

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書  
【提出先】 関東財務局長  
【提出日】 2024年5月24日  
【計算期間】 第36期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)  
【発行者名】 大和ハウスリート投資法人  
【代表者の役職氏名】 執行役員 齊藤 毅  
【本店の所在の場所】 東京都千代田区永田町二丁目4番8号  
ニッセイ永田町ビル7階  
【事務連絡者氏名】 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
大和ハウスリート本部ファンド企画部長 朝比奈 孝祐  
【連絡場所】 東京都千代田区永田町二丁目4番8号  
ニッセイ永田町ビル7階  
【電話番号】 03-3595-1265  
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

## 1【投資法人の概況】

## (1)【主要な経営指標等の推移】

## 主要な経営指標等の推移

期 決算年月		第27期 2019年8月	第28期 2020年2月	第29期 2020年8月	第30期 2021年2月	第31期 2021年8月
営業収益(注1)	百万円	24,877	25,018	26,613	28,097	29,571
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(24,722)	(24,712)	(26,613)	(27,260)	(27,362)
営業費用	百万円	14,175	14,459	15,039	15,525	16,455
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(10,062)	(10,278)	(10,737)	(11,179)	(12,081)
営業利益	百万円	10,702	10,559	11,574	12,571	13,116
経常利益	百万円	9,166	9,126	9,936	11,099	11,619
当期純利益	百万円	9,166	9,125	9,936	11,098	11,619
総資産額	百万円	841,236	839,931	899,579	901,386	900,310
(対前期比)	%	(8.2)	(0.2)	(7.1)	(0.2)	(0.1)
純資産額	百万円	463,170	460,341	491,302	490,586	489,467
(対前期比)	%	(7.9)	(0.6)	(6.7)	(0.1)	(0.2)
出資総額	百万円	198,492	198,492	231,766	231,766	231,766
発行済投資口の総口数	口	2,075,000	2,075,000	2,196,000	2,196,000	2,196,000
1口当たり純資産額	円	223,214	221,851	223,725	223,400	222,890
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,420	4,398	4,525	5,054	5,291
分配総額	百万円	11,978	12,533	11,917	12,859	13,435
1口当たり分配金額	円	5,773	6,040	5,427	5,856	6,118
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,773)	(6,040)	(5,404)	(5,101)	(5,347)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(23)	(755)	(771)
総資産経常利益率	%	1.1	1.1	1.1	1.2	1.3
(年換算値)(注3)	%	(2.2)	(2.2)	(2.3)	(2.5)	(2.6)
自己資本利益率	%	2.1	2.0	2.1	2.3	2.4
(年換算値)(注4)	%	(4.1)	(4.0)	(4.1)	(4.6)	(4.7)
自己資本比率	%	55.1	54.8	54.6	54.4	54.4
(対前期増減)		(0.1)	(0.3)	(0.2)	(0.2)	(0.1)
配当性向	%	130.6	137.3	119.4	100.9	101.1
[ その他参考情報 ]						
賃貸NOI(注5)	百万円	19,424	19,239	21,050	21,352	20,552
1口当たりFFO(注6)	円	7,598	7,526	7,789	7,982	7,594
FFO倍率(注7)	倍	18.6	17.8	17.9	17.4	21.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)(注9)	倍	14.6	14.8	15.5	16.6	16.8
有利子負債額	百万円	348,768	348,758	376,558	378,558	378,558
総資産有利子負債比率(注10)	%	41.5	41.5	41.9	42.0	42.0

期 決算年月		第32期 2022年2月	第33期 2022年8月	第34期 2023年2月	第35期 2023年8月	第36期 2024年2月
営業収益(注1)	百万円	30,264	29,368	29,489	29,920	29,643
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(28,928)	(29,368)	(29,489)	(29,570)	(29,643)
営業費用	百万円	16,854	16,707	16,748	17,005	17,505
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(12,431)	(12,183)	(12,283)	(12,509)	(12,145)
営業利益	百万円	13,409	12,661	12,740	12,914	12,138
経常利益	百万円	11,685	11,050	11,124	11,224	10,378
当期純利益	百万円	11,685	11,049	11,123	11,224	10,378
総資産額	百万円	964,669	963,566	960,621	958,747	957,752
(対前期比)	%	(7.1)	(0.1)	(0.3)	(0.2)	(0.1)
純資産額	百万円	524,178	521,820	520,049	518,173	515,502
(対前期比)	%	(7.1)	(0.4)	(0.3)	(0.4)	(0.5)
出資総額	百万円	268,042	268,042	268,042	268,042	268,042
発行済投資口の総口数	口	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000
1口当たり純資産額	円	225,938	224,922	224,159	223,350	222,199
1口当たり当期純利益(注2)	円	5,039	4,762	4,794	4,838	4,473
分配総額	百万円	13,507	13,031	13,105	13,091	13,249
1口当たり分配金額	円	5,822	5,617	5,649	5,643	5,711
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,116)	(4,805)	(4,854)	(4,841)	(4,491)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(706)	(812)	(795)	(802)	(1,220)
総資産経常利益率	%	1.3	1.1	1.2	1.2	1.1
(年換算値)(注3)	%	(2.5)	(2.3)	(2.3)	(2.3)	(2.2)
自己資本利益率	%	2.3	2.1	2.1	2.2	2.0
(年換算値)(注4)	%	(4.6)	(4.2)	(4.3)	(4.3)	(4.0)
自己資本比率	%	54.3	54.2	54.1	54.0	53.8
(対前期増減)		(0.0)	(0.2)	(0.0)	(0.1)	(0.2)
配当性向	%	101.5	100.9	101.3	100.1	100.4
[ その他参考情報 ]						
賃貸NOI(注5)	百万円	22,122	22,839	22,831	22,663	23,148
1口当たりFFO(注6)	円	7,746	8,061	8,081	7,963	8,153
FFO倍率(注7)	倍	19.9	20.1	17.3	17.5	14.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)(注9)	倍	16.6	15.6	15.5	14.7	14.2
有利子負債額	百万円	407,550	407,550	407,550	407,550	409,550
総資産有利子負債比率(注10)	%	42.2	42.3	42.4	42.5	42.8

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注3) 総資産経常利益率 = 経常利益 / ( (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 ) × 100

(注4) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ( (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 ) × 100

(注5) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 投資法人債発行費償却 + 商標権償却 + ソフトウェア償却費 ± 不動産等売却損益 + 減損損失 ± 特別損益) / 発行済投資口の総口数

(注7) FFO倍率 = 期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

(注9) 金利償却前当期純利益 = 当期純利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 投資法人債発行費償却 + 商標権償却 + 支払利息及び投資法人債利息 + 減損損失

(注10) 総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注11) 本書において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、別途注記する場合を除き、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が一致しない場合があります。

## 事業の概要

## (イ) 大和ハウスリート投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）をその資産運用会社とし、大和ハウスをスポンサーとする不動産投資信託（J-REIT）です。

本投資法人は、2006年3月22日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場し、2010年4月1日にニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）と合併（以下「NCRとの合併」といいます。）し、その後、2011年12月1日に大和ハウス・レジデンシャル投資法人（「大和ハウスリート投資法人」に商号変更をする前の同法人を、以下「旧DHI」といいます。）に商号変更し、投資対象を居住施設とする変更を行いました。

旧大和ハウスリート投資法人（2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。以下「旧DHR」といいます。）は、大和ハウスの100%子会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社をその資産運用会社として、2007年9月14日に設立され、物流施設と商業施設を投資対象とするREITとして、2012年11月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

旧DHI及び旧DHR（以下併せて「両投資法人」と総称します。）は2016年9月1日付で、旧DHIを吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、それまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産を投資対象とする総合型REITへと転換し、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

## (ロ) 当期の運用実績

本投資法人は、手元資金により、2023年9月にホテル1物件を取得価格（注1）51億円で取得しました。また、借入金及び手元資金により、2023年10月に物流施設1物件を取得価格31億円で取得しました。この結果、本投資法人の当期末現在のポートフォリオは、物件数232物件、資産規模（注2）9,057億円となりました。

（注1）「取得価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。なお、「取得価格合計」については、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注2）「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得価格の合計額をいいます。以下同じです。

## (ハ) 資金調達の状況

本投資法人は、1) 2023年9月29日に返済期限が到来した既存借入金18,700百万円の返済資金に充当するため、18,700百万円のリファイナンスを実施しました。2) 2023年10月2日に返済期限が到来した既存借入金4,000百万円の返済資金に充当するため、4,000百万円のリファイナンスを実施しました。3) 2023年10月2日に、大和ハウスグループのパイプラインからの物件取得に伴う取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2,000百万円の借入れを実施しました。4) 2024年1月31日に返済期限が到来した既存借入金2,000百万円の返済資金に充当するため、2,000百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は409,550百万円（借入金残高365,550百万円、投資法人債残高44,000百万円）となり、当期末のLTV（のれんを含む）（注1）は42.8%、LTV（のれんを除く）（注2）は45.1%となりました。

（注1）「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV（のれんを含む） = \frac{\text{有利子負債（借入金 + 投資法人債）の総額}}{\text{総資産（のれんを含む）}} \times 100$

（注2）「LTV（のれんを除く）」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV（のれんを除く） = \frac{\text{有利子負債（借入金 + 投資法人債）の総額}}{\text{総資産（のれんを除く）}} \times 100$

また、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社格付投資情報センター（R & I）	発行体格付	AA - 安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA 安定的

## (ニ) 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は1,097,552百万円であり、帳簿価額との差額である含み益

（注）の金額は248,459百万円となりました。

（注）「含み益」とは、各期末現在における不動産鑑定評価額から帳簿価額（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。）を控除した差額がプラスであることをいいます（差額がマイナスの場合には含み損）。以下同じです。なお、含み益は、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではありません。

## （ホ）業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益29,643百万円、営業利益12,138百万円、経常利益10,378百万円、当期純利益10,378百万円の計上となりました。分配方針に基づき、分配金総額は、当期純利益にのれん償却額1,982百万円及び減損損失889百万円を加算した13,250百万円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,249百万円（投資口1口当たり5,711円）となりました。

なお、分配の内訳は、利益分配金として、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。）第136条第1項に定める利益10,419百万円（投資口1口当たり4,491円）、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額2,777百万円（投資口1口当たり1,197円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）53百万円（投資口1口当たり23円）です。

## 次期の見通し

### （イ）投資環境

今後の日本経済は、物価が上昇する中でも、賃金上昇を背景とした個人消費の回復、堅調な設備投資及びインバウンドの増加等により、緩やかな回復が期待されます。一方、国内外の中央銀行による金融政策の動向、海外の景気後退リスク、米国における商業用不動産市場の動向、中国経済の停滞、資源価格の高騰等、今後の経済活動に与える影響を注視する必要があると考えられます。

J-REIT市場については、2024年2月末の東証REIT指数は1,698ポイントとなりました。2024年3月には、日銀がマイナス金利政策を含む大規模緩和の解除を決定し、17年ぶりの利上げに踏み切りました。今後はより一層、金融市場の変動による影響を注視する必要があると考えられます。

不動産売買市場については、マイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融環境は当面維持される見通しであり、取引価格は引き続き高値圏で推移しています。また、地価の上昇や建設費用の高止まり等もあり、今後も厳しい投資環境が続くと考えられます。

### （ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題について

#### （a）成長戦略について

本投資法人は、本合併に伴う総合型REITへの転換により、幅広いアセットタイプの物件取得の機会が拡大したことを契機として、資産規模の着実な成長を図るとともに、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、総合型REITとしてリスク・リターンの特徴が異なる多様な資産が含まれており、本書の日付現在、保有資産は高い稼働率を維持しています。多様な資産への投資により、ポートフォリオの分散が進展するとともにテナント集中リスクが低減し、ポートフォリオの収益性及びキャッシュ・フローの安定性の更なる向上を図ることができると本投資法人は考えています。

本投資法人は、主に大和ハウスグループ（注）のパイプラインから、投資主価値向上に資する資産を厳選して取得しており、今後も厳選投資の方針を維持する予定です。

また、継続的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値向上の実現を目指します。

（注）「大和ハウスグループ」は、親会社である大和ハウス、連結子会社447社、持分法適用関連会社49社及び持分法非適用関連会社0社（2024年3月31日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

#### （b）ESGに関する取り組みについて

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢である「共に創る。共に生きる。」を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environmental）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への配慮を組み込むことはサステナブルな社会の実現に不可欠であり、かつ本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資すると考えています。

本資産運用会社はこの考え方に沿った「サステナビリティ方針」（以下「本方針」といいます。）を2017年4月に制定し、不動産投資運用事業を通じて実践してきました。また、本投資法人の成長戦略においては、事業価値（経済的価値）と社会価値（非財務的価値）を掛け合わせることで投資主価値の最大化を図ることとしています。社会価値（非財務的価値）向上の戦略として、以下のコミットメントを掲げています。

##### a. 第三者機関からのESG評価の向上

本投資法人は、2023年のCDP気候変動プログラムにおいて、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が国際的に高い水準にあると認められ、最高評価である「A」のスコアを取得し、気候変動Aリスト企業に3年連続で認定されています。2023年のGRESBリアルエステイト評価においては、2年連続で最上位の「5スター」を取得し、上場・総合型セクターにおける「グローバル・セクターリーダー」及び総合型セクターにおける「アジア・セクターリーダー」にも選出されています。また、サステナビリティに関する世界の代表的な株式指標である「Dow Jones Sustainability Indices」におけるアジア・太平洋地域を対象とした「Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index」の構成銘柄に、2023年12月に本投資法人として初めて選定されています。

す。さらに、第5回ESGファイナンス・アワード・ジャパンにおいて、本投資法人は、開示充実度が一定の基準を満たしている企業として「環境サステナブル企業」に2年連続で、開示の改善度合いが高く、より一層の発展が期待される企業として「環境開示プロGRESS企業」にJ-REITとして初めて選出されています。

#### b. 温室効果ガス排出量の削減

本投資法人は、2030年度及び2050年度までの温室効果ガス(以下「GHG」といいます。)排出削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的な根拠に基づくものであるとして、2022年2月及び8月にSBT(注1)イニシアティブによる認証をJ-REITとして初めて取得しています。

#### c. 生物多様性保全の推進

本投資法人及び本資産運用会社は、事業活動において、気候変動対策、過剰消費の削減、持続可能な生産、生物多様性への投資等の取り組みを進めることで、ネイチャーポジティブの推進に寄与することが期待されるとともに、競争力の強化につながると考えています。

本投資法人は、TNFD(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures、自然関連財務情報開示タスクフォース)提言を採用し、2023年12月に「TNFD Adopter(注2)」にJ-REITとして初めて登録しています。また、本投資法人は2024年1月に、TNFD提言に沿った自然関連情報開示をJ-REITとして初めて行っています。

#### d. 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進

本方針において、「サステナビリティを推進するための社内体制を構築し、従業員の教育・訓練を定期的実施して人材の育成に取り組みます。また、安全かつ健康的に働くことのできる職場・多様な従業員が柔軟に働ける職場作りを目指します。」を掲げています。

これらに基づき、従業員の健康づくりに取り組むことは、従業員の活力向上や生産性の向上など、組織全体の活性化をもたらす、業績向上や組織としての価値向上へ繋がると期待されます。本資産運用会社は、健康経営に関する経営理念・方針、組織体制、従業員の健康保持・推進対策、法令遵守・リスクマネジメント等に関する取り組みが評価され、「健康経営優良法人2024(中小規模法人部門)」に2年連続で認定されています。また、「健康経営の取り組みに関する地域への発信状況」と「健康経営の評価項目における適合項目数」を加えた評価において、中小規模法人部門の健康経営優良法人の上位500法人である「ブライツ500」にも2年連続で認定されています。

#### e. サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進

本資産運用会社は2021年11月に、資産運用会社に対する資産運用報酬につき、本投資法人の保有物件のGHG排出量削減及び投資法人のサステナビリティの取り組みに関する外部評価向上を促すことで投資主価値の向上を図ることを目的として、サステナビリティ指標に連動して資産運用報酬の額を増減させる旨の規定をJ-REITで初めて追加しています。これは、本投資法人の総資産額にGHG排出量削減量割合、GRESBリアルエステイト評価及びCDP気候変動プログラム評価を指数化した倍率を乗じて積算し、資産運用報酬の額を増減させるものであり、ESG課題解決へのコミットメント強化及びガバナンスの向上を企図しています。また、本投資法人は、一般社団法人不動産証券化協会(ARES)が主催するARES ESGアワード2023において、サステナビリティ指標連動の資産運用報酬の導入について、インベストメントチェーンを通してESG投資を拡大・定着させるうえで効果的な取り組みと考えられる点が評価され、「ベストレコメンド賞ガバナンス部門」を受賞しています。

なお、本投資法人執行役員及び本資産運用会社取締役の報酬についてもGHG排出量削減量割合、GRESBリアルエステイト評価及びCDP気候変動プログラム評価等に応じた報酬体系としています。

(注1)「SBT」とは、Science Based Targets(科学的根拠に基づいた排出削減目標)をいいます。

(注2)「TNFD Adopter」とは、TNFD提言に基づき開示を行う意思をTNFDのウェブサイトに登録した企業等を指します。TNFD

Adopterは、登録にあたって2024年度分又は2025年度分のいずれかにおいてTNFD提言に準拠した情報開示を行う必要があります。

#### (c)分配方針について

本投資法人は、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を当期純利益に上乗せして分配する方針とし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。

また、物件売却や減損損失の計上等に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)を行い、法人税等の発生を軽減する予定です。

ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。また、減損損失を計上した物件の売却等により所得超過税会不一致が解消した場合は、分配金額を所得超過税会不一致の額を上限とし、その他の利益超過分配をしない場合があります。

本投資法人は、利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)の実施により、分配金水準が本合併に伴うのれん償却の影響を受けないようにするとともに、中長期的な分配金の安定化(注)を目指す方針です。

(注)本投資法人は、上記分配方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

## (八)財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と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、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化を推進し、財務基盤の安定性の向上に努めます。

### 決算期後に生じた重要な事実

#### A.資産の取得

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	DPL浦安
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
取得価格(注1)	30,000百万円
取得先(注2)	浦安施設開発特定目的会社
取得年月日	2024年3月1日

(注1)取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2)取得先である浦安施設開発特定目的会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

#### B.資産の譲渡

本投資法人は、2024年4月16日付で、以下の資産の譲渡を決定しました。

資産の名称	Dプロジェクト富里
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
譲渡予定価格(注1)	5,970百万円
譲渡先(注2)	DHブリッジ1合同会社
譲渡予定日	2024年8月30日

資産の名称	Dプロジェクト上三川
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
譲渡予定価格(注1)	6,510百万円
譲渡先(注2)	DHブリッジ1合同会社
譲渡予定日	2024年8月30日

資産の名称	Dプロジェクト久喜
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
用途	物流施設
譲渡予定価格(注1)	10,100百万円
譲渡先(注2)	DHブリッジ1合同会社
譲渡予定日	2024年9月2日

(注1)譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2)譲渡先であるDHブリッジ1合同会社は、スポンサーである大和ハウスが出資を予定している合同会社です。

## C. 資金の借入れ

(a)本投資法人は、2024年3月1日に、前記「A.資産の取得」に記載の物件の取得資金として、以下の借入を実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社	2,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） +0.175% （変動金利）	2024年 3月1日	2025年 2月28日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	2,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） +0.175% （変動金利）	2024年 3月1日	2025年 2月28日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	2,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） +0.175% （変動金利）	2024年 3月1日	2025年 2月28日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2,500	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR） +0.175% （変動金利）	2024年 3月1日	2025年 2月28日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社京葉銀行 株式会社山口銀行 株式会社関西みらい銀行 （グリーンローン）（注）	5,000	0.74354% （固定金利）	2024年 3月1日	2029年 2月28日	期限一括 返済	無担保 無保証

（注）本借入れは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンにより調達を行っています。当該グリーンファイナンス・フレームワークについては、株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位評価「Green 1（F）」を獲得しており、本グリーンローンは国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に適合しています。また、本借入れは株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンローン評価」における「Green 1」の評価を取得しています。「JCRグリーンローン評価」の詳細については、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>）をご参照ください。

(b)本投資法人は、2024年3月29日に返済期限が到来した長期借入金12,000百万円、2024年4月1日に返済期限が到来した長期借入金3,000百万円及び2024年4月30日に返済期限が到来した長期借入金5,000百万円の返済資金として、以下の借入れを実施しました。



借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1.00625% (固定金利)	2024年 3月29日	2031年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン)(注1)	11,000	1.15375% (固定金利) (注2)	2024年 3月29日	2032年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	3,000	0.91119% (固定金利)	2024年 4月1日	2030年 3月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫 株式会社あおぞら銀行 株式会社SBI新生銀行 信金中央金庫	5,000	基準金利(全 銀協1か月日 本円TIBOR) +0.195% (変動金利)	2024年 4月30日	2027年 4月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注1) 当該借入れは、返済期日まで毎年、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下「SPT」といいます。)の達成状況を判定し、SPTの達成状況に応じて以下のとおり利率が変化します(2025年4月末日以降、毎年4月末日時点におけるCDP評価により、毎年5月末日(各該当日が営業日以外の場合はその直前の営業日)以降の利率が変化します。)

SPTの内容: CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること

CDP評価が「A」の場合(SPT達成): 当初利率 - 0.01%

CDP評価が「A-」の場合(SPT未達成): 当初利率 ± 0.00%

CDP評価が「B」以下(B/B-/C/C-/D/D-/F)の場合(SPT未達成): 当初利率 + 0.01%

また、本借入れは、株式会社日本格付研究所(JCR)より、環境省が策定した「サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」並びにAsia Pacific Loan Market Association(APLMA)、Loan Market Association(LMA)及びLoan Syndications and Trading Association(LSTA)が策定した「サステナビリティ・リンク・ローン原則(SLLP)」の適合性についての確認を受けています。評価の詳細については、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>)をご参照ください。

(注2) 2024年3月29日から2025年5月30日までの期間に適用される当初利率を記載しています。

#### D. 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2024年4月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2024年8月期中に消却することを予定しています。

##### (a) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断したためです。

##### (b) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	14,000口(上限) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合 0.60%
投資口の取得価額の総額	3,000百万円(上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年4月17日から2024年7月12日

## （２）【投資法人の目的及び基本的性格】

### 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を図ることを目標として、主として後記「２ 投資方針（２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等資産（特定資産（投信法第２条第１項に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、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。）第105条第１号へに定めるものをいいます。）に対する投資として運用を行います（規約第29条）。

- （イ）本投資法人は、三大都市圏を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とします。なお、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができます。（規約第30条第１項）。
- （ロ）個々の投資対象の選別に際しては、a. 一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、b. 立地エリアの周辺環境、都市計画の状況等将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び c. 詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果を総合的に検討するものとします（規約第30条第２項）。

### 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による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８条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項について投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

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

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

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

- （注２）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。）の施行日である2009年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。
- また、本投資法人が発行する投資法人債（本合併により承継した旧DHRの第１回無担保投資法人債（以下「旧DHR第１回債」といいます。）を含みます。以下同じです。）は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載には、本振替投資法人債を含むものとします。

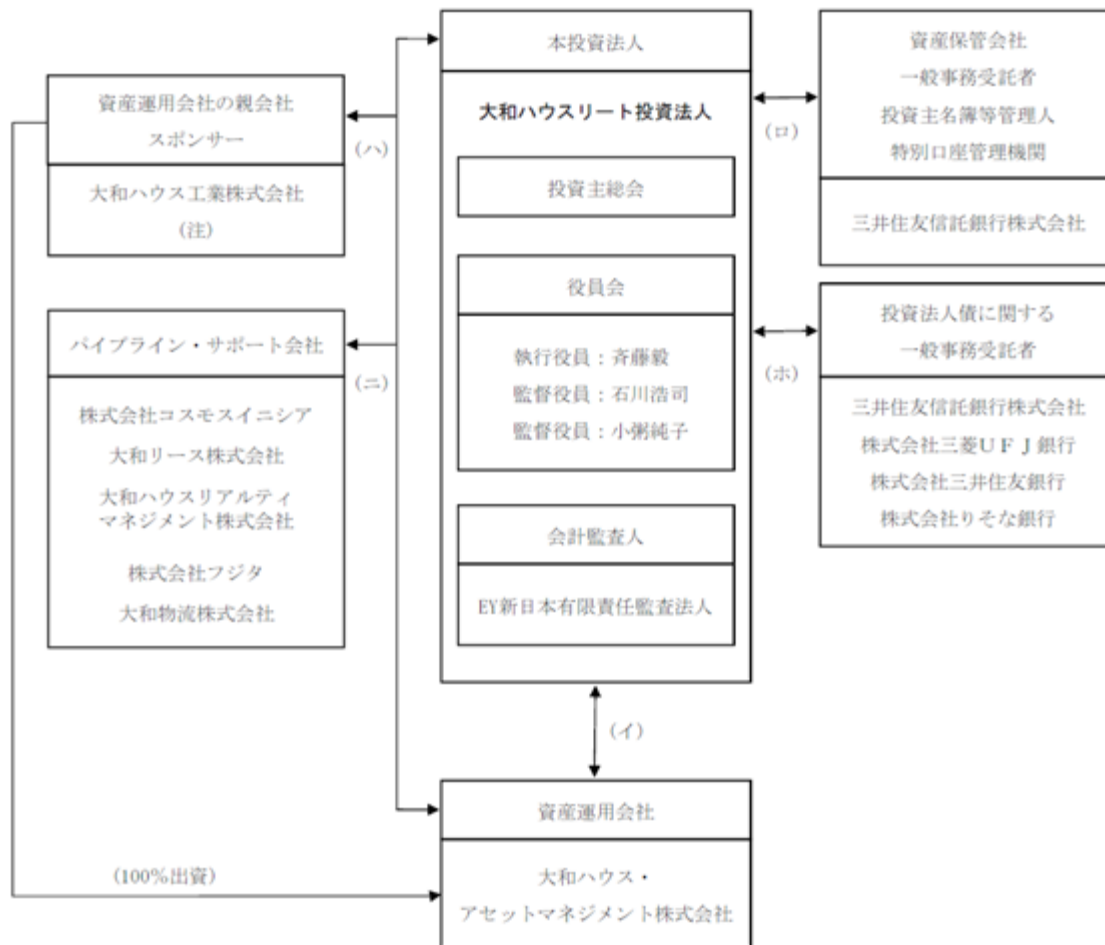
（注３）本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

## (3) 【投資法人の仕組み】

## 本投資法人の仕組み

本書の日付現在における本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。

## 本投資法人の仕組み図



イ．資産運用委託契約

ロ．資産保管業務委託契約、一般事務委託契約、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約

ハ．新パイプライン・サポート等に関する基本協定書

ニ．パイプライン・サポート等に関する基本協定書

ホ．財務及び発行・支払代理契約

(注) 大和ハウス工業株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。

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

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
本投資法人	大和ハウスリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	<p>2005年6月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、イ.本投資法人の資産の運用に係る業務、ロ.本投資法人の資金調達に係る業務、ハ.本投資法人への報告業務及びニ.その他本投資法人が随時委託する前記イ.からハ.に関連し又は付随する業務です。</p>

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する 一般事務受託者	三井住友信託銀行 株式会社	<p>2005年6月7日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>また、2005年6月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、イ．本投資法人の機関の運営に関する事務及びロ．本投資法人の経理に関する事務（投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います（投信法第117条）。</p> <p>更に、2009年1月5日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更を含みます。）（注1）及び特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）（注2）を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、イ．投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成並びに備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、ロ．投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、ハ．投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務及びニ．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。）に係る個人番号関係事務等を行います（投信法第117条）。</p> <p>加えて、本投資法人との間で、2015年1月16日付で本投資法人第3回無担保投資法人債（以下「本投資法人第3回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2016年12月14日付で本投資法人第6回無担保投資法人債（以下「本投資法人第6回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2018年7月20日付で本投資法人第7回無担保投資法人債（以下「本投資法人第7回債」といいます。）及び本投資法人第8回無担保投資法人債（以下「本投資法人第8回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2019年11月15日付で本投資法人第9回無担保投資法人債（グリーンボンド）（以下「本投資法人第9回債」といいます。）を、2020年5月21日付で本投資法人第11回無担保投資法人債（グリーンボンド）（以下「本投資法人第11回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2020年12月18日付で本投資法人第13回無担保投資法人債（以下「本投資法人第13回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2021年4月9日付で本投資法人第14回無担保投資法人債（グリーンボンド）（以下「本投資法人第14回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2021年11月11日付で本投資法人第15回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）（以下「本投資法人第15回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、2021年12月10日付で本投資法人第17回無担保投資法人債（以下「本投資法人第17回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、それぞれ締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条）として、上記財務代理契約証書に基づき、本投資法人第3回債、本投資法人第6回債、本投資法人第7回債、本投資法人第8回債、本投資法人第9回債、本投資法人第11回債、本投資法人第13回債、本投資法人第14回債、本投資法人第15回債及び本投資法人第17回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務及び財務代理人事務を行います。</p>

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社三菱UF J銀行	旧DHRとの間で、2014年12月12日付で旧DHR第1回債に係る財務代理契約証書を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記財務代理契約証書を承継しています。投信法上の一般事務受託者(投信法第117条)として、上記財務代理契約証書に基づき、旧DHR第1回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務及び財務代理人事務を行います。
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社三井住友 銀行	2020年5月21日付で本投資法人第10回無担保投資法人債(グリーンボンド)(以下「本投資法人第10回債」といいます。 )及び本投資法人第12回無担保投資法人債(グリーンボンド)(以下「本投資法人第12回債」といいます。 )に係る財務代理契約証書を、2021年11月11日付で本投資法人第16回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)(以下「本投資法人第16回債」といいます。 )に係る財務代理契約証書を、それぞれ締結しています。投信法上の一般事務受託者(投信法第117条)として、上記財務代理契約証書に基づき、本投資法人第10回債、本投資法人第12回債及び本投資法人第16回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務及び財務代理人事務を行います。
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社りそな銀 行	2022年5月12日付で本投資法人第18回無担保投資法人債(サステナビリティ・リンク・ボンド)(以下「本投資法人第18回債」といいます。 )に係る財務代理契約証書を、2022年12月9日付で本投資法人第19回無担保投資法人債(以下「本投資法人第19回債」といいます。 )に係る財務代理契約証書を、それぞれ締結しています。投信法上の一般事務受託者(投信法第117条)として、上記財務代理契約証書に基づき、本投資法人第18回債及び本投資法人第19回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務及び財務代理人事務を行います。

(注1) 投資主名簿等管理人委託契約との関係で三井住友信託銀行株式会社を以下「投資主名簿等管理人」といいます。

(注2) 特別口座の管理に関する契約との関係で三井住友信託銀行株式会社を以下「特別口座管理機関」といいます。

## 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者

役割	名 称	業 務 内 容
本資産運用会社の親会社 スポンサー	大和ハウス工業株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、2016年4月15日付で大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
サポート会社	株式会社 コスモスイニシア	本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で株式会社コスモスイニシア(以下「コスモスイニシア」といいます。)との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	大和リース株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で大和リース株式会社(以下「大和リース」といいます。)との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で大和ハウスリアルティマネジメント株式会社(以下「大和ハウスリアルティマネジメント」といいます。)との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	株式会社フジタ	本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で株式会社フジタ(以下「フジタ」といいます。)との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	大和物流株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で大和物流株式会社(以下「大和物流」といいます。)との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。

役割	名称	業務内容
金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号に掲げる取引を行い、又は行った本資産運用会社の利害関係人等	株式会社流山共同開発	本資産運用会社の利害関係人等であり、不動産等を信託する信託受益権の譲渡の取引により、当期の末日から過去3年間において、譲渡の対価として受領した金額の合計額が、当期の末日から過去3年間における本投資法人の取得又は譲渡の取引の対価として受領した合計額の20%以上に相当します。
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号に掲げる取引を行い、又は行った本資産運用会社の利害関係人等	大和リビング株式会社	本資産運用会社の利害関係人等であり、本投資法人の保有する資産の貸借（マスターリース）の取引により、翌期の開始の日から3年間において、貸借の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の1営業期間当たりの平均額が、当期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。

#### 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に投資は行っていません。

### （４）【投資法人の機構】

#### 投資法人の統治に関する事項

##### （イ）機関の内容

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

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

##### a. 投資主総会

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の決議によって決定されます。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議（特別決議）は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます。ただし、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、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15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

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

##### b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、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、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契約内容の変更その他投信法に定められた一定の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、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の



過半数が出席し、その過半数をもって行われます(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の6第1項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています(規約第21条)。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の2第1項)。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません(投信法第116条の3第1項)。

c. 会計監査人

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

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、すべての執行役員と監督役員により構成され(投信法第112条)、少なくとも3か月に1回以上開催されるものと定められています(投信法第109条第3項)、実際の運営においては、原則として1か月に1回以上役員会が開催されています。役員会においては、法令で定められた事項の承認に加え、執行役員による自己の業務の執行状況の報告や、本資産運用会社の役職員から業務執行状況の詳細についての報告等が行われています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、専門家としての豊富な実務経験と専門的見地から、資産運用状況や執行役員の業務執行状況等の監督を行っています。

一方で、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、監査内容を監督役員に報告します。

(二) 投資法人による資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

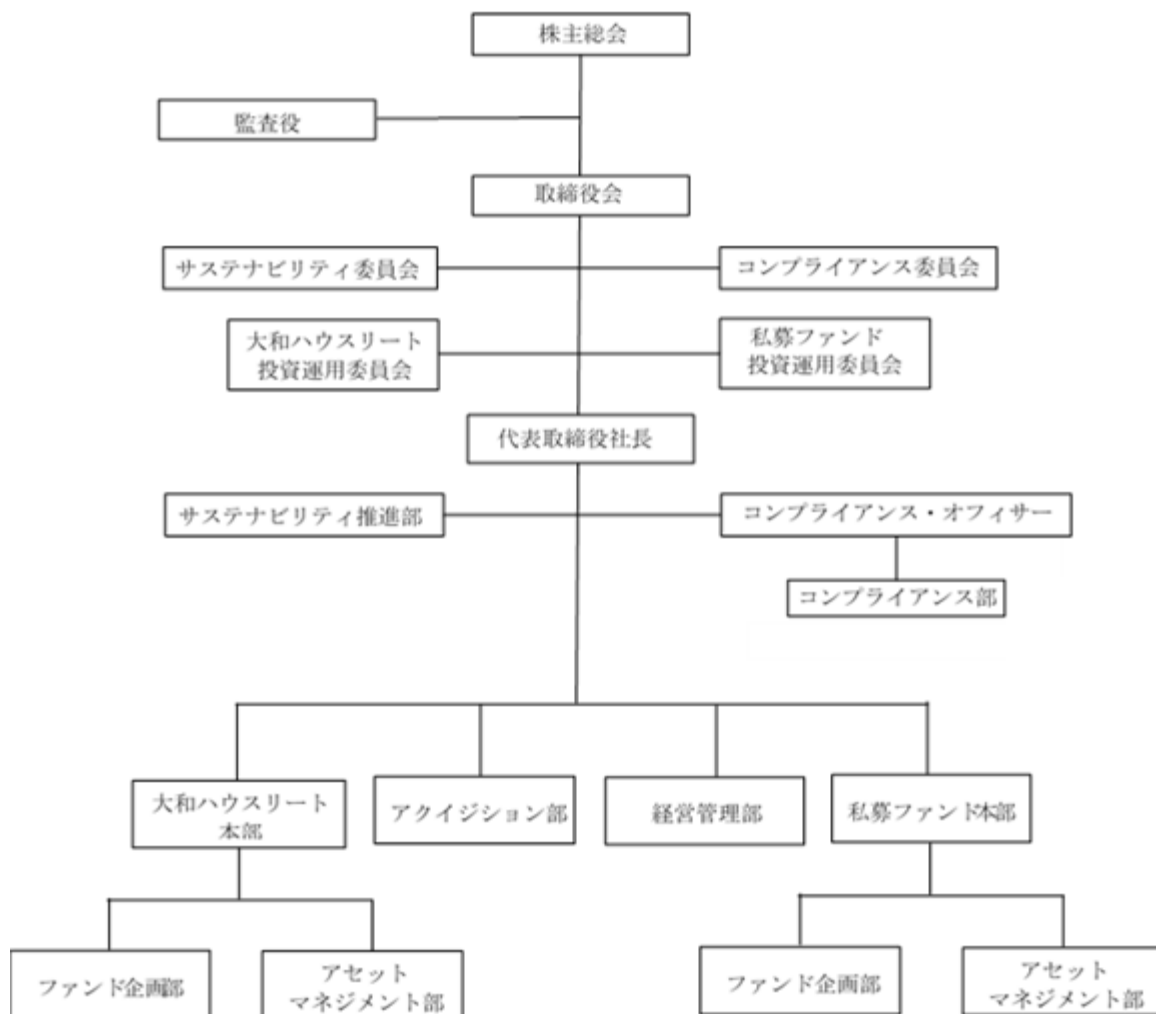
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

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

## 投資法人の運用体制

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、資産運用業務及び投資助言業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、サステナビリティ推進部、アキュイジション部、大和ハウスリート本部ファンド企画部、大和ハウスリート本部アセットマネジメント部、私募ファンド本部ファンド企画部、私募ファンド本部アセットマネジメント部及び経営管理部の各部署に分掌され、コンプライアンス部についてはコンプライアンス・オフィサーが、サステナビリティ推進部、アキュイジション部、大和ハウスリート本部ファンド企画部、大和ハウスリート本部アセットマネジメント部、私募ファンド本部ファンド企画部、私募ファンド本部アセットマネジメント部及び経営管理部については、それぞれ担当の取締役が統括します。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、サステナビリティ関連の方針、戦略立案等に関する審議を行う機関としてサステナビリティ委員会を、本投資法人の資産の取得・譲渡・運用及び経営計画や資金調達等に関する審議を行う機関として大和ハウスリート投資運用委員会を、私募ファンドの資産の取得・譲渡及び運用等に関する審議を行う機関として私募ファンド投資運用委員会を設置しています。

## (イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンドに係る投資助言業務及び投資一任業務にも関与していますが、以下では、私募ファンドの投資助言業務又は投資一任業務のみを行う組織に関する事項を省略しています。

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス全般の企画・立案・推進</li> <li>・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証</li> <li>・苦情等処理の適正性の検証</li> <li>・情報の管理状況の適正性の検証</li> <li>・内部監査の統括</li> <li>・コンプライアンス部の業務執行の統括</li> <li>・その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導</li> <li>・内部監査の方針及び計画策定並びに内部監査の実施</li> <li>・コンプライアンスの方針に関する事項</li> <li>・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する業務</li> <li>・コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する業務</li> <li>・反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する業務</li> <li>・訴訟行為及び執行保全行為に関する業務</li> <li>・リスク管理状況の検証等に関する業務</li> <li>・広告審査及び開示情報の適切性審査の実施</li> <li>・その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>
サステナビリティ推進部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナビリティ関連の方針、戦略立案及び企画に関する業務</li> <li>・サステナビリティ関連の調査分析</li> <li>・サステナビリティ関連のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・気候変動等地球環境問題に関する事項</li> <li>・環境団体等への加盟及び署名等に関する事項</li> <li>・サステナビリティ関連の評価の取得及び対応に関する事項</li> <li>・本投資法人及び私募ファンドのポートフォリオ並びに本資産運用会社のサステナビリティ関連の管理全般に関する業務</li> <li>・本投資法人及び私募ファンドの保有資産における環境認証等の取得及び対応に関する事項</li> <li>・サステナビリティ関連の社内研修等の実施に関する業務</li> <li>・サステナビリティ委員会の運営に関する業務</li> <li>・その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>
アキュジション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業及び投資助言業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務</li> <li>・不動産取引市場の調査分析</li> <li>・投資情報の収集及び分析</li> <li>・その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>
大和ハウスリート本部 ファンド企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の経営計画及び企画に関する業務</li> <li>・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務</li> <li>・本投資法人のポートフォリオの戦略立案及び企画に関する業務</li> <li>・本投資法人のポートフォリオの管理全般に関する業務</li> <li>・本投資法人の配当政策及び金銭の分配に関する事項</li> <li>・本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務</li> <li>・本投資法人の適時開示に関する業務</li> <li>・不動産市場、金融資本市場、不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>
大和ハウスリート本部 アセットマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資産運用に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の管理全般に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産に対する追加投資に関する業務</li> <li>・その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>

部署名	分掌業務
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経営計画に関する業務</li> <li>・ 総務、人事、広報及び経理に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の経理に関する業務</li> <li>・ 情報セキュリティに関する業務</li> <li>・ 内部者取引防止のための法人関係情報の管理</li> <li>・ 情報システムに関する業務</li> <li>・ 個人情報に関する業務</li> <li>・ 苦情等処理の受付</li> <li>・ 官公庁等への諸届出に関する業務</li> <li>・ 投資主対応及び投資主総会に関する業務</li> <li>・ 株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・ 資産運用委託契約の締結、解約及び変更に関する業務</li> <li>・ 業界団体等に対する窓口対応</li> <li>・ 帳簿・報告書の作成、管理等の文書整理責任者としての業務</li> <li>・ その他前各号に付随又は関連する事項</li> </ul>

## (ロ) 本資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンドに係る投資助言業務及び投資一任業務にも関与していますが、以下では、私募ファンドの投資助言業務及び投資一任業務のみを行う委員会に関する事項を省略しています。

## a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員（コンプライアンス部長を含みます。）、及び社外の専門家（社外専門委員）（注）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資運用業及び投資助言業のうち利害関係者（「利害関係者取引規程」における定義によります。以下同じです。）との取引に関する審議及び決議</li> <li>・ 上記以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議又は決議</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議又は決議</li> <li>・ 投資運用業及び投資助言業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員（ただし、各議案について全委員の過半数とします。））の出席をもって委員会を開催し、議案ごとに、当該付議議案を所管しない出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見及び各議案に対する賛成又は反対の表明は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合及び各議案に対する賛成又は反対の表明を聴取できない場合は、当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合（欠席委員がコンプライアンス・オフィサー又は社外専門委員の場合において聴取した各議案に対する表明が反対である場合は除きます。）は、審議を行うことができるものとします。</p>

（注）本書の日付現在、社外専門委員には、弁護士1名が就任しています。

## b. サステナビリティ委員会

委 員	サステナビリティ推進部長（委員長）、常勤取締役、本部長、部長（コンプライアンス部長を除きます。）及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナビリティ関連の方針、戦略立案に関する審議及び決議</li> <li>・サステナビリティ関連の業務の執行に関する審議及び決議</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議（注1）</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。））及びコンプライアンス・オフィサー（注2）の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として委員会を開催しないものとします。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が認めた場合は、委員長は委員会を開催することができるものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができるものとします。</p>

（注1）サステナビリティ委員会は、毎月少なくとも1回、サステナビリティに関する重要事項について協議するための会議として開催されます。

（注2）サステナビリティ委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

## c. 大和ハウスリート投資運用委員会

委 員	大和ハウスリート本部長（委員長）、常勤取締役（私募ファンド本部担当を除きます。）、アキュジション部長、大和ハウスリート本部アセットマネジメント部長、大和ハウスリート本部ファンド企画部長、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員、及び社外の専門家（社外専門委員）（注1）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の基本的事項についての審議及び決議</li> <li>・本投資法人の運用方針に関する審議及び決議</li> <li>・本投資法人の資産の取得、譲渡及び運用管理に関する審議及び決議</li> <li>・本投資法人の経営計画・財務・経理・IRに関する重要事項についての審議及び決議等</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議（注2）</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。））及びコンプライアンス・オフィサー（注3）の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として委員会を開催しないものとします。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が認めた場合は、委員長は委員会を開催することができるものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができるものとします。</p>

（注1）本書の日付現在、社外専門委員には、不動産鑑定士1名が就任しています。

（注2）大和ハウスリート投資運用委員会は、毎月少なくとも1回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。

（注3）大和ハウスリート投資運用委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

## 投資運用の意思決定機構

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

（イ）本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの意思決定プロセス

本投資法人との資産運用委託契約に基づき定められる資産の運用に係る運用ガイドラインの制定及びその変更は、( ) 経営管理部が立案します。( ) 立案された運用ガイドライン案(その変更案を含みます。以下同じです。)は、大和ハウスリート投資運用委員会へ上程され、大和ハウスリート投資運用委員会において審議されます。なお、大和ハウスリート投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。( ) 大和ハウスリート投資運用委員会で承認された場合には、当該運用ガイドライン案は、コンプライアンス委員会へ上程されます。( ) 運用ガイドライン案がコンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会の加重決議(特別の利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるものとします。)及び本投資法人の役員会の承認決議(議決に加わることができる構成員の過半数の出席及びその過半数の賛成をもって決議されるものとします。)がなされた場合、運用ガイドラインは制定又は変更されます。大和ハウスリート投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致(コンプライアンス委員会の場合は、当該議案を所管しない出席委員全員の意見の一致。以下同じです。)の賛成が得られない場合、運用ガイドライン案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会又は投資法人役員会で否決された場合、運用ガイドライン案は廃案となります。運用ガイドラインは、必要に応じ随時、見直しを行います。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に係る資産管理計画書の意思決定プロセス

< 資産管理計画書の制定 >

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)規則に基づき、以下の各手続を順に経て、資産管理計画書(10年)(以下「資産管理計画書」と総称します。)を作成します。

資産管理計画書は、( ) 大和ハウスリート本部が起案します。( ) 起案された資産管理計画書案は、大和ハウスリート投資運用委員会へ上程され、大和ハウスリート投資運用委員会において審議されます。なお、大和ハウスリート投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。( ) 大和ハウスリート投資運用委員会で承認された場合には、当該資産管理計画書案は、コンプライアンス委員会へ上程されます。( ) 資産管理計画書案がコンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会の加重決議(特別の利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるものとします。)がなされた場合、資産管理計画書は制定されます。大和ハウスリート投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、資産管理計画書案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、資産管理計画書案は廃案となります。

資産管理計画書は1年に1回以上見直しをするものとし、期間中に変更が生じた場合は、大和ハウスリート本部が資産管理計画書を起案し、資産管理計画書と同様な手続で変更されます。

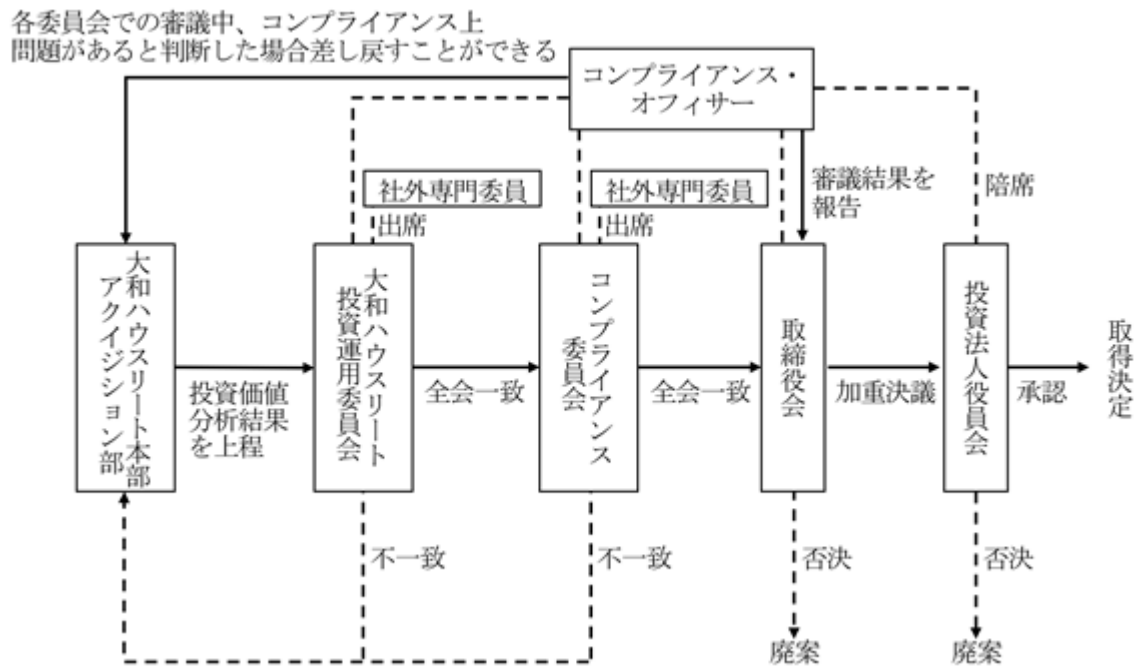
大和ハウスリート本部は、資産管理計画書に従って、資産の取得及び譲渡並びに資産の運用管理を行います。

(ハ) 資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス

< 利害関係者以外の者からの取得 >

資産の取得は、( ) 運用ガイドラインに則り、アキュジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アキュジション部は、大和ハウスリート本部との協議を経て、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行ったうえで、総合的に投資価値判断を行います。( ) このように投資対象物件として選定された物件については、アキュジション部は、外部専門家(建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。)に対してデュー・ディリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると判断された場合には、アキュジション部及び大和ハウスリート本部が大和ハウスリート投資運用委員会へ上程し、大和ハウスリート投資運用委員会において審議されます。なお、大和ハウスリート投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、直ちに起案部署に差し戻すことができます。( ) 大和ハウスリート投資運用委員会において当該物件が投資適格であると全会一致で判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、委員会における審議とは別に、売主との交渉経緯等について適宜コンプライアンス部門にてモニタリングを行い、その検証結果を所定の確認票に記録し、事後的にも検証できるようにしています。( ) コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。大和ハウスリート投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

< 利害関係者からの資産の取得 >



利害関係者から資産を取得する場合においては、前記の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における承認（特別な利害関係を有する役員を除く出席役員の過半数の賛成をもって決議されるものとします。）をもって行います。

（注）投信法第201条の2に定める利害関係人等との取引に該当する場合には、あらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意を必要とします。

#### < 資産の譲渡に関する事項 >

資産の譲渡を行う場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断して行うものとします。資産の譲渡は、アクイジション部及び大和ハウスリート本部が大和ハウスリート投資運用委員会へ上程し、その後、資産の取得の場合と同様の手続（デュー・ディリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。利害関係者に譲渡する場合に取締役会の加重決議及び投資法人役員会の承認が必要とされ、投信法第201条の2に定める取引に該当する場合には同条に定める手続が必要とされることも同様です。

#### < 運用管理に関する事項 >

PM会社の選定等の運用管理に関する事項は、委託先としての適確性を確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容等を勘案のうえ決定するものとし、別段の定めがある取引を行う場合を除き大和ハウスリート本部アセットマネジメント部が大和ハウスリート投資運用委員会へ上程し、出席委員全員の意見の一致による決議を受けて行われます。ただし、委託先が利害関係者に該当する場合は、別段の定めがある取引を行う場合を除き、大和ハウスリート投資運用委員会における決議を受けた後、コンプライアンス委員会における審議及び決議、更に、取締役会の特別決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の3分の2以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における報告をもって行います。

## （二）本投資法人と私募ファンドの間の物件の取得検討順位

本資産運用会社では、投資基準及びソーシング時期を本投資法人と同一とする又はこれらが重複する本投資法人以外の私募ファンドの助言業務を受託する場合に、本投資法人及び私募ファンド間における不公平な扱いが生じないよう、物件取得競合防止基準を設けています。その内容は大意以下のとおりです。

- a. 物件情報を入手した役職員は、アクイジション部長が別に定める物件情報登録簿に当該情報を登録し、物件情報を入手した旨をアクイジション部長に報告するものとします。
- b. アクイジション部、大和ハウスリート本部及び私募ファンド本部は、登録された物件の顧客間における取得検討順序について、以下に定めるとおり取り扱うものとします。ただし、物件の売主が設定した売買条件等により、下記の定めに従った物件検討が行えない場合及び下記c.に定めがない場合には、アクイジション部長は、コンプライアンス・オフィサーと相談の上、当該売買条件等を反映した合理的な順序等を決定するものとします。

- c. 本投資法人と本資産運用会社が投資顧問契約又は投資一任契約を締結している私募ファンドの双方の投資基準に該当する可能性がある物件については、大和ハウスリート本部において、本投資法人による取得の検討を優先的に行うものとします。大和ハウスリート本部が本投資法人による取得を見送る判断を行った場合には、その旨を、下記d.に基づきアクイジション部長に報告するものとします。当該報告を受領したアクイジション部長はその旨を私募ファンド本部に通知するものとし、私募ファンド本部は、それ以降、当該物件が投資基準に該当する私募ファンドによる取得の検討を行うことができるものとします。ただし、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスとの間で2016年4月15日付で締結した新パイプライン・サポート等に関する基本協定書(その後の変更等を含みます。)に基づき大和ハウスから物件情報等を受けた場合はこの限りでなく、大和ハウスリート本部が本投資法人による取得を見送る判断を行った場合には、その旨を大和ハウスに報告するものとし、私募ファンド本部は、スポンサーから物件取得の再度の打診があった場合に限り、私募ファンドによる取得の検討を行うことができるものとします。
- d. 大和ハウスリート本部長又は私募ファンド本部長は、物件を本投資法人又は私募ファンドにおいて取得すること又は取得を見送ることを決定した場合は、その旨を速やかに、アクイジション部長及びコンプライアンス・オフィサーに報告しなければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、顧客が物件取得を決定するに際して、大和ハウスリート本部又は私募ファンド本部における検討順序が上記c.の基準に従ったものであるかにつき審査し、合理的な理由なく上記c.に従った順序での物件取得検討が行われていないとの懸念がある場合には、当該物件取得について、コンプライアンス委員会の決議事項としてコンプライアンス委員会の招集を要請することができます。

#### 投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

本資産運用会社においては、投資法人の資産運用に際して生ずる様々なリスクに関して「リスク管理規程」「リスク管理実施要領」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案、管理状況の継続的なモニタリング並びにリスク顕在化における対応手続策定を行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。また、上記リスク管理態勢の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等について、年1回の内部監査により検証を行い、その結果を代表取締役社長に報告するとともに、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するなど業務の適切な運営と経営の健全性を確保することに注力しています。

また、これらのリスク管理・改善状況等については、「コンプライアンス・プログラム」の年度計画に盛り込み、取締役会及び役員会に報告しています。

なお、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理態勢」もご参照下さい。



## (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	268,042百万円
発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,320,000口

- (注) 前記「(1)主要な経営指標等の推移 決算期後に生じた重要な事実 D.自己投資口の取得の決定」に記載のとおり、本投資法人は、14,000口を上限とする自己投資口の取得を決定しており、取得した全ての投資口について、2024年8月期中に消却することを予定しています。当該決定に基づき、2024年4月17日から2024年4月30日までの期間に、2,197口の自己投資口を取得しました。なお、かかる自己保有投資口については、議決権を有しません。

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
2019年3月1日	公募増資	138,000	2,065,000	32,879	196,110	(注1)
2019年3月26日	第三者割当増資	10,000	2,075,000	2,382	198,492	(注2)
2020年3月2日	公募増資	121,000	2,196,000	33,273	231,766	(注3)
2021年9月1日	公募増資	115,000	2,311,000	33,643	265,409	(注4)
2021年9月28日	第三者割当増資	9,000	2,320,000	2,632	268,042	(注5)

- (注1) 1口当たり発行価格245,784円(発行価額238,260円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価額238,260円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格283,670円(発行価額274,986円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価格301,791円(発行価額292,552円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価額292,552円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
- (注6) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口(自己保有投資口)又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第160条の規定により議決権を有しない投資口(相互保有投資口)はありません。

## (6) 【主要な投資主の状況】

2024年2月29日現在の本投資法人の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	556,550	24.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	372,286	16.0
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	91,200	3.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	84,601	3.6
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	53,465	2.3
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	45,975	2.0
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	30,137	1.3
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	28,026	1.2
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋一丁目9番5号	22,882	1.0
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアント ノン トリーティー ジャスデック	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A.	21,720	0.9
合 計		1,306,842	56.3

(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ます。

(参考) 所有者区分別の投資主数及び投資口数並びにそれらの比率は、以下のとおりです。

所有者区分	投資主数(人)		投資口数(口)	
		投資主比率 (%)		投資口比率 (%)
個人・その他	18,497	93.6	119,796	5.2
金融機関(注)	242	1.2	1,430,863	61.7
その他の国内法人	430	2.2	132,654	5.7
外国法人・個人	599	3.0	636,687	27.4
合計	19,768	100.0	2,320,000	100.0

(注) 第一種金融商品取引業者を含みます。

## (7)【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

## 役員・従業員持投資口会制度の概要

本資産運用会社は、本資産運用会社及び本資産運用会社の親会社である大和ハウスの役員及び従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、これにより本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、ひいては中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、持投資口会制度を導入しています。当該持投資口会制度では、持投資口会が、役員または従業員からの拠出金を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。当該持投資口会制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	大和ハウス工業従業員持投資口会	ダイワ持投資口会
設立の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社及び本資産運用会社の親会社の従業員による取得対象投資口の取得、保有の促進</li> <li>・従業員の財産形成の一助</li> <li>・投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社及び本資産運用会社の親会社の役員又は役員に準ずるものによる取得対象投資口の取得を容易ならしめるため</li> <li>・投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上</li> </ul>

役員・従業員持投資口会に取得させ、または売り付ける予定の投資口の総数又は総額  
特段の定めは設けていません。

## 役員・従業員投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

持投資口会の名称	大和ハウス工業従業員持投資口会	ダイワ持投資口会
入会資格	本資産運用会社及び大和ハウスの従業員	本資産運用会社及び大和ハウスの役員又は役員に準ずるもの

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います(規約第29条)。

#### (イ)基本的投資方針

本投資法人は、三大都市圏を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とし、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の着実な成長を目指しています。

本投資法人は、資産運用を委託する本資産運用会社の独自の物件取得に加えて、不動産開発及び施設運営に関して経験と実績を有するスポンサー及びサポート会社(後記「成長戦略(ハ)スポンサー及びサポート会社との協働」に定義します。以下同じです。)の経験とノウハウをバランスよく活用することで(後記「成長戦略(ハ)スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。)、スポンサー及びサポート会社が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託であり、スポンサー及びサポート会社と基本コンセプトを共有した上で、適切かつ実効的な協働により、基本方針を着実に実践していきます。

#### (ロ)その他の基本方針

- a. 本投資法人は、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。))に定める宅地又は建物をいいます。以下本a.において同じです。)、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保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します(規約第30条第3項)。
- b. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭(運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含みますがこれらに限られません。)を再投資することができます(規約第30条第4項)。

#### 成長戦略

#### (イ)外部成長戦略

##### a. 大和ハウスグループによるサポート

本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を追求し、本投資法人の発展・成長と大和ハウスグループの事業の発展が同時に達成される運用を実践することにより、長期安定的な投資主利益の確保を目指します。

具体的には、本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を実現するため、サポート会社各社との間で個別に新規基本協定書を締結し、安定的な外部成長を目指します。本投資法人は、全国網羅的に張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できる、スポンサーである大和ハウスの開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。

大和ハウスグループが本投資法人の投資基準を理解し共有する体制を構築することで、開発段階から、本投資法人のニーズに対応した物件の供給と、継続的サポートの提供を本投資法人は受けることができます。

##### b. 独自の外部成長戦略

本投資法人は、大和ハウスグループからの物件情報の獲得に加え、本資産運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用し、本資産運用会社独自の情報収集ルートからも積極的に情報収集を行い、優良資産の取得に努めます。なお、本投資法人は、サポート契約に基づいて、本資産運用会社が独自に収集した情報に基づく外部物件の取得に際して、本投資法人による取得のタイミングまで大和ハウスによるウェアハウジング機能の提供を受けることができます。

#### (ロ)内部成長戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、運営の効率化による費用の抑制を図ることにより内部成長を推進することが重要であると考えています。

大和ハウスは、「建築の工業化」の理念のもとで、設計及び施工における標準化、効率化等を実現し、その確かな施工技術力と全国各地で積み重ねてきた豊富な実績やノウハウを活かし、経済的かつ計画的な維持管理の行いやすい建物を建築してきていると、本投資法人は考えています。

そして、本投資法人は、建物・設備のメンテナンスから、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発まで、長期にわたる一貫した大和ハウスグループのサポートを受けることによって、大和ハウスグループのノウハウを活用でき、計画的、定期的に点検を行い建物の状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全

的な修繕や、性能向上を図る改善を実施することが可能となり、ライフサイクルコスト(注)の最適化につながると考えています。

本投資法人は、大和ハウスグループによるライフサイクルコストに関するサポート業務やPM業務を通して大和ハウスグループのノウハウを活かした運営管理に努めるとともに、競争力と資産価値の維持及び向上のための施策を講じることで、賃料及び稼働率の維持及び向上並びにコスト削減を目指します。

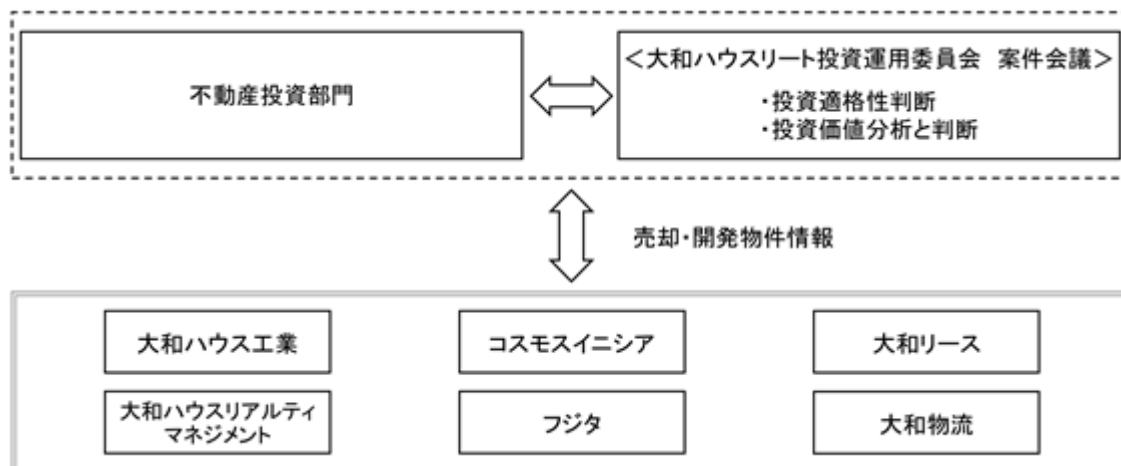
(注)「ライフサイクルコスト」とは、建物の設計から施工、運用、解体処分までの建物の生涯を通じて生じる様々な費用を総称しています。ライフサイクルコストは、初期建設費であるイニシャルコストと、光熱費や保全・修繕費等のランニングコストで構成され、本投資法人は、主としてかかるライフサイクルコストのうち、ランニングコストに注目した運用戦略を採用しています。以下同じです。

#### (八) スポンサー及びサポート会社との協働

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社とのバランスのとれた広範な協働体制を構築することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。スポンサー及びサポート会社とは、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者」のとおり、スポンサーである大和ハウス並びにサポート会社であるコスモスイニシア、大和リース、大和ハウスリアルティマネジメント、フジタ及び大和物流の6社をそれぞれいいます。

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が保有する情報や開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会の確保を目指していきます。

本資産運用会社の大和ハウスリート投資運用委員会は、毎月少なくとも1回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための案件会議を開催します。案件会議では、スポンサー及びサポート会社より売却・開発物件に関する情報を受領した場合、必要に応じ出席するスポンサー及びサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。このようにして本資産運用会社は、効率性とチェック・アンド・バランスの効いた投資判断プロセスを確保するように努めています。スポンサー及びサポート会社より情報を受領した場合の案件会議の概略は下図のとおりです。なお、本資産運用会社は、案件会議において、最終的な投資判断をすることはありません。



本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、コスモスイニシア、大和リース、大和ハウスリアルティマネジメント、フジタ及び大和物流との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

なお、スポンサー及びサポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利害関係者取引規程を遵守します。

#### a. 大和ハウスによるサポート - 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016年4月15日付で大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書(本a.において以下「本協定」といいます。)を締結し、2016年9月1日付でその効力が生じています。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和ハウスからのサポートの一環として、大和ハウスが開発若しくは保有し、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本a.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本a.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和ハウスが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

##### ・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- ( ) 大和ハウスによる本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(本a.において以下総称して「投資不動産」といいます。)の取得の検討、並びに、本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の購入希望者に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対する、投資不動産の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人の資産の運用に係る業務(本a.において以下「本運用業務」といいます。)に関するノウハウ及び助言の提供
- ( ) 本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、ウェアハウジング機能の提供
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- ( ) 本資産運用会社に対する、施設運営に関するアドバイザリー業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

- ( ) 大和ハウスからのサポートの提供の対価は無償とします。
- ( ) ( )にかかわらず、大和ハウスによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記「・サポートの内容 ( )」(ただし、( )のうち所定の業務に限りま)す。)に基づく大和ハウスからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスが協議の上、これを定めるものとします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、2016年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

・解約

本協定は、本協定に定められた一定の事由に該当する場合を除き、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウスに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

b. コスモスイニシアによるサポート - パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付でコスモスイニシアとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本b.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、コスモスイニシアからのサポートの一環として、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は開発し若しくは取得を予定する物件(分譲を予定して保有、開発又は取得をした物件を除き、計画変更等により一括売却を予定することとなった物件を含みます。)のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本b.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本b.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、コスモスイニシアが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する優先的提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(本b.において以下総称して「投資不動産」といいます。)の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人の資産の運用に係る業務に関するノウハウ及び助言の提供
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援

・対価

- ( ) コスモスイニシアからの上記「・サポートの内容 ( )、( )及び( )」(ただし、( )については所定の業務に限りま)す。)に基づくサポートの提供の対価は無償とします。
- ( ) コスモスイニシアによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記「・サポートの内容 ( )」(ただし、( )のうち所定の業務に限りま)す。)に基づくコスモスイニシアからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアが協議の上、これを定めるものとします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、2016年9月1日から2026年8月31日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に5年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

・解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びコスモスイニシアに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

c. 大和リースによるサポート - パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で大和リースとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本c.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和リースからのサポートの一環として、大和リース又は大和リースが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本c.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本c.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和リースが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

大和リースからのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、2016年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

d. 大和ハウスリアルティマネジメントによるサポート - パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で大和ハウスリアルティマネジメントとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本d.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和ハウスリアルティマネジメントからのサポートの一環として、大和ハウスリアルティマネジメント又は大和ハウスリアルティマネジメントが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(本d.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本d.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和ハウスリアルティマネジメントが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

大和ハウスリアルティマネジメントからのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、2016年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

e. フジタによるサポート - パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付でフジタとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（本e.において以下「本協定」といいます。）を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、フジタからのサポートの一環として、フジタ又はフジタが実質的に支配関係を有する法人が開発若しくは保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本e.において以下「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利（本e.において以下「優先的売買交渉権」といいます。）の提供を受けること等が可能になりました。なお、フジタが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人の資産の運用に係る業務（本e.において以下「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産の取得の支援
- 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

- フジタからの上記「・サポートの内容 、、及び」（ただし、については所定の業務に限ります。）に基づくサポートの提供の対価は無償とします。
- フジタによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記「・サポートの内容 及び」（ただし、については所定の業務に限ります。）に基づくフジタからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及びフジタが協議の上、これを定めるものとし、

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、2016年9月1日から2026年8月31日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に5年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

・解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びフジタの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びフジタに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

f. 大和物流によるサポート - パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、2016年9月1日付で大和物流との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（本f.において以下「本協定」といいます。）を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和物流からのサポートの一環として、大和物流又は大和物流が実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本f.において以下「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利（本f.において以下「優先的売買交渉権」といいます。）の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和物流が行うサポートの概要は、以下のとおりです。



・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

大和物流からのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、2016年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ・マネジメント方針

本投資法人は、規約及び運用ガイドラインに基づき、以下の方針でポートフォリオを構築します。

a. 投資対象と投資地域

本投資法人は、三大都市圏を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とします。また、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができ、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の着実な成長を目指しています。なお、本投資法人は、中核資産への投資を優先して取り組むものとし、当面の間ヘルスケア施設には新たな投資は行わないものとします。

b. 地域別投資比率

地域別投資比率は、原則として、以下のとおりです。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼし得る運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、三大都市圏の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

地域	所在地	投資比率
三大都市圏	首都圏、中部圏、近畿圏	70%以上

c. 物件用途に関する投資比率

物件用途に関する投資比率は、以下のとおりです。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼしうる運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、中核資産の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。なお、投資対象が底地の場合には、底地上の建物（開発予定のものを含みます。）を参考に、用途区分の判断を行うものとします。

	中核資産	その他資産
用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス等
投資比率	80%以上	20%以下

(注) 2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。かかる割合の計算方法は、投資対象の形態に応じて以下のとおりとします。

- (i) 投資対象が一棟の建物の場合には当該一棟の建物全体に対する割合を計算します。
- (ii) 投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成され、かつ、当該複数棟の不動産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体に対する割合を計算します。
- (iii) 投資対象が区分所有権の場合には当該区分所有権に係る専有部分に対する割合を計算します。ただし、同一の建物における複数の区分所有権を取得した場合には、当該複数の区分所有権に係る専有部分全体に対する割合を計算します。

## (ロ) アクイジション方針

スポンサー及びサポート会社並びにその取引先等といったネットワークの活用に加え、本資産運用会社独自のネットワークも活用し、適正な取得条件を長期的かつ安定的に確保することを目指します。

- a. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載のとおり、全物件用途に共通の投資対象物件選別基準に加え用途別投資対象基準を設け、これらの基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

## &lt;投資対象物件選別基準&gt;

立地	主として、三大都市圏を投資対象エリアとします。個別の物件においては用途毎の特性を踏まえ、その地域特性及びその将来性を検討し、中長期的に安定した賃料収入が獲得できる蓋然性を確認した上で、個別に判断します。	
物件規模	物件ごとに個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性を検討した上で、適正規模について判断します。	
設備施設	設備・仕様については、各用途別投資対象物件の特性を踏まえ、用途及び地域別の標準的水準以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
投資額	1投資案件当たりの最小投資額	個別投資対象物件ごとの最小投資額は、原則10億円以上とします。但し、ポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討したうえで10億円未満の物件に投資することができます。
	1投資案件当たりの最大投資額	個別投資対象物件ごとの最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件ごとの投資比率が30%を超えないことを原則とし、計算式は以下のとおりとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。 「個別投資案件ごとの投資比率」=「当該個別投資額」/（「前期末における投資不動産等の評価額合計」+「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格（注1）合計」+「当該個別投資額」）
	取得価格の制限	投資対象物件の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。 したがって、鑑定評価額を上回る価格で取得することもあり得るが、利益相反取引防止の観点から、利害関係者からの取得価格については利害関係者取引規程に定める条件に従います。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事实施済、又は、地震予想損失率（PML（注2）：Probable Maximum Loss）15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。	
権利関係	物件の権利関係については、個別投資対象物件ごとに総合的に判断することを原則とします。ただし、共有物件の場合、持分割合は50%以上を原則とし、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資対象物件ごとに総合的に判断します。また、持分割合50%未満であっても、他の所有者の信用力等によっては、投資対象とすることができます。借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。	

開発案件投資	<p>本投資法人は、優良な物件の取得機会を確保するため、開発中又は本投資法人が開発を予定する物件について、以下の事項を総合的に判断した上で投資を行うものとします。</p> <p>&lt; 竣工前の物件の取得 &gt;</p> <p>竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡し のリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件へ の投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオ が被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p>なお、本投資法人が単独又は第三者と共同で開発用地としての土地を取得又は賃借し、単 独又は共同で建物の建築に係る請負契約の注文者となって建物を建設し、当該建物の全部 又は一部を取得する場合、開発後のテナントの確保が十分可能と判断され、許認可リス ク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模 な自然災害発生リスク等への対応を慎重に評価した上で、ポートフォリオ全体に過大な影 響を与えないと判断した場合、投資を決定することができます。</p> <p>&lt; 未稼働物件の取得 &gt;</p> <p>未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資 を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る 影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p>&lt; ポートフォリオに組み入れている物件の建替え等 &gt;</p> <p>建替え(投信法上の「不動産の取得」に該当する修繕、改修等を含みます。)後のテナン トの確保が十分可能であり、ポートフォリオの価値向上に資すると判断される場合、完工 と引渡し のリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び 竣工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p>
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

フォワード・コミットメント等	<p>フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)を行う場合には、以下の点に留意し、十分に検討し投資の可否を判断します。</p> <p>&lt; 解約違約金の設定 &gt;</p> <p>契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等(株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。)</p> <p>&lt; 期間の上限、資産価値変動、決済資金の調達方法等 &gt;</p> <p>売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性並びに決済資金の調達方法等</p>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注1)「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。

(注2)「地震予想損失率」とは、年超過確率0.21%(再現期間475年)で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。また、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の1乃至複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%(再現期間475年)で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。以下同じです。

#### < 用途別投資対象物件選別基準 >

##### (1) 物流施設

###### 1. 分類

本投資法人は投資対象とする物流施設を、以下の2つのタイプに分類します。

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型)	マルチテナント型
概要	将来的にテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に最も適した規模・グレード・設備を有する物流施設

###### 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする物流施設の評価項目及び選別基準は以下のとおりです。調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。なお、本投資法人は、物流施設の中でも、高機能型物流施設(本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。)を主な投資対象とします。

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型)	マルチテナント型
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費地、生産地への近接性</li> <li>空港、港湾、高速道路等へのアクセス性</li> <li>労働力確保の容易性と通勤利便性</li> <li>自然環境等の周辺環境</li> </ul>	
規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積6,000㎡以上</li> </ul>	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料水準</li> <li>賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間</li> <li>敷金金額</li> <li>中途解約条項</li> </ul>	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>業種</li> <li>テナント構成</li> <li>要求賃貸面積</li> <li>賃料収入の安定性</li> <li>信用状況</li> <li>競争力</li> </ul>	

設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接車バース</li> <li>・床荷重(1.5t/m<sup>2</sup>以上)</li> <li>・床高</li> <li>・天井高(5.0m以上)</li> <li>・柱間隔(8.0m以上)</li> <li>・空調照明設備</li> <li>・エレベーター、垂直搬送機</li> <li>・事務所、休憩室</li> <li>・作業環境</li> <li>・駐車場</li> <li>・施設としての汎用性</li> </ul>
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (2) 居住施設

## 1. 分類

本投資法人が投資対象とする居住施設を、以下の2つのタイプに分類します。

タイプ	コンパクト(C)	ファミリー(F)
概要	単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする居住施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。当該エリアの賃貸需要の厚み、施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、地域内での競争力、契約賃料の妥当性、近隣の競合物件の状況等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

タイプ	コンパクト(C)	ファミリー(F)
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・多様な生活スタイルの選択可能性(ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性)が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・生活利便性(近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性)が高い</li> </ul>
専有面積	・60m <sup>2</sup> 以下	・60m <sup>2</sup> 超
規模	・延床面積660m <sup>2</sup> 以上	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料水準、市場賃料、稼働率</li> <li>・賃貸借契約期間</li> <li>・敷金金額</li> </ul>	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの信用力、賃料支払状況</li> <li>・(個人)連帯保証人・保証会社</li> <li>・テナントの利用目的</li> <li>・反社会的勢力の入居の有無の確認</li> </ul>	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り、タイプ別構成比</li> <li>・天井高</li> <li>・内部仕様(天井・壁・床等)</li> <li>・外部仕様(外壁、屋上、階段、廊下等)</li> <li>・衛生設備</li> <li>・空調設備</li> <li>・電気設備</li> <li>・防犯設備</li> <li>・共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)</li> <li>・放送受信設備</li> <li>・管理室</li> </ul>	

## (3) 商業施設

## 1. 分類

本投資法人が投資対象とする商業施設を、以下の3つのタイプに分類します。

タイプ	モール型（注）	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

（注）モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けない（庇程度の屋根を設ける場合を含みます。）タイプのショッピングモールをいいます。

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする商業施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圈の安定性・成長性や、商圈内での競争力、テナントの信用力、契約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。本投資法人は、商業施設の中でも、専門店集積型商業施設（本投資法人が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。）を主な投資対象とします。

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
立地	・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 ・商圈内の規模の優位性	・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性	・最寄り駅の乗降客数 ・周辺繁華街の繁華度とその継続性
規模	延床面積8,000㎡以上	延床面積3,000㎡以上	延床面積500㎡以上
契約内容	・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項		
テナント	・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 ・賃料収入の安定性 ・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力		
設備・仕様	・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装 ・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性		

## (4) ホテル

## 1. 分類

本投資法人が投資対象とするホテルには分類を設けません。

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とするホテルの評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、立地エリアの安定性・成長性、テナントの信用力、契約賃料の妥当性等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空港、鉄道等のターミナル等へのアクセス性</li> <li>・ ビジネス街、繁華街、観光施設、レジャー施設等の配置及び近接性</li> <li>・ 施設の視認性</li> </ul>
規模	延床面積3,000㎡以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃料水準</li> <li>・ 賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間</li> <li>・ 敷金金額</li> <li>・ 中途解約条項</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営主要指標の調査(ADR(注)売上、稼働率等)</li> <li>・ 賃料収入の安定性</li> <li>・ 信用状況</li> <li>・ 競争力</li> <li>・ ブランド力</li> <li>・ 集客力</li> </ul>
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 客室数、客室面積</li> <li>・ 客室タイプ、タイプ別構成比</li> <li>・ フロア形状、導線</li> <li>・ 電気、水道、ガス容量</li> <li>・ 空調照明設備</li> <li>・ 内外装</li> <li>・ エレベーター、エスカレーター</li> <li>・ 駐車場</li> <li>・ 施設としての汎用性</li> </ul>

(注)「ADR」とは、平均客室単価であり、客室販売収入を販売客室数で除した値をいいます。

#### (5) その他資産(オフィス等)

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な用途別の評価項目は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行います。

- b. ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査(デュー・ディリジェンス)を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

#### < 詳細調査項目 >

項目	調査内容
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント <ul style="list-style-type: none"> <li>a. テナントとの契約内容(賃借目的、契約形態、契約期間、賃料等)</li> <li>b. テナントの運営能力(事業内容及び業績等)</li> <li>c. テナントの信用力及び反社会的勢力の調査</li> </ul> </li> <li>・ マーケット調査 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. テナント需要、商圈、産業構造等の分析</li> <li>b. 競合物件動向(売上、賃料、稼働率等)</li> <li>c. 周辺の開発計画</li> </ul> </li> <li>・ 収益性評価 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 不動産鑑定評価</li> <li>b. 物件の過去収支分析</li> </ul> </li> </ul>



項目	調査内容
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地評価               <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 地積、境界の確認</li> <li>b . 周辺環境、地域特性、交通アクセス性</li> </ul> </li> <li>・建物評価               <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等</li> <li>b . 建物状況調査報告書(エンジニアリング・レポート)</li> <li>c . 修繕履歴、修繕計画(CAPEX)、管理契約、管理状況</li> </ul> </li> <li>・環境調査               <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等</li> <li>b . 有害物質(アスベスト、PCB等)の状況</li> </ul> </li> </ul>
法律的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利関係               <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 所有権、賃借権、担保権・用益物権等の権利関係</li> <li>b . 共有、区分所有等の所有形態</li> <li>c . 土地の境界の確定状況、越境状況等</li> <li>d . 訴訟の有無とその状況、紛争可能性</li> </ul> </li> <li>・法令上の制限               <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 法令(条例や協定を含む)等による制限</li> <li>b . 遵法性、既存不適格の有無</li> </ul> </li> <li>・契約関係               <ul style="list-style-type: none"> <li>a . 売主状況調査(売買否認リスク等)</li> <li>b . 売買契約、信託契約、賃貸借契約等各種契約書の内容</li> </ul> </li> </ul>

#### (八) アセットマネジメント方針

- a. 本資産運用会社が行う本投資法人の資産の運用は、その用途にかかわらず、原則として物件を賃貸する方法により行います。
- b. 中長期的な運用を行い、安定的な収益の確保を図ることを目指します。テナントニーズを把握することで競争力を維持向上させ、収入の拡大及び費用の低減を行い、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を目指します。また、計画的な改修工事によって資産価値の向上を図ります。
- c. 構築された物件ポートフォリオについては、用途ごとに適切かつ効率的に運用管理(プロパティ・マネジメント。以下「PM」といいます。)を行うものとし、適切かつ効率的なPMが実現できるよう、個別物件ごとに、その所在地、売主等の状況を踏まえ、最適なプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。
- d. PM会社の選定に際しては、組入物件が大和ハウスグループの開発物件である場合には、原則として大和ハウスグループからPM会社を選定し、一貫した業務体制を有する大和ハウスグループの総合力を最大限に活用することで、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を図ります。
- e. PM会社にPM業務を委託した後は、原則として年1回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面からPM会社の運営管理実績を評価し、必要に応じてPM会社に対する改善指示等を行うものとします。かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、PM会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。
- f. PM会社の管理に関しては、PM会社から各運用資産の収支状況、建物維持管理状況及びテナント状況等に関して毎月報告を受け、当該報告により各運用資産の事業計画の検証を行うとともに、PM会社に対し、各運用資産の事業計画に沿った運営管理を実行させるための協議、指導又は監督を行うものとします。
- g. ホテルその他のオペレーショナル・アセット(施設の運営に特別なノウハウや専門性が必要とされる資産をいいます。以下同じです。)のオペレーターは、運営実績、ブランドその他の社会的信用力、経済的信用力、運営ノウハウ、当該物件の運営に関する当該オペレーターの予想収支及び賃料負担力、競争力、財務状況等をふまえ、当該物件を運営するノウハウや専門性を十分に有すると判断される者を選定します。また、当該物件におけるオペレーター代替可能性等をふまえ、既存のオペレーターとの契約が終了した場合のオペレーター不在期間の長期化による損失の拡大を回避するために必要な場合は、バックアップオペレーターの選任も検討します。また、必要に応じて、オペレーターから定期的に事業運営実績の報告を受け、当該報告により当該物件の事業計画の検証を行うとともに、オペレーターの運営実績を評価し、事業計画に従った事業運営を実行させるよう、協議、指導又は監督を行います。

**(ニ) リーシング方針**

- a. マーケット動向及びテナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討を行うとともに、PM会社を活用した優良テナントの確保に努めるものとします。
- b. 賃貸借契約の形態、賃料、期間については、各物件の用途及び個別物件の特性に応じて決定することとします。なお、ホテルその他のオペレーショナル・アセットについては、不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、一定額の固定賃料に加えて、当該物件を利用した事業運営から生じる収益等に連動する変動賃料を定めることも検討し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現するために最適な賃料設定を行います。

**(ホ) 修繕計画及び資本的支出に関する基本方針**

- a. 本投資法人の保有する不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる経費的支出の他、中長期間にわたり不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を不動産ごとに策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行います。
- b. 上記修繕計画については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、資産管理計画書により年一回、各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）についてそれぞれ策定又は見直しを行います。
- c. 修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画を考慮した上で必要な額を積み立てます。資本的支出については、ポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲内で実施します。

**(ヘ) 付保方針**

- a. 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、本投資法人の保有する不動産ごとの特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。
- b. 地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等を勘案して、総合的に判断します。  
ただし、個別物件の地震予想損失率が15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。
- c. 引受保険会社の選定に際しては、原則として大和ハウスグループの保険代理店業を業とする会社を保険代理店とし、複数の保険会社の条件等を検討します。

**(ト) 売却方針**

中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。

ただし、売却する場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、不動産鑑定評価などの第三者意見を参考にしつつ、当該物件の状況や将来にわたる収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断するものとします。

**(チ) 財務方針****a. 資金調達の基本方針**

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と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、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

**b. エクイティ・ファイナンス**

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、金融資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的に行います。

**c. デット・ファイナンス**

金融機関との良好な関係に基づく安定したバンクフォーメーションを構築することを目指します。また、借入れの長期化と返済期限の分散を図るとともに、必要に応じてコミットメントラインを設定する等、安定性に配慮します。

**d. LTV基準**

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理し、財務健全性の確保を基本とし、LTVは60%を上限とします（注）。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60%を超えることができるものとします。

（注）本書の日付現在、本投資法人は当面のLTVを40%から50%程度の保守的な範囲内でコントロールしていく方針です。

**e. 借入の極額額及び借入先**

原則として、無担保及び無保証で調達します。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。資金の借入先は、信用力、実績及び資金量を総合的に判断し、継続的に安定的な取引が可能な金融機関(金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(租税特別措置法(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。))を選定するものとします。

f. 担保設定方針

資金調達に際しては、本投資法人の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。

g. コミットメントライン等の設定

将来の運用資産の追加取得又は債務の返済に係る必要資金の機動的な調達を目的として、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

h. 投資法人債

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、投資法人債の発行を行うことがあります。

i. 金融デリバティブ取引

本投資法人は、金利変動リスク等をヘッジする目的で金融デリバティブ取引を行うことができるものとします。

j. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、種々の資金需要(修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、投資法人運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還並びに投資対象不動産の取得等)に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。かかる余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することもできるものとしますが、投資対象の選別に際しては、安全性と換金性を重視するものとします。また、テナントから預かった敷金・保証金を活用することもできるものとします。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券に投資します(規約第31条)。

(イ) 不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 上記a. からc. に掲げる資産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。)
- e. 上記a. からc. 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
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記a. からe. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの(下記a. からd. の証券に表示されるべき権利を含みます。))をいいます。

- a. 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。))第2条第9項に規定する優先出資証券
- b. 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
- c. 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券
- d. 投信法第2条第15項に規定する投資証券

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. 有価証券(金商法第2条第1項各号及び第2項各号に規定するものをいい、上記(イ)、(ロ)及び本(ハ)に掲げる特定資産を除きます。)
- c. デリバティブ取引に係る権利(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。))第3条第2号に定めるものをいいます。)
- d. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるもの(ただし、預金を除きます。))をいいます。)
- e. 信託財産を上記a. からd. 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
- f. 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。)

- g. 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に定めるものをいいます。）
- (二) 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
  - b. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）に規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
  - c. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
  - d. 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。）
  - e. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利及び資産
- (ホ) 金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(二)までを適用します。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針      ポートフォリオ構築方針      (ロ)アキュイジション方針」をご参照下さい。
- (ロ) 地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針      ポートフォリオ構築方針      (イ)ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。

海外不動産保有法人の株式等  
該当事項はありません。

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（投信法第136条第1項に定める利益をいいます。）とします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等の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。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、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所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払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。

## 投信協会規則

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

## (4) 【投資制限】

## 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

## (イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) b.」に掲げる有価証券及び「同 d.」に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします(規約第32条第1項)。

## (ロ) デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) c.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします(規約第32条第2項)。

## (ハ) 国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) b.」から同「g.」に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとします(規約第32条第3項)。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします(規約第32条第4項)。

## (ニ) 組入資産の貸付け

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本(ニ)において同じです。)を、原則として賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、原則として当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします(規約第33条第1項)。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を自ら又は信託の受託者を通じて、收受することがあり、かかる收受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します(規約第33条第2項)。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります(規約第33条第3項)。

## (ホ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

- a. 借入れの目的  
本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下、本(ホ)において同じです。)の発行を行うことがあります(規約第35条第1項)。
- b. 借入金の使途  
借入れ及び投資法人債により收受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします(規約第35条第2項本文)。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします(同項ただし書)。
- c. 借入金の限度額  
借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第4項)。
- d. 借入先  
資金を借入れる場合、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(租税特別措置法第67条の15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35条第1項)。
- e. 担保の提供  
上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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35条第3項)。

## 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。かかる投資制限のうち、主なものは以下のとおりです。

なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(イ) 資産運用会社による運用に対する制限

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

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(金商法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産の相互間取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、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(金商法第42条の2第3号)。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第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「金商法施行令」といいます。))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定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第125条で定めるものでない場合に、当該権利又は有価証券についての取引(金商法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号に掲げる行為をいいます。))を行うこと(金商法第40条の3)。

( ) 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

( ) 金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(金商法施行令で定めるものに限り。)

( ) 金商法第2条第2項第7号に掲げる権利(金商法施行令で定めるものに限り。)

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(金商法第42条の2第7号、業府令第130条)。

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

( ) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、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)。

( ) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(同項第4号)。

( ) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。

( ) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行うおとす理由を説明し、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)。

( ) その他業府令で定める内容の運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、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)。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号乃至第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません。(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2、投信法施行規則第221条の2)。

(八) 自己の投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項、規約第8条第2項)。

- a. 投資主との合意により当該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

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

その他の投資制限

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。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産信託受益権に係る不動産又は不動産に係る不動産に固有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ) 個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努めますが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格を下回ることも予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら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又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク

(ロ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針等に関するリスク

(イ) スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

(ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク

(ニ) テナント集中に関するリスク

(ホ) PM会社に関するリスク

(ヘ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

(ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(チ) マスターリースに関するリスク

(リ) 転貸に関するリスク

(ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

(ル) 共有物件に関するリスク

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

(ワ) 借地物件に関するリスク

(カ) 借家物件に関するリスク

(ヨ) 開発物件に関するリスク



- (タ) 有害物質等に関するリスク
- (レ) 埋立地に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ネ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ラ) 物流施設に関するリスク
- (ム) 居住施設に関するリスク
- (ウ) 商業施設に関するリスク
- (ヰ) ホテルに関するリスク
- (ノ) ヘルスケア施設及び保育園に関するリスク
- (オ) オフィスに関するリスク
- (ク) 底地物件に関するリスク
- (ヤ) 仮換地及び保留地に関するリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他のリスク
- (イ) 予定した取引を実行することができないリスク
- (ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ホ) 本投資法人等の評判に関するリスク
- (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ト) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (チ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (リ) のれん発生に関するリスク
- (ヌ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
- (ル) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
- (ヲ) ESG評価に関するリスク
- (ワ) 気候変動に係るリスク

#### 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第8条第2項）。）。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格及び流動性は、本投資証券については金融商品取引所における投資家の需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売買が行われた場合には、価格が大きく変動する可能性があります。また、市場価格は、本投資法人の経営成績及び財政状況、上場不動産投資信託に関する一般的な状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われ、本投資証券又は本投資法人債券についての需給のバランスが変動した場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は本投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を希望する価格水準や数量で売買できない可能性があります。その結果、投資主又は本投資法人債権者は期待した利益を確保できず、損失を被る可能性があります。

また、以下に記載の各リスクが顕在化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資証券又は本投資法人債券の取引機会の縮小等様々な事態の発生により、投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行うこととしていますが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

ません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本「(1) リスク要因」において総称して「不動産」といいます。)の賃貸状況、売買や管理運営に伴う収益及び費用の状況、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

本投資法人は、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を当期純利益に上乘せして分配する方針とし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。更に、物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)を行い、法人税等の発生を軽減する予定です。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。しかし、これらの利益超過分配はキャッシュの裏付けのない会計上の利益の計上であるため、金銭の分配を行う場合、当該分配は分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人が金銭の分配を行う時点において金銭の分配を行うに足りるキャッシュが存在するという保証はなく、予想分配金の額の分配を受けられるという保証もありません。

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

#### (八) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性がある他、テナントとの協議やテナントからの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えなかったりする可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません(なお、後記「その他のリスク(二) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

#### (二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

#### (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われると、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や、市場における需給バランスが影響を受け、本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

#### (ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

本投資法人の運用方針等に関するリスク

(イ) スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、サポート会社各社との間で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

しかし、かかる協定書は、一定の物件につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサー又はサポート会社は、本投資法人に対して、本投資法人の希望する物件をその希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、かかる協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切と判断する価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

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

(ロ) 不動産の地域的な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 ポートフォリオ構築方針」に記載するとおり、三大都市圏に所在する物件に70%以上を投資する方針です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し、三大都市圏等、特定の地域の不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれています。

一般的に、中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、かかる中心的な大規模テナントやシングル・テナントの用途や用法にあわせて仕様等が決められていることがあります。そのため、既存テナントが退去した場合、かかる仕様等の特殊性や空室部分の規模等が原因となり、後継テナントとなりうる者が限定され、後継テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、後継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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

更に、このような中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、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。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ニ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、単一のテナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、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、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) PM会社に関するリスク

一般に、テナントの管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありま

せん。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

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

(ヘ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は譲渡できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、物件の精査（デュー・ディリジェンス）に相当程度の時間と費用を要し、また、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを譲渡する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、当該合意書には、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財務制限条項が設けられています。

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本投資法人は、LTVの上限を60%としますが、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、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。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、旧DHRとの合併に伴い、2016年4月15日付でスポンサーである大和ハウスとの間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、2016年9月1日付でサポート会社であるコスモスイニシア、大和リース、大和ハウスリアルティマネジメント、フジタ及び大和物流との間で、それぞれ、「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しており、各協定書に基づく情報提供や業務支援等を受けています。また、本投資法人がスポンサー又はサポート会社の子会社又は関連会社を取得資産のPM会社として選定することもあり、スポンサーである大和ハウスから「Dプロジェクト」、「DPL」、「フォレ

オ」、「ロイヤルパークス」、「ロイヤルコート」等の商標の使用許諾を、サポート会社のうち大和ハウスリアルティマネジメントから「アクロスモール」、「アクロスプラザ」等の商標の使用許諾を、それぞれ受けています。特に、スポンサーである大和ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の従業員の出向元です。なお、各協定書の概要については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサー及びサポート会社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人がスポンサー及びサポート会社との間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及び可能性があります。一方、本投資法人は、資産運用活動の様々な局面において、スポンサー及びサポート会社並びにこれらの子会社等との間で取引を行うことが想定されますが、スポンサー及びサポート会社が自己又はその顧客等の利益を図るため、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引等が行われる可能性があります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理態勢」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、大和ハウスグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社が大和ハウスグループとの間で締結している契約は、大和ハウスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではなく、また、物件を本投資法人に拠出することを義務づけるものでもありません。大和ハウスグループは、不動産開発投資業務を自ら行い、又はファンド(上場投資法人を含みます。)を組成しそのファンドから運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大和ハウスグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、大和ハウスグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターリース会社である大和ハウスグループに対する賃貸条件、大和ハウスグループに対する瑕疵担保責任又は契約不適合責任(注)の追及その他の権利行使、サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のPM業務の遂行等があげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主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) 民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号。2020年4月1日施行)による改正後の民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年3月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

#### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法及び規約に基づき、執行役員及び監督役員(以下「役員」といいます。)から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。投信法及び金商法は、本投資法人の役員及び本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法及び金商法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

この他に、本投資法人又は本資産運用会社若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反、投資法人と利益相反状況にある場合において投資法人の利益を害する行為があった場合や業務遂行能力の低下又は喪失があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。また、自然災害や感染症等が拡大した場合や、昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等による損害が発生した場合には、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が出る可能性があります。

#### (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会の承認を得て本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。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。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工等の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆及び性能検査記録データの書き換えを含みますが、これに限りません。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行います。エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項等について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。また、合併による資産の承継の場合においても同様に、承継後に本投資法人が把握していない欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。更に、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、例えばエレベーターや給湯器等の附属設備の不具合も含め、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を譲渡する場合、本投資法人は宅建業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、譲渡の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担



せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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はありません。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があります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあり、あるいは、現況について隣地所有者等と有効な確認が行われていないことが事後的に判明することもあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上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ありません。

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約においてテナントが契約期間中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、テナントからの一方的な意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることが将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約の中に解約禁止条項、解約違約金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、裁判所の判断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たりする可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

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

##### b. 賃料不払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下総称して「倒産等手続」といいます。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、マスターリースを行っている不動産の他、一部の不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産のテナントの財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

##### c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料がテナントとの協議に基づき改定されることがあり、本投資法人が保有する不動産等について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

##### d. テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

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

また、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされており、本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、定期建物賃貸借契約を利用することもあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。)には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該賃貸借契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)による不動産の毀損、滅失又は劣化や、これらに伴う直接的又は間接的なテ

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

また、今後、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が毀損、滅失又は劣化するおそれがある他、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があります。また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する物件について地震保険を付保していません。地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等を勘案して、総合的に判断するものとし、個別物件の地震予想損失率が15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。ただし、かかる地震保険を付保した場合でも、上記の悪影響を回避できる保証はありません。

#### （二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じたり、競争力の維持・向上、修繕が必要となったりする場合には、かかる修繕に関連して多額の費用が必要となる可能性があります。また、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合、又は一定期間テナントの退去が必要となる場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が低下する可能性があります。

#### （ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（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。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱い（いわゆる既存不適格）とされています。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、当該規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。）に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少したりする可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の結果、本投資法人の運用資産の価値が低下し、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。

#### （ヘ）法令等の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性がある他、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とし



た法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の制定若しくは改正又は行政行為等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

(チ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間で転貸を目的として当該不動産を一括して賃借するマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、サブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

(リ) 転貸に関するリスク

テナント(サブリース会社を含みます。)に、不動産の一部又は全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必ずしも自己の意思に即して選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性がある他、テナントの賃料が、転借人からテナントに対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態の悪化が、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、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント(転借人を含みます。)の属性等について、入居審査時等には判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。本投資法人は、テナントの属性等に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況等を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントによる不動産の利用状況等によっては、他のテナントとの間でトラブル等が発生し、当該物件の評判や稼働率を低下させ、資産価値や本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ウ) 区分所有建物に関するリスク

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に対抗することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ワ) 借地物件に関するリスク

借地権（転借地権を含みます。以下、本「(ワ) 借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加え

て、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### （カ）借家物件に関するリスク

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

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

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

#### （コ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約又はこれに準ずる覚書等（以下、本「（コ）開発物件に関するリスク」において「売買契約等」といいます。）を締結することがあります。また、本投資法人は一定の場合に、単独又は第三者と共同で開発用地としての土地を取得又は賃借し、単独又は共同で建物の建築に係る請負契約の注文者になって建物を建築することがあります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約等を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### （ク）有害物質等に関するリスク

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

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人が損害

を受ける可能性があります。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又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

更に、原子力発電所の事故等により、本投資法人の運用資産又はその周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生した場合には、当該地域における社会的又は経済的活動が阻害され、その結果、当該運用資産の収益性やその価値が減少する可能性があります。

加えて、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水、放射能等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質等に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性もあります。

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

#### (レ) 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、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は、上記「(タ) 有害物質等に関するリスク」をご参照下さい。）。また、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もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。更に、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他、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。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、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る他、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

#### (ロ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有資産も大部分が信託不動産です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権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、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

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

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

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

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

#### (ツ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

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

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため、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。

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

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

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

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

#### (ネ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、又は物件の売却や交換の他、新たな資産取得若しくは譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もあり得ます。かかる資産取得又は譲渡の結果、本投資法人の収益や財務状況に変動が生じる可能性があります。

#### (ナ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

#### (ラ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ル) 居住施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである居住施設について、入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

更に、本投資法人の投資対象居住施設の中には、主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が小さくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等が含まれているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

#### (ロ) 商業施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである商業施設について、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向、自然災害や感染症等の拡大といった外的要因等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

## （ 中 ） ホテルに関するリスク

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

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つであるホテルについて、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテルの業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

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

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

また、ホテルの業績や収益は、以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・ 国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、感染症等の拡大等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・ 政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・ 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・ 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・ 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・ 特殊なコンセプトに基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプトに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下、類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
- ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・ 旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、物件毎に個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は、2月末日で終了する営業期間と8月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

- b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

- c. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E（注）の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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



（ノ）ヘルスケア施設及び保育園に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、中核資産への投資を優先して取り組むものとし、当面の間ヘルスケア施設には新たな投資は行わない方針を取っていますが、本投資法人の保有資産にはヘルスケア施設及び保育園が含まれています。そして、ヘルスケア施設及び保育園の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、前記「本投資法人の運用方針等に関するリスク（ホ）PM会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

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

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

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

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

（オ）オフィスに関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限りオフィスに投資できるものとされていますが、オフィスの需要は景気の動向その他の企業を取り巻く全般的な状況に左右されるため、今後の景気の状況等によっては、その需要が大きく低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ク）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、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（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

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

（ヤ）仮換地及び保留地に関するリスク

a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする不動産又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

#### b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において、同法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地を敷地とする不動産又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。保留地予定地の所有権は、同法第86条第1項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第1項に規定される換地処分がなされた場合に、かかる換地処分公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

更に、換地処分公告の日の翌日以降でなければ保留地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が導管性要件を満たすことができない場合、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、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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



(八) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

## （二）一般的な税制の変更に係るリスク

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

### その他のリスク

#### （イ）予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の追加発行や借入れによる資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### （ロ）不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

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

#### （ハ）専門家報告書等に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、原則として、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の鑑定評価又は不動産価格調査を不動産鑑定士等に依頼しますが、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産のエンジニアリング・レポート、建築物環境調査報告書、土壌汚染のリスクに関する評価報告書、地震リスク診断報告書及び構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書等を取得することがありますが、これらの報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、調査会社、評価方法、調査の方法等によって調査結果及びリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、これらの報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、マーケットレポート等のマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報を取得することがありますが、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の地震予想損失率の算定を専門家等に依頼することがありますが、当該不動産に関して算出される地震予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。地震予想損失率は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### （ニ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

#### （ホ）本投資法人等の評判に関するリスク

本項に記載の各リスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等に

よっては深刻なものになることがあり、また、事実に反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小等様々な事態の発生により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

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

(ト) 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、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。この場合、本投資法人が出資する匿名組合の営業者は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性は低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(チ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する特定目的会社は、本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、更には特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者、貸付人又は特定社債権者との間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(リ) のれん発生に関するリスク

本合併により本投資法人にはのれんが発生しており、かつのれんは20年間にわたって定額法により定期的に償却しています。本投資法人は、のれん償却額相当額について、内部留保から取崩して分配することにより、また、内部留保の取崩しが完了した後は、利益超過分配を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。

しかしながら、のれんの取扱い及び課税軽減を目的とする利益超過分配に関する法令諸規則の解釈・運用は定着しておらず、今後の取扱い及び解釈・運用によっては、本投資法人の活動に予期せぬ制約が生じ、又は本投資法人の税負担が増大し、本投資法人の収益及び投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)、COVID-19(新型コロナウイルス感染症)による肺炎等の伝染病・疫病等の世界的な感染拡大や長期化に起因して、不動産の正常な運用、管理等が妨げられ、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ル) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期末処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目(主に繰延ヘッジ損益のマイナス)に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

### （ロ）ESG評価に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社はESGへの取組みを行っており、本投資法人は複数のESG格付を第三者のESG認証機関より付与され、また、一部のESG株式インデックスに組み入れられています。近年、国内外における社会的なESGへの関心の高まりの結果、ESG評価はその重要性を増しています。本投資法人の経営状況又は財務状況の悪化、運用方針の変化、運用資産の変化等の本投資法人又は本資産運用会社に起因する事由のほか、本投資法人に適用される規制の変更や第三者機関による評価基準の見直し等の本投資法人及び本資産運用会社がコントロールできない事由によっても、本投資法人に対するESG格付が引き下げられ若しくは格付が付されなくなり、又は本投資法人がESG株式インデックスから除外される可能性があります。その場合、本投資口又は本投資法人債券の市場価格が下落する可能性があります。また、不動産についても複数の環境認証の取得を行っており、かかる認証を取得できない不動産及び認証評価の低い不動産について、テナントのニーズに対応できず賃料の下落や稼働率の低下により本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

### （ワ）気候変動に係るリスク

近年、国内外において地球温暖化の進行による気候変動の影響が大きな社会問題になっています。洪水等の自然災害の増加に伴い本投資法人の保有する不動産等の修繕費が大幅に増加する可能性があります。かかる修繕が困難若しくは不可能な場合、又は一定期間テナントの退去が必要となる場合には、不動産等から得られる賃料収入が減少し、不動産等の価値が低下する可能性があります（洪水その他災害等が生じた場合のリスクの詳細は、上記「（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。また、平均気温が上昇した場合、本投資法人が負担する水光熱費が増額となった場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量削減の義務が課される場合があります。本投資法人の保有する不動産等がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があります。排出量削減のための義務等を履行できない場合には、削減義務達成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。

## （２）投資リスクに対する管理態勢

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが存在することを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう本書の日付現在、以下のリスク管理態勢を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理態勢については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理態勢が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

### リスク管理態勢

本資産運用会社は、「リスク管理規程」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案及び管理状況の継続的なモニタリングを行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。

本資産運用会社のリスク管理に関する責任者はコンプライアンス・オフィサーであり、コンプライアンス・オフィサーは、リスクの種類に応じた測定、モニタリング及び管理等の手法（以下、本において「リスク管理手法」といいます。）を構築し、その実効性を確保するための社内規程の整備を行うものとされています。

また、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理の実施状況やリスク情報につき、定期的に、又は都度必要に応じて、代表取締役社長及び取締役会に報告するものとされています。なお、代表取締役社長及び取締役会は、必要に応じて、リスク管理手法等の改善についてコンプライアンス・オフィサーに指示を行うことができるものとされています。

かかるリスク管理態勢全般の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等については、内部監査による検証を行うものとされています。

### 適時適切な情報開示

本投資法人が投資家の自己責任原則に則った投資判断に必要な、適時適切な情報開示を行えるよう、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び本資産運用会社の組織規程等の社内規程に基づき、本資産運用会社の和ハウスリート本部ファンド企画部を担当部署として、投信法や東京証券取引所の規則の定めるところに従って投資家に対して適時適切な情報開示を行うことを可能とするための態勢の整備に努めています。

### コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び本資産運用会社の業務がコンプライアンスに則った（すなわち、法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえた誠実かつ公正な企業活動を全うした）結果でなくてはなりません。本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法に則して適法に業務を営む法人として、コンプライアンス面で概略次のような態勢を整備しています。

本投資法人の役員会は、1名の執行役員及び2名の監督役員(本資産運用会社と利害関係がないことを含め、投信法に定められた適格性を備えた人材を選任しています。)により構成され、執行役員の業務執行及び本資産運用会社の委託業務遂行状況を監督しています。具体的には、役員会に対し3か月に1回以上(当期においては毎月)、本投資法人及び本資産運用会社の業務執行状況や資産の運用リスクの状況等が報告されます。更に、本投資法人は、資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社の帳簿等閲覧調査、監査、及びその結果に基づき必要に応じ本資産運用会社に対する是正指示等を行う権限を有しています。

本資産運用会社においては、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、取締役会が定めた「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部の役割等を規定し、実践しています。この他、各種の規定においてコンプライアンスを徹底するための役職員の行為準則等について体系的に定めています。特に、利益相反が発生しやすいとされている本資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・譲渡・一部の賃貸等の取引については、「利害関係者取引規程」において、取締役会及び本投資法人の役員会が承認したものでなければ取引できないようにする等、厳格な手順を定めています。また、法人関係情報(未公表の重要な情報及び重要な事実)を利用したインサイダー取引行為等については、本投資法人及び本資産運用会社のそれぞれにおいて、これを規制する社内規程を制定しています。

本資産運用会社におけるこれら社内規程の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他の内部機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令・規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図るプロセスを整備しています。また、コンプライアンス違反行為が発生し又はその発生のおそれがある場合等には、役職員は他の内部機関から独立した位置付けにあるコンプライアンス・オフィサー等に報告しなければならない旨を、コンプライアンス規程等に定めています。

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第8条第1項)、該当事項はありません。

ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています(規約第8条第2項)。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

##### (3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第20条)

本投資法人の役員報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりです。

(イ)各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ)各監督役員の報酬は、一人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(注)本投資法人は、執行役員又は監督役員の投信法第115条の6第1項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします(規約第21条)。その他役員責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況

(4)投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項 (イ)機関の内容 b.執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。

本資産運用会社への資産運用報酬(規約第38条及び同別紙)

本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりです。

なお、各報酬の支払に際しては、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料は本投資法人の負担とします。)の方法により支払います。

##### (イ)運用報酬1(資産連動報酬)

各計算期間(注1)における総資産額(注2)に年率0.4%を乗じた額(1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとします。)を上限として(注3)、各計算期間の終了後1か月以内に支払います。

##### (ロ)運用報酬2(利益連動報酬)

本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)合計を控除した金額に5.0%を乗じた額を上限として(注3)、計算書類等を承認した日の翌月末までに支払います。

##### (ハ)運用報酬3(サステナビリティ指標連動報酬)

以下の、及びの値を合計した金額として、各計算期間の終了後1か月以内に支払います。

各計算期間(注1)における総資産額(注2)に表1により算出される倍率及び年率0.012%を乗じた額(1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとします。)を上限とします(注3)。

各計算期間(注1)における総資産額(注2)に表2に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額(1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとします。)を上限とします(注3)。ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直近の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表2に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとします。

各計算期間(注1)における総資産額(注2)に表3に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額(1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとします。)を上限とします(注3)。ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直近の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表3に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとします。

##### (ニ)取得・譲渡報酬

(a)本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合(下記(b)に該当する場合を除きます。)

不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に0.5%を乗じた額を上限として（注3）、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに支払います。

(b)本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合

取得価格又は譲渡価格に0.25%を乗じた額を上限として（注3）、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに支払います。

(ホ) 合併報酬

本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における取得価格に0.8%を乗じた額を上限として（注3）、合併の効力発生日の翌月末までに支払います。

（注1）各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から当決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）をいいます。

（注2）総資産額とは、各計算期間について、以下の又はに定めるところに従い算出される額をいいます。

計算期間における総資産額

計算期間の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除します。）

計算期間における総資産額

直前の計算期間における総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含みます。）又は譲渡した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価格（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における取得価格。）の合計額を加算し、譲渡した不動産等又は不動産対応証券の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産等又は不動産対応証券についてはその取得価格とします。）を減額した額

（注3）1円未満の端数は、切捨てるものとします。

表1

倍率	1 - 温室効果ガス(GHG)排出量削減割合
----	------------------------

温室効果ガス(GHG)排出量削減割合 = (b) - (a) / (a)とし、小数点第4位を四捨五入するものとします。

(a) : 2017年度(2017年4月～2018年3月)の原単位温室効果ガス(GHG)排出量 0.0556 (t-CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>)

(b) : 各計算期間の直前の年度(4月～3月)の原単位温室効果ガス(GHG)排出量 (t-CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>)

原単位温室効果ガス(GHG)排出量は、温室効果ガス(GHG)排出量 (t-CO<sub>2</sub>) ÷ 原単位分母 (延床面積 (m<sup>2</sup>)) により算出するものと、小数点第5位を四捨五入するものとします。

原単位分母 (延床面積 (m<sup>2</sup>)) は、2017年度又は各計算年度の直前の年度(4月～3月)において本投資法人が保有する物件を対象とします。ただし、第三者の承諾が得られない等の理由によりデータが取得できなかった物件は除くものとします。

表2

GRESB リアルエステイト評価					
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定します。

表3

CDP気候変動 プログラム評価	D-	D	C-	C	B-	B	A-	A
倍率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定します。

資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者並びに投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者並びに投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管業務に係る報酬

本投資法人は、資産保管業務に係る報酬として、営業期間毎に、下表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、資産保管会社から請求を受けた月の翌末日（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み又は口座振替の方法により支払うものとします。

<業務手数料の計算方法>

以下の計算式により計算した月額業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議のうえ算出した金額とします。

月額の業務手数料	各計算対象月の前月末時点における合計残高試算表上の総資産額 × 0.03% ÷ 12
----------	--------------------------------------------

(ロ) 投資主名簿等の管理に係る報酬

本投資法人は、投資主名簿等の管理に係る報酬として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を、請求のあった月の末日までに支払います。ただし、以下の委託事務手数料表に定めのない投資主名簿等の管理に係る報酬は、その都度、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ定めます。また、投資主名簿等の管理に係る報酬が、経済情勢の変動、又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著し

く不適正となった場合は、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ、随時これを変更し得るものとします。

< 委託事務手数料表 >

経常事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容	
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)。但し、上記に関わらず、最低料金を月額200,000円とします。 1 ~ 5,000名 80円 5,001 ~ 10,000名 70円 10,001 ~ 30,000名 60円 30,001 ~ 50,000名 50円 50,001 ~ 100,000名 43円 100,001名以上 37.5円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主名簿等の管理</li> <li>・経常業務に伴う月報等諸報告</li> <li>・期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成</li> </ul>	
	(2) 除籍投資主 1名につき 70円		<ul style="list-style-type: none"> <li>・除籍投資主データの整理</li> </ul>
分配金事務手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を1回につき350,000円とします。 1 ~ 5,000名 120円 5,001 ~ 10,000名 110円 10,001 ~ 30,000名 100円 30,001 ~ 50,000名 80円 50,001 ~ 100,000名 60円 100,001名以上 50円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成</li> <li>・分配金領収証の作成</li> <li>・印紙税の納付手続</li> <li>・分配金支払調書の作成</li> <li>・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成</li> </ul>	
	(2) 指定振込払いの取扱 1回につき 150円		<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成</li> </ul>
	(3) 分配金計算書作成 1回につき 15円		<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金計算書の作成</li> </ul>
	(4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき 15,000円 配当割納付代行 1回につき 22,000円		<ul style="list-style-type: none"> <li>・配当割納付申告書の作成</li> <li>・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え</li> </ul>
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証 1枚につき 450円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取扱期間経過後の分配金の支払</li> <li>・未払分配金の管理</li> </ul>	
	(2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき 3円		
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1回につき 300円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新</li> <li>・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理</li> <li>・電子提供措置事項を記載した書面の交付請求(撤回を含む)及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理</li> <li>・税務調査等についての調査、回答</li> <li>・諸証明書の発行</li> <li>・投資口異動証明書の発行</li> <li>・個別投資主通知の受理及び報告</li> <li>・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告</li> <li>・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録</li> </ul>	
	(2) 調査 1回につき 1,200円		
	(3) 証明 1回につき 600円		
	(4) 投資口異動証明 1回につき 1,200円		
	(5) 個別投資主通知 1回につき 300円		
	(6) 情報提供請求 1回につき 300円		
	(7) 個人番号等登録 1回につき 300円		



項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料(手封入の場合) 封入物2種まで 1通につき 40円 1種増すごとに10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) シール葉書発送料 1通につき 20円 (5) 宛名印字料 1通につき 15円 (6) 照合料 1件につき 10円 (7) ラベル貼付料 1通につき 10円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成</li> <li>・葉書、シール葉書の発送</li> <li>・諸通知等発送のための宛名印字</li> <li>・2種以上の封入物についての照合</li> <li>・宛名ラベルの送付物への貼付</li> </ul>
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	・投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) 1枚につき 70円 電子行使1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) 1枚につき 35円 電子行使1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議決権行使書用紙の作成</li> <li>・議決権行使書の集計</li> <li>・電子行使の集計</li> <li>・議決権不統一行使の集計</li> <li>・投資主提案等の競合議案の集計</li> <li>・投資主総会受付事務補助等</li> <li>・議決権電子行使投資主の管理</li> <li>・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応</li> </ul>

項目	手数料率	対象事務の内容		
投資主総会 関係手数料	(5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主 数を基準として、投資主1名につき下記段 階に応じ区分計算した合計額。但し、最低 料金は100,000円とします。 1 ~ 5,000名 35円 5,001 ~ 10,000名 33円 10,001 ~ 30,000名 29円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 13円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議決権行使コード、パスワードの付与、管理</li> <li>・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成</li> <li>・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理</li> <li>・招集通知電子化投資主の管理</li> <li>・メールアドレス届出受理(変更含む)</li> <li>・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成</li> <li>・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成</li> </ul>		
	(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主 数を基準として、投資主1名につき下記段 階に応じ区分計算した合計額。但し、最低 料金は100,000円とします。 1 ~ 5,000名 15円 5,001 ~ 10,000名 13円 10,001 ~ 30,000名 12円 30,001 ~ 50,000名 10円 50,001 ~ 100,000名 8円 100,001名以上 6円			
	(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円			
	(8) メールアドレス登録・変更料 1件につき 150円			
	(9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき 40円			
	(10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき 30,000円			
	(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき 70,000円			
	投資主一覧表 作成手数料		該当投資主1名につき 20円	・各種投資主一覧表の作成
	CD-ROM 作成手数料		(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき50,000円と します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成</li> <li>・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成</li> </ul>
			(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 但し、最低料金を1回につき30,000円と します。	
			(3) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	
投資主管理 コード設定 手 数 料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき 100円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)		
	(2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき 200円			

項目	手数料率	対象事務の内容
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主1名につき 200円	・ 除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

## 振替制度関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主1名につき 100円	・ 新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手数料	対象1件につき 150円	・ 総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手数料	個人番号等データ処理1件につき 300円	・ 個人番号等の振替機関への請求 ・ 個人番号等の振替機関からの受領 ・ 個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・ 行政機関等に対する個人番号等の提供

## 新投資口予約権関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数1名につき 100円	・ 新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明1件につき 600円	・ 新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。但し、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき 800円	・ 行使請求書類の受付、審査 ・ 新規記録通知データの作成、通知  ・ 行使状況の報告

## (八) 特別口座管理機関への支払手数料

本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を、請求のあった月の末日までに支払います。ただし、以下の委託事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ定めます。また、口座管理事務手数料が、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正となった場合は、本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ、随時口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

## &lt; 委託事務手数料表 &gt;

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座 管理手数料	月末現在の加入者1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額20,000円とします。 1 ~ 5,000名 5,001 ~ 10,000名 10,001名以上 150円 130円 110円	・ 特別口座の管理等 ・ 振替・取次の取扱の報告 ・ 機構との投資口数残高照合 ・ 取引残高報告書の作成
振替手数料	振替請求1件につき 800円	・ 振替申請書の受付・確認 ・ 振替先口座への振替処理
諸届取次 手数料	諸届1件につき 300円	・ 住所変更届、分配金振込指定書等の受付、審査 ・ 変更通知データの作成及び機構あて通知

項目	手数料率	対象事務の内容
調査・証明 手数料	調査・証明1件につき 600円 但し、上記に関わらず、投資主名簿等管理事務委託契約を締結の場合は当該手数料は、適用しません。	・各種調査及び各種証明書の発行
個人番号等 登録手数料	個人番号等の登録1件につき 300円	・個人番号等の収集、登録 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・振替機関に対する個人番号等の通知

## (二) 一般事務に係る報酬

本投資法人は、一般事務に係る報酬として、営業期間ごとに、下表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、一般事務受託者から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)までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

<業務手数料の計算方法>

以下の計算式により計算した月額業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ算出した金額とします。

月額の業務手数料	各計算対象月の前月末時点における合計残高試算表上の総資産額 × 0.09% ÷ 12
----------	--------------------------------------------

## (ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)への支払手数料

本投資法人は、本投資法人第3回債、本投資法人第6回債、本投資法人第7回債、本投資法人第8回債、本投資法人第9回債、本投資法人第11回債、本投資法人第13回債、本投資法人第14回債、本投資法人第15回債及び本投資法人第17回債に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して、発行代理人事務、支払代理人事務その他の事務委託の手数料として、本投資法人第3回債、本投資法人第6回債、本投資法人第7回債及び本投資法人第9回債は金4,000,000円を、本投資法人第8回債は金6,000,000円を、本投資法人第11回債は金3,900,000円を、本投資法人第13回債は金3,700,000円を、本投資法人第14回債、本投資法人第15回債及び本投資法人第17回債は金10百万円を上限として当事者間の合意に従って算出した金額(別途消費税及び地方消費税)を、投資法人債発行時に支払済みです。

本投資法人は、買入消却をする場合、事務の委託に関する手数料として、消却金額の10,000分の0.075を支払います。

また、元金支払事務に関する元金支払手数料は以下のとおりとし、支払代理人たる各投資法人債に係る一般事務受託者を經由して、各投資法人債の投資法人債権者に元金の支払いを行った口座管理機関又は支払代理人たる各投資法人債に係る一般事務受託者に、業務規程等に定められる方法に従い交付するものとします。

元金支払の場合 支払元金の10,000分の0.075

利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払いごと)

なお、上記手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

## (ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社三菱UFJ銀行)への支払手数料

本投資法人は、本合併に伴い旧DHRから承継した旧DHR第1回債に関する財務代理手数料として、一般事務受託者である株式会社三菱UFJ銀行に対して、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を2014年12月24日に支払っています。

名称	上限金額
財務代理手数料	<p>&lt;基準額&gt; 16百万円とします。</p> <p>&lt;変動要因(基準額比)&gt; 上記基準額の変動要因は以下のとおりとします。</p> <p>( ) 投資法人債の発行金額 発行金額100円あたり7銭を基準額に加算します。</p> <p>( ) 償還期限 払込期日から償還期日までの期間につき、1年間あたり20万円を基準額に加算します。</p>

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、一般事務受託者に対して以下の金額を元金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料 支払元金額の10,000分の0.075

利金支払手数料 支払利金の対象となる元金額の10,000分の0.075

## (ト) 投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社三井住友銀行)への支払手数料

本投資法人は、本投資法人第10回債、本投資法人第12回債及び本投資法人第16回債に関する財務代理手数料として、一般事務受託者である株式会社三井住友銀行に対して、本投資法人第10回債は金6百万円を上限

として、本投資法人第12回債及び本投資法人第16回債は金10百万円を上限として当事者間の合意に従って算出した金額(別途消費税及び地方消費税)を投資法人債発行時に支払済みです。

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、一般事務受託者に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料 支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料 支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

なお、上記手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

(チ)投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社りそな銀行)への支払手数料

本投資法人は、本投資法人第18回債及び本投資法人第19回債に関する財務代理手数料として、一般事務受託者である株式会社りそな銀行に対して、金10百万円を上限として当事者間の合意に従って算出した金額(別途消費税及び地方消費税)を投資法人債発行時に支払済みです。

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、一般事務受託者に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料 支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料 支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

なお、上記手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払います(規約第28条)。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 大和ハウスリート本部ファンド企画部  
東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階  
電話番号 03-3595-1265

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします。

- a. 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本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のかかる遅延利息又は損害金
- b. 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還(廃棄)に要する運搬費
- c. 分配金支払に関する費用(振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。)
- d. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成及び提出に係る費用
- e. 目論見書及び(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- f. 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)
- g. 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- h. 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- i. 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- j. 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- k. 運用資産の取得、管理、譲渡等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- l. 借入金及び投資法人債に係る利息
- m. 本投資法人の運営に要する費用
- n. 本投資証券が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
- o. その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

## (5) 【課税上の取扱い】

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

## 投資主の税務

## (イ) 個人投資主の税務

## a. 利益の分配に係る税務

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

## ( ) 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
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) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人）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。

## ( ) 確定申告

大口個人投資主（注1）を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

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

- ・総合課税による累進税率が上記( )の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記d.( )をご参照下さい。）

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

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

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

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

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

## ( ) 源泉徴収選択口座への受入れ

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

## ( ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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

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

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

・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年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、年間投資上限額は80万円です。

・新NISA（2024年1月1日～）

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

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

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

（注2）つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

（注3）旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

（注4）一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管（ロールオーバー）することはできません。

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

（ ）みなし配当

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

（ ）みなし譲渡収入

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

（注1）譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 払戻等割合

払戻等割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

## d. 投資口の譲渡に係る税務

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

## ( ) 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。

## ( ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

## ( ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

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

## ( ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

## ・旧NISA

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

（注）一般NISAの年間投資上限額については上記a.( )をご参照下さい。

## ・新NISA

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

（注）成長投資枠の年間投資上限額については上記a.( )をご参照下さい。

## (口) 法人投資主の税務

## a. 利益の分配に係る税務

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

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

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

## b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

## c. その他の利益超過分配に係る税務

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

## ( ) みなし配当



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

( ) みなし譲渡収入

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

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

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

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

b. 不動産取得税

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

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

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

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

## 5【運用状況】

## (1)【投資状況】

本投資法人の2024年2月29日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)		保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
不動産	居住施設	三大都市圏	首都圏	23,215	2.4
			中部圏	905	0.1
			近畿圏	12,915	1.3
		その他	3,284	0.3	
	商業施設	その他		1,471	0.2
	小計			41,792	4.4
不動産を 信託財産 とする 信託の 受益権	物流施設	三大都市圏	首都圏	326,406	34.1
			中部圏	14,998	1.6
			近畿圏	24,817	2.6
		その他	83,460	8.7	
	居住施設	三大都市圏	首都圏	161,259	16.8
			中部圏	4,974	0.5
			近畿圏	5,818	0.6
		その他	1,049	0.1	
	商業施設	三大都市圏	首都圏	31,818	3.3
			中部圏	2,390	0.2
			近畿圏	22,495	2.3
		その他	61,591	6.4	
	ホテル	三大都市圏	首都圏	12,855	1.3
			中部圏	5,276	0.6
			近畿圏	1,388	0.1
		その他	7,934	0.8	
	その他	三大都市圏	首都圏	3,103	0.3
		その他		36,395	3.8
	小計			808,034	84.4
	預金・その他の資産				107,925
資産総額 計				957,752	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	442,250	46.2
純資産総額	515,502	53.8

(注1)「地域」に記載されている「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、中部圏(愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。)、及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。)をいいます。以下同じです。

(注2)「保有総額」は、2024年2月29日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) 【投資資産】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が2024年2月29日現在における保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿 価額	利率	償還 期限	未収 利息	前払経過 利子	評価額	評価 損益	投資 比率	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,532	-	2037年 9月20日	-	-	8,661	871	0.0%	営業保証金として 供託しています。
	合計	10,000	9,532	-	-	-	-	8,661	871	0.0%	

## 【投資不動産物件】

参照の便宜上、本投資法人が保有する不動産は、後記「 その他投資資産の主要なもの」に記載しています。なお、後記「 その他投資資産の主要なもの」記載の不動産以外に本投資法人によるその他投資不動産物件の組入れはありません。

## 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、2024年2月29日現在において、下表に掲げる不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本「その他投資資産の主要なもの」において「信託不動産」ということがあります。）を保有しています。

## (イ) 保有資産の概要

(a) 本投資法人が2024年2月29日現在保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	2016年9月1日	9,200	1.0	9,001	11,500
	LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	2016年9月1日	15,400	1.7	14,512	19,300
	LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	2016年9月1日	3,390	0.4	3,567	4,830
	LB-005	Dプロジェクト浦安I	千葉県浦安市	2016年9月1日	9,280	1.0	9,133	10,800
	LB-006	Dプロジェクト浦安	千葉県浦安市	2016年9月1日	26,000	2.9	25,148	30,900
	LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2016年9月1日	2,950	0.3	2,893	3,350
	LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	2016年9月1日	6,210	0.7	5,940	7,330
	LB-009	Dプロジェクト犬山(注7)	愛知県犬山市	2016年9月1日	10,790	1.2	9,958	13,020
	LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	2016年9月1日	5,980	0.7	5,615	7,260
	LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2016年9月1日	1,200	0.1	1,149	1,210
	LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	2016年9月1日	3,390	0.4	3,032	3,920
	LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	2016年9月1日	4,240	0.5	3,930	5,570
	LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2016年9月1日	5,740	0.6	5,072	7,050
	LB-020	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2016年9月1日	3,900	0.4	3,599	5,000
	LB-021	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,120	0.9	7,825	10,100
	LB-022	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	2016年9月1日	3,530	0.4	3,287	4,430
	LB-023	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	2016年9月1日	4,850	0.5	4,525	6,150
	LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	2016年9月1日	3,940	0.4	3,615	4,710
	LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	2016年9月1日	4,340	0.5	4,024	5,280
	LB-026	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2016年9月1日	7,630	0.8	6,984	9,510
	LB-027	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,520	0.6	5,023	6,860
	LB-028	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,280	0.9	7,584	12,000
	LB-029	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,140	0.6	4,647	6,890
	LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	2016年9月1日	6,400	0.7	6,101	7,350
	LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	2016年9月1日	10,300	1.1	9,386	12,700
	LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2016年9月1日	7,370	0.8	6,912	8,550
	LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2016年9月28日	2,080	0.2	1,866	2,370
	LB-034	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2016年9月28日	1,280	0.1	1,163	1,320
	LB-035	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	2017年4月11日	7,200	0.8	6,675	9,000
	LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	2017年4月11日	3,300	0.4	3,082	4,070
	LB-037	Dプロジェクト浦安	千葉県浦安市	2017年4月11日	8,500	0.9	8,391	10,500
	LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	2017年4月11日	5,000	0.6	4,562	5,970
	LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	2017年4月11日	3,520	0.4	3,287	4,210
	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	2017年4月11日	1,510	0.2	1,368	1,770

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
物流 施設	LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2017年4月11日	2,000	0.2	1,824	2,210
	LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	2017年4月11日	1,780	0.2	1,597	2,030
	LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	2017年4月11日	3,100	0.3	2,811	3,530
	LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	2017年4月11日	6,000	0.7	5,513	6,760
	LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	2017年4月11日	3,820	0.4	3,518	4,610
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2017年4月11日	1,700	0.2	1,525	2,500
	LB-047	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	2018年4月10日	5,600	0.6	5,547	6,650
	LB-048	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2018年4月10日	1,040	0.1	1,000	1,310
	LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	2018年4月10日	7,640	0.8	7,281	9,100
	LB-050	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2018年4月10日	8,200	0.9	7,758	9,260
	LB-051	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	2018年4月10日	6,900	0.8	6,382	8,010
	LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	2018年4月10日	3,600	0.4	3,345	4,290
	LB-053	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	2018年4月10日	7,300	0.8	6,655	8,630
	LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	2018年4月10日	7,900	0.9	6,492	6,510
	LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	2018年4月10日	3,600	0.4	3,305	3,930
	LB-056	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2018年4月10日	9,200	1.0	8,471	10,800
	LB-057	Dプロジェクト北八王子	東京都八王子市	2019年4月5日	4,300	0.5	4,154	4,900
	LB-058	Dプロジェクト北八王子	東京都八王子市	2019年4月5日	5,700	0.6	5,531	6,460
	LB-059	Dプロジェクト北八王子	東京都八王子市	2019年4月5日	7,300	0.8	7,073	8,510
	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	2019年4月10日	12,300	1.4	12,155	14,500
	LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	2019年4月10日	3,900	0.4	3,715	4,610
	LB-062	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	2019年4月10日	6,100	0.7	5,793	7,150
	LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	2019年4月10日	1,490	0.2	1,424	1,640
	LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	2019年4月10日	4,050	0.4	3,827	4,570
	LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	2021年9月3日	10,750	1.2	10,600	12,100
	LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	2021年10月1日	15,200	1.7	14,888	16,500
	LB-067	Dプロジェクト門真	大阪府門真市	2023年10月2日	3,120	0.3	3,182	3,410
	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	2017年4月11日	16,831	1.9	16,044	20,500
	LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	2018年4月10日	13,300	1.5	12,502	18,000
	LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	2018年9月27日	3,510	0.4	3,196	4,020
	LM-004	DPL流山	千葉県流山市	2020年4月3日	32,600	3.6	31,603	36,900
	LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	2021年4月1日	5,930	0.7	5,796	6,660
LM-006	DPL流山	千葉県流山市	2021年10月1日	32,000	3.5	31,648	36,800	
物流施設 67物件 計					473,241	52.2	449,045	562,140
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	2006年3月22日	7,650	0.8	7,279	11,300
	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	2006年3月22日	4,500	0.5	4,065	5,110
	RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2006年3月22日	2,630	0.3	2,354	2,970

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2006年3月22日	2,520	0.3	2,270	2,890
	RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2006年3月22日	2,220	0.2	2,043	2,370
	RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	2006年3月22日	1,200	0.1	1,046	1,460
	RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2007年3月7日	2,300	0.3	2,049	2,870
	RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2007年6月21日	2,910	0.3	2,744	3,240
	RE-009	カスターリア麻布十番	東京都港区	2007年6月21日	2,690	0.3	2,497	2,840
	RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	2007年6月21日	1,865	0.2	1,759	1,860
	RE-011	カスターリア銀座	東京都中央区	2007年6月21日	1,800	0.2	1,594	2,200
	RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	2007年6月21日	1,400	0.2	1,332	1,520
	RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2010年4月1日	2,143	0.2	2,253	2,960
	RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2010年4月1日	1,770	0.2	1,642	2,750
	RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	2010年4月1日	1,393	0.2	1,432	2,050
	RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	2010年4月1日	1,279	0.1	1,142	1,810
	RE-017	カスターリア水天宮	東京都中央区	2010年4月1日	1,138	0.1	1,028	1,620
	RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	932	0.1	860	1,290
	RE-019	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	825	0.1	775	1,140
	RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	2010年4月1日	887	0.1	855	1,280
	RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	2010年4月1日	608	0.1	629	905
	RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	2010年4月1日	555	0.1	548	793
	RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	2010年4月1日	464	0.1	425	642
	RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	2010年4月1日	947	0.1	840	1,620
	RE-025	カスターリア人形町	東京都中央区	2010年4月1日	1,070	0.1	933	1,730
	RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	2010年4月1日	914	0.1	848	1,350
	RE-027	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	1,370	0.2	1,220	2,080
	RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	2010年4月1日	1,160	0.1	1,067	1,770
	RE-029	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	675	0.1	616	932
	RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	2,720	0.3	2,515	3,710
	RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	860	0.1	817	1,330
	RE-032	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	666	0.1	605	934
	RE-033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	486	0.1	445	636
	RE-034	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	400	0.0	383	583
	RE-035	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	1,190	0.1	1,127	1,680
	RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	2010年4月1日	642	0.1	609	925
	RE-037	カスターリア銀座	東京都中央区	2010年4月1日	2,880	0.3	2,696	3,740
	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2010年4月1日	2,707	0.3	2,453	4,100
	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	0.8	7,251	11,000
	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	3,520	0.4	3,152	5,020

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2010年4月1日	2,950	0.3	2,737	3,960
	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	2010年6月29日	940	0.1	830	1,560
	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	2011年10月18日	7,580	0.8	5,843	9,970
	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2011年12月19日	2,030	0.2	1,913	2,780
	RE-045	カスターリア初台	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,900	0.2	1,803	2,500
	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,420	0.2	1,347	1,890
	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.5	3,907	5,390
	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	2006年3月22日	648	0.1	560	553
	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.1	957	1,370
	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	2007年6月21日	1,450	0.2	1,281	1,520
	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	2007年6月21日	1,480	0.2	1,301	1,860
	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	2007年6月21日	817	0.1	714	1,010
	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	2010年4月1日	844	0.1	841	1,410
	RE-054	カスターリア大塚	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.1	935	1,570
	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	2010年4月1日	1,200	0.1	1,152	1,730
	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	2010年4月1日	988	0.1	925	1,310
	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2010年4月1日	2,570	0.3	2,346	3,410
	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	2010年4月1日	1,140	0.1	1,055	1,570
	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	2010年4月1日	7,380	0.8	6,593	11,100
	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	2010年4月1日	857	0.1	803	993
	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2010年4月1日	1,560	0.2	1,405	2,420
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年4月1日	996	0.1	929	1,430
	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	2010年4月1日	742	0.1	721	1,030
	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年4月1日	503	0.1	442	727
	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	2010年4月1日	198	0.0	172	87
	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	2010年4月1日	832	0.1	757	1,230
	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	2010年4月1日	776	0.1	747	1,000
	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	2010年4月1日	792	0.1	725	1,110
	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	2010年4月1日	546	0.1	493	761
	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2010年4月1日	2,641	0.3	2,342	3,720
	RE-071	カスターリア森下	東京都江東区	2010年4月1日	686	0.1	604	1,020
	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2010年4月1日	1,430	0.2	1,254	1,890
	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	2010年4月1日	533	0.1	498	713
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	2010年4月1日	1,060	0.1	951	1,540	
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	2010年4月1日	923	0.1	860	1,380	
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	2010年4月1日	948	0.1	814	1,240	
RE-077	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年4月1日	2,160	0.2	1,891	3,300	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	2010年4月1日	1,100	0.1	913	1,390
	RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	2010年4月1日	1,260	0.1	1,104	1,770
	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2010年6月29日	1,790	0.2	1,577	2,730
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	2010年11月1日	7,360	0.8	5,251	11,400
	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2010年11月1日	1,770	0.2	1,568	2,770
	RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	2011年6月30日	1,181	0.1	1,072	1,810
	RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2011年8月2日	1,500	0.2	1,355	2,070
	RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2011年10月7日	1,900	0.2	1,744	2,760
	RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	2012年3月28日	1,660	0.2	1,465	2,630
	RE-087	カスターリア大森	東京都大田区	2012年3月29日	2,370	0.3	2,206	3,280
	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	2012年11月29日	3,800	0.4	3,687	5,230
	RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2013年9月27日	2,030	0.2	2,012	2,830
	RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	2013年9月27日	1,750	0.2	1,698	2,230
	RE-091	カスターリア大森	東京都品川区	2013年9月27日	1,520	0.2	1,415	2,000
	RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	2014年9月26日	1,165	0.1	1,155	1,510
	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	2015年5月1日	4,350	0.5	3,497	5,280
	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2015年5月1日	1,520	0.2	1,430	2,060
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	2006年3月22日	1,674	0.2	1,632	2,430
	RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	2007年6月21日	666	0.1	576	884
	RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	704	0.1	643	917
	RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	783	0.1	707	1,100
	RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	2010年4月1日	325	0.0	296	412
	RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	2010年4月1日	461	0.1	395	654
	RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	2011年10月7日	5,300	0.6	4,362	6,970
	RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2013年9月27日	1,680	0.2	1,584	2,090
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	2014年3月28日	4,360	0.5	3,189	4,900
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	2015年5月1日	9,100	1.0	6,743	11,800	
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	2015年5月1日	1,720	0.2	1,528	2,410	
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2015年5月1日	1,060	0.1	839	1,390	
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,490	0.2	1,282	2,150	
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,376	0.2	1,180	1,970	
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	2010年4月1日	4,368	0.5	3,942	6,700	
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2010年4月1日	1,010	0.1	905	1,410	
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	2010年4月1日	960	0.1	829	1,260	
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	3,400	0.4	2,768	5,310	
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	2010年4月1日	1,230	0.1	1,023	1,700	
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	2010年4月1日	481	0.1	407	615	



用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
居住 施設	RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2010年4月1日	783	0.1	646	1,020
	RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2010年4月1日	656	0.1	552	891
	RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,190	0.2	1,941	3,140
	RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,670	0.3	2,290	4,060
	RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2011年1月14日	2,260	0.2	1,825	3,330
	RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2011年9月26日	930	0.1	848	1,350
	RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2011年12月22日	1,193	0.1	1,002	1,710
	RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	2012年9月3日	1,208	0.1	1,049	1,920
	RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2013年3月29日	2,830	0.3	2,352	3,020
	RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	2013年6月26日	1,730	0.2	1,436	2,480
	RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2015年11月2日	973	0.1	948	1,160
	RE-141	カスターリア人形町	東京都中央区	2016年9月28日	2,000	0.2	1,885	3,100
	RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2016年9月28日	2,020	0.2	1,738	2,470
	RE-143	カスターリア新栄	愛知県名古屋	2017年4月11日	1,800	0.2	1,713	2,110
RE-144	カスターリア住吉	東京都江東区	2022年2月21日	1,420	0.2	1,506	1,520	
居住施設 129物件 計					240,323	26.5	213,421	327,167
商業 施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	2016年9月1日	7,770	0.9	7,264	8,980
	RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	2016年9月1日	4,578	0.5	4,183	3,730
	RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	2016年9月1日	4,270	0.5	4,050	4,580
	RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	2016年9月1日	3,000	0.3	2,863	3,270
	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	2016年9月1日	3,740	0.4	3,740	3,990
	RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	2016年9月1日	8,100	0.9	7,643	8,440
	RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	2017年8月29日	1,600	0.2	1,617	2,130
	RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	2017年8月29日	3,800	0.4	3,600	4,030
	RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	2018年4月3日	8,100	0.9	7,727	8,710
	RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	2018年4月3日	3,200	0.4	3,146	3,720
	RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	2018年12月7日	3,250	0.4	3,383	3,930
	RM-012	イーアスつくば(注7)	茨城県つくば市	2019年4月5日	34,120	3.8	33,343	34,900
	RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	2016年9月1日	1,670	0.2	1,626	1,930
	RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	2016年9月1日	6,960	0.8	6,806	7,630
	RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2016年9月1日	2,390	0.3	2,390	2,650
	RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2016年9月28日	2,230	0.2	2,053	2,490
	RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	2017年1月31日	5,620	0.6	5,857	6,810
	RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	2018年3月27日	4,500	0.5	4,541	5,310
	RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	2019年4月5日	750	0.1	759	785
RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県久喜市	2019年4月5日	5,000	0.6	4,826	5,350	
RR-009	ハピアス海田(底地)	広島県安芸郡	2019年12月13日	1,400	0.2	1,471	1,550	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(注3)		帳簿価格 (百万円) (注5)	期末算定 価格 (百万円) (注6)
					価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)		
商業 施設	RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	2018年12月7日	4,480	0.5	4,118	4,850
	RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	2020年8月31日	2,689	0.3	2,658	2,710
商業施設 23物件 計					123,217	13.6	119,672	132,475
ホテル	HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2018年4月3日	4,800	0.5	4,584	5,000
	HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2018年12月6日	1,470	0.2	1,388	1,500
	HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市	2019年4月5日	4,500	0.5	5,276	4,390
	HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	2019年11月29日	5,200	0.6	4,935	5,150
	HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	2020年9月30日	3,140	0.3	2,998	3,440
	HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	2023年3月23日	3,116	0.3	3,135	3,330
	HO-007	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区	2023年9月1日	5,114	0.6	5,135	5,480
ホテル 7物件 計					27,340	3.0	27,455	28,290
その他 資産	OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	2013年6月24日	930	0.1	757	1,340
	OT-002	油壺マリナービルズ	神奈川県三浦市	2014年9月1日	1,100	0.1	972	1,320
	OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	2016年9月28日	7,600	0.8	6,900	8,440
	OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	2017年4月11日	1,850	0.2	1,759	2,000
	OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	2019年3月12日	1,380	0.2	1,374	1,380
	OT-006	GRANODE広島(注7)	広島県広島市	2020年4月3日	28,800	3.2	27,734	33,000
その他資産 6物件 計					41,660	4.6	39,498	47,480
ポートフォリオ 232物件 計					905,781	100.0	849,092	1,097,552

(注1) 「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBはBTS型(ビルド・トゥ・スーツ型)を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、RUはアーバン型を、それぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得日」は、過去の合併に伴い取得した物件については、合併効力の発生日を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。フォレオひらかたは、2023年11月30日付で土地の一部を譲渡しているため、取得価格は、当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、保有資産の取得価格の総額に対する、各物件の取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「帳簿価格」は、2024年2月29日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除きます。

(注6) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日である2024年2月29日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「Dプロジェクト犬山」については、2018年4月10日付で追加取得(取得価格2,100百万円)をしています。「取得価格」については、既存棟と追加取得棟の合計額、「取得日」については、既存棟の取得日を記載しています。また、「イースつくば」については、2019年4月5日付で準共有持分30%を取得し、2020年4月1日付で準共有持分70%を追加取得(取得価格23,800百万円)したため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分30%の取得日を記載しています。また、「GRANODE広島」については、2020年4月3日付で準共有持分50%を取得し、2021年9月3日付で準共有持分50%を追加取得(取得価格14,400百万円)したため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分50%の取得日を記載しています。

(b)本投資法人が2024年2月29日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、及び年間賃料は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	50,490.39	50,490.39	100.0	1	(注6)
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	62,394.17	62,394.17	100.0	2	(注6)
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	14,240.84	14,240.84	100.0	1	(注6)
LB-005	Dプロジェクト浦安	千葉県浦安市	36,515.81	36,515.81	100.0	1	(注6)
LB-006	Dプロジェクト浦安	千葉県浦安市	72,320.01	72,320.01	100.0	1	(注6)
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	11,663.39	11,663.39	100.0	1	(注6)
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	29,232.53	29,232.53	100.0	1	(注6)
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	54,197.80	54,197.80	100.0	2	(注6)
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	11,151.51	11,151.51	100.0	1	(注6)
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	9,558.32	9,558.32	100.0	1	(注6)
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	17,448.86	17,448.86	100.0	1	(注6)
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	24,729.56	24,729.56	100.0	4	272
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	17,858.01	17,858.01	100.0	2	(注6)
LB-020	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	22,708.72	22,708.72	100.0	1	(注6)
LB-021	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	50,498.00	50,498.00	100.0	1	(注6)
LB-022	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	16,150.88	16,150.88	100.0	1	205
LB-023	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	19,872.00	19,872.00	100.0	1	285
LB-024	DPL犬山	愛知県犬山市	21,628.50	21,628.50	100.0	1	(注6)
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	34,710.80	34,710.80	100.0	1	(注6)
LB-026	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	26,937.41	26,937.41	100.0	1	(注6)
LB-027	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	26,460.00	26,460.00	100.0	1	(注6)
LB-028	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	47,320.89	47,320.89	100.0	1	(注6)
LB-029	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	29,244.66	29,244.66	100.0	1	(注6)
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	21,965.04	21,965.04	100.0	2	(注6)
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	39,584.80	39,584.80	100.0	1	(注6)
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	26,776.67	26,776.67	100.0	1	(注6)
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	23,933.75	23,933.75	100.0	1	(注6)
LB-034	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	4,481.00	4,481.00	100.0	1	(注6)
LB-035	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	39,572.32	39,572.32	100.0	1	(注6)
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	18,437.60	18,437.60	100.0	2	(注6)
LB-037	Dプロジェクト浦安	千葉県浦安市	39,441.32	39,441.32	100.0	1	(注6)
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	36,113.25	36,113.25	100.0	1	(注6)
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	10,965.68	10,965.68	100.0	1	(注6)
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	10,764.05	10,764.05	100.0	1	(注6)
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	14,106.91	14,106.91	100.0	1	(注6)
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	15,668.44	15,668.44	100.0	1	(注6)
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	13,521.56	13,521.56	100.0	1	(注6)

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
------	------	-----	-----------------------	---------------------	--------------------	---------------	---------------------------------

LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	39,341.44	39,341.44	100.0	1	(注6)
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	19,004.72	19,004.72	100.0	1	(注6)
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	13,012.50	13,012.50	100.0	1	(注6)
LB-047	Dプロジェクト川越	埼玉県川越市	24,684.47	24,684.47	100.0	1	320
LB-048	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	3,225.46	3,225.46	100.0	1	(注6)
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	24,368.86	24,368.86	100.0	1	(注6)
LB-050	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	25,305.82	25,305.82	100.0	1	(注6)
LB-051	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	40,870.56	40,870.56	100.0	1	(注6)
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	22,485.08	22,485.08	100.0	1	(注6)
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	39,580.46	39,580.46	100.0	1	(注6)
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	52,239.75	52,239.75	100.0	1	(注6)
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	23,795.40	23,795.40	100.0	1	(注6)
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	65,215.07	65,215.07	100.0	1	(注6)
LB-057	Dプロジェクト北八王子	東京都八王子市	16,523.82	16,523.82	100.0	1	(注6)
LB-058	Dプロジェクト北八王子	東京都八王子市	21,402.20	21,402.20	100.0	1	(注6)
LB-059	Dプロジェクト北八王子	東京都八王子市	27,457.34	27,457.34	100.0	2	(注6)
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	33,763.46	33,763.46	100.0	1	(注6)
LB-061	Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	16,599.30	16,599.30	100.0	1	205
LB-062	Dプロジェクト久喜	埼玉県久喜市	29,410.54	29,410.54	100.0	1	(注6)
LB-063	Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	6,185.46	6,185.46	100.0	1	(注6)
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	24,493.54	24,493.54	100.0	1	(注6)
LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	39,258.06	39,258.06	100.0	1	(注6)
LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	65,272.52	65,272.52	100.0	1	(注6)
LB-067	Dプロジェクト門真	大阪府門真市	12,194.39	12,194.39	100.0	1	(注6)
LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	55,861.44	55,861.44	100.0	1	(注6)
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県糟屋郡	73,757.39	73,757.39	100.0	1	(注6)
LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	26,672.98	26,672.98	100.0	1	(注6)
LM-004	DPL流山	千葉県流山市	124,489.93	124,489.93	100.0	1	(注6)
LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	12,686.30	12,686.30	100.0	1	(注6)
LM-006	DPL流山	千葉県流山市	106,859.16	106,859.16	100.0	1	(注6)
物流施設 67物件 計			2,108,682.87	2,108,682.87	100.0	76	26,728
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	5,006.77	95.7	1	449
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	3,492.93	3,329.73	95.3	1	220
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,707.51	2,707.51	100.0	1	144
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,226.42	2,167.28	97.3	1	130
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	1,621.59	1,621.59	100.0	1	103
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	1,432.75	98.2	1	79

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,969.57	2,969.57	100.0	1	139
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,400.00	2,360.47	98.4	1	148
RE-009	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,094.58	2,004.44	95.7	1	132
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	1,873.43	97.7	1	94
RE-011	カスターリア銀座	東京都中央区	1,817.56	1,790.03	98.5	1	105
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,123.80	1,067.57	95.0	1	73
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,779.77	2,667.91	96.0	1	150
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	2,559.21	2,467.07	96.4	1	123
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	1,898.47	100.0	1	88
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,940.94	1,940.94	100.0	1	94
RE-017	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,858.34	1,858.34	100.0	1	86
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	1,444.52	1,444.52	100.0	1	69
RE-019	カスターリア新富町	東京都中央区	1,244.54	1,244.54	100.0	1	59
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	1,165.68	95.1	1	54
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	811.95	811.95	100.0	1	45
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	638.40	79.5	1	33
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	957.60	100.0	1	38
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	1,747.90	1,691.69	96.8	1	78
RE-025	カスターリア人形町	東京都中央区	1,826.80	1,826.80	100.0	1	83
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	1,308.38	100.0	1	67
RE-027	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2,117.46	2,085.65	98.5	1	101
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,628.80	1,599.32	98.2	1	87
RE-029	カスターリア新富町	東京都中央区	972.51	972.51	100.0	1	49
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	3,594.16	3,594.16	100.0	1	163
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	1,147.44	1,147.44	100.0	1	59
RE-032	カスターリア東日本橋	東京都中央区	1,105.20	1,105.20	100.0	1	48
RE-033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	668.79	644.02	96.3	1	31
RE-034	カスターリア新富町	東京都中央区	681.00	681.00	100.0	1	33
RE-035	カスターリア高輪台	東京都港区	1,567.84	1,536.46	98.0	1	79
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	882.67	847.62	96.0	1	44
RE-037	カスターリア銀座	東京都中央区	3,494.42	3,448.47	98.7	1	176
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	4,602.95	4,547.39	98.8	1	198
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	10,408.26	10,174.31	97.8	1	497
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	6,442.28	6,273.47	97.4	1	282
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	3,150.80	100.0	1	179
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	1,388.16	89.8	1	78
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	16,849.50	16,226.08	96.3	2	768

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	3,039.93	98.8	1	142
RE-045	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,339.42	2,312.16	98.8	1	117
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,659.71	1,659.71	100.0	1	87
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,967.97	4,922.58	99.1	1	257
RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	863.70	837.26	96.9	1	38
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,542.30	1,460.10	94.7	1	68
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	1,343.85	97.4	1	75
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,871.70	1,817.84	97.1	1	94
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	1,168.18	1,168.18	100.0	1	54
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	1,355.18	95.8	1	64
RE-054	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,784.50	1,784.50	100.0	1	76
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	1,393.05	94.6	1	76
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	1,658.90	1,658.90	100.0	1	67
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	3,644.35	3,561.07	97.7	1	168
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,624.06	1,624.06	100.0	1	78
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	12,732.35	12,470.85	97.9	1	563
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	1,276.91	100.0	1	48
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	2,014.12	100.0	1	106
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	2,255.88	100.0	1	77
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	1,220.16	100.0	1	52
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	887.94	887.94	100.0	1	34
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	414.45	103.29	24.9	1	7
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	1,383.90	1,383.90	100.0	1	65
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	1,425.43	100.0	1	55
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	1,537.84	1,507.76	98.0	1	66
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	1,415.15	1,415.15	100.0	1	48
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	4,197.66	4,197.66	100.0	1	181
RE-071	カスターリア森下	東京都江東区	1,275.60	1,275.60	100.0	1	56
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	2,381.29	99.0	1	101
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	857.32	857.32	100.0	1	34
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,613.86	1,576.92	97.7	1	72
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	1,447.37	98.3	1	66
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	1,362.60	1,362.60	100.0	1	66
RE-077	カスターリア門前仲町	東京都江東区	3,038.98	3,038.98	100.0	1	135
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,785.24	1,785.24	100.0	1	76
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	1,994.93	100.0	1	86
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2,421.82	2,276.25	94.0	1	131

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	18,112.03	100.0	1	658
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2,629.59	2,583.29	98.2	1	146
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,413.75	1,413.75	100.0	1	82
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2,046.36	2,046.36	100.0	1	101
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	2,610.86	98.9	1	136
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	3,797.92	3,737.92	98.4	1	134
RE-087	カスターリア大森	東京都大田区	2,818.70	2,777.37	98.5	1	155
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,166.71	2,999.32	94.7	1	225
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,123.77	2,123.77	100.0	1	127
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	1,930.71	98.4	1	101
RE-091	カスターリア大森	東京都品川区	2,004.80	1,970.60	98.3	1	96
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,278.52	1,278.52	100.0	1	66
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	17,269.74	17,269.74	100.0	1	460
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2,224.41	2,147.93	96.6	1	102
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	4,208.83	100.0	1	113
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	1,452.09	100.0	1	54
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	1,552.01	1,461.60	94.2	1	59
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	1,577.60	98.8	1	66
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	744.90	720.07	96.7	1	26
RE-106	カスターリア市川	千葉縣市川市	876.89	876.89	100.0	1	39
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	18,153.57	18,153.57	100.0	1	460
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,179.80	2,155.73	98.9	1	111
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	21,367.93	21,367.93	100.0	2	494
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	26,294.49	26,294.49	100.0	1	1,004
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	3,009.74	3,009.74	100.0	1	111
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	3,808.97	3,808.97	100.0	1	134
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	3,471.39	3,440.37	99.1	1	119
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	3,279.90	100.0	1	108
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	10,920.75	10,703.25	98.0	1	339
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2,836.00	2,688.66	94.8	1	84
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	3,037.10	99.2	1	86
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	8,747.40	8,645.88	98.8	1	318
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	3,044.89	99.1	1	103
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	1,654.41	98.2	1	46
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	2,800.32	2,755.41	98.4	1	72
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	2,149.08	2,089.46	97.2	1	60
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	5,415.39	5,415.39	100.0	1	174

物件 番号	物件名称	所在地	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	6,091.13	97.8	1	253
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋市	7,022.69	6,673.29	95.0	1	201
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	2,784.83	2,738.72	98.3	1	83
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	2,828.39	2,724.86	96.3	1	90
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	4,471.11	4,222.07	94.4	1	106
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	10,354.15	10,354.15	100.0	1	261
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市	5,086.69	4,945.93	97.2	1	141
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	2,035.37	1,934.38	95.0	1	62
RE-141	カスターリア人形町	東京都中央区	2,897.06	2,868.08	99.0	1	140
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	6,828.78	6,828.78	100.0	1	191
RE-143	カスターリア新栄	愛知県名古屋市	4,425.46	4,425.46	100.0	1	114
RE-144	カスターリア住吉	東京都江東区	1,687.89	1,572.67	93.2	1	69
居住施設 129物件 計			444,613.52	437,993.33	98.5	131	17,884
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	41,742.84	41,742.84	100.0	1	561
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	16,385.56 (注7)	15,459.06 (注7)	94.3	1	341
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	9,720.49	9,720.49	100.0	11	334
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	9,277.08	9,277.08	100.0	1	259
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	24,018.00	24,018.00	100.0	1	188
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	22,196.81	22,136.78	99.7	1	557
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	11,207.90	11,207.90	100.0	1	94
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	8,637.91	8,637.91	100.0	1	257
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	62,917.73	62,917.73	100.0	1	645
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	23,230.77 (注8)	23,230.77 (注8)	100.0	1	253
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	大阪府堺市	30,824.72	30,824.72	100.0	1	181
RM-012	イーアスつくば	茨城県つくば市	138,900.39	138,900.39	100.0	1	2,150
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	2,973.44	2,973.44	100.0	1	(注6)
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	19,845.72	19,845.72	100.0	1	478
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	31,981.70	31,981.70	100.0	1	139
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	8,899.89	8,899.89	100.0	1	(注6)
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	28,002.92	28,002.92	100.0	1	(注6)
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	大阪府大阪市	6,669.74	6,669.74	100.0	1	211
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	1,066.95	1,066.95	100.0	1	(注6)
RR-008	フォレオ葛蒲	埼玉県久喜市	19,104.17	19,104.17	100.0	1	315
RR-009	ハピラス海田(底地)	広島県安芸郡	13,415.52	13,415.52	100.0	1	77



物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)
RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	30,517.69	30,517.69	100.0	1	303
RU-002	スポーツプラザ茨木	大阪府茨木市	9,470.27	9,470.27	100.0	1	165
商業施設 23物件 計			571,008.21	570,021.68	99.8	33	8,092
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	7,932.37	7,932.37	100.0	1	257
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	2,637.18	2,637.18	100.0	1	72
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市	7,605.41	7,605.41	100.0	1	252
HO-004	アマネク金沢	石川県金沢市	7,011.58	7,011.58	100.0	1	(注6)
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	6,770.65	6,770.65	100.0	1	(注6)
HO-006	MIMARU東京 赤坂	東京都港区	1,909.44	1,909.44	100.0	1	139
HO-007	MIMARU東京八丁堀	東京都中央区	3,665.15	3,665.15	100.0	1	228
ホテル 7物件 計			37,531.78	37,531.78	100.0	7	(注6)
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52	4,177.52	100.0	1	78
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	3,901.14	3,901.14	100.0	1	87
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	13,480.00	13,480.00	100.0	1	583
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	3,064.89	3,064.89	100.0	1	(注6)
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,345.60	1,345.60	100.0	1	(注6)
OT-006	GRANODE広島	広島県広島市	29,915.08	29,915.08	100.0	1	1,724
その他資産 6物件 計			55,884.23	55,884.23	100.0	6	(注6)
ポートフォリオ 232物件 計			3,217,720.61	3,210,113.89	99.8	253	56,593

(注1) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物(ただし、底地物件については、土地)の賃貸が可能な面積であり、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社と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、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2024年2月29日現在における各資産の稼働率(賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書等に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。

(注5) 「年間賃料」は、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産の賃貸借契約書に表示された月間賃料(消費税等を含んでいません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約書が締結されている不動産又は信託不動産については、その合計額)を記載しています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社と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、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約書に表示された月間賃料(消費税等を含んでいません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転賃借契約が契約されている不動産又は各信託不動産については、その合計額)を記載しています。なお、賃料が売上歩合制になっているテナント及び賃料が変動賃料制になっているテナント(賃料の一部が変動賃料制となっている場合を含みます。)の場合は、基本賃料水準を基準としています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。加えて、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

(注6) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。なお、小計のうち、開示をすることにより賃借人から開示の承諾が得られていない事項が明らかになる項目(「ホテル 7物件 計」及び「その他資産 6物件 計」年間賃料)についても開示していません。

(注7) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を安く売り場として第三者に転賃することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。

(注8) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転貸することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。

(c)不動産又は信託不動産の収益状況

各不動産又は各信託不動産に係る賃貸事業収入等の収益状況の概要は以下のとおりです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「賃貸事業収入」には、賃貸収入、共益費収入が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者（前受益者）との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・「修繕費」には、修繕費、原状回復工事費が含まれています。
- ・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。
- ・「敷金・保証金等」は、各不動産又は各信託不動産の各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社と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、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

## &lt; 不動産又は信託不動産の収益状況 &gt;

(単位：千円)

物件番号	LB-001	LB-002	LB-003	LB-005
名称	Dプロジェクト町田	Dプロジェクト八王子	Dプロジェクト愛川町	Dプロジェクト浦安
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	214,307	364,660	105,506	191,430
(D) 減価償却費	50,016	85,846	22,316	37,569
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	164,291	278,814	83,190	153,860
(F) 資本的支出	2,790	40,305	-	93,442
(G) NCF (= C-F)	211,516	324,355	105,506	97,987
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-006	LB-007	LB-008	LB-009
名称	Dプロジェクト浦安	Dプロジェクト茜浜	Dプロジェクト野田	Dプロジェクト犬山
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	568,837	68,538	156,044	284,599
(D) 減価償却費	94,687	14,766	36,658	66,015
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	474,149	53,772	119,386	218,583
(F) 資本的支出	1,882	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	566,954	68,538	156,044	284,599
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-011	LB-013	LB-015	LB-018
名称	Dプロジェクト寝屋川	Dプロジェクト盛岡	Dプロジェクト土浦	Dプロジェクト福岡宇美
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	136,871
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	136,871
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	12,875
公租公課	(注)	(注)	(注)	8,682
外注管理費	(注)	(注)	(注)	3,229
修繕費	(注)	(注)	(注)	138
損害保険料	(注)	(注)	(注)	276
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	-
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	549
(C) NOI (= A-B)	143,399	36,883	101,221	123,996
(D) 減価償却費	24,322	10,223	25,141	27,407
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	119,076	26,660	76,080	96,588
(F) 資本的支出	-	-	883	-
(G) NCF (= C-F)	143,399	36,883	100,337	123,996
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	179,902

物件番号	LB-019	LB-020	LB-021	LB-022
名称	Dプロジェクト鳥栖	Dプロジェクト久喜	Dプロジェクト久喜	Dプロジェクト川越
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	102,933
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	102,762
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	171
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	11,578
公租公課	(注)	(注)	(注)	9,290
外注管理費	(注)	(注)	(注)	1,800
修繕費	(注)	(注)	(注)	-
損害保険料	(注)	(注)	(注)	190
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	-
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	297
(C) NOI (= A-B)	154,163	100,993	154,949	91,354
(D) 減価償却費	45,912	20,618	70,020	16,421
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	108,251	80,374	84,929	74,933
(F) 資本的支出	-	-	493,675	690
(G) NCF (= C-F)	154,163	100,993	338,726	90,664
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	173,500

物件番号	LB-023	LB-024	LB-025	LB-026
名称	Dプロジェクト川越	DPL犬山	Dプロジェクト福岡箱崎	Dプロジェクト久喜
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	142,611	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	142,611	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	19,805	(注)	(注)	(注)
公租公課	10,829	(注)	(注)	(注)
外注管理費	2,089	(注)	(注)	(注)
修繕費	5,975	(注)	(注)	(注)
損害保険料	239	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	-	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	671	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	122,805	99,929	110,175	201,489
(D) 減価償却費	23,582	21,932	23,936	45,422
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	99,222	77,996	86,239	156,067
(F) 資本的支出	3,007	2,940	-	-
(G) NCF (= C-F)	119,797	96,989	110,175	201,489
敷金・保証金等	140,148	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-027	LB-028	LB-029	LB-030
名称	Dプロジェクト久喜	Dプロジェクト久喜	Dプロジェクト久喜	Dプロジェクト八潮
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	149,658	240,499	100,880	154,394
(D) 減価償却費	35,095	50,494	36,033	36,339
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	114,563	190,004	64,846	118,055
(F) 資本的支出	-	-	4,153	-
(G) NCF (= C-F)	149,658	240,499	96,726	154,394
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-031	LB-032	LB-033	LB-034
名称	Dプロジェクト西淀川	Dプロジェクト松戸	Dプロジェクトひびき灘	Dプロジェクト盛岡
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	260,797	174,659	65,025	40,757
(D) 減価償却費	60,958	30,507	21,161	8,527
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	199,838	144,151	43,864	32,229
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	260,797	174,659	65,025	40,757
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-035	LB-036	LB-037	LB-038
名称	Dプロジェクト川越	Dプロジェクト加須	Dプロジェクト浦安	Dプロジェクト富里
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	185,685	98,106	188,165	137,801
(D) 減価償却費	46,821	22,806	50,933	38,999
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	138,864	75,299	137,231	98,802
(F) 資本的支出	-	-	101,788	-
(G) NCF (= C-F)	185,685	98,106	86,376	137,801
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-039	LB-040	LB-041	LB-042
名称	Dプロジェクト京田辺	Dプロジェクト仙台泉	Dプロジェクト小山	Dプロジェクト佐野
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	103,110	32,316	57,309	52,391
(D) 減価償却費	22,212	11,835	14,119	15,534
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	80,897	20,481	43,190	36,856
(F) 資本的支出	-	-	-	6,801
(G) NCF (= C-F)	103,110	32,316	57,309	45,589
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-043	LB-044	LB-045	LB-046
名称	Dプロジェクト館林	Dプロジェクト掛川	Dプロジェクト広島西風	Dプロジェクト鳥栖
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	92,711	175,794	111,731	47,106
(D) 減価償却費	23,373	42,247	24,470	14,114
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	69,338	133,546	87,260	32,992
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	92,711	175,794	111,731	47,106
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)



物件番号	LB-047	LB-048	LB-049	LB-050
名称	Dプロジェクト川越	Dプロジェクト久喜	Dプロジェクト千葉北	Dプロジェクト松戸
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	161,023	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	160,380	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	643	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	16,687	(注)	(注)	(注)
公租公課	13,723	(注)	(注)	(注)
外注管理費	1,800	(注)	(注)	(注)
修繕費	-	(注)	(注)	(注)
損害保険料	331	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	-	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	832	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	144,336	29,312	186,804	188,321
(D) 減価償却費	28,608	5,068	38,945	42,478
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	115,727	24,243	147,859	145,843
(F) 資本的支出	1,559	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	142,777	29,312	186,804	188,321
敷金・保証金等	108,000	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-051	LB-052	LB-053	LB-054
名称	Dプロジェクト富里	Dプロジェクト大阪平林	Dプロジェクト仙台泉	Dプロジェクト上三川
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	180,638	121,479	195,902	113,305
(D) 減価償却費	48,460	47,144	59,385	53,794
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	132,177	74,335	136,516	59,510
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	180,638	121,479	195,902	113,305
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-055	LB-056	LB-057	LB-058
名称	Dプロジェクト富士	Dプロジェクト鳥栖	Dプロジェクト北八王子	Dプロジェクト北八王子
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	105,859	253,653	102,309	136,366
(D) 減価償却費	27,533	66,649	20,609	21,765
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	78,325	187,004	81,699	114,601
(F) 資本的支出	-	-	3,158	-
(G) NCF (= C-F)	105,859	253,653	99,150	136,366
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-059	LB-060	LB-061	LB-062
名称	Dプロジェクト北八王子	Dプロジェクト板橋新河岸	Dプロジェクト相模原	Dプロジェクト久喜
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	102,828	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	102,828	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	-	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	14,579	(注)
公租公課	(注)	(注)	12,243	(注)
外注管理費	(注)	(注)	1,800	(注)
修繕費	(注)	(注)	-	(注)
損害保険料	(注)	(注)	238	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	-	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	298	(注)
(C) NOI (= A-B)	174,263	278,213	88,248	148,792
(D) 減価償却費	29,461	52,897	22,262	35,710
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	144,801	225,315	65,986	113,081
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	174,263	278,213	88,248	148,792
敷金・保証金等	(注)	(注)	171,380	(注)

物件番号	LB-063	LB-064	LB-065	LB-066
名称	Dプロジェクト四日市	Dプロジェクト茨城石岡	Dプロジェクト和光A	Dプロジェクト平塚
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	42,704	109,853	218,565	339,899
(D) 減価償却費	8,388	26,430	40,920	81,874
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	34,315	83,423	177,644	258,024
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	42,704	109,853	218,565	339,899
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LB-067	LM-001	LM-002	LM-003
名称	Dプロジェクト門真	DPL三郷	DPL福岡糟屋	DPL北九州
運用期間	自:2023年10月2日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	(注)
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)	(注)	(注)
外注管理費	(注)	(注)	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	(注)
(C) NOI (= A-B)	93,398	328,143	380,333	108,823
(D) 減価償却費	35,740	76,514	94,843	31,137
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	57,657	251,628	285,490	77,685
(F) 資本的支出	-	15,188	31,686	-
(G) NCF (= C-F)	93,398	312,955	348,647	108,823
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	(注)

物件番号	LM-004	LM-005	LM-006	物流施設 小計
名称	DPL流山	DPL新習志野	DPL流山	
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	(注)	(注)	13,778,571
賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	13,457,179
その他賃貸事業収入	(注)	(注)	(注)	321,391
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	(注)	(注)	2,182,600
公租公課	(注)	(注)	(注)	1,321,269
外注管理費	(注)	(注)	(注)	332,643
修繕費	(注)	(注)	(注)	177,080
損害保険料	(注)	(注)	(注)	28,721
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	205,291
その他賃貸事業費用	(注)	(注)	(注)	117,594
(C) NOI (= A-B)	759,504	163,909	738,842	11,595,970
(D) 減価償却費	163,176	32,455	175,434	2,737,095
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	596,328	131,454	563,408	8,858,875
(F) 資本的支出	842	-	282,817	1,087,614
(G) NCF (= C-F)	758,662	163,909	456,025	10,508,356
敷金・保証金等	(注)	(注)	(注)	

物件番号	RE-001	RE-002	RE-003	RE-004
名称	クイズ恵比寿	カスターリア 麻布十番七面坂	カスターリア芝公園	カスターリア銀座
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	240,820	116,466	73,291	70,265
賃貸事業収入	226,087	108,529	69,011	61,765
その他賃貸事業収入	14,732	7,937	4,280	8,499
(B)不動産賃貸事業費用 小計	44,453	24,156	15,210	22,889
公租公課	9,720	5,168	3,744	3,657
外注管理費	19,105	9,348	7,217	9,638
修繕費	8,446	5,326	1,616	7,023
損害保険料	178	124	80	90
水道光熱費	4,831	871	591	657
その他賃貸事業費用	2,171	3,317	1,960	1,822
(C) NOI (= A-B)	196,366	92,310	58,081	47,375
(D) 減価償却費	29,439	22,337	12,764	11,226
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	166,926	69,972	45,317	36,148
(F) 資本的支出	7,555	15,855	3,440	2,764
(G) NCF (= C-F)	188,810	76,454	54,640	44,611
敷金・保証金等	169,151	25,604	13,391	11,897

物件番号	RE-005	RE-006	RE-007	RE-008
名称	カスターリア広尾	カスターリア日本橋	カスターリア八丁堀	カスターリア麻布十番
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	52,416	40,674	69,191	74,918
賃貸事業収入	50,888	38,408	65,555	70,588
その他賃貸事業収入	1,528	2,265	3,636	4,329
(B)不動産賃貸事業費用 小計	13,014	12,433	18,715	17,603
公租公課	3,020	1,935	3,079	2,594
外注管理費	4,092	4,922	7,590	8,218
修繕費	4,306	3,570	6,759	5,320
損害保険料	52	55	86	71
水道光熱費	242	360	386	294
その他賃貸事業費用	1,299	1,588	813	1,103
(C) NOI (= A-B)	39,402	28,240	50,475	57,314
(D) 減価償却費	9,319	7,605	13,047	10,780
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	30,082	20,635	37,428	46,534
(F) 資本的支出	7,952	6,057	10,937	14,029
(G) NCF (= C-F)	31,449	22,183	39,537	43,285
敷金・保証金等	44,529	9,496	13,094	12,864

物件番号	RE-009	RE-010	RE-011	RE-012
名称	カスターリア麻布十番	カスターリア新宿夏目坂	カスターリア銀座	カスターリア渋谷櫻丘
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	64,027	49,109	54,257	37,130
賃貸事業収入	61,046	47,777	50,804	35,497
その他賃貸事業収入	2,980	1,331	3,453	1,632
(B)不動産賃貸事業費用 小計	24,800	8,160	12,045	9,820
公租公課	3,062	2,305	2,375	2,035
外注管理費	7,734	3,973	5,431	4,215
修繕費	11,344	443	2,307	1,838
損害保険料	71	57	58	41
水道光熱費	692	288	325	342
その他賃貸事業費用	1,895	1,091	1,546	1,345
(C) NOI (= A-B)	39,227	40,948	42,211	27,310
(D) 減価償却費	12,570	7,375	8,641	4,934
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	26,656	33,572	33,569	22,375
(F) 資本的支出	12,531	9,411	3,794	5,119
(G) NCF (= C-F)	26,695	31,536	38,416	22,190
敷金・保証金等	11,304	15,821	8,671	5,723

物件番号	RE-013	RE-014	RE-015	RE-016
名称	カスターリア西麻布轟町	カスターリアお茶の水	カスターリア参宮橋	カスターリア水天宮
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	79,045	63,746	49,992	49,036
賃貸事業収入	71,528	61,145	43,162	46,588
その他賃貸事業収入	7,516	2,601	6,830	2,448
(B)不動産賃貸事業費用 小計	28,547	9,179	9,795	10,926
公租公課	4,988	3,076	3,049	2,438
外注管理費	9,663	3,689	3,879	3,931
修繕費	8,348	1,088	1,576	2,065
損害保険料	90	75	56	63
水道光熱費	2,768	434	466	1,487
その他賃貸事業費用	2,688	814	766	940
(C) NOI (= A-B)	50,497	54,567	40,197	38,110
(D) 減価償却費	13,252	9,852	6,142	8,096
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	37,245	44,714	34,054	30,014
(F) 資本的支出	3,275	1,794	1,883	1,096
(G) NCF (= C-F)	47,221	52,772	38,313	37,013
敷金・保証金等	16,924	15,757	9,189	7,394

物件番号	RE-017	RE-018	RE-019	RE-020
名称	カスターリア水天宮	カスターリア新富町	カスターリア新富町	カスターリア原宿
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	44,108	35,970	30,930	28,230
賃貸事業収入	42,635	34,298	28,894	26,584
その他賃貸事業収入	1,472	1,671	2,035	1,646
(B)不動産賃貸事業費用 小計	10,215	8,294	8,668	6,031
公租公課	2,546	1,885	1,428	1,611
外注管理費	3,465	3,360	3,370	2,683
修繕費	1,616	1,735	2,810	445
損害保険料	65	49	38	57
水道光熱費	1,633	566	454	404
その他賃貸事業費用	889	697	566	829
(C) NOI (= A-B)	33,892	27,676	22,261	22,199
(D) 減価償却費	7,198	7,069	7,052	3,172
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	26,693	20,606	15,208	19,026
(F) 資本的支出	1,336	3,049	1,962	279
(G) NCF (= C-F)	32,555	24,627	20,298	21,919
敷金・保証金等	6,604	7,920	6,135	4,663

物件番号	RE-021	RE-022	RE-023	RE-024
名称	カスターリア代々木上原	カスターリア千駄ヶ谷	カスターリア新宿7丁目	カスターリア人形町
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	22,960	18,002	20,190	40,795
賃貸事業収入	22,359	17,769	18,998	38,359
その他賃貸事業収入	601	233	1,192	2,436
(B)不動産賃貸事業費用 小計	4,452	8,693	4,293	10,563
公租公課	1,076	1,064	1,023	2,014
外注管理費	2,290	1,684	2,062	4,070
修繕費	98	2,567	183	3,105
損害保険料	27	41	32	51
水道光熱費	203	238	360	428
その他賃貸事業費用	756	3,097	631	892
(C) NOI (= A-B)	18,507	9,309	15,896	30,232
(D) 減価償却費	3,661	2,541	2,229	6,745
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	14,846	6,768	13,667	23,486
(F) 資本的支出	156	3,860	198	2,210
(G) NCF (= C-F)	18,351	5,449	15,698	28,021
敷金・保証金等	4,863	3,145	2,722	8,242

物件番号	RE-025	RE-026	RE-027	RE-028
名称	カスターリア人形町	カスターリア新御茶ノ水	カスターリア東日本橋	カスターリア神保町
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	42,193	34,378	54,103	44,057
賃貸事業収入	41,136	33,431	50,754	42,835
その他賃貸事業収入	1,057	946	3,348	1,222
(B)不動産賃貸事業費用 小計	8,751	6,621	11,133	8,188
公租公課	2,052	1,885	2,377	1,903
外注管理費	3,129	2,681	4,419	3,456
修繕費	2,154	949	2,723	802
損害保険料	53	44	70	49
水道光熱費	409	279	398	438
その他賃貸事業費用	952	780	1,144	1,537
(C) NOI (= A-B)	33,441	27,757	42,970	35,869
(D) 減価償却費	6,913	4,785	9,090	5,770
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	26,528	22,971	33,880	30,098
(F) 資本的支出	2,610	628	1,656	1,236
(G) NCF (= C-F)	30,830	27,129	41,313	34,633
敷金・保証金等	9,491	6,317	10,161	7,162

物件番号	RE-029	RE-030	RE-031	RE-032
名称	カスターリア新富町	カスターリア新宿御苑	カスターリア高輪台	カスターリア東日本橋
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	25,020	83,818	30,548	24,336
賃貸事業収入	24,018	81,667	28,994	24,336
その他賃貸事業収入	1,001	2,151	1,554	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	6,848	15,238	6,892	5,157
公租公課	1,204	4,282	1,643	1,347
外注管理費	3,020	6,487	2,661	1,855
修繕費	1,324	2,081	1,319	895
損害保険料	40	116	38	38
水道光熱費	313	493	271	304
その他賃貸事業費用	944	1,777	958	715
(C) NOI (= A-B)	18,172	68,580	23,655	19,178
(D) 減価償却費	5,156	13,138	4,161	3,630
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	13,015	55,442	19,494	15,547
(F) 資本的支出	2,642	23,668	6,967	10,928
(G) NCF (= C-F)	15,530	44,912	16,688	8,250
敷金・保証金等	4,898	19,863	4,148	6,228

物件番号	RE-033	RE-034	RE-035	RE-036
名称	カスターリア新宿御苑	カスターリア新富町	カスターリア高輪台	カスターリア南麻布
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	16,386	17,134	39,541	22,230
賃貸事業収入	15,809	16,477	38,958	20,858
その他賃貸事業収入	577	657	583	1,372
(B)不動産賃貸事業費用 小計	7,063	5,167	8,910	6,349
公租公課	903	845	2,172	1,242
外注管理費	2,194	2,117	3,453	2,643
修繕費	2,989	903	1,286	890
損害保険料	22	22	49	26
水道光熱費	236	239	353	167
その他賃貸事業費用	717	1,038	1,594	1,379
(C) NOI (= A-B)	9,323	11,967	30,630	15,881
(D) 減価償却費	2,679	2,942	5,647	3,130
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	6,643	9,025	24,982	12,750
(F) 資本的支出	1,092	3,595	7,839	214
(G) NCF (= C-F)	8,231	8,371	22,791	15,666
敷金・保証金等	1,031	3,201	6,230	3,936



物件番号	RE-037	RE-038	RE-039	RE-040
名称	カスターリア銀座	カスターリア茅場町	カスターリア高輪	カスターリア東日本橋
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	89,826	105,380	266,446	149,475
賃貸事業収入	85,533	96,980	242,185	141,669
その他賃貸事業収入	4,293	8,400	24,260	7,805
(B)不動産賃貸事業費用 小計	24,316	21,452	68,206	35,978
公租公課	4,692	4,655	15,880	7,753
外注管理費	8,197	10,092	24,757	12,649
修繕費	8,117	4,306	19,360	13,892
損害保険料	114	148	397	212
水道光熱費	1,063	699	1,848	650
その他賃貸事業費用	2,129	1,550	5,962	819
(C) NOI (= A-B)	65,510	83,928	198,240	113,497
(D) 減価償却費	16,281	17,243	42,731	22,346
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	49,228	66,684	155,508	91,150
(F) 資本的支出	19,704	1,444	23,389	8,711
(G) NCF (= C-F)	45,805	82,484	174,850	104,785
敷金・保証金等	14,556	21,418	58,827	34,754

物件番号	RE-041	RE-042	RE-043	RE-044
名称	カスターリア新宿	カスターリア市ヶ谷	芝浦アイランド ブルームタワー	カスターリア初台
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	92,570	40,842	408,839	69,725
賃貸事業収入	89,731	39,853	378,476	65,045
その他賃貸事業収入	2,839	989	30,362	4,680
(B)不動産賃貸事業費用 小計	16,395	12,184	163,410	21,636
公租公課	5,313	1,976	18,508	4,353
外注管理費	5,265	6,550	65,763	9,205
修繕費	4,516	2,226	30,115	6,281
損害保険料	103	48	1,059	100
水道光熱費	757	302	7,736	726
その他賃貸事業費用	440	1,079	40,227	969
(C) NOI (= A-B)	76,174	28,658	245,428	48,088
(D) 減価償却費	10,201	8,052	93,640	9,296
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	65,973	20,605	151,788	38,792
(F) 資本的支出	3,618	3,297	10,676	2,111
(G) NCF (= C-F)	72,555	25,361	234,752	45,977
敷金・保証金等	-	6,112	225,939	12,739

物件番号	RE-045	RE-046	RE-047	RE-048
名称	カスターリア初台	カスターリア恵比寿	カスターリア 目黒かむろ坂	カスターリア都立大学
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	60,341	43,825	133,196	19,836
賃貸事業収入	55,469	40,761	123,577	18,802
その他賃貸事業収入	4,872	3,063	9,619	1,033
(B)不動産賃貸事業費用 小計	20,865	14,822	36,429	5,064
公租公課	3,545	2,409	6,280	612
外注管理費	9,189	7,706	15,032	1,892
修繕費	5,453	2,628	11,495	1,328
損害保険料	78	53	187	32
水道光熱費	817	383	1,072	346
その他賃貸事業費用	1,780	1,641	2,361	852
(C) NOI (= A-B)	39,476	29,002	96,766	14,771
(D) 減価償却費	12,938	9,605	23,471	4,223
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	26,537	19,396	73,295	10,547
(F) 資本的支出	5,786	5,907	9,615	5,519
(G) NCF (= C-F)	33,690	23,094	87,151	9,252
敷金・保証金等	10,862	8,284	23,474	3,115

物件番号	RE-049	RE-050	RE-051	RE-052
名称	カスターリア雪谷	カスターリア祐天寺	カスターリア大塚	カスターリア菊川
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	35,840	38,296	48,399	27,229
賃貸事業収入	33,675	36,498	45,570	26,226
その他賃貸事業収入	2,164	1,798	2,829	1,003
(B)不動産賃貸事業費用 小計	11,774	9,916	11,842	8,515
公租公課	1,952	1,358	2,330	1,511
外注管理費	4,344	4,358	6,086	2,965
修繕費	4,291	1,482	1,787	2,352
損害保険料	52	40	68	41
水道光熱費	348	176	611	329
その他賃貸事業費用	785	2,500	958	1,315
(C) NOI (= A-B)	24,065	28,380	36,556	18,714
(D) 減価償却費	5,686	7,310	9,169	5,809
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	18,379	21,069	27,386	12,905
(F) 資本的支出	5,231	932	1,498	5,898
(G) NCF (= C-F)	18,833	27,447	35,058	12,816
敷金・保証金等	9,192	17,420	8,132	5,491

物件番号	RE-053	RE-054	RE-055	RE-056
名称	カスターリア目黒	カスターリア大塚	カスターリア自由が丘	カスターリア目白
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	35,720	39,584	38,943	34,427
賃貸事業収入	32,821	37,548	36,296	33,034
その他賃貸事業収入	2,899	2,035	2,646	1,393
(B)不動産賃貸事業費用 小計	7,910	9,095	12,250	14,051
公租公課	1,522	1,864	2,237	1,701
外注管理費	4,180	4,273	5,213	3,242
修繕費	969	1,689	3,174	6,099
損害保険料	39	60	45	46
水道光熱費	286	391	334	240
その他賃貸事業費用	911	814	1,244	2,720
(C) NOI (= A-B)	27,809	30,488	26,692	20,376
(D) 減価償却費	6,885	7,763	5,436	6,547
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	20,924	22,724	21,255	13,828
(F) 資本的支出	290	2,631	3,335	8,919
(G) NCF (= C-F)	27,519	27,857	23,357	11,456
敷金・保証金等	6,246	7,836	8,921	7,772

物件番号	RE-057	RE-058	RE-059	RE-060
名称	カスターリア池袋	カスターリア要町	カスターリアタワー 品川シーサイド	カスターリア八雲
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	89,262	41,114	296,906	23,934
賃貸事業収入	83,516	39,130	272,801	23,544
その他賃貸事業収入	5,746	1,984	24,104	390
(B)不動産賃貸事業費用 小計	21,365	8,356	83,250	5,991
公租公課	4,336	1,646	15,750	1,770
外注管理費	8,383	3,457	38,278	2,472
修繕費	5,485	1,822	22,364	1,010
損害保険料	116	52	463	38
水道光熱費	761	383	3,309	243
その他賃貸事業費用	2,281	995	3,084	456
(C) NOI (= A-B)	67,897	32,757	213,656	17,942
(D) 減価償却費	14,543	6,074	51,521	4,115
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	53,353	26,683	162,134	13,827
(F) 資本的支出	7,199	4,679	56,808	1,630
(G) NCF (= C-F)	60,697	28,078	156,847	16,312
敷金・保証金等	15,610	8,472	73,210	48

物件番号	RE-061	RE-062	RE-063	RE-064
名称	カスターリア戸越駅前	カスターリア本所吾妻橋	カスターリア北沢	カスターリア門前仲町
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	53,726	40,034	28,322	17,700
賃貸事業収入	53,009	38,674	25,404	17,460
その他賃貸事業収入	717	1,359	2,918	240
(B)不動産賃貸事業費用 小計	6,691	7,474	10,841	3,219
公租公課	2,677	2,419	1,791	936
外注管理費	2,299	2,886	3,845	1,438
修繕費	824	1,030	3,511	62
損害保険料	70	69	38	26
水道光熱費	405	467	526	332
その他賃貸事業費用	413	599	1,128	423
(C) NOI (= A-B)	47,034	32,560	17,481	14,481
(D) 減価償却費	6,975	8,403	5,074	3,721
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	40,059	24,156	12,406	10,759
(F) 資本的支出	1,877	601	1,956	102
(G) NCF (= C-F)	45,157	31,958	15,524	14,378
敷金・保証金等	24,772	8,113	5,317	-

物件番号	RE-065	RE-066	RE-067	RE-068
名称	カスターリア上池台	カスターリア森下	カスターリア若林公園	カスターリア浅草橋
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	4,209	34,207	28,260	34,843
賃貸事業収入	4,150	31,790	25,955	33,226
その他賃貸事業収入	59	2,416	2,305	1,616
(B)不動産賃貸事業費用 小計	1,578	10,300	9,075	8,460
公租公課	231	1,674	1,924	1,610
外注管理費	355	4,084	3,665	3,206
修繕費	42	3,101	2,236	2,628
損害保険料	11	46	48	49
水道光熱費	65	437	335	319
その他賃貸事業費用	872	955	866	646
(C) NOI (= A-B)	2,631	23,907	19,185	26,382
(D) 減価償却費	1,101	5,747	5,038	6,338
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	1,530	18,160	14,146	20,044
(F) 資本的支出	-	11,852	2,528	1,092
(G) NCF (= C-F)	2,631	12,055	16,656	25,290
敷金・保証金等	222	6,879	5,873	8,214

物件番号	RE-069	RE-070	RE-071	RE-072
名称	カスターリア入谷	カスターリア北上野	カスターリア森下	カスターリア三ノ輪
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	24,985	96,811	29,110	52,958
賃貸事業収入	24,442	87,851	28,050	50,325
その他賃貸事業収入	543	8,960	1,059	2,632
(B)不動産賃貸事業費用 小計	5,677	24,442	33,613	11,544
公租公課	1,333	5,546	1,461	2,629
外注管理費	1,901	9,439	3,198	6,125
修繕費	1,123	6,504	26,409	1,552
損害保険料	41	152	44	79
水道光熱費	259	901	335	495
その他賃貸事業費用	1,017	1,896	2,164	662
(C) NOI (= A-B)	19,307	72,369	4,503	41,413
(D) 減価償却費	4,427	19,660	4,636	10,213
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	14,880	52,709	9,139	31,200
(F) 資本的支出	1,954	8,026	37,457	2,051
(G) NCF (= C-F)	17,352	64,342	41,961	39,362
敷金・保証金等	4,824	20,229	5,353	9,237

物件番号	RE-073	RE-074	RE-075	RE-076
名称	カスターリア尾山台	カスターリア中野	カスターリア用賀	カスターリア住吉
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	17,377	36,937	33,605	34,114
賃貸事業収入	17,342	34,740	30,916	32,796
その他賃貸事業収入	34	2,196	2,689	1,317
(B)不動産賃貸事業費用 小計	4,428	9,693	10,915	8,555
公租公課	1,273	1,946	1,628	1,719
外注管理費	1,558	4,489	4,909	4,131
修繕費	1,051	2,110	3,484	1,698
損害保険料	32	55	44	51
水道光熱費	195	333	322	313
その他賃貸事業費用	317	758	525	640
(C) NOI (= A-B)	12,949	27,244	22,689	25,559
(D) 減価償却費	2,642	6,123	4,456	6,809
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	10,307	21,121	18,233	18,749
(F) 資本的支出	722	3,077	1,682	3,785
(G) NCF (= C-F)	12,227	24,166	21,007	21,773
敷金・保証金等	3	6,875	7,206	6,444

物件番号	RE-077	RE-078	RE-079	RE-080
名称	カスターリア門前仲町	カスターリア押上	カスターリア蔵前	カスターリア中延
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	69,308	38,727	43,831	69,506
賃貸事業収入	67,720	38,062	43,416	65,283
その他賃貸事業収入	1,587	664	415	4,223
(B)不動産賃貸事業費用 小計	15,228	6,866	8,914	16,433
公租公課	3,752	2,084	2,476	3,575
外注管理費	4,971	3,109	3,022	6,722
修繕費	5,343	606	529	3,667
損害保険料	102	65	70	81
水道光熱費	571	317	591	752
その他賃貸事業費用	487	682	2,223	1,633
(C) NOI (= A-B)	54,079	31,861	34,917	53,073
(D) 減価償却費	11,671	7,054	8,264	17,469
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	42,408	24,806	26,652	35,604
(F) 資本的支出	239	1,498	4,914	6,254
(G) NCF (= C-F)	53,839	30,362	30,003	46,819
敷金・保証金等	5,576	9,036	-	15,786

物件番号	RE-081	RE-082	RE-083	RE-084
名称	ロイヤルパークス豊洲	カスターリア戸越	カスターリア大井町	カスターリア大森
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	345,831	74,185	41,143	52,289
賃貸事業収入	329,499	72,013	40,195	48,877
その他賃貸事業収入	16,332	2,172	948	3,412
(B)不動産賃貸事業費用 小計	117,392	69,189	8,390	11,292
公租公課	17,682	4,497	1,737	2,386
外注管理費	18,858	8,434	3,718	5,225
修繕費	20,415	53,071	2,065	2,147
損害保険料	664	102	45	76
水道光熱費	35	763	328	566
その他賃貸事業費用	59,735	2,319	494	890
(C) NOI (= A-B)	228,439	4,995	32,752	40,996
(D) 減価償却費	67,331	10,674	8,285	9,863
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	161,107	5,678	24,467	31,133
(F) 資本的支出	67,711	97,518	492	11,561
(G) NCF (= C-F)	160,728	92,522	32,260	29,435
敷金・保証金等	73,633	13,229	9,991	12,274

物件番号	RE-085	RE-086	RE-087	RE-088
名称	カスターリア三宿	カスターリア荒川	カスターリア大森	カスターリア中目黒
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	71,036	69,792	80,936	117,958
賃貸事業収入	67,769	66,148	76,195	109,236
その他賃貸事業収入	3,267	3,644	4,741	8,722
(B)不動産賃貸事業費用 小計	39,839	12,499	23,508	30,647
公租公課	3,586	3,811	3,634	4,756
外注管理費	6,113	5,183	8,257	11,409
修繕費	28,395	1,868	7,901	9,613
損害保険料	91	114	102	102
水道光熱費	496	629	775	1,088
その他賃貸事業費用	1,156	891	2,837	3,678
(C) NOI (= A-B)	31,197	57,293	57,427	87,311
(D) 減価償却費	8,922	12,307	15,258	16,243
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	22,274	44,985	42,169	71,068
(F) 資本的支出	30,103	1,120	5,097	11,693
(G) NCF (= C-F)	1,094	56,173	52,330	75,617
敷金・保証金等	21,776	13,757	26,806	49,145

物件番号	RE-089	RE-090	RE-091	RE-093
名称	カスターリア目黒長者丸	カスターリア目黒鷹番	カスターリア大森	カスターリア目黒平町
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	64,573	52,674	49,001	34,278
賃貸事業収入	60,684	48,924	46,882	31,418
その他賃貸事業収入	3,888	3,749	2,118	2,860
(B)不動産賃貸事業費用 小計	15,671	13,516	46,975	9,319
公租公課	4,002	1,874	2,645	1,790
外注管理費	6,380	5,952	6,254	4,324
修繕費	2,797	3,170	35,927	1,869
損害保険料	72	60	62	40
水道光熱費	577	444	412	234
その他賃貸事業費用	1,840	2,013	1,674	1,060
(C) NOI (= A-B)	48,901	39,157	2,025	24,959
(D) 減価償却費	12,747	8,097	11,999	4,911
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	36,154	31,060	9,973	20,047
(F) 資本的支出	5,762	7,938	19,387	1,852
(G) NCF (= C-F)	43,139	31,218	17,361	23,106
敷金・保証金等	11,267	8,655	10,266	6,369

物件番号	RE-094	RE-095	RE-096	RE-097
名称	ロイヤルパークス シーサー	カスタリア本駒込	コスモハイム武蔵小杉	カスタリア鶴見
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	249,030	51,811	60,164	30,252
賃貸事業収入	229,739	49,842	56,924	27,446
その他賃貸事業収入	19,291	1,968	3,240	2,805
(B)不動産賃貸事業費用 小計	94,438	11,000	9,443	5,816
公租公課	14,167	3,232	4,024	1,417
外注管理費	7,846	5,471	945	2,561
修繕費	9,477	1,273	3,543	27
損害保険料	557	73	104	44
水道光熱費	35	334	3	393
その他賃貸事業費用	62,353	616	821	1,371
(C) NOI (= A-B)	154,592	40,810	50,720	24,436
(D) 減価償却費	79,587	8,806	7,706	4,977
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	75,004	32,003	43,014	19,458
(F) 資本的支出	5,601	-	12,044	778
(G) NCF (= C-F)	148,990	40,810	38,675	23,657
敷金・保証金等	41,596	10,351	85,460	6,038

物件番号	RE-098	RE-099	RE-105	RE-106
名称	カスタリア船橋	カスタリア西船橋	カスタリア野毛山	カスタリア市川
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	31,020	34,049	14,642	19,680
賃貸事業収入	29,046	32,108	12,929	19,680
その他賃貸事業収入	1,973	1,940	1,713	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	10,764	10,592	4,447	4,263
公租公課	1,502	1,486	780	897
外注管理費	3,497	3,615	1,981	1,410
修繕費	2,771	3,653	803	979
損害保険料	48	49	24	28
水道光熱費	1,806	647	270	182
その他賃貸事業費用	1,137	1,140	585	764
(C) NOI (= A-B)	20,256	23,457	10,194	15,416
(D) 減価償却費	6,404	5,586	2,114	3,607
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	13,851	17,870	8,080	11,808
(F) 資本的支出	1,123	817	154	246
(G) NCF (= C-F)	19,132	22,639	10,040	15,169
敷金・保証金等	4,030	6,593	2,677	7,044



物件番号	RE-107	RE-108	RE-109	RE-110
名称	ロイヤルパークス 花小金井	カスタリア武蔵小杉	ロイヤルパークス 若葉台	PRCみなとみらい UT
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	246,848	57,642	262,326	530,460
賃貸事業収入	230,338	54,303	247,134	502,199
その他賃貸事業収入	16,509	3,339	15,191	28,261
(B)不動産賃貸事業費用 小計	66,346	56,912	102,788	238,581
公租公課	13,671	2,862	18,520	33,438
外注管理費	1,853	6,474	2,040	41,817
修繕費	10,769	44,504	5,845	41,983
損害保険料	577	69	555	1,177
水道光熱費	35	437	35	35
その他賃貸事業費用	39,437	2,563	75,791	120,128
(C) NOI (= A-B)	180,502	730	159,538	291,878
(D) 減価償却費	53,165	13,906	74,816	184,573
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	127,336	13,175	84,721	107,304
(F) 資本的支出	36,642	24,886	473	8,033
(G) NCF (= C-F)	143,860	24,156	159,065	283,845
敷金・保証金等	42,511	10,428	125,415	97,329

物件番号	RE-111	RE-112	RE-116	RE-117
名称	エルプレイス新子安	ロイヤルパークス 武蔵小杉	カスタリア堺筋本町	カスタリア新梅田
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	56,803	69,504	65,901	55,778
賃貸事業収入	55,920	66,685	58,623	53,401
その他賃貸事業収入	883	2,818	7,278	2,377
(B)不動産賃貸事業費用 小計	6,665	40,969	37,063	17,006
公租公課	3,546	3,118	3,471	3,309
外注管理費	1,167	2,825	6,511	4,634
修繕費	1,519	11,375	23,627	6,038
損害保険料	104	117	119	113
水道光熱費	35	35	1,395	929
その他賃貸事業費用	291	23,497	1,938	1,980
(C) NOI (= A-B)	50,138	28,534	28,837	38,771
(D) 減価償却費	17,888	19,327	12,995	13,226
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	32,250	9,206	15,842	25,545
(F) 資本的支出	4,241	5,596	2,315	3,299
(G) NCF (= C-F)	45,896	22,937	26,522	35,472
敷金・保証金等	26,660	24,524	4,867	7,333

物件番号	RE-118	RE-119	RE-123	RE-124
名称	カスターリア阿倍野	カスターリア栄	カスターリア東比恵	カスターリアタワー長堀橋
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	182,325	43,286	44,712	165,521
賃貸事業収入	168,380	40,445	42,439	154,161
その他賃貸事業収入	13,945	2,841	2,272	11,359
(B)不動産賃貸事業費用 小計	42,805	46,414	20,943	58,721
公租公課	11,119	3,246	3,166	10,915
外注管理費	15,930	6,341	4,288	19,198
修繕費	10,786	29,409	8,486	21,497
損害保険料	320	89	96	351
水道光熱費	3,208	490	352	4,166
その他賃貸事業費用	1,439	6,837	4,555	2,590
(C) NOI (=A-B)	139,519	3,127	23,768	106,799
(D) 減価償却費	34,512	8,648	9,510	30,114
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	105,007	11,776	14,258	76,685
(F) 資本的支出	4,440	41,803	18,878	11,014
(G) NCF (=C-F)	135,079	44,931	4,889	95,785
敷金・保証金等	19,895	12,035	6,720	16,589

物件番号	RE-125	RE-126	RE-127	RE-128
名称	カスターリア三宮	カスターリア勾当台公園	カスターリア一番町	カスターリア大町
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	52,886	24,074	38,818	32,364
賃貸事業収入	50,314	22,633	35,844	30,255
その他賃貸事業収入	2,571	1,441	2,974	2,109
(B)不動産賃貸事業費用 小計	18,551	10,495	9,399	9,547
公租公課	3,030	1,713	2,920	2,087
外注管理費	5,600	2,388	4,063	2,869
修繕費	8,188	5,367	1,273	2,483
損害保険料	102	62	91	77
水道光熱費	623	534	507	315
その他賃貸事業費用	1,006	428	541	1,713
(C) NOI (=A-B)	34,334	13,579	29,419	22,817
(D) 減価償却費	11,131	4,361	6,201	6,583
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,203	9,217	23,218	16,233
(F) 資本的支出	113	2,926	2,070	781
(G) NCF (=C-F)	34,221	10,653	27,349	22,035
敷金・保証金等	6,531	3,533	3,239	4,882

物件番号	RE-129	RE-130	RE-132	RE-134
名称	カスターリア上町台	カスターリアタワー 肥後橋	カスターリア伏見	カスターリア薬院
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	96,278	129,386	103,636	44,064
賃貸事業収入	85,537	124,795	98,164	41,794
その他賃貸事業収入	10,740	4,590	5,471	2,269
(B)不動産賃貸事業費用 小計	26,194	33,536	32,698	18,492
公租公課	5,677	7,641	6,458	3,166
外注管理費	8,699	15,906	13,560	3,490
修繕費	9,911	5,474	8,936	10,500
損害保険料	182	218	203	93
水道光熱費	878	2,652	1,275	485
その他賃貸事業費用	845	1,643	2,263	756
(C) NOI (=A-B)	70,083	95,849	70,938	25,572
(D) 減価償却費	17,183	22,486	14,566	7,084
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	52,899	73,363	56,372	18,487
(F) 資本的支出	9,550	9,504	7,814	18,655
(G) NCF (=C-F)	60,532	86,345	63,123	6,916
敷金・保証金等	9,610	22,299	15,864	8,892

物件番号	RE-135	RE-136	RE-138	RE-139
名称	カスターリア壬生	カスターリア榴ヶ岡	ロイヤルパークス なんば	カスターリア志賀本通
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	47,551	59,485	140,426	74,949
賃貸事業収入	43,193	53,498	130,500	69,529
その他賃貸事業収入	4,358	5,987	9,925	5,420
(B)不動産賃貸事業費用 小計	19,459	17,068	45,158	17,561
公租公課	2,828	3,860	9,537	4,358
外注管理費	5,995	5,966	5,442	6,878
修繕費	9,167	5,858	15,648	3,839
損害保険料	86	130	302	126
水道光熱費	42	481	170	493
その他賃貸事業費用	1,340	772	14,057	1,865
(C) NOI (=A-B)	28,092	42,416	95,268	57,387
(D) 減価償却費	7,128	15,724	31,744	18,570
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,964	26,691	63,523	38,816
(F) 資本的支出	3,510	100	24,358	3,952
(G) NCF (=C-F)	24,582	42,315	70,909	53,435
敷金・保証金等	7,761	17,378	25,295	21,947

物件番号	RE-140	RE-141	RE-142	RE-143
名称	カスターリア京都西大路	カスターリア人形町	ロイヤルパークス梅島	カスターリア新栄
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	33,269	71,456	103,589	59,926
賃貸事業収入	31,184	68,804	95,802	57,216
その他賃貸事業収入	2,084	2,652	7,786	2,709
(B)不動産賃貸事業費用 小計	11,611	14,211	30,890	12,282
公租公課	1,788	3,798	5,992	5,300
外注管理費	3,894	7,037	2,980	3,369
修繕費	4,797	1,702	4,390	1,313
損害保険料	68	101	229	70
水道光熱費	386	552	35	810
その他賃貸事業費用	676	1,018	17,263	1,418
(C) NOI (= A-B)	21,658	57,245	72,699	47,643
(D) 減価償却費	5,293	11,285	26,079	13,270
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	16,364	45,959	46,620	34,372
(F) 資本的支出	-	217	4,832	-
(G) NCF (= C-F)	21,658	57,027	67,866	47,643
敷金・保証金等	4,262	15,925	26,974	9,536

物件番号	RE-144		RM-001	RM-002
名称	カスターリア住吉	居住施設 小計	アクロスモール 新鎌ヶ谷	フォレオひらかた
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日		自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	35,663	9,351,170	280,500	239,573
賃貸事業収入	34,002	8,789,602	280,500	196,440
その他賃貸事業収入	1,661	561,568	-	43,133
(B)不動産賃貸事業費用 小計	8,772	2,918,484	56,720	106,128
公租公課	1,711	509,593	25,171	22,480
外注管理費	3,243	844,600	8,651	38,079
修繕費	2,492	841,001	21,830	3,017
損害保険料	77	15,360	516	364
水道光熱費	333	87,106	-	35,591
その他賃貸事業費用	914	620,822	549	6,595
(C) NOI (= A-B)	26,891	6,432,685	223,779	133,445
(D) 減価償却費	7,478	1,845,130	56,931	39,169
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	19,413	4,587,555	166,848	94,275
(F) 資本的支出	2,034	1,007,204	118,415	833
(G) NCF (= C-F)	24,857	5,425,480	105,364	132,611
敷金・保証金等	9,426		561,000	293,866

物件番号	RM-003	RM-004	RM-005	RM-006
名称	クイズゲート浦和	ユニクス高崎	アクロスプラザ三芳 (底地)	ドリームタウンALi
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	226,281	129,870	94,295	359,204
賃貸事業収入	182,779	129,870	94,295	297,021
その他賃貸事業収入	43,502	-	-	62,182
(B)不動産賃貸事業費用 小計	68,725	31,860	9,750	145,218
公租公課	13,517	9,663	9,535	22,904
外注管理費	34,366	20,624	-	35,005
修繕費	1,362	1,084	-	21,558
損害保険料	187	130	-	445
水道光熱費	17,656	-	-	61,102
その他賃貸事業費用	1,635	359	215	4,202
(C) NOI (= A-B)	157,555	98,009	84,544	213,985
(D) 減価償却費	30,275	13,388	-	42,142
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	127,279	84,621	84,544	171,843
(F) 資本的支出	2,057	180	-	8,205
(G) NCF (= C-F)	155,497	97,829	84,544	205,780
敷金・保証金等	213,832	151,515	188,568	455,520

物件番号	RM-007	RM-008	RM-009	RM-010
名称	ASOBOX (底地)	フォレオ青梅今井	フォレオ大津一里山	フォレオ博多
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	47,088	128,820	322,620	126,816
賃貸事業収入	47,088	128,820	322,620	126,816
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	7,466	28,628	70,606	31,648
公租公課	7,251	9,991	50,466	22,140
外注管理費	-	9,550	9,600	3,874
修繕費	-	1,122	9,179	4,916
損害保険料	-	161	1,062	419
水道光熱費	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	215	7,802	298	298
(C) NOI (= A-B)	39,621	100,191	252,013	95,168
(D) 減価償却費	-	17,997	88,629	29,461
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	39,621	82,194	163,383	65,706
(F) 資本的支出	-	1,026	34,553	20,928
(G) NCF (= C-F)	39,621	99,165	217,459	74,239
敷金・保証金等	94,152	337,070	315,000	124,538

物件番号	RM-011	RM-012	RR-001	RR-002
名称	アクロスモール泉北 (底地)	イーアスつくば	ライフ相模原若松店	フォレオ せんだい宮の杜
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	90,612	1,075,000	(注)	239,274
賃貸事業収入	90,612	1,075,000	(注)	239,274
その他賃貸事業収入	-	-	(注)	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	9,566	139,003	(注)	28,200
公租公課	9,351	110,295	(注)	23,007
外注管理費	-	6,586	(注)	3,600
修繕費	-	19,705	(注)	-
損害保険料	-	2,117	(注)	272
水道光熱費	-	-	(注)	-
その他賃貸事業費用	215	298	(注)	1,319
(C) NOI (= A-B)	81,045	935,996	42,929	211,073
(D) 減価償却費	-	189,663	2,925	23,148
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	81,045	746,333	40,004	187,925
(F) 資本的支出	-	59,505	-	1,853
(G) NCF (= C-F)	81,045	876,490	42,929	209,220
敷金・保証金等	151,010	1,075,000	(注)	238,500

物件番号	RR-003	RR-004	RR-005	RR-006
名称	アクロスプラザ稲沢 (底地)	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	平塚商業施設(底地)	ロイヤルホームセン ター森ノ宮(底地)
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	69,840	(注)	(注)	105,960
賃貸事業収入	69,840	(注)	(注)	105,960
その他賃貸事業収入	-	(注)	(注)	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	7,870	(注)	(注)	12,444
公租公課	7,154	(注)	(注)	12,229
外注管理費	-	(注)	(注)	-
修繕費	-	(注)	(注)	-
損害保険料	-	(注)	(注)	-
水道光熱費	-	(注)	(注)	-
その他賃貸事業費用	715	(注)	(注)	215
(C) NOI (= A-B)	61,969	79,409	118,281	93,515
(D) 減価償却費	-	12,853	-	-
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	61,969	66,556	118,281	93,515
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	61,969	79,409	118,281	93,515
敷金・保証金等	139,320	(注)	(注)	171,000

物件番号	RR-007	RR-008	RR-009	RU-001
名称	洋服の青山 文京千石駅前店	フォレオ菖蒲	ハピアス海田(底地)	COMBOX310
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	157,776	38,766	151,500
賃貸事業収入	(注)	157,740	38,742	151,500
その他賃貸事業収入	(注)	36	24	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	19,669	3,566	22,494
公租公課	(注)	15,895	3,554	17,725
外注管理費	(注)	2,400	-	2,400
修繕費	(注)	-	-	-
損害保険料	(注)	324	-	488
水道光熱費	(注)	-	-	-
その他賃貸事業費用	(注)	1,049	12	1,880
(C) NOI (= A-B)	18,224	138,106	35,200	129,005
(D) 減価償却費	1,234	25,309	-	40,844
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	16,989	112,797	35,200	88,161
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	18,224	138,106	35,200	129,005
敷金・保証金等	(注)	157,200	64,000	148,800

物件番号	RU-002		H0-001	H0-002
名称	スポーツプラザ茨木	商業施設 小計	ダイワロイネット ホテル横浜関内	スーパーホテルJR 奈良駅前・三条通り
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日		自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	82,842	4,254,291	157,200	49,038
賃貸事業収入	82,842	4,105,408	143,749	40,434
その他賃貸事業収入	-	148,882	13,451	8,603
(B)不動産賃貸事業費用 小計	8,433	836,809	33,643	14,322
公租公課	7,251	420,942	11,844	3,916
外注管理費	-	179,775	11,018	3,173
修繕費	644	85,571	740	175
損害保険料	189	6,869	222	72
水道光熱費	-	114,349	9,501	6,701
その他賃貸事業費用	346	29,300	316	283
(C) NOI (= A-B)	74,408	3,417,481	123,557	34,715
(D) 減価償却費	9,246	623,220	23,109	8,799
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	65,161	2,794,260	100,448	25,915
(F) 資本的支出	4,448	252,006	-	-
(G) NCF (= C-F)	69,960	3,165,475	123,557	34,715
敷金・保証金等	82,812		224,447	84,500

物件番号	H0-003	H0-004	H0-005	H0-006
名称	ダイワロイネット ホテル名古屋新幹線口	アマネク金沢	カンデオホテルズ 長崎新地中華街	MIMARU東京 赤坂
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	126,000	(注)	124,043	69,669
賃貸事業収入	126,000	(注)	109,207	69,669
その他賃貸事業収入	-	(注)	14,835	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	22,283	(注)	34,362	1,819
公租公課	18,935	(注)	13,003	-
外注管理費	1,273	(注)	3,468	1,083
修繕費	1,437	(注)	963	398
損害保険料	238	(注)	236	70
水道光熱費	-	(注)	12,011	-
その他賃貸事業費用	398	(注)	4,679	267
(C) NOI (= A-B)	103,716	80,355	89,680	67,849
(D) 減価償却費	36,897	33,104	23,314	7,116
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	66,818	47,251	66,365	60,733
(F) 資本的支出	4,949	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	98,766	80,355	89,680	67,849
敷金・保証金等	120,000	(注)	59,407	72,000

物件番号	H0-007		OT-001	OT-002
名称	MIMARU東京 八丁堀	ホテル 小計	アーバンリビング稲毛	油壺マリーナヒルズ
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日		自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	114,438	(注)	39,060	43,749
賃貸事業収入	114,000	(注)	39,060	43,749
その他賃貸事業収入	438	(注)	-	-
(B)不動産賃貸事業費用 小計	987	(注)	4,220	3,180
公租公課	-	(注)	2,494	2,329
外注管理費	600	(注)	274	240
修繕費	-	(注)	1,092	296
損害保険料	132	(注)	91	98
水道光熱費	-	(注)	-	-
その他賃貸事業費用	254	(注)	267	216
(C) NOI (= A-B)	113,450	613,325	34,839	40,568
(D) 減価償却費	15,747	148,089	15,583	17,451
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	97,703	465,236	19,255	23,116
(F) 資本的支出	-	4,949	4,443	302
(G) NCF (= C-F)	113,450	608,375	30,396	40,265
敷金・保証金等	114,000		41,937	53,900



物件番号	OT-003	OT-004	OT-005	OT-006
名称	那覇新都心センタービル (ダイワロイネット ホテル那覇おもろまち)	シャープ広島ビル	ナーサリールーム ペリーベア-大森西・ ウエルシア大田大森西店	GRANODE広島
運用期間	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日	自:2023年9月1日 至:2024年2月29日
損益情報				
(A)不動産賃貸事業収入 小計	348,032	(注)	(注)	1,000,657
賃貸事業収入	300,783	(注)	(注)	848,624
その他賃貸事業収入	47,249	(注)	(注)	152,033
(B)不動産賃貸事業費用 小計	107,256	(注)	(注)	311,382
公租公課	19,600	(注)	(注)	81,194
外注管理費	28,461	(注)	(注)	143,655
修繕費	24,929	(注)	(注)	4,801
損害保険料	544	(注)	(注)	1,797
水道光熱費	33,569	(注)	(注)	75,090
その他賃貸事業費用	150	(注)	(注)	4,843
(C) NOI (= A-B)	240,776	52,466	30,738	689,275
(D) 減価償却費	56,327	7,841	1,884	197,639
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	184,448	44,624	28,854	491,635
(F) 資本的支出	12,111	-	-	-
(G) NCF (= C-F)	228,664	52,466	30,738	689,275
敷金・保証金等	518,589	(注)	(注)	1,530,795

物件番号		
名称	その他資産 小計	合計
運用期間		
損益情報		
(A)不動産賃貸事業収入 小計	(注)	29,643,403
賃貸事業収入	(注)	28,374,947
その他賃貸事業収入	(注)	1,268,456
(B)不動産賃貸事業費用 小計	(注)	6,495,275
公租公課	(注)	2,420,966
外注管理費	(注)	1,555,068
修繕費	(注)	1,139,243
損害保険料	(注)	54,803
水道光熱費	(注)	543,622
その他賃貸事業費用	(注)	781,571
(C) NOI (= A-B)	1,088,664	23,148,128
(D) 減価償却費	296,728	5,650,264
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	791,936	17,497,863
(F) 資本的支出	16,857	2,368,633
(G) NCF (= C-F)	1,071,806	20,779,494
敷金・保証金等		

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。なお、小計のうち、開示することにより賃借人から開示の承諾が得られていない事項が明らかになる項目(「ホテル 小計」及び「その他資産 小計」の不動産賃貸事業収入・不動産賃貸事業費用)についても開示していません。

## (d)稼働率の推移について

( )各決算期時点における各不動産又は各信託不動産のポートフォリオ稼働率の推移は以下のとおりです。

ポートフォリオ稼働率の推移(%)	第27期(2019年8月31日)	99.4
	第28期(2020年2月29日)	99.5
	第29期(2020年8月31日)	99.4
	第30期(2021年2月28日)	99.4
	第31期(2021年8月31日)	99.3
	第32期(2022年2月28日)	99.7
	第33期(2022年8月31日)	99.7
	第34期(2023年2月28日)	99.7
	第35期(2023年8月31日)	99.6
	第36期(2024年2月29日)	99.8

(注)「稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

( )各決算期時点における各不動産又は各信託不動産ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位:%)

物件番号	物件名称	第27期 (2019年 8月31日)	第28期 (2020年 2月29日)	第29期 (2020年 8月31日)	第30期 (2021年 2月28日)	第31期 (2021年 8月31日)	第32期 (2022年 2月28日)	第33期 (2022年 8月31日)	第34期 (2023年 2月28日)	第35期 (2023年 8月31日)	第36期 (2024年 2月29日)
LB-001	Dプロジェクト町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-002	Dプロジェクト八王子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-003	Dプロジェクト愛川町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-005	Dプロジェクト浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-006	Dプロジェクト浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-007	Dプロジェクト茜浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-008	Dプロジェクト野田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-009	Dプロジェクト犬山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-013	Dプロジェクト盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-015	Dプロジェクト土浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-020	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-021	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-022	Dプロジェクト川越	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-023	Dプロジェクト川越	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-024	DPL犬山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-026	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-027	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-028	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-029	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-030	Dプロジェクト八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-031	Dプロジェクト西淀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-032	Dプロジェクト松戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-034	Dプロジェクト盛岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-035	Dプロジェクト川越	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-036	Dプロジェクト加須	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(単位: %)

物件 番号	物件名称	第27期 (2019年 8月31日)	第28期 (2020年 2月29日)	第29期 (2020年 8月31日)	第30期 (2021年 2月28日)	第31期 (2021年 8月31日)	第32期 (2022年 2月28日)	第33期 (2022年 8月31日)	第34期 (2023年 2月28日)	第35期 (2023年 8月31日)	第36期 (2024年 2月29日)
LB-037	Dプロジェクト浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-038	Dプロジェクト富里	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-039	Dプロジェクト京田辺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-041	Dプロジェクト小山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-042	Dプロジェクト佐野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-043	Dプロジェクト館林	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-044	Dプロジェクト掛川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-045	Dプロジェクト広島西風	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-047	Dプロジェクト川越	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-048	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-049	Dプロジェクト千葉北	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-050	Dプロジェクト松戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-051	Dプロジェクト富里	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-054	Dプロジェクト上三川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-055	Dプロジェクト富士	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-057	Dプロジェクト北八王子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-058	Dプロジェクト北八王子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-059	Dプロジェクト北八王子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-061	Dプロジェクト相模原	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-062	Dプロジェクト久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-063	Dプロジェクト四日市	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-065	Dプロジェクト和光A	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-066	Dプロジェクト平塚	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LB-067	Dプロジェクト門真	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
LM-001	DPL三郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LM-002	DPL福岡糟屋	99.6	99.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LM-003	DPL北九州	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LM-004	DPL流山	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LM-005	DPL新習志野	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LM-006	DPL流山	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-001	クイズ恵比寿	96.4	98.7	92.8	92.0	93.8	96.8	98.8	98.1	96.6	95.7
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	98.6	98.4	94.5	91.5	96.0	96.8	93.0	96.8	95.5	95.3
RE-003	カスターリア芝公園	97.5	94.6	93.7	93.3	95.5	91.6	97.6	94.2	94.9	100.0
RE-004	カスターリア銀座	95.1	97.5	95.1	92.5	86.2	98.7	97.3	91.3	93.8	97.3
RE-005	カスターリア広尾	93.5	97.6	97.6	97.5	100.0	97.6	100.0	97.5	96.4	100.0
RE-006	カスターリア日本橋	96.6	96.7	96.7	84.3	86.3	93.3	93.1	100.0	93.4	98.2
RE-007	カスターリア八丁堀	98.4	94.4	94.7	90.8	93.3	96.9	90.3	96.8	94.6	100.0
RE-008	カスターリア麻布十番	98.5	100.0	100.0	98.5	96.7	95.9	96.7	100.0	95.9	98.4
RE-009	カスターリア麻布十番	98.6	97.1	88.9	100.0	90.5	88.4	95.7	92.8	90.5	95.7
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	98.5	100.0	100.0	96.9	98.5	96.1	90.5	92.9	98.5	97.7
RE-011	カスターリア銀座	100.0	95.9	95.9	95.9	92.1	98.7	97.1	98.6	97.2	98.5
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	90.1	100.0	88.0	100.0	85.9	92.6	88.6	91.4	100.0	95.0

(単位: %)

物件 番号	物件名称	第27期 (2019年 8月31日)	第28期 (2020年 2月29日)	第29期 (2020年 8月31日)	第30期 (2021年 2月28日)	第31期 (2021年 8月31日)	第32期 (2022年 2月28日)	第33期 (2022年 8月31日)	第34期 (2023年 2月28日)	第35期 (2023年 8月31日)	第36期 (2024年 2月29日)
RE-013	カスターリア西麻布露町	94.8	100.0	100.0	95.4	88.2	94.0	100.0	98.1	100.0	96.0
RE-014	カスターリアお茶の水	97.1	97.8	97.9	100.0	100.0	100.0	97.1	92.4	100.0	96.4
RE-015	カスターリア参宮橋	95.9	93.0	100.0	96.9	100.0	100.0	95.4	96.2	100.0	100.0
RE-016	カスターリア水天宮	100.0	98.6	98.4	98.4	92.3	98.7	98.4	98.4	97.1	100.0
RE-017	カスターリア水天宮	100.0	100.0	96.0	96.0	85.3	94.9	98.3	100.0	100.0	100.0
RE-018	カスターリア新富町	98.0	100.0	98.4	91.7	94.2	97.6	97.7	95.2	97.7	100.0
RE-019	カスターリア新富町	94.4	100.0	97.1	97.3	88.3	94.5	97.3	93.8	97.3	100.0
RE-020	カスターリア原宿	100.0	95.1	95.1	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	95.1	95.1
RE-021	カスターリア代々木上原	100.0	100.0	92.3	87.0	96.0	100.0	96.2	100.0	100.0	100.0
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	91.7	100.0	95.8	79.5
RE-023	カスターリア新宿7丁目	94.6	94.8	100.0	97.3	97.3	100.0	94.8	100.0	100.0	100.0
RE-024	カスターリア人形町	100.0	100.0	95.0	100.0	100.0	96.8	100.0	100.0	95.0	96.8
RE-025	カスターリア人形町	100.0	100.0	97.4	100.0	97.4	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	100.0	100.0	100.0	100.0	97.1	100.0	91.8	97.3	100.0	100.0
RE-027	カスターリア東日本橋	98.8	98.3	98.4	96.8	89.8	98.8	100.0	97.4	98.8	98.5
RE-028	カスターリア神保町	98.4	100.0	100.0	94.7	90.2	98.2	96.7	100.0	100.0	98.2
RE-029	カスターリア新富町	100.0	100.0	97.7	97.7	86.9	100.0	93.0	97.7	95.6	100.0
RE-030	カスターリア新宿御苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-031	カスターリア高輪台	100.0	97.3	100.0	93.3	91.3	100.0	93.5	97.3	100.0	100.0
RE-032	カスターリア東日本橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-033	カスターリア新宿御苑	100.0	100.0	96.3	100.0	88.9	100.0	100.0	96.3	100.0	96.3
RE-034	カスターリア新富町	100.0	100.0	80.0	90.0	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-035	カスターリア高輪台	100.0	100.0	100.0	97.2	95.1	98.0	100.0	90.3	94.3	98.0
RE-036	カスターリア南麻布	95.8	100.0	91.0	90.0	88.3	100.0	100.0	96.9	94.2	96.0
RE-037	カスターリア銀座	98.8	96.6	98.2	91.8	94.4	93.3	95.4	100.0	98.3	98.7
RE-038	カスターリア茅場町	100.0	98.7	97.1	97.8	95.5	96.6	98.8	97.8	96.6	98.8
RE-039	カスターリア高輪	98.5	99.5	97.9	100.0	92.6	100.0	98.5	99.1	97.4	97.8
RE-040	カスターリア東日本橋	100.0	99.4	97.8	97.4	99.4	97.1	98.9	98.8	99.1	97.4
RE-041	カスターリア新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-042	カスターリア市ヶ谷	96.5	96.4	96.5	95.3	93.5	96.5	93.3	93.3	100.0	89.8
RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー	97.5	98.0	96.2	97.6	96.7	96.9	97.4	98.1	96.5	96.3
RE-044	カスターリア初台	97.5	97.1	98.7	91.7	97.2	98.7	96.4	95.6	96.5	98.8
RE-045	カスターリア初台	100.0	96.3	95.5	97.9	89.5	98.0	96.9	97.7	89.1	98.8
RE-046	カスターリア恵比寿	97.5	97.5	100.0	95.7	88.1	95.7	95.1	100.0	88.9	100.0
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	95.9	99.4	98.4	95.1	96.4	97.9	97.0	94.6	96.6	99.1
RE-048	カスターリア都立大学	92.8	90.8	100.0	86.6	96.9	96.9	94.3	100.0	100.0	96.9
RE-049	カスターリア雪谷	100.0	100.0	98.6	96.5	97.1	95.5	96.4	100.0	94.8	94.7
RE-050	カスターリア祐天寺	89.5	97.4	97.8	97.4	100.0	92.3	92.5	95.8	100.0	97.4
RE-051	カスターリア大塚	98.7	98.7	94.2	93.6	96.2	100.0	95.9	97.5	93.3	97.1
RE-052	カスターリア菊川	98.0	100.0	98.0	97.8	98.0	91.7	95.8	94.0	94.1	100.0
RE-053	カスターリア目黒	95.8	100.0	100.0	95.8	85.7	96.7	95.8	100.0	100.0	95.8
RE-054	カスターリア大塚	98.3	95.9	98.3	92.2	94.9	97.9	94.5	98.3	100.0	100.0
RE-055	カスターリア自由が丘	97.7	100.0	90.5	94.9	95.6	90.6	97.9	94.5	95.6	94.6
RE-056	カスターリア目白	100.0	93.9	100.0	100.0	100.0	100.0	92.4	97.5	96.2	100.0
RE-057	カスターリア池袋	98.3	97.6	98.8	97.9	98.8	97.3	97.4	95.0	96.0	97.7
RE-058	カスターリア要町	98.6	98.6	95.9	97.3	100.0	91.8	97.3	100.0	98.6	100.0
RE-059	カスターリアタワー 品川シーサイド	98.9	96.2	98.5	98.4	98.3	98.7	96.6	98.5	96.7	97.9
RE-060	カスターリア八雲	100.0	100.0	94.5	88.5	79.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-061	カスターリア戸越駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(単位: %)

物件 番号	物件名称	第27期 (2019年 8月31日)	第28期 (2020年 2月29日)	第29期 (2020年 8月31日)	第30期 (2021年 2月28日)	第31期 (2021年 8月31日)	第32期 (2022年 2月28日)	第33期 (2022年 8月31日)	第34期 (2023年 2月28日)	第35期 (2023年 8月31日)	第36期 (2024年 2月29日)
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	96.5	96.8	100.0	100.0	98.4	97.5	96.5	98.2	100.0	100.0
RE-063	カスターリア北沢	100.0	100.0	93.8	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	93.4	100.0
RE-064	カスターリア門前仲町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-065	カスターリア上池台	100.0	100.0	100.0	92.9	85.6	89.2	82.2	82.2	60.6	24.9
RE-066	カスターリア森下	97.1	100.0	94.9	97.1	100.0	100.0	100.0	97.1	97.8	100.0
RE-067	カスターリア若林公園	100.0	96.5	95.4	100.0	96.5	95.4	100.0	100.0	95.7	100.0
RE-068	カスターリア浅草橋	98.0	100.0	100.0	98.0	100.0	96.7	100.0	93.1	92.5	98.0
RE-069	カスターリア入谷	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-070	カスターリア北上野	99.0	100.0	93.8	96.3	96.6	97.1	97.8	99.1	98.4	100.0
RE-071	カスターリア森下	100.0	100.0	90.2	97.4	97.6	92.6	97.6	97.6	97.6	100.0
RE-072	カスターリア三ノ輪	98.4	97.9	97.3	94.2	94.8	100.0	99.0	99.0	97.3	99.0
RE-073	カスターリア尾山台	100.0	100.0	100.0	100.0	94.1	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-074	カスターリア中野	97.2	97.7	95.2	97.7	100.0	100.0	100.0	97.7	97.7	97.7
RE-075	カスターリア用賀	96.6	100.0	98.3	98.3	98.4	98.3	94.3	93.2	91.0	98.3
RE-076	カスターリア住吉	100.0	94.7	98.4	96.6	100.0	100.0	96.9	93.1	95.3	100.0
RE-077	カスターリア門前仲町	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-078	カスターリア押上	100.0	100.0	96.3	97.7	97.7	100.0	94.0	100.0	97.7	100.0
RE-079	カスターリア蔵前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-080	カスターリア中延	94.3	98.9	97.8	97.7	95.3	100.0	96.2	95.9	96.8	94.0
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-082	カスターリア戸越	98.3	98.4	96.7	97.6	98.3	95.0	96.7	96.7	97.4	98.2
RE-083	カスターリア大井町	100.0	100.0	96.9	98.5	96.9	95.4	96.9	98.5	100.0	100.0
RE-084	カスターリア大森	96.9	98.0	98.0	94.9	90.8	98.5	98.5	96.9	100.0	100.0
RE-085	カスターリア三宿	98.9	92.8	100.0	94.1	97.0	100.0	93.7	97.5	100.0	98.9
RE-086	カスターリア荒川	94.9	98.9	100.0	98.4	98.9	98.9	98.4	100.0	98.4	98.4
RE-087	カスターリア大森	99.3	100.0	98.0	97.1	92.7	99.3	96.5	97.1	96.3	98.5
RE-088	カスターリア中目黒	96.4	97.4	94.9	97.5	94.0	94.9	97.5	100.0	93.9	94.7
RE-089	カスターリア目黒長者丸	97.0	100.0	96.5	94.5	93.1	87.2	98.6	92.4	94.0	100.0
RE-090	カスターリア目黒鷹番	98.3	98.4	95.2	98.4	96.8	96.4	98.4	98.4	88.8	98.4
RE-091	カスターリア大森	98.8	100.0	94.7	90.3	93.3	96.8	91.9	96.6	95.0	98.3
RE-093	カスターリア目黒平町	100.0	100.0	98.0	96.0	96.7	100.0	98.0	96.7	94.3	100.0
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-095	カスターリア本駒込	96.6	100.0	95.2	94.7	94.5	97.4	95.9	96.2	97.7	96.6
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-097	カスターリア鶴見	96.9	100.0	96.9	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-098	カスターリア船橋	98.9	98.9	95.5	96.6	91.0	98.9	98.9	94.4	96.6	94.2
RE-099	カスターリア西船橋	96.3	100.0	96.3	100.0	95.1	97.5	97.5	100.0	98.8	98.8
RE-105	カスターリア野毛山	100.0	100.0	100.0	93.3	96.7	100.0	93.3	100.0	93.3	96.7
RE-106	カスターリア市川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-108	カスターリア武蔵小杉	94.1	100.0	95.5	99.0	93.7	98.5	98.9	97.7	94.4	98.9
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-110	パシフィックロイヤルコー トみなとみらい アーバン タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-111	エルブレイス新子安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-116	カスターリア塚筋本町	95.8	96.1	97.3	99.1	96.0	97.0	95.9	96.7	92.8	99.1
RE-117	カスターリア新梅田	97.2	97.5	97.8	95.0	97.9	96.8	99.1	95.5	99.2	100.0
RE-118	カスターリア阿倍野	97.5	98.9	96.4	97.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4	98.0
RE-119	カスターリア栄	100.0	93.7	88.8	90.2	97.7	96.1	96.3	96.1	89.3	94.8

(単位: %)

物件 番号	物件名称	第27期 (2019年 8月31日)	第28期 (2020年 2月29日)	第29期 (2020年 8月31日)	第30期 (2021年 2月28日)	第31期 (2021年 8月31日)	第32期 (2022年 2月28日)	第33期 (2022年 8月31日)	第34期 (2023年 2月28日)	第35期 (2023年 8月31日)	第36期 (2024年 2月29日)
RE-123	カスターリア東比恵	96.8	99.2	96.4	99.2	92.7	97.6	98.0	99.2	100.0	99.2
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	96.0	100.0	90.7	99.4	97.3	100.0	98.6	97.3	96.2	98.8
RE-125	カスターリア三宮	94.7	99.0	98.2	99.1	94.4	100.0	94.8	98.2	92.8	99.1
RE-126	カスターリア勾当台公園	100.0	98.3	97.6	95.2	97.6	95.2	100.0	100.0	98.2	98.2
RE-127	カスターリア一番町	96.8	98.4	98.4	100.0	98.4	96.9	100.0	96.9	93.8	98.4
RE-128	カスターリア大町	97.2	95.8	97.2	88.9	93.1	98.6	94.4	95.8	98.6	97.2
RE-129	カスターリア上町台	91.5	94.0	95.7	100.0	98.6	98.6	100.0	100.0	97.2	100.0
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	96.8	98.7	95.2	98.2	93.3	97.7	95.6	96.5	95.6	97.8
RE-132	カスターリア伏見	87.0	96.3	95.7	94.5	88.9	95.6	92.9	95.0	93.7	95.0
RE-134	カスターリア薬院	100.0	99.2	99.2	99.2	95.8	98.3	100.0	99.2	97.5	98.3
RE-135	カスターリア壬生	98.8	100.0	97.5	98.8	100.0	100.0	92.1	91.5	95.1	96.3
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	98.7	94.0	98.1	97.4	95.7	100.0	97.6	95.0	96.4	94.4
RE-138	ロイヤルパークスなんば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-139	カスターリア志賀本通	90.3	99.2	95.9	98.6	95.8	98.1	100.0	93.3	95.5	97.2
RE-140	カスターリア京都西大路	98.8	98.7	97.5	96.2	95.0	100.0	96.3	95.2	97.5	95.0
RE-141	カスターリア人形町	100.0	100.0	100.0	99.0	98.3	99.0	98.1	100.0	99.0	99.0
RE-142	ロイヤルパークス梅島	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-143	カスターリア新栄	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-144	カスターリア住吉	-	-	-	-	-	97.2	93.8	97.2	97.2	93.2
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-002	フォレオひらかた	92.8	93.4	92.8	93.4	94.0	94.0	94.3	94.3	94.3	94.3
RM-003	クイズゲート浦和	99.7	99.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-004	ユニクス高崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-005	アクロスブラザ三芳 (底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-006	ドリームタウンALi	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.1	99.7	99.7	99.7	99.7
RM-007	ASOBOX(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-008	フォレオ青梅今井	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-009	フォレオ大津一里山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-010	フォレオ博多	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-011	アクロスモール泉北(底 地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RM-012	イーアスつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-001	ライフ相模原若松店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-003	アクロスブラザ稲沢 (底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-005	平塚商業施設(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-008	フォレオ菖蒲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RR-009	ハピラス海田(底地)	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RU-001	COMBOX310	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RU-002	スポーツブラザ茨木	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
HO-001	ダイワロイネットホテル 横浜関内	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅 前・三条通り	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
HO-003	ダイワロイネットホテル名 古屋新幹線口	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(単位: %)

物件 番号	物件名称	第27期 (2019年 8月31日)	第28期 (2020年 2月29日)	第29期 (2020年 8月31日)	第30期 (2021年 2月28日)	第31期 (2021年 8月31日)	第32期 (2022年 2月28日)	第33期 (2022年 8月31日)	第34期 (2023年 2月28日)	第35期 (2023年 8月31日)	第36期 (2024年 2月29日)
HO-004	アマネク金沢	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地 中華街	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
HO-006	MIMARU東京 赤坂	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
OT-001	アーバンリビング稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
OT-002	油壺マリーナヒルズ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル 那覇おもろまち)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
OT-004	シャープ広島ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
OT-005	ナーサリールームベリーベ アー大森西・ウエルシア大 田大森西店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
OT-006	GRANODE広島	-	-	98.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	98.6	100.0

(注) 本表には、第27期末から第36期末までの各期末時点における稼働率を記載しています。

## (口) 個別資産の概要

個別の不動産又は信託不動産の概要は、以下のとおりです。

各不動産又は各信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、2024年2月29日現在における情報です。

各欄の記載についての説明は以下のとおりです。

- (a)所在地の「地番」欄には、各不動産又は各信託不動産の登記簿上表示されている地番(複数ある場合にはそのうちの1筆の地番)を、所在地の「住所」欄には、住居表示(住居表示のない各不動産又は各信託不動産は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地))を、それぞれ記載しています。
- (b)土地及び建物の「所有形態」欄には、各不動産に関して本投資法人が保有する権利、又は各信託不動産に関して信託受託者が保有する権利を記載しています。
- (c)土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (d)土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- (e)土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値(指定建蔽率)を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- (f)土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- (g)建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、現況とは一致しない場合があります。
- (h)建物の「種類」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (i)建物の「構造」及び「階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、附属建物は含まれていません。
- (j)建物の「建築時期」欄には、主である建物の登記簿上の新築時点を記載しています。
- (k)「担保設定の有無」欄には、各不動産又は各信託不動産について、設定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (l)「マスターリース会社」欄には、各不動産又は各信託不動産について第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人を記載しています。
- (m)「マスターリース種別」欄には、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー型」、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「サブリース型」と記載しています。「パススルー型」については、現実転貸借がなされた場合にのみ、賃料を收受することができます。
- (n)「プロパティ・マネジメント会社」欄には、各不動産又は各信託不動産について、PM業務を委託しているPM会社を記載しています。
- (o)「賃借人」欄には、マスターリース契約を締結していない各不動産又は各信託不動産について主要なテナントを記載しています。
- (p)「賃貸可能戸数」欄には、居住施設の各不動産又は各信託不動産について、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (q)「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各不動産又は各信託不動産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、各不動産又は各信託不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
  - ( ) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ( ) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - ( ) 各不動産又は各信託不動産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
  - ( ) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの



## &lt; 個別資産の概要 &gt;

物件番号 LB-001	Dプロジェクト町田		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番6			
	住所	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番地6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	33,860.49㎡		延床面積	50,490.34㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年10月1日	
マスターリース会社	三菱HCキャピタル株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-002	Dプロジェクト八王子		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	東京都八王子市南大沢三丁目21番1			
	住所	東京都八王子市南大沢三丁目21番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	45,285.43㎡		延床面積	58,678.15㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年12月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	三菱食品株式会社 東京ロジファクトリー株式会社	
特記事項	本件土地の一部（1,506.97㎡）に神奈川県川崎市の導水ずい道の設置を目的とした区分地上権が設定されています。				

物件番号 LB-003	Dプロジェクト愛川町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番12			
	住所	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番地12			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	17,397.31㎡		延床面積	13,213.43㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	45%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年6月30日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社トワード	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-005	Dプロジェクト浦安		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	千葉県浦安市千鳥12番1			
	住所	千葉県浦安市千鳥12番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	19,571.72㎡（注）		延床面積	36,515.81㎡（注）
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	（倉庫）鉄骨造（事務所）軽量鉄骨造
	容積率	200%		階数	（倉庫）5階建（事務所）平屋建
担保設定の有無	なし		建築時期	（倉庫）2005年5月31日 （事務所）2008年7月18日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社ナカノ商会	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件は、倉庫及び事務所の2棟の建物及びその敷地から成り、土地の面積及び建物の延床面積は、いずれも2棟の合計の数値を記載しています。

物件番号 LB-006	Dプロジェクト浦安		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	千葉県浦安市千鳥11番5			
	住所	千葉県浦安市千鳥11番地5			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	38,457.99㎡		延床面積	72,320.01㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年4月10日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社住友倉庫	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-007	Dプロジェクト茜浜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	千葉県習志野市茜浜三丁目28番21			
	住所	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	13,000.00㎡		延床面積	11,656.89㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	作業所
	建蔽率	50%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年10月11日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	オイシックス・ラ・大地株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-008	Dプロジェクト野田		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番1			
	住所	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	34,686.75㎡		延床面積	29,190.21㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年9月30日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	三菱食品株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-009	Dプロジェクト犬山		特定資産の種類	信託不動産(注1)	
信託受託者(注1)	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日(既存棟) 2038年4月30日(追加取得棟)	
所在地	地番	愛知県犬山市字高根洞5番5(既存棟) 愛知県犬山市字高根洞5番45(追加取得棟)			
	住所	愛知県犬山市字高根洞5番地5(既存棟) 愛知県犬山市字高根洞5番地45(追加取得棟)			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	57,027.87㎡(注2)		延床面積	51,983.63㎡(注2)
	用途地域	工業専用地域		種類	作業所・事務所(既存棟/追加取得棟)
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造(既存棟/追加取得棟)
	容積率	200%		階数	4階建(既存棟) 3階建(追加取得棟)
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年12月10日(既存棟) 2012年1月17日(追加取得棟)	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	タキヒヨー株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件は、上記2棟の各建物及びそれらの敷地ごとに信託が設定されており、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から成っていますが、各信託の信託受託者及び本投資法人の間で本物件の一括運用が合意されています。

(注2) 本物件は、既存棟及び追加取得棟の2棟の建物及びその敷地から成り、土地の面積及び建物の延床面積は、いずれも2棟の合計の数値を記載しています。

物件番号 LB-011	Dプロジェクト寝屋川		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年11月30日	
所在地	地番	大阪府寝屋川市点野二丁目898番1			
	住所	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	9,865.97㎡		延床面積	11,303.11㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年7月23日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	日本ハム株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-013		Dプロジェクト盛岡		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2032年11月30日	
所在地	地番	岩手県滝沢市大釜風林3番18					
	住所	岩手県滝沢市大釜風林3番地18					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	15,990.00㎡			延床面積	8,849.12㎡	
	用途地域	都市計画区域外			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%(注)			構造	鉄骨造	
	容積率	200%(注)			階数	2階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2002年9月13日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		三菱食品株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

(注) 本件土地は都市計画区域外に所在しているため、建築基準法第3章の規定の適用はありませんが、滝沢市との間で締結されている「盛岡西リサーチパーク環境形成協定書」において定められている、建蔽率(60%)及び容積率(200%)の制限を記載しています。

物件番号 LB-015		Dプロジェクト土浦		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2032年11月30日	
所在地	地番	茨城県土浦市本郷字原山20番29					
	住所	茨城県土浦市本郷字原山20番地29					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	18,191.52㎡			延床面積	17,448.86㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	作業所・倉庫・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	
	容積率	200%			階数	6階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2009年2月19日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		ヤマト運輸株式会社	
特記事項		本件不動産又は信託受益権を売却する場合、賃借人に対してその購入の意思を確認しなくてはならず、賃借人が5営業日以内に購入意思の表示をした場合、20営業日の期間、賃借人と売買に関する協議を行うものとします。ただし、買主が大和ハウス、大和ハウスがスポンサーとして関与する投資法人、大和ハウスのグループ会社、又は大和ハウスが中心となって組成する私募ファンドの場合はこの限りではありません。					

物件番号 LB-018	Dプロジェクト福岡宇美		特定資産の種類	信託不動産（注1）	
信託受託者（注1）		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日（注1）		2032年11月30日
所在地	地番	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番15			
	住所	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番地15（A棟） 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番地15（B棟） 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番地11（C棟） 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字岩長浦316番地590（D棟）			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	31,476.78㎡（注2）		延床面積	23,742.02㎡（注2）
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫（A棟） 倉庫・事務所（B/C/D棟）
	建蔽率	40%		構造	鉄骨造（A/B/C/D棟）
	容積率	200%		階数	2階建（A/B/D棟） 3階建（C棟）
担保設定の有無		なし	建築時期	2006年5月1日（C棟） 2006年6月28日（A棟） 2006年7月29日（D棟） 2007年3月12日（B棟）	
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	賃借人		日本通運株式会社（A棟） クリエイト株式会社（B棟） 株式会社富士ロジックホールディングス（C棟） 株式会社ジャパンビバレッジホールディングス（D棟）
特記事項	該当事項はありません。				

（注1）本物件は、上記4棟の各建物及びそれらの敷地ごとに信託が設定されており、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする4つの信託受益権から成っていますが、各信託の信託受託者及び本投資法人の間で本物件の一括運用及び一括譲渡義務等が合意されています。

（注2）本物件は、A棟からD棟までの4棟の建物及びその敷地から成り、土地の面積、及び建物の延床面積は、いずれも4棟の合計の数値を記載しています。

物件番号 LB-019	Dプロジェクト鳥栖		特定資産の種類	信託不動産（注1）	
信託受託者（注1）		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日（注1）		2032年11月30日
所在地	地番	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1624番			
	住所	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1624番地（既存棟） 佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番地1（増築棟）			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	19,334.82㎡（注2）		延床面積	17,143.62㎡（注2）
	用途地域	準工業地域（注3）		種類	倉庫・事務所（既存棟/増築棟）
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造（既存棟/増築棟）
	容積率	200%		階数	2階建（既存棟/増築棟）
担保設定の有無		なし	建築時期	2009年2月19日（既存棟） 2016年5月16日（増築棟）	
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人		日本ハム株式会社
特記事項	該当事項はありません。				

（注1）本物件は、上記2棟の各建物及びそれらの敷地ごとに信託が設定されており、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から成っていますが、各信託の信託受託者及び本投資法人の間で本物件の一括運用が合意されています。

（注2）本物件は、既存棟及び増築棟の2棟の建物及びその敷地から成り、土地の面積及び建物の延床面積は、いずれも2棟の合計の数値を記載しています。

（注3）本件土地は、都市計画法に定める流通業務地区に定められており、当該地区では、流通業務市街地の整備に関する法律の規定により、建築基準法による用途制限は適用されず、トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷捌き場、事務所、金属板や紙の切断あるいは製材、製氷工場等以外は建設できません。

物件番号 LB-020	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2024年3月31日（注2）	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番2			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地2			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	28,281.99㎡		延床面積	22,710.12㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%（注1）		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2011年10月5日	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人	トランコム株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

（注1）本物件の建蔽率は本来50%ですが、角地緩和の適用により60%となっています。

（注2）2024年3月29日付で信託契約を更新し、本書の日付現在での信託期間満了日は2034年3月31日です。

物件番号 LB-021	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2024年3月31日（注）	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番1			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	44,676.26㎡		延床面積	50,490.00㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2013年6月21日	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人	ヤマト運輸株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）2024年3月29日付で信託契約を更新し、本書の日付現在での信託期間満了日は2034年3月31日です。

物件番号 LB-022	Dプロジェクト川越		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	地番	埼玉県川越市芳野台三丁目2番3			
	住所	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	16,291.45㎡		延床面積	16,150.89㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2011年4月30日	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人	大和物流株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-023	Dプロジェクト川越		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	地番	埼玉県川越市芳野台三丁目2番4			
	住所	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	20,438.16㎡		延床面積	19,872.00㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012年9月3日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	大和物流株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-024	DPL犬山		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2024年3月31日（注）	
所在地	地番	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番8			
	住所	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	15,239.75㎡		延床面積	20,872.50㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013年9月18日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	佐川グローバルロジスティクス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）2024年3月29日付で信託契約を更新し、本書の日付現在での信託期間満了日は2034年3月31日です。

物件番号 LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	地番	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番1			
	住所	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	17,386.78㎡		延床面積	33,332.18㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012年10月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社ナカノ商会	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-026	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番1			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	13,885.92㎡		延床面積	26,651.77㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013年6月28日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社エス・ディ・ロジ	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来50%ですが、角地緩和の適用により60%となっています。

物件番号 LB-027	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飜面6201番5			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飜面6201番地5			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	22,599.78㎡		延床面積	26,460.00㎡
	用途地域	工業専用地域・準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%・60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年6月30日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	中央物産株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-028	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飜面6201番6			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飜面6201番地6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	29,602.02㎡		延床面積	44,091.37㎡
	用途地域	工業専用地域・準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	50%・60%		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012年5月21日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	ロジスティード株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				



物件番号 LB-029	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市清久町48番3			
	住所	埼玉県久喜市清久町48番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	19,834.60㎡		延床面積	29,495.85㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%（注）		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013年8月9日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	佐川グローバルロジスティクス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-030	Dプロジェクト八潮		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年4月30日	
所在地	地番	埼玉県八潮市大字新町50番1			
	住所	埼玉県八潮市大字新町50番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	15,350.07㎡		延床面積	21,923.78㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%（注）		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2011年8月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	東都生活協同組合株式会社流通サービス	
特記事項	本件土地の一部（53.97㎡）について、八潮市中央一丁目16番15の土地を要役地として地役権が設定されており、建造物の築造及び送電線路の支障となる竹木の植栽が禁止されています。				

（注）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-031	Dプロジェクト西淀川		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年4月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番2			
	住所	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	20,253.00㎡		延床面積	37,579.31㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	事務所・倉庫・工場
	建蔽率	60%（注）		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2011年4月15日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	荒木運輸株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

<b>物件番号</b> LB-032		<b>Dプロジェクト松戸</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2035年6月30日	
所在地	地番	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番3					
	住所	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	16,973.19㎡			延床面積	19,837.61㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	容積率	200%			階数	5階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2011年4月9日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		アサヒロジスティクス株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> LB-033		<b>Dプロジェクトひびき灘</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2036年9月30日	
所在地	地番	福岡県北九州市若松区響町三丁目1番5					
	住所	福岡県北九州市若松区響町三丁目1番地5					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	39,659㎡			延床面積	19,967.90㎡	
	用途地域	準工業地域			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	2階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2008年9月5日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人		日本通運株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> LB-034		<b>Dプロジェクト盛岡</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2036年9月30日	
所在地	地番	岩手県滝沢市大釜風林3番15					
	住所	岩手県滝沢市大釜風林3番15号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	14,355㎡			延床面積	4,289.89㎡	
	用途地域	都市計画区域外			種類	倉庫	
	建蔽率	60%（注）			構造	鉄骨造	
	容積率	200%（注）			階数	平屋建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2015年10月19日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		株式会社ニチレイロジグループ本社	
特記事項		該当事項はありません。					

（注）本件土地は都市計画区域外に所在しているため、建築基準法第3章の規定の適用はありませんが、滝沢市との間で締結されている「盛岡西リサーチパーク環境形成協定」において定められている、建蔽率（60%）及び容積率（200%）の制限を記載しています。

物件番号 LB-035		Dプロジェクト川越		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2037年4月30日	
所在地	地番	埼玉県川越市芳野台二丁目8番55					
	住所	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地55					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	23,842.44㎡			延床面積	39,704.28㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%(注)			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2014年7月1日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		ロジスティード東日本株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-036		Dプロジェクト加須		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2037年4月30日	
所在地	地番	埼玉県加須市大桑二丁目16番1					
	住所	埼玉県加須市大桑二丁目16番地1					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	12,621.67㎡			延床面積	18,304.60㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	50%(注)			構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2014年7月14日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		伊藤忠ロジスティクス株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

(注) 本物件の建蔽率は本来50%ですが、角地緩和の適用により60%となっています。

物件番号 LB-037		Dプロジェクト浦安		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2037年4月30日	
所在地	地番	千葉県浦安市千鳥12番25					
	住所	千葉県浦安市千鳥1番1号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	21,617.99㎡			延床面積	39,102.00㎡	
	用途地域	準工業地域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	5階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2005年11月1日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		大和物流株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 LB-038	Dプロジェクト富里		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	千葉県富里市美沢7番2			
	住所	千葉県富里市美沢7番地2			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	18,791.02㎡		延床面積	36,335.21㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年4月23日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	東京納品代行株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-039	Dプロジェクト京田辺		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	京都府京田辺市甘南備台三丁目50番1			
	住所	京都府京田辺市甘南備台三丁目50番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	28,393.00㎡		延床面積	10,965.68㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012年9月28日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社ヒューテックノオリン	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-040	Dプロジェクト仙台泉		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	宮城県仙台市泉区明通二丁目9番1			
	住所	宮城県仙台市泉区明通二丁目9番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	18,556.80㎡		延床面積	12,061.70㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年4月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	三菱食品株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-041		Dプロジェクト小山		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2037年4月30日	
所在地	地番	栃木県小山市大字梁字愛宕2333番34					
	住所	栃木県小山市大字梁字愛宕2333番地34					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	24,042.00㎡			延床面積	13,091.18㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%(注)			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	2階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2010年3月1日 2014年3月1日(増築)		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		三菱食品株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-042		Dプロジェクト佐野		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2037年4月30日	
所在地	地番	栃木県佐野市西浦町570番9					
	住所	栃木県佐野市西浦町570番地9					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	22,917.19㎡			延床面積	15,648.98㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	2階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2014年5月12日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		株式会社東流社	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 LB-043		Dプロジェクト館林		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2037年4月30日	
所在地	地番	群馬県館林市下早川田町字内屋110番8					
	住所	群馬県館林市下早川田町字内屋110番地8					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	26,336.03㎡			延床面積	13,571.71㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	50%(注)			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	2階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2015年9月1日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		ロジスティード東日本株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

(注) 本物件の建蔽率は本来50%ですが、角地緩和の適用により60%となっています。

物件番号 LB-044	Dプロジェクト掛川		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	静岡県掛川市逆川字大藪653番14			
	住所	静岡県掛川市逆川字大藪653番地14			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	31,508.00㎡		延床面積	33,892.67㎡
	用途地域	無指定地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年8月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	ロジスティード中部株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-045	Dプロジェクト広島西風		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	広島県広島市安佐南区伴西二丁目2番3			
	住所	広島県広島市安佐南区伴西二丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	21,573.69㎡		延床面積	19,057.79㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注1)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年12月19日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	物産ロジスティクスソリューションズ株式会社(注2)	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注2) 2024年4月1日付で、三井食品株式会社を吸収合併存続会社、三井物産流通ホールディングス株式会社、ベンダーサービス株式会社、リテールシステムサービス株式会社及び物産ロジスティクスソリューションズ株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っており、同日付で三井物産流通グループ株式会社に変更しています。

物件番号 LB-046	Dプロジェクト鳥栖		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1621番			
	住所	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1621番地			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	7,370.99㎡		延床面積	12,900.00㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年12月21日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	丸協運輸株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> LB-047		<b>Dプロジェクト川越</b>		特定資産の種類	信託不動産
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	埼玉県川越市芳野台三丁目2番1			
	住所	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	28,757.65㎡		延床面積	24,684.47㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2011年1月31日	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人	大和物流株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> LB-048		<b>Dプロジェクト久喜</b>		特定資産の種類	信託不動産
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番3			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,846.76㎡		延床面積	2,940.76㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	平家建
担保設定の有無		なし	建築時期	2010年1月5日	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人	株式会社ニチレイロジグループ本社	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> LB-049		<b>Dプロジェクト千葉北</b>		特定資産の種類	信託不動産
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	千葉県千葉市稲毛区長沼町461番1			
	住所	千葉県千葉市稲毛区長沼町461番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	23,908.49㎡		延床面積	24,784.63㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2016年7月1日	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	賃借人	ロジスティード東日本株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-050	Dプロジェクト松戸		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番1			
	住所	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	20,218.12㎡		延床面積	27,387.69㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・作業所
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年9月30日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	三菱食品株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-051	Dプロジェクト富里		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	千葉県富里市美沢1番4			
	住所	千葉県富里市美沢1番地6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	21,061.77㎡		延床面積	41,098.08㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年4月28日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	東京納品代行株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-052	Dプロジェクト大阪平林		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番106			
	住所	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番15号			
土地	所有形態	事業用定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	14,450.12㎡(注)		延床面積	20,917.87㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年6月30日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	伊藤忠食品株式会社	
特記事項	事業用定期借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：株式会社シーアールイー、岩田土地株式会社 借地期間：2014年11月1日から49年11か月まで 借地面積：14,450.12㎡				

(注) 事業用定期借地契約に基づく借地面積を記載しています。



物件番号 LB-053	Dプロジェクト仙台泉		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番1			
	住所	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	47,590.33㎡		延床面積	38,557.41㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年9月30日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	国分グループ本社株式会社	
特記事項	本件土地の一部(1,553.71㎡)について、仙台市泉区松森字鹿島53番43を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線を設置すること及び設置・保守のために立ち入ることができることとされています。また、本件土地の一部について、本件土地に囲まれた隣地(仙台市泉区明通三丁目1番3)に設置された工作物の検査等のために当該隣地所有者による立ち入りが行われています。				

(注)本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-054	Dプロジェクト上三川		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原2568番1			
	住所	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原2568番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	33,135.15㎡		延床面積	48,033.67㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・作業所
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年12月24日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	ロジスティード東日本株式会社	
特記事項	本件土地の一部(2,968.31㎡)について、小山市大字稲葉郷字水窪646番1を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線の設置及び保全のために立ち入ることができることとされています。				

(注)本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-055	Dプロジェクト富士		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	静岡県富士市大淵字城山2261番6			
	住所	静岡県富士市大淵字城山2261番地6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	32,793.24㎡		延床面積	24,176.10㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013年10月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	ロジスティード中部株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> LB-056		<b>Dプロジェクト鳥栖</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2038年4月30日	
所在地	地番	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番3					
	住所	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番地3					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	34,310.37㎡			延床面積	64,984.95㎡	
	用途地域	準工業地域			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	5階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2012年3月21日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		非開示（注）	
特記事項	該当事項はありません。						

（注）賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

<b>物件番号</b> LB-057		<b>Dプロジェクト北八王子</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番2					
	住所	東京都八王子市石川町2969番地2					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	8,265.01㎡			延床面積	15,352.34㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	容積率	200%			階数	5階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2011年2月28日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		株式会社サンリツ	
特記事項	該当事項はありません。						

<b>物件番号</b> LB-058		<b>Dプロジェクト北八王子</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番18					
	住所	東京都八王子市石川町2969番地18					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	12,216.12㎡			延床面積	18,762.19㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%（注）			構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2012年1月11日		
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		株式会社ヒューテックノオリン	
特記事項	該当事項はありません。						

（注）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

<b>物件番号</b> LB-059		<b>Dプロジェクト北八王子</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番19					
	住所	東京都八王子市石川町2969番地19					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	21,549.44㎡			延床面積	26,310.71㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2014年6月1日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		三菱食品株式会社、株式会社サンリツ	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> LB-060		<b>Dプロジェクト板橋新河岸</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2039年4月30日	
所在地	地番	東京都板橋区新河岸一丁目1118番					
	住所	東京都板橋区新河岸一丁目2番2号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	16,545.12㎡			延床面積	31,094.03㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	
	容積率	200%			階数	7階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2014年12月1日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		国分グループ本社株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> LB-061		<b>Dプロジェクト相模原</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2039年4月30日	
所在地	地番	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目224番325					
	住所	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目2番31号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	10,909.20㎡			延床面積	16,577.14㎡	
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2015年4月1日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人		大和物流株式会社	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 LB-062	Dプロジェクト久喜		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市清久町49番3			
	住所	埼玉県久喜市清久町49番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	14,765.03㎡		延床面積	28,590.42㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年10月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社エスコ	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-063	Dプロジェクト四日市		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	三重県四日市市中村町字広1947番14			
	住所	三重県四日市市中村町字広1947番地14			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,701.04㎡		延床面積	5,602.60㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年12月16日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社近鉄ロジスティクス・システムズ	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 LB-064	Dプロジェクト茨城石岡		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	茨城県石岡市柏原6番4			
	住所	茨城県石岡市柏原6番地4			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	42,932.01㎡		延床面積	21,472.53㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年8月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	国分グループ本社株式会社	
特記事項	<p>1. 本件土地の一部(169.00㎡)について、送電線路鉄塔敷地に使用することを目的とした土地賃貸借契約に基づく借地権が設定されています。</p> <p>2. 本件土地の一部(2,064.47㎡)について、架設送電線路に関する契約が締結されており、建造物の高さ等が制限されているほか、賃借人は送電線路の保守・管理のために立ち入ることができるとされています。</p>				

物件番号 LB-065	Dプロジェクト和光A		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2040年12月31日	
所在地	地番	埼玉県和光市新倉五丁目2004番 1			
	住所	埼玉県和光市新倉五丁目 7 番 5 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	32,341.98㎡（注1）		延床面積	57,198.77㎡（注1）
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%（注2）		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年4月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	日本郵便株式会社	
特記事項	<p>1. 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分50%を保有しています。他の準共有者は、DHLCF合同会社です。他の準共有者とは、本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結しています。</p> <p>2. 本件土地の一部（約372.17㎡）について、東京都西東京市北町四丁目1015番1を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線路の設置及び保全のために立ち入ることができるとされています。</p> <p>3. 本件土地の一部（47.48㎡）について、架設送電線路に関する契約が締結されており、建造物の高さ等が制限されているほか、送電線路の設置者は送電線路の保守・管理のために立ち入ることができるとされています。</p>				

（注1）不動産信託受益権の準共有持分の持分割合は50%ですが、面積及び延床面積は本物件全体の数値を記載しています。

（注2）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により80%となっています。

物件番号 LB-066	Dプロジェクト平塚		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2041年10月31日	
所在地	地番	神奈川県平塚市大神字笠張439番1（注1）			
	住所	神奈川県平塚市大神七丁目12番10号			
土地	所有形態	使用収益権（所有権）（注2）	建物	所有形態	所有権
	面積	30,972.00㎡（注1）		延床面積	54,299.55㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%（注3）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2021年4月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	日本ロジテム株式会社	
特記事項	<p>1. 本物件の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施行区域内に所在する仮換地及び保留地です。</p> <p>2. 本物件の土地に関する権利は、仮換地の従前地の所有権、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権、保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権及び換地処分後に保留地の所有権を譲り受ける権利です。信託受託者は、換地処分後に仮換地及び保留地の所有権をそれぞれ取得する予定です。</p> <p>3. 保留地の使用収益権の譲渡等に当たっては、平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合の承諾を得る必要があります。</p> <p>4. 本物件の土地の境界については、換地処分後、最終的に確定される予定です。</p>				

（注1）施行者を平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合とするツインシティ大神地区土地区画整理事業の施行地区内にあり、本物件の土地は仮換地及び保留地です。そのため、地番には、従前地の地番のうち1筆を記載しています。本書の日付現在、本物件の敷地と同一の保留地内に所在する隣接建物の敷地との分割について平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合より承認を得ており、面積は、当該承認決議に係る議案に添付された資料に記載された保留地分割後の対象土地の面積及び仮換地証明書に記載された仮換地面積の合計を記載しています。なお、保留地面積及び仮換地面積は、換地処分の結果増減することがあります。

（注2）土地に関する権利については、上記「特記事項」の2をご参照ください。

（注3）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LB-067	Dプロジェクト門真		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2043年10月31日	
所在地	地番	大阪府門真市北島東町15番			
	住所	大阪府門真市北島東町1番7号			
土地	所有形態	定期借地権及び定期転借地権		所有形態	所有権
	面積	10,490.51㎡(注)		延床面積	10,843.77㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2019年2月15日
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社吉野家ホールディングス	
特記事項	<p>1. 本物件の土地は、信託受託者を借地権者とする借地部分と、転借地権者とする転借地部分で構成されていますが、転借地部分の一部(約118㎡)は駐車場として用いられており、当該部分の上には建物は存在しないため、信託受託者は当該部分の転借地権につき第三者対抗要件を備えていません。</p> <p>2. 定期借地権及び定期転借地権の概要は以下のとおりです。  借地部分の借地権設定者兼転借地権部分の転借地権設定者(借地権者):大和ハウス工業株式会社  借地部分の借地期間及び転借地部分の転借地期間:2018年3月1日から49年9か月間  本物件に係る借地部分の借地権若しくは転借地部分の転借地権を譲渡する場合又は借地部分若しくは転借地部分を転貸若しくは転々貸する場合には、借地部分の借地権設定者兼転借地部分の転借地権設定者から承諾を得る必要があります。</p>				

(注)借地権及び転借地権が設定された面積を記載しており、当該借地権及び転借地権が設定されている地番の土地の面積のうち、当該借地権及び転借地権の範囲外の面積は含んでいません。

物件番号	DPL三郷		特定資産の種類	信託不動産	
LM-001					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	埼玉県三郷市インター南一丁目3番5			
	住所	埼玉県三郷市インター南一丁目3番地5			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	29,528.34㎡		延床面積	49,439.82㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013年7月8日	
マスターリース会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注)本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号	DPL福岡糟屋		特定資産の種類	信託不動産	
LM-002					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六642番1			
	住所	福岡県糟屋郡粕屋町内橋西四丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	31,343.87㎡		延床面積	87,682.74㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	300%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年4月24日	
マスターリース会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地の一部(約1,090.56㎡)について、粕屋郡粕屋町大字内橋字登り上り268番2を要役地として電線路の支持物の設置を除く電線路の施設及び保持を目的とした地役権が設定されています。</li> <li>2. 本件土地の一部(132.55㎡)について、特別高圧送電線の支持物及び電線の施設並びに保持を目的とした地上権が設定されています。</li> </ol>				

(注)本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号	DPL北九州		特定資産の種類	信託不動産	
LM-003					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年9月30日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉南区曾根北町2633番5			
	住所	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5番14号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	31,460.00㎡		延床面積	14,693.40㎡(A棟) 12,023.35㎡(B棟)
	用途地域	工業地域		種類	倉庫(A/B棟)
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨造(A/B棟)
	容積率	200%		階数	2階建(A棟) 3階建(B棟)
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年10月21日(A棟) 2016年12月9日(B棟)	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注)本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LM-004	DPL流山		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2040年4月30日	
所在地	地番	千葉県流山市西深井字種井下1374番1			
	住所	千葉県流山市西深井字種井下1374番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	66,579.28㎡		延床面積	128,360.20㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2018年3月7日	
マスターリース会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LM-005	DPL新習志野		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2041年4月30日	
所在地	地番	千葉県習志野市茜浜一丁目7番21			
	住所	千葉県習志野市茜浜一丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	6,999.00㎡		延床面積	13,738.00㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2018年11月15日	
マスターリース会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 LM-006	DPL流山		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2041年9月30日	
所在地	地番	千葉県流山市西深井字早稲田1597番1			
	住所	千葉県流山市西深井字早稲田1597番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	53,937.01㎡		延床面積	106,917.34㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2020年10月14日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 RE-001	クイズ恵比寿		特定資産の種類	信託不動産
----------------	--------	--	---------	-------



信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年2月28日
所在地	地番	東京都渋谷区恵比寿四丁目63番1	
	住所	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	1,118.95㎡	延床面積
	用途地域	商業地域	種類
	建蔽率	80%	構造
	容積率	500%	階数
担保設定の有無	なし	建築物	建築時期
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	96戸
特記事項	該当事項はありません。		

物件番号 RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	特定資産の種類	信託不動産
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年2月28日
所在地	地番	東京都港区麻布十番二丁目7番2	
	住所	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	1,146.98㎡	延床面積
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種中高層住居専用地域	種類
	建蔽率	80%・60%	構造
	容積率	400%・300%	階数
担保設定の有無	なし	建築物	建築時期
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	96戸
特記事項	該当事項はありません。		

物件番号 RE-003	カスターリア芝公園	特定資産の種類	信託不動産
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年2月28日
所在地	地番	東京都港区芝三丁目2番13	
	住所	東京都港区芝三丁目32番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	786.13㎡(注)	延床面積
	用途地域	近隣商業地域	種類
	建蔽率	80%	構造
	容積率	400%	階数
担保設定の有無	なし	建築物	建築時期
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	75戸
特記事項	本物件の東側境界線の一部の官民境界が未確定です。		

(注) 本物件の東側には、私道負担があります(面積約54.25㎡)。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約25.44㎡)。

物件番号 RE-004	カスターリア銀座		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年2月28日	
所在地	地番	東京都中央区銀座一丁目208番4			
	住所	東京都中央区銀座一丁目14番13号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	339.37㎡(注)		延床面積	2,731.03㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・車庫
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	800%		階数	地下1階付13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年1月5日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	67戸	
特記事項	2019年2月に都市計画決定された地区計画等の変更により、2019年7月にかかる容積率の緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一用途、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

(注) 本物件の南西側には、私道負担があります(面積約48.58㎡)。

物件番号 RE-005	カスターリア広尾		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年2月28日	
所在地	地番	東京都港区西麻布三丁目13番2			
	住所	東京都港区西麻布三丁目13番3号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	451.20㎡(注)		延床面積	1,823.19㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地下1階付10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年3月6日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	24戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約2.66㎡)。

物件番号 RE-006	カスターリア日本橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年2月28日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋兜町155番4			
	住所	東京都中央区日本橋兜町11番2号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	186.51㎡		延床面積	1,716.21㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	地下1階付15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年11月3日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	51戸	
特記事項	2019年2月に都市計画決定された地区計画等の変更により、2019年7月にかかる容積率の緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一用途、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

<b>物件番号</b> RE-007	<b>カスターリア八丁堀</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年3月31日	
所在地	地番	東京都中央区八丁堀三丁目13番31			
	住所	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	502.50㎡		延床面積	3,239.51㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	700%・500%		階数	地下1階付10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年1月20日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	59戸	
特記事項	2019年2月に都市計画決定された地区計画等の変更により、2019年7月にかかる容積率の緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一用途、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

<b>物件番号</b> RE-008	<b>カスターリア麻布十番</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都港区元麻布一丁目237番9			
	住所	東京都港区麻布十番二丁目10番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	615.53㎡		延床面積	2,688.92㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	地下2階付7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年9月2日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	51戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-009	<b>カスターリア麻布十番</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都港区麻布十番二丁目21番7			
	住所	東京都港区麻布十番二丁目21番2号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	369.22㎡		延床面積	2,591.14㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・車庫
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年3月8日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	66戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-010	<b>カスターリア新宿夏目坂</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都新宿区喜久井町9番1			
	住所	東京都新宿区喜久井町10番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	742.77㎡		延床面積	2,211.69㎡
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・店舗・事務所
	建蔽率	60%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%・300%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年2月10日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	41戸		
特記事項	本物件の西側都道は都市計画道路に指定されており、拡幅の予定線が本物件の土地の西側にかかっています（面積約122.58㎡）。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。				

<b>物件番号</b> RE-011	<b>カスターリア銀座</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都中央区銀座一丁目213番2			
	住所	東京都中央区銀座一丁目23番4号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	318.01㎡		延床面積	2,253.92㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年12月2日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型		
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	61戸		
特記事項	2019年2月に都市計画決定された地区計画等の変更により、2019年7月にかかる容積率の緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一用途、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

<b>物件番号</b> RE-012	<b>カスターリア渋谷櫻丘</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都渋谷区桜丘町78番1			
	住所	東京都渋谷区桜丘町29番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	528.93㎡（注）		延床面積	1,363.62㎡
	用途地域	第二種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	8階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年3月28日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	30戸		
特記事項	本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

（注）本物件の北西側には、私道（位置指定道路）による私道負担があります（面積約44.67㎡）。

<b>物件番号</b> RE-013		<b>カスターリア西麻布霞町</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2030年1月31日	
所在地	地番	東京都港区西麻布一丁目3番19					
	住所	東京都港区西麻布一丁目3番12号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,410.40㎡			延床面積	3,980.68㎡	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域			種類	共同住宅・駐車場	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	300%			階数	地下1階付5階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2002年3月14日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		37戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-014		<b>カスターリアお茶の水</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2030年1月31日	
所在地	地番	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1					
	住所	東京都千代田区神田小川町三丁目24番地1					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	593.61㎡			延床面積	3,242.08㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅・店舗・車庫	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	8階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2002年8月30日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		44戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-015		<b>カスターリア参宮橋</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2030年1月31日	
所在地	地番	東京都渋谷区代々木四丁目52番16					
	住所	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,652.90㎡			延床面積	2,328.86㎡	
	用途地域	第二種低層住居専用地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	200%			階数	地下1階付4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		1998年10月2日	
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数		26戸	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 RE-016	カスタリア水天宮		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20			
	住所	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権(注)
	面積	343.01㎡		延床面積	2,370.62㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年4月25日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	62戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

(注) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。

物件番号 RE-017	カスタリア水天宮		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番26			
	住所	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権(注2)
	面積	354.16㎡(注1)		延床面積	2,374.79㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年4月30日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	55戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

(注1) 本物件の北東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約63.70㎡)。

(注2) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。

物件番号 RE-018	カスタリア新富町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地	地番	東京都中央区入船三丁目19番1			
	住所	東京都中央区入船三丁目10番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.21㎡		延床面積	1,915.85㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年9月18日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	40戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-019	カスタリア新富町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地	地番	東京都中央区入船二丁目11番10			
	住所	東京都中央区入船二丁目6番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	212.30㎡		延床面積	1,419.05㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年9月18日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	33戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」によって一定の建物建築の際に容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-020	カスタリア原宿		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17			
	住所	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	635.15㎡		延床面積	1,314.24㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2000年9月12日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	21戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-021	カスタリア代々木上原		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都渋谷区上原一丁目1338番17			
	住所	東京都渋谷区上原一丁目17番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	486.70㎡		延床面積	1,046.56㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下1階付4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2000年10月25日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	25戸	
特記事項	登記所備付の公図に記載されている本物件の土地と隣接土地(地番1340番6)との筆界が現況と相違しています(公図上は両土地が接している部分がありますが、現況は接していません。)				

物件番号 RE-022	カスタリア千駄ヶ谷		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番6			
	住所	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	540.17㎡		延床面積	885.63㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	4階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2000年3月15日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	21戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-023	カスタリア新宿7丁目		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都新宿区新宿七丁目83番			
	住所	東京都新宿区新宿七丁目17番16号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	638.08㎡		延床面積	1,113.08㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下1階付5階建
担保設定の有無		なし	建築時期	1995年1月30日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	23戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-024	カスタリア人形町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2031年11月30日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋富沢町10番19			
	住所	東京都中央区日本橋富沢町7番15号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	245.67㎡		延床面積	1,923.30㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	13階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2004年8月25日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	32戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				



物件番号 RE-025	カスタリア人形町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年11月30日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋富沢町8番13			
	住所	東京都中央区日本橋富沢町8番12号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	276.99㎡		延床面積	1,970.14㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年8月18日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	38戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-026	カスタリア新御茶ノ水		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年11月30日	
所在地	地番	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番3			
	住所	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	237.73㎡		延床面積	1,497.01㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・500%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年7月27日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	32戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-027	カスタリア東日本橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋富沢町7番11			
	住所	東京都中央区日本橋富沢町12番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	387.12㎡		延床面積	2,539.30㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年12月20日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	63戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-028	カスタリア神保町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年6月30日	
所在地	地番	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8			
	住所	東京都千代田区神田神保町二丁目40番地8			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	340.26㎡		延床面積	1,830.23㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年5月7日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	60戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-029	カスタリア新富町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年6月30日	
所在地	地番	東京都中央区入船二丁目15番2			
	住所	東京都中央区入船二丁目8番8号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	189.01㎡		延床面積	1,116.75㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年6月1日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	41戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-030	カスタリア新宿御苑		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都新宿区新宿二丁目14番3			
	住所	東京都新宿区新宿二丁目14番4号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	区分所有権(注)
	面積	643.53㎡		延床面積	3,891.30㎡
	用途地域	商業地域		種類	居宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年9月3日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	108戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。

物件番号 RE-031	カスタリア高輪台		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都港区高輪三丁目2番14			
	住所	東京都港区高輪三丁目4番12号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	247.79㎡		延床面積	1,506.50㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	9階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2004年2月23日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	32戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-032	カスタリア東日本橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年6月30日	
所在地	地番	東京都中央区東日本橋三丁目4番3			
	住所	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	区分所有権(注)
	面積	204.92㎡		延床面積	1,232.04㎡
	用途地域	商業地域		種類	居宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	13階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2003年4月22日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	48戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。

物件番号 RE-033	カスタリア新宿御苑		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年6月30日	
所在地	地番	東京都新宿区新宿一丁目29番23			
	住所	東京都新宿区新宿一丁目29番15号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	152.72㎡		延床面積	943.62㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	10階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2004年3月26日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	27戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-034		<b>カスターリア新富町</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2033年6月30日	
所在地	地番	東京都中央区入船三丁目19番13					
	住所	東京都中央区入船三丁目10番8号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	区分所有権(注)	
	面積	132.24㎡			延床面積	788.96㎡	
	用途地域	商業地域			種類	居宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	11階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2003年12月8日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		20戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。						

(注) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。

<b>物件番号</b> RE-035		<b>カスターリア高輪台</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2035年11月30日	
所在地	地番	東京都港区高輪三丁目2番59					
	住所	東京都港区高輪三丁目5番6号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	580.44㎡			延床面積	1,881.63㎡	
	用途地域	第一種住居地域			種類	共同住宅・駐輪場	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	300%			階数	地下1階付6階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2004年9月7日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		40戸	
特記事項	該当事項はありません。						

<b>物件番号</b> RE-036		<b>カスターリア南麻布</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2035年11月30日	
所在地	地番	東京都港区南麻布二丁目3番18					
	住所	東京都港区南麻布二丁目2番27号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	304.80㎡			延床面積	962.57㎡	
	用途地域	準工業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	400%			階数	6階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2004年7月27日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		24戸	
特記事項	該当事項はありません。						

物件番号 RE-037	カスタリア銀座		特定資産の種類	不動産	
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都中央区銀座八丁目215番 4			
	住所	東京都中央区銀座八丁目18番 2号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	491.03㎡（注）		延床面積	4,386.07㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	14階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2005年10月19日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	96戸	
特記事項	本物件の北西側道路（私道）には、私道利用者の水道管及びガス管が埋設されています。2019年2月に都市計画決定された地区計画等の変更により、2019年7月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一用途、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

（注）本物件の北西側道路（私道）は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約22.89㎡）。

物件番号 RE-038	カスタリア茅場町		特定資産の種類	不動産	
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都中央区日本橋小網町 2番 8			
	住所	東京都中央区日本橋小網町 2番 1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	692.83㎡		延床面積	5,188.68㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	12階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2005年7月25日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	88戸	
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、2004年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-039	カスタリア高輪		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年1月31日	
所在地	地番	東京都港区高輪二丁目147番			
	住所	東京都港区高輪二丁目17番12号			
土地	所有形態	所有権及び借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	2,814.14㎡（注1）		延床面積	14,216.78㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・60%・60%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・400%・300%		階数	地下1階付12階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2005年8月4日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	169戸	
特記事項	借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人願生寺、借地期間：2003年9月12日から満30年間、借地面積：354.12㎡（注2）				

（注1）東京法務局による登記所備付地図作成作業の結果、2024年3月15日付で2,874.28㎡に変更されています。

（注2）東京法務局による登記所備付地図作成作業の結果、2024年3月15日付で353.83㎡に変更されています。

物件番号 RE-040	カスタリア東日本橋		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都中央区日本橋横山町10番7			
	住所	東京都中央区日本橋横山町9番14号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	815.57㎡		延床面積	7,740.43㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	地下1階付16階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年2月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	103戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-041	カスタリア新宿		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都新宿区新宿二丁目6番2			
	住所	東京都新宿区新宿二丁目6番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	417.90㎡		延床面積	3,630.19㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	800%		階数	地下1階付15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年11月29日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	122戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-042	カスタリア市ヶ谷		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年3月31日	
所在地	地番	東京都新宿区市谷薬王寺町14番3			
	住所	東京都新宿区市谷薬王寺町16番24号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	688.22㎡(注)		延床面積	1,769.94㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下1階付6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年8月29日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	50戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の西側道路(私道)は、建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約28.37㎡)。

物件番号 RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー（注1）		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2028年10月31日	
所在地	地番	東京都港区芝浦四丁目31番46			
	住所	東京都港区芝浦四丁目20番2号（住宅） 東京都港区芝浦四丁目20番3号（フィットネスジム） 東京都港区芝浦四丁目20番4号（ブルームホームズ）			
土地	所有形態	定期借地権及び地役権の準共有	建物	所有形態	所有権の共有
	面積	13,848.38㎡		延床面積	104,186.74㎡（注2）
	用途地域	第二種住居地域		種類	共同住宅、フィットネスジム、駐車場、駐輪場（住宅/フィットネスジム） 老人ホーム、診療所、共同住宅（ブルームホームズ）
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造（住宅/フィットネスジム/ブルームホームズ）
	容積率	400%		階数	48階建（住宅/フィットネスジム） 9階建（ブルームホームズ）
担保設定の有無		なし		建築時期	2008年9月12日（住宅/フィットネスジム） 2008年9月18日（ブルームホームズ）
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社、大和リビング株式会社、アール・イー・アセット・マネジメント株式会社（住宅/フィットネスジム） グッドタイムリビング株式会社（ブルームホームズ）	マスターリース種別		パススルー型（住宅/フィットネスジム） サブリース型（ブルームホームズ）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社（住宅/フィットネスジム） グッドタイムリビング株式会社（ブルームホームズ）	賃貸可能戸数		213戸（注3）（注4）
特記事項	<p>1. 定期借地権の概要は、以下のとおりです。  底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2005年3月22日から満70年間</p> <p>(1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等（建物及び附属する建築物をいいます。以下同じです。）を譲渡する場合、本物件、賃借地、賃借地上の建物等若しくは保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、借地権若しくは賃借地上の建物の所有権を分割する場合、賃借地上の建物等の全部若しくは一部を一括賃貸しようとする場合、又はPM会社を変更し若しくは複数にする場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 借地契約締結後30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び底地権者は、相互に賃借地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、底地権者は、借地権者に対して1年以内に賃借地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、底地権者の定めるところによるものとされています。</p> <p>(3) 底地権者は賃借地を売却する際には、借地権者に優先的に購入の意思を確認するものとし、借地権者以外の第三者に売却する際には、これを借地権者に事前に通知するものとされています。</p> <p>(4) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は15億4,000万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p> <p>2. 他の共有者、受託者及び底地権者等との間で締結されている本件不動産に関する管理・運営・処分に係る協定書の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 本物件を譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、本物件について、担保権を設定する場合、原則として受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 信託契約の終了若しくは受託者の変更、借地権若しくは賃借地上の建物の共有持分の譲渡その他処分についての受託者への指図、借地契約に基づく賃借地の譲受けの申出若しくは底地権者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する受託者に対する指図については、共有者全員の同意を得る必要があります。</p> <p>これに対し、年間事業計画の承認、大規模修繕若しくは設備等更新等の決定、PM会社の変更若しくは解任、PM会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、又は、PM会社との契約の更新若しくは契約内容の変更の決定、その他、本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定されます。</p> <p>なお、年間事業計画に基づく管理・運営の実施、及び信託受託者への指図等の伝達業務は、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（本書の日付現在は三井不動産投資顧問株式会社）に委託されています。オペレーションマネージャーの変更も、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定されます。</p> <p>3. 賃借地について、隣接地（東京都港区芝浦四丁目31番71）を承役地とし、賃借地を要役地とした地役権が設定されています。地役権の目的は、承役地及び要役地を一団の団地として利用することで、要役地に建築基準法規定の容積率を超えて建物を建築しその違法性を将来にわたって維持すること、並びに要役地において賃借地上の建物と同等の用途かつ同一容積率の建物の再建築を可能にすることです。</p> <p>4. 賃借地の一部（124.08㎡）について、東京瓦斯株式会社のガスガバナ及び引込管の所有を目的とした区分地上権が設定されています。</p> <p>5. 賃借地の一部（441.29㎡）について、東京都の公共下水道施設埋設を目的とした区分地上権が設定されています。</p>				

- (注1) 本物件は、芝浦アイランド地区の北地区A3街区内の2棟(ブルームタワー及びブルームホームズ)の建物の所有権の共有持分(持分割合100分の22)並びにその敷地に関する借地権及び地役権の準共有持分(持分割合100分の22)を信託財産としています。なお、かかる2棟の建物及びその敷地に関する権利全体(以下「本件不動産」といいます。)に関するその他の建物の共有持分及びその敷地に関する権利の準共有持分は、受託者が、別個の信託契約に基づき、第三者(以下「他の共有者」といいます。)のために保有しています。
- (注2) 本物件について受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合は100分の22ですが、延床面積は本件不動産(2棟)全体の数値を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、本件不動産全体の数値に受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合である100分の22を乗じ、単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 本件不動産のうち、ブルームホームズには、介護付き有料老人ホーム(82室)区画、高齢者専用賃貸住宅(74戸)区画及びクリニックモール(5区画)区画が存在しますが、いずれも個別の賃貸借を予定しない運営者に対する一括賃貸を予定した区画であることから、賃貸可能戸数については、各区画を、それぞれ1戸として記載しています。

物件番号 RE-044	カスタリア初台		特定資産の種類		信託不動産
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年12月31日
所在地	地番	東京都渋谷区本町一丁目10番9			
	住所	東京都渋谷区本町一丁目10番3号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	658.94㎡(注)		延床面積	3,762.01㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・300%		階数	14階建
担保設定の有無		なし		建築時期	2006年11月10日
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別		パススルー型
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数		81戸
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の南西側道路及び北西側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約18.23㎡)。

物件番号 RE-045	カスタリア初台		特定資産の種類		信託不動産
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日
所在地	地番	東京都渋谷区本町一丁目33番6			
	住所	東京都渋谷区本町一丁目33番7号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,264.43㎡(注1)(注2)		延床面積	3,245.71㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下1階付5階建
担保設定の有無		なし		建築時期	2008年1月31日
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別		パススルー型
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数		56戸
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件の北東側道路(私道)及び南西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約6.38㎡)。

(注2) 本物件の土地には、私道部分13筆(登記簿面積394.74㎡)が含まれていますが、かかる私道部分の面積を含まない数値を記載しています。



物件番号 RE-046	カスターリア恵比寿		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都渋谷区恵比寿三丁目28番 6			
	住所	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番 6 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	578.83㎡（注）		延床面積	1,952.96㎡
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種低層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%・150%		階数	地下1階付9階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2007年10月31日	
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	36戸	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件の南側道路及び西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約39.51㎡）。

物件番号 RE-047	カスターリア目黒かむる坂		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2025年12月31日	
所在地	地番	東京都品川区西五反田四丁目570番 1			
	住所	東京都品川区西五反田四丁目31番23号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,101.56㎡		延床面積	6,639.48㎡
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・300%		階数	14階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2005年1月25日	
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	125戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-048	カスターリア都立大学		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年2月28日	
所在地	地番	東京都目黒区緑が丘一丁目2268番 2			
	住所	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	345.88㎡（注）		延床面積	1,384.38㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%		階数	6階建
担保設定の有無		なし	建築時期	1968年9月17日 （改修年月日：2005年1月27日）	
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	30戸	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件の用途地域が本物件の建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。</li> <li>2. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。</li> </ol>				

（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約24.8㎡）。

物件番号 RE-049	カスタリア雪谷		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年3月31日	
所在地	地番	東京都大田区東雪谷二丁目345番			
	住所	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	647.93㎡(注)		延床面積	1,890.95㎡
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・店舗・車庫
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%・200%		階数	9階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年2月10日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	52戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注)本物件の南西側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされていません(面積約55.48㎡)。

物件番号 RE-050	カスタリア祐天寺		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19			
	住所	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号			
土地	所有形態	借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	526.56㎡		延床面積	1,445.35㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年3月3日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	29戸	
特記事項	借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：2005年1月1日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。				

物件番号 RE-051	カスタリア大塚		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都豊島区南大塚三丁目17番5			
	住所	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	398.40㎡		延床面積	2,554.36㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		種類	共同住宅・車庫
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・400%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年1月11日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	70戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-052	<b>カスターリア菊川</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	東京都墨田区菊川二丁目6番3			
	住所	東京都墨田区菊川二丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	493.61㎡(注)		延床面積	1,430.05㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅・駐車場
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年3月3日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	43戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約70.03㎡)。

<b>物件番号</b> RE-053	<b>カスターリア目黒</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	東京都目黒区目黒二丁目768番1			
	住所	東京都目黒区目黒二丁目1番13号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	565.45㎡		延床面積	1,518.00㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2000年4月11日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	26戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-054	<b>カスターリア大塚</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年11月30日	
所在地	地番	東京都豊島区東池袋二丁目2421番1			
	住所	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	330.28㎡		延床面積	2,022.60㎡
	用途地域	第一種住居地域・商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%・80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%・700%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年9月1日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	54戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-055	カスタリア自由が丘		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年6月30日	
所在地	地番	東京都目黒区自由が丘一丁目330番1			
	住所	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	857.39㎡		延床面積	1,775.97㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域・ 第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%・200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年4月26日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	40戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-056	カスタリア目白		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年6月30日	
所在地	地番	東京都豊島区高田二丁目519番7			
	住所	東京都豊島区高田二丁目8番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	584.69㎡		延床面積	1,796.22㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	8階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年4月23日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	29戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-057	カスタリア池袋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年11月30日	
所在地	地番	東京都豊島区西池袋三丁目1番6			
	住所	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.72㎡		延床面積	4,386.18㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	800%・600%		階数	14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年1月26日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	87戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-058	<b>カスターリア要町</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年1月31日	
所在地	地番	東京都豊島区西池袋五丁目6番17			
	住所	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	407.54㎡		延床面積	1,787.61㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・300%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年8月4日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	73戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-059	<b>カスターリアタワー品川シーサイド</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年6月30日	
所在地	地番	東京都品川区東品川四丁目50番4			
	住所	東京都品川区東品川四丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	2,523.55㎡		延床面積	17,509.66㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下2階付25階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年11月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	208戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-060	<b>カスターリア八雲</b>		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都目黒区八雲二丁目43番1			
	住所	東京都目黒区八雲二丁目20番5号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	756.54㎡		延床面積	1,486.54㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%		階数	地下1階付3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年11月4日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	18戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-061	カスタリア戸越駅前		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都品川区平塚一丁目923番10			
	住所	東京都品川区平塚一丁目7番16号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,040.86㎡		延床面積	2,366.31㎡
	用途地域	商業地域・準工業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年1月17日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	サブリース型(住居部分) パススルー型(その他部分)	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	64戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-062	カスタリア本所吾妻橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地	地番	東京都墨田区本所三丁目18番4			
	住所	東京都墨田区本所三丁目7番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	545.83㎡		延床面積	2,540.32㎡
	用途地域	商業地域・準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・300%		階数	14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年9月30日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	35戸	
特記事項	本物件の東側道路は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部(面積約103.23㎡)が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号 RE-063	カスタリア北沢		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地	地番	東京都世田谷区北沢一丁目452番25			
	住所	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	888.67㎡		延床面積	1,662.45㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域		種類	共同住宅・駐車場
	建蔽率	50%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2002年1月8日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	15戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-064		カスタリア門前仲町		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2030年1月31日	
所在地	地番	東京都江東区福住一丁目2番1					
	住所	東京都江東区福住一丁目17番12号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	187.56㎡			延床面積	1,212.17㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	9階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2000年9月15日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		31戸	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 RE-065		カスタリア上池台		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2028年7月31日	
所在地	地番	東京都大田区上池台一丁目109番1					
	住所	東京都大田区上池台一丁目4番15号					
土地	所有形態	借地権		建物	所有形態	所有権	
	面積	242.73㎡			延床面積	421.42㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2002年3月15日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		12戸	
特記事項		<p>1. 借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：個人、借地期間：2001年5月25日から満30年間</p> <p>2. 本物件の建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃借権について登記簿には、「譲渡、転貸できる」旨の特約が記載されていますが、土地賃貸借契約及び覚書により、「譲渡、転貸」は土地所有者の承諾を得ることが必要になっています。</p>					

物件番号 RE-066		カスタリア森下		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2031年11月30日	
所在地	地番	東京都江東区森下一丁目3番1					
	住所	東京都江東区森下一丁目16番12号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	299.09㎡			延床面積	1,578.19㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	11階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2004年9月6日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		38戸	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 RE-067	カスタリア若林公園		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年6月30日	
所在地	地番	東京都世田谷区若林四丁目334番1			
	住所	東京都世田谷区若林四丁目39番4号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	区分所有権(注)
	面積	800.22㎡		延床面積	1,809.79㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	居宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年2月27日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	23戸	
特記事項	本物件の土地については世田谷区の「区役所周辺街づくり計画」の変更により隣接地境界線からの外壁後退距離は1m以上と変更された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

(注) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。

物件番号 RE-068	カスタリア浅草橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年6月30日	
所在地	地番	東京都台東区柳橋二丁目11番7			
	住所	東京都台東区柳橋二丁目16番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	区分所有権(注)
	面積	447.57㎡		延床面積	1,701.28㎡
	用途地域	商業地域		種類	居宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	9階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年1月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	32戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。

物件番号 RE-069	カスタリア入谷		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年6月30日	
所在地	地番	東京都台東区下谷三丁目163番11			
	住所	東京都台東区下谷三丁目1番28号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	209.05㎡		延床面積	1,561.67㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年6月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	22戸	
特記事項	本物件の南東側道路の幅3.8mが都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				



<b>物件番号</b> RE-070	<b>カスターリア北上野</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年2月28日	
所在地	地番	東京都台東区北上野一丁目73番2			
	住所	東京都台東区北上野一丁目15番5号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	626.72㎡		延床面積	5,296.00㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	地下1階付14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年2月22日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	102戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-071	<b>カスターリア森下</b>		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都江東区新大橋二丁目9番7			
	住所	東京都江東区新大橋二丁目12番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	340.57㎡		延床面積	1,407.63㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年5月28日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	40戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-072	<b>カスターリア三ノ輪</b>		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都台東区根岸五丁目58番			
	住所	東京都台東区根岸五丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	431.16㎡		延床面積	2,715.19㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年6月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	78戸	
特記事項	本物件の東側道路（日光街道）の幅約4mが都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

<b>物件番号</b> RE-073		<b>カスターリア尾山台</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	東京都世田谷区等々力七丁目30番 8					
	住所	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	515.70㎡			延床面積	1,077.45㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			種類	共同住宅・車庫	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	150%			階数	地下1階付3階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2007年8月6日		
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数		28戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-074		<b>カスターリア中野</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	東京都中野区新井二丁目54番 2					
	住所	東京都中野区新井二丁目12番13号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	452.98㎡			延床面積	1,823.11㎡	
	用途地域	近隣商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	400%			階数	12階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2007年3月8日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		42戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-075		<b>カスターリア用賀</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	東京都世田谷区玉川台一丁目754番 4					
	住所	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	527.27㎡			延床面積	1,574.26㎡	
	用途地域	近隣商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	300%			階数	9階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2007年6月20日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		45戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-076		<b>カスターリア住吉</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	東京都江東区住吉二丁目7番24					
	住所	東京都江東区住吉二丁目8番11号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	299.72㎡			延床面積	1,551.43㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	11階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2007年9月7日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		60戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-077		<b>カスターリア門前仲町</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	東京都江東区富岡二丁目5番4					
	住所	東京都江東区富岡二丁目2番9号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	811.66㎡			延床面積	3,913.46㎡	
	用途地域	近隣商業地域			種類	共同住宅・店舗	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	400%			階数	10階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2008年2月20日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		94戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-078		<b>カスターリア押上</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	東京都墨田区向島三丁目4番5					
	住所	東京都墨田区向島三丁目5番2号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	427.88㎡			延床面積	2,079.14㎡	
	用途地域	商業地域・準工業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%・60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%・300%			階数	11階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2007年8月24日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		60戸	
特記事項		本物件の北側道路(水戸街道)は都市計画道路(放13国道6号線)に指定されており、事業決定された場合現況敷地境界線から4.4m後退します。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。					

物件番号 RE-079	カスタリア蔵前		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都台東区蔵前三丁目10番12			
	住所	東京都台東区蔵前三丁目9番4号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	341.19㎡		延床面積	2,676.20㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	700%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年2月19日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	67戸	
特記事項	本物件の土地の一部について、本物件南側隣接地所有者及び借地人(建物所有者)に対し避難通路、自転車置き場、駐車場、駐輪場を用途とした使用(無償)を認めています。				

物件番号 RE-080	カスタリア中延		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年3月31日	
所在地	地番	東京都品川区中延四丁目608番5			
	住所	東京都品川区中延四丁目7番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	741.81㎡(注)		延床面積	3,004.52㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%・200%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年5月12日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	83戸	
特記事項	本物件の東側道路の幅約2.8mが都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

(注) 本物件の南側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約9.99㎡)。

物件番号 RE-081	ロイヤルパークス豊洲		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年11月30日	
所在地	地番	東京都江東区豊洲三丁目1番44			
	住所	東京都江東区豊洲三丁目5番21号			
土地	所有形態	定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,663.62㎡		延床面積	22,132.90㎡
	用途地域	工業地域		種類	共同住宅・保育所・店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地下1階付14階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2007年2月19日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	サブリース型（住宅部分） パススルー型（その他部分）	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	276戸	
特記事項	<p>定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2005年4月28日から満60年間</p> <p>（1）本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物等を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>（2）借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は3億4,200万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>				

物件番号 RE-082	カスターリア戸越		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年11月30日	
所在地	地番	東京都品川区戸越五丁目365番2			
	住所	東京都品川区戸越五丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	718.15㎡（注）		延床面積	3,885.15㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	共同住宅・駐車場・駐輪場
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	14階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2008年2月29日	
マスターリース会社		株式会社モリモトクオリティ	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社モリモトクオリティ	賃貸可能戸数	120戸	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件の西側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約5.19㎡）。

物件番号 RE-083	カスターリア大井町		特定資産の種類	不動産	
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
所在地	地番	東京都品川区大井町四丁目2番15			
	住所	東京都品川区大井町四丁目2番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	251.18㎡		延床面積	1,590.56㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・600%		階数	14階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2011年3月4日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	65戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-084	カスタリア大森		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年10月31日	
所在地	地番	東京都大田区大森北一丁目19番13			
	住所	東京都大田区大森北一丁目19番20号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	429.77㎡		延床面積	2,516.77㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年2月22日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	60戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-085	カスタリア三宿		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年10月31日	
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂一丁目2番3			
	住所	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,388.00㎡		延床面積	3,431.45㎡
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	60%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%・200%		階数	地下1階付5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年2月14日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	54戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-086	カスタリア荒川		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年10月31日	
所在地	地番	東京都荒川区荒川二丁目3番1			
	住所	東京都荒川区荒川二丁目3番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	703.73㎡		延床面積	4,361.49㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年2月6日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	70戸	
特記事項	本物件の南側道路(明治通り)は、都市計画道路(環状4号線)に指定されており、本物件の土地の一部が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号 RE-087	カスターリア大森		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都大田区大森北一丁目8番15			
	住所	東京都大田区大森北一丁目8番13号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	695.51㎡		延床面積	3,609.15㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・600%		階数	地下1階付12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年3月10日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	112戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-088	カスターリア中目黒		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都目黒区青葉台一丁目154番2			
	住所	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,679.91㎡		延床面積	3,436.01㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年1月25日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	101戸	
特記事項	2008年11月に目黒区の都市計画高度地区が変更され、建築物の絶対高さ制限が新たに設けられたことから、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-089	カスターリア目黒長者丸		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都品川区上大崎二丁目270番4			
	住所	東京都品川区上大崎二丁目8番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,305.87㎡(注)		延床面積	2,926.24㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%		階数	地下1階付3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年2月6日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	61戸	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされていません(面積約14.57㎡)。

物件番号 RE-090	カスタリア目黒鷹番		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都目黒区鷹番一丁目61番1			
	住所	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,437.37㎡		延床面積	2,462.05㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無		なし	建築時期	1969年9月10日 (改修年月日:2007年8月17日)	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	55戸	
特記事項	本物件の用途地域が本物件の建物新築後に住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更されたことに伴う日影による中高層の建築物の制限及び高度斜線の制限のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-091	カスタリア大森		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	東京都品川区南大井五丁目20番2			
	住所	東京都品川区南大井五丁目21番11号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	701.48㎡		延床面積	2,411.83㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	8階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2008年2月17日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	74戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-093	カスタリア目黒平町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2024年9月30日	
所在地	地番	東京都目黒区平町一丁目205番1			
	住所	東京都目黒区平町一丁目23番8号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	678.03㎡		延床面積	1,464.49㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2014年3月5日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社	賃貸可能戸数	38戸	
特記事項	該当事項はありません。				



物件番号 RE-094	ロイヤルパークスシーサー		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年3月31日	
所在地	地番	東京都足立区西新井栄町一丁目369番28			
	住所	東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号			
土地	所有形態	定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	7,650.62㎡		延床面積	18,559.28㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅・店舗・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年6月12日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	サブリース型(住宅部分) パススルー型(その他部分)	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	260戸	
特記事項	<p>定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2007年3月9日から満63年間</p> <p>(1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物等を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は2億5,500万円の違約金(ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)を支払う義務を負います。</p>				

物件番号 RE-095	カスターリア本駒込		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年3月31日	
所在地	地番	東京都文京区本駒込六丁目361番1			
	住所	東京都文京区本駒込六丁目21番2号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,011.99㎡		延床面積	2,793.28㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	地下1階付5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年3月5日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	67戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-096	コスモハイム武蔵小杉		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年2月28日	
所在地	地番	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1			
	住所	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	2,872.70㎡		延床面積	4,348.50㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1997年2月28日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	59戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-097	カスタリア鶴見		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年5月31日	
所在地	地番	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番			
	住所	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号			
土地	所有形態	借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	767.14㎡		延床面積	1,627.07㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年2月20日	
マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社モリモトクオリティ		賃貸可能戸数	32戸	
特記事項	借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人天王院、借地期間：2006年3月29日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要がありますが、本投資法人は、底地権者より、譲渡時の土地賃貸借契約所定の承諾料の支払いを条件に当該譲渡についてあらかじめ承諾を得ています。				

物件番号 RE-098	カスタリア船橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地	地番	千葉県船橋市本町四丁目1285番19			
	住所	千葉県船橋市本町四丁目4番8号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	462.84㎡		延床面積	1,820.70㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	地下1階付10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1997年3月21日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	87戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-099	カスタリア西船橋		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	千葉県船橋市西船四丁目308番1			
	住所	千葉県船橋市西船四丁目19番16号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	657.99㎡		延床面積	1,869.09㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2001年3月2日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	81戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-105	カスタリア野毛山		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年7月31日	
所在地	地番	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番1			
	住所	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	626.99㎡		延床面積	830.85㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2000年9月7日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	30戸	
特記事項	登記所備付の公図に記載されている本物件の土地と隣接土地(地番14)との筆界が現況と相違しており、公図上は両土地が接していませんが、現況は接しています。				

物件番号 RE-106	カスタリア市川		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年6月30日	
所在地	地番	千葉県市川市市川一丁目1045番4			
	住所	千葉県市川市市川一丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	228.63㎡		延床面積	1,063.41㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・事務所
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	9階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2004年4月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	40戸	
特記事項	本物件の東側道路は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号 RE-107	ロイヤルパークス花小金井		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年3月31日	
所在地	地番	東京都小平市花小金井一丁目7番7			
	住所	東京都小平市花小金井一丁目8番2号			
土地	所有形態	定期転借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	9,853.78㎡		延床面積	19,794.81㎡
	用途地域	商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・店舗・事務所
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%・200%		階数	14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年2月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	サブリース型（住宅部分） パススルー型（その他部分）	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	279戸	
特記事項	<p>定期転借地権の概要は、以下のとおりです。</p> <p>借地権者（転借地権設定者）：独立行政法人都市再生機構、転借地期間：2004年7月1日から満90年間</p> <p>（1）本物件を譲渡する場合、転借地の全部若しくは一部を転々貸する場合、転借地権若しくは転借地上の建物等を譲渡する場合、転借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、転借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、転借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、又はマスターリース会社等の事業スキームを変更する等には、転借地権設定者から承諾を得る必要があります。</p> <p>（2）借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は3億3,700万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>				

物件番号 RE-108	カスターリア武蔵小杉		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年11月30日	
所在地	地番	神奈川県川崎市中原区今井上町20番1			
	住所	神奈川県川崎市中原区今井上町2番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,150.50㎡		延床面積	2,664.68㎡
	用途地域	準住居地域・第一種住居地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年11月29日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	85戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-109	ロイヤルパークス若葉台		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年6月30日	
所在地	地番	東京都稲城市若葉台二丁目1番1			
	住所	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1			
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	18,350.46㎡		延床面積	23,306.41㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗（住宅棟） 店舗（商業棟）
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造（住宅棟） 鉄骨造（商業棟）
	容積率	400%		階数	14階建（住宅棟） 3階建（商業棟）
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年11月13日（住宅棟／商業棟）	
マスターリース会社	大和リビング株式会社（住宅棟） 大和リース株式会社（商業棟）		マスターリース種別	サブリース型（住宅棟／商業棟）	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社（住宅棟） 大和リース株式会社（商業棟）		賃貸可能戸数	192戸	
特記事項	<p>定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2006年11月30日から満60年間</p> <p>（1）本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>（2）借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は4億8,800万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>				

物件番号 RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年3月31日	
所在地	地番	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1			
	住所	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号			
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	4,990.36㎡		延床面積	41,015.97㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・車庫
	建蔽率	80%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	地下1階付29階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年5月15日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	サブリース型（住宅部分） パススルー型（その他部分）	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	418戸	
特記事項	<p>1．定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2005年3月31日から満65年間</p> <p>（1）本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに転貸借を業とする第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>（2）借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は3億9,100万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p> <p>2．本物件については、受託者と本物件の東側隣接地上のパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーの所有者であるアドバンス・レジデンス投資法人との間の協定により、受託者及びアドバンス・レジデンス投資法人関係者（双方が認めた者に限る。）の立ち入り並びにテナントによる本物件及びパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーの敷地内に存する施設の利用を無償にて相互に認めることとされています。</p>				

物件番号 RE-111	エルブレイス新子安		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年3月31日	
所在地	地番	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番1			
	住所	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	805.24㎡		延床面積	3,810.44㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年8月29日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	115戸	
特記事項	本物件の南東側都道は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部（面積約248.08㎡）が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号 RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年3月31日	
所在地	地番	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番8			
	住所	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8			
土地	所有形態	定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	2,042.19㎡		延床面積	4,223.85㎡
	用途地域	工業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年10月8日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	サブリース型（住宅部分） パススルー型（その他部分）	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	56戸	
特記事項	<p>定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2008年1月31日から満60年間</p> <p>（1）本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>（2）借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は6,800万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>				

物件番号 RE-116	カスタリア堺筋本町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年11月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番			
	住所	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	639.45㎡		延床面積	4,402.21㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年2月22日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	117戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-117	カスタリア新梅田		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2035年11月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市北区中津六丁目11番7			
	住所	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,149.22㎡		延床面積	3,642.57㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2005年2月14日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	108戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RE-118	カスタリア阿倍野		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目34番5			
	住所	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	2,174.13㎡（注）		延床面積	11,579.44㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%・80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	800%・400%		階数	15階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年1月17日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	154戸	
特記事項	1. 本物件の土地に一部隣接地の建物からの排水管があり、排水枳に接続されています。 2. 本物件の土地の一部には、周辺自治会及び近隣住民との申し合わせにより通路が2箇所（合計約90㎡）設置されています。				

（注）本物件の東側道路（私道）は建築基準法第42条第1項第3号に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約108㎡）。

<b>物件番号</b> RE-119	<b>カスターリア栄</b>		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目1610番			
	住所	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	497.65㎡		延床面積	3,040.01㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年2月19日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	73戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-123	<b>カスターリア東比恵</b>		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	福岡県福岡市博多区比恵町134番			
	住所	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	734.75㎡		延床面積	3,471.66㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年11月6日	
マスターリース会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		賃貸可能戸数	115戸	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RE-124	<b>カスターリアタワー長堀橋</b>		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区島之内一丁目19番10			
	住所	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,477.65㎡		延床面積	12,018.55㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	28階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年1月5日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	133戸	
特記事項	該当事項はありません。				



<b>物件番号</b> RE-125		<b>カスターリア三宮</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目308番					
	住所	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	473.22㎡			延床面積	3,371.98㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	700%			階数	15階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2007年1月31日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		112戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-126		<b>カスターリア勾当台公園</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番12					
	住所	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	380.16㎡			延床面積	2,017.22㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	地下1階付11階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2007年2月26日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		50戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-127		<b>カスターリア一番町</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番26					
	住所	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	772.50㎡			延床面積	3,091.03㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造（A棟／B棟）	
	容積率	500%			階数	10階建（A棟） 9階建（B棟）	
担保設定の有無		なし		建築時期	2007年6月1日（A棟／B棟）		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		68戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-128		<b>カスタリア大町</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8					
	住所	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	452.95㎡			延床面積	2,717.13㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	500%			階数	13階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2007年6月21日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		72戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-129		<b>カスタリア上町台</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目623番2					
	住所	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,154.91㎡			延床面積	6,446.82㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%・80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	600%・400%			階数	地下1階付15階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2007年1月18日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		69戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-130		<b>カスタリアタワー肥後橋</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目15番3					
	住所	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,025.30㎡			延床面積	8,483.79㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	800%			階数	地下1階付21階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2007年3月14日	
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		194戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-132		<b>カスターリア伏見</b>		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2030年11月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目801番2					
	住所	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,260.79㎡			延床面積	7,884.56㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	600%			階数	15階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2006年9月15日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		123戸	
特記事項		該当事項はありません。					

<b>物件番号</b> RE-134		<b>カスターリア薬院</b>		特定資産の種類		不動産	
信託受託者		-		信託期間満了日		-	
所在地	地番	福岡県福岡市中央区今泉二丁目113番					
	住所	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	783.81㎡			延床面積	3,464.45㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	400%			階数	10階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2006年3月2日		
マスターリース会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント		賃貸可能戸数		118戸	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 RE-135		カスターリア壬生		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2031年10月31日	
所在地	地番	京都府京都市中京区壬生相合町79番					
	住所	京都府京都市中京区壬生相合町79番地					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,525.55㎡(注)			延床面積	3,616.65㎡	
	用途地域	準工業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	200%			階数	7階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2008年3月19日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		78戸	
特記事項		該当事項はありません。					

(注1) 本物件の南側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています。

物件番号 RE-136		カスターリア櫛ヶ岡		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2033年11月30日	
所在地	地番	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番1					
	住所	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,541.55㎡			延床面積	5,354.88㎡	
	用途地域	近隣商業地域			種類	共同住宅	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	300%			階数	12階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2009年1月26日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		84戸	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 RE-138		ロイヤルパークスなんば		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2031年3月31日	
所在地	地番	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目5番25					
	住所	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目2番40号					
土地	所有形態	定期借地権		建物	所有形態	所有権	
	面積	2,316.04㎡			延床面積	11,639.08㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅・店舗	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	600%			階数	14階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2006年2月14日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		サブリース型(住宅部分) パススルー型(その他部分)	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		162戸	
特記事項	<p>1. 定期借地権の概要は以下のとおりです。  底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2004年6月30日から満60年間  (1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、又はマスターリース会社等の事業スキームを変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。  (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は7,680万円の違約金(ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)を支払う義務を負います。</p> <p>2. 本物件の土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建蔽率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の建物の敷地とみなして適用されます。なお、本物件の建物の増改築又は土地利用の変更をする場合は、再度かかる認定を受ける必要があります。</p>						

物件番号 RE-139		カスターリア志賀本通		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2034年6月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2					
	住所	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番地2					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	1,323.22㎡			延床面積	5,306.11㎡	
	用途地域	商業地域			種類	共同住宅・店舗・事務所	
	建蔽率	80%			構造	鉄筋コンクリート造	
	容積率	400%			階数	15階建	
担保設定の有無		なし		建築時期	2008年2月18日		
マスターリース会社		大和リビング株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和リビング株式会社		賃貸可能戸数		128戸	
特記事項	該当事項はありません。						

物件番号 RE-140	カスターリア京都西大路		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	京都府京都市下京区七条御所ノ内南町100番1			
	住所	京都府京都市下京区七条御所ノ内南町100番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	420.92㎡		延床面積	2,318.47㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年8月24日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	81戸	
特記事項	2007年9月に京都市の新景観政策が実施され、高度地区の高さ制限が変更になったため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号 RE-141	カスターリア人形町		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年9月30日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋人形町一丁目2番10			
	住所	東京都中央区日本橋人形町一丁目2番3号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	529.80㎡		延床面積	3,754.28㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・700%		階数	地下1階付10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年10月24日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	73戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号	ロイヤルパークス梅島		特定資産の種類	信託不動産	
RE-142					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年9月30日	
所在地	地番	東京都足立区梅田五丁目573番1			
	住所	東京都足立区梅田五丁目25番33号			
土地	所有形態	定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	4,217.10㎡		延床面積	7,913.65㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%・300%		階数	8階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年9月8日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	サブリース型（住宅部分） パススルー型（その他部分）	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	97戸	
特記事項	<p>定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2008年3月31日から62年間</p> <p>(1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等若しくは保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は1億3,100万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>				

物件番号	カスタリア新栄		特定資産の種類	信託不動産	
RE-143					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年4月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区新栄一丁目2909番			
	住所	愛知県名古屋市中区新栄一丁目29番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,001.29㎡		延床面積	5,633.99㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%・400%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年1月25日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	99戸	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号	カスタリア住吉		特定資産の種類	信託不動産	
RE-144					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年2月29日	
所在地	地番	東京都江東区住吉一丁目3番6			
	住所	東京都江東区住吉一丁目16番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	495.86㎡		延床面積	1,849.24㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%（注）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年2月26日	
マスターリース会社	大和リビング株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社		賃貸可能戸数	31戸	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。

物件番号 RM-001		アクロスモール新鎌ヶ谷		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2027年11月30日	
所在地	地番	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1					
	住所	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	17,367.08㎡			延床面積	35,852.43㎡	
	用途地域	商業地域			種類	店舗・駐車場	
	建蔽率	80%			構造	鉄骨造	
	容積率	400%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2006年10月31日	
マスターリース会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別		サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人		-	
特記事項		該当事項はありません。					

物件番号 RM-002		フォレオひらかた		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日		2027年3月31日	
所在地	地番	大阪府枚方市高野道一丁目2770番1					
	住所	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	26,725.51㎡			延床面積	21,499.16㎡	
	用途地域	準工業地域			種類	店舗・映画館	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	4階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2006年11月20日	
マスターリース会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人		-	
特記事項		本件土地の一部(1,550.27㎡)について、交野市東倉治三丁目2027番の土地を要役地として地役権が設定されており、電線路において建造物及び工作物の高さが制限されています。					

物件番号 RM-003		クイズゲート浦和		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2028年3月27日	
所在地	地番	埼玉県さいたま市緑区大字中尾字不動谷3720番					
	住所	埼玉県さいたま市緑区大字中尾字不動谷3720番地					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	9,917.35㎡			延床面積	17,028.40㎡	
	用途地域	第二種住居地域・準住居地域・第一種中高層住居専用地域			種類	店舗・駐車場・事務所	
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造	
	容積率	200%			階数	地下1階付2階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2008年2月17日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人		非開示(注)	
特記事項		該当事項はありません。					

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。



物件番号 RM-004	ユニクス高崎		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年3月31日	
所在地	地番	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番5			
	住所	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	19,256.35㎡		延床面積	9,801.89㎡
	用途地域	近隣商業地域・第二種住居地域		種類	店舗
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無		なし	建築時期	2008年11月5日	
マスターリース会社		株式会社ピーアンドディ コンサルティング	マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント 会社		株式会社ピーアンドディ コンサルティング	賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RM-005	アクロスプラザ三芳（底地）		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2024年9月30日	
所在地	地番	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	24,018.00㎡		延床面積	-
	用途地域	第二種住居地域・ 第一種低層住居専用地域		種類	-
	建蔽率	60%・50%		構造	-
	容積率	200%・80%		階数	-
担保設定の有無		なし	建築時期	-	
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント 会社		-	賃借人	みずほ信託銀行株式会社（注）	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件上の建物の信託受益権者は、大和ハウスリアルティマネジメント株式会社です。

物件番号 RM-006	ドリームタウンALi		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年9月30日	
所在地	地番	青森県青森市浜田三丁目1番2			
	住所	青森県青森市浜田三丁目1番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	36,605.12㎡（注）		延床面積	25,150.89㎡（注）
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗（A/B/C棟） 遊技場・会館・店舗（D棟）
	建蔽率	80%		構造	鉄骨造（A/B/C/D棟）
	容積率	200%		階数	平家建（A棟） 2階建（B/C/D棟）
担保設定の有無		なし	建築時期	2007年8月29日（A棟） 2007年8月29日（B棟） 2007年10月4日（C棟） 2007年11月29日（D棟）	
マスターリース会社		大和ハウスリアルティマネジメント 株式会社	マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント 会社		大和ハウスリアルティマネジメント 株式会社	賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件は、A棟からD棟までの4棟の建物及びそれらの敷地から成り、土地の面積及び建物の延床面積は、いずれも4棟の合計の数値を記載しています。

物件番号	ASOBOX(底地)		特定資産の種類	信託不動産	
RM-007					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年8月31日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉北区中津口二丁目76番1			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	11,207.90㎡(注1)		延床面積	-
	用途地域	商業地域		種類	-
	建蔽率	80%		構造	-
	容積率	400%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	-		賃借人	三井住友信託銀行株式会社(注2)	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件の北西側には、私道負担があります(面積約222㎡)。また、本物件の南西側道路の一部は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約47㎡)。

(注2) 本物件上の建物の信託受益権者は、大和ハウスリアルティマネジメント株式会社です。

物件番号	フォレオ青梅今井		特定資産の種類	信託不動産	
RM-008					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年8月31日	
所在地	地番	東京都青梅市今井三丁目10番9			
	住所	東京都青梅市今井三丁目10番地9			
土地	所有形態	所有権及び事業用定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	14,042.26㎡		延床面積	9,038.62㎡
	用途地域	工業地域		種類	店舗
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2017年5月15日	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	事業用定期借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：個人、借地期間：2017年6月8日から満30年間、借地面積：1,963.00㎡ 底地権者が本件土地の所有権を第三者に譲渡しようとする場合、借地権者に対しあらかじめ書面に通知し、借地権者を優先買受交渉人として譲渡に係る協議をしなければなりません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号	フォレオ大津一里山		特定資産の種類	信託不動産	
RM-009					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	滋賀県大津市一里山七丁目字石拾2105番7			
	住所	滋賀県大津市一里山七丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	56,052.04㎡		延床面積	62,917.73㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地下1階付2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年10月2日	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。

物件番号	フォレオ博多		特定資産の種類	信託不動産	
RM-010					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目395番1			
	住所	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目14番46号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	19,874.73㎡		延床面積	23,230.77㎡
	用途地域	工業地域		種類	店舗・遊技場・駐車場
	建蔽率	60%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年1月7日	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号	アクロスモール泉北(底地)		特定資産の種類	信託不動産	
RM-011					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年12月31日	
所在地	地番	大阪府堺市南区原山台五丁456番67			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	30,824.72㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域		種類	-
	建蔽率	60%		構造	-
	容積率	200%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	-		賃借人	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号	イーアスつくば		特定資産の種類	信託不動産	
RM-012					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	茨城県つくば市研究学園五丁目19番			
	住所	茨城県つくば市研究学園五丁目19番地			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	145,385.16㎡		延床面積	112,509.43㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年9月29日	
マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。

物件番号 RR-001	ライフ相模原若松店	特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2028年3月27日	
所在地	地番 神奈川県相模原市南区若松五丁目3884番1 住所 神奈川県相模原市南区若松五丁目19番5号			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	3,831.88㎡	延床面積	2,913.24㎡
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種低層住居専用地域	種類	店舗
	建蔽率	60%・50%	構造	鉄骨造
	容積率	200%・100%	階数	2階建
担保設定の有無	なし	建築時期	2007年4月25日	
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメン ト株式会社	賃借人	株式会社ライフコーポレーション	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 RR-002	フォレオせんだい宮の杜	特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年3月31日	
所在地	地番 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目101番27 住所 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号(A棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番1号(B1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番2号(B2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番3号(B3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番6号(C1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番10号(C2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番8号(C3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番7号(C4棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番31号(D1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番30号(D2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番32号(D3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番1号(E1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番2号(E2棟)			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	42,273.93㎡(注)	延床面積	19,845.72㎡(注)
	用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域	種類	店舗(A/B1/B2/B3/C1/C2/ D1/D2/D3/E2棟) 店舗・診療所(C3棟) 店舗・教習所(C4棟) 診療所・店舗(E1棟)
	建蔽率	60%	構造	鉄骨造(A/B1/C1/C2/C3/C 4/D1/D2/D3/E1/E2棟) 木造(B2/B3棟)
	容積率	200%	階数	2階建(A/B1/C1/D1/E1棟) 平家建(B2/B3/C2/C3/C4/D 2/D3/E2棟)
担保設定の有無	なし	建築時期	2009年10月6日(C2棟) 2009年10月13日(B2/B3棟) 2009年10月16日(C3/C4/E1/E2 棟) 2009年10月19日(A棟) 2009年10月21日(D2棟) 2009年10月26日(D1棟) 2009年10月27日(C1/D3棟) 2009年10月29日(B1棟)	
マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社	マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメン ト株式会社	賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。			

(注)本物件は、A棟、B1からB3棟まで、C1からC4棟まで、D1からD3棟まで並びにE1及びE2棟の13棟の建物及びそれらの敷地から成り、土地の面積及び建物の延床面積は、いずれも13棟の合計の数値を記載しています。

<b>物件番号</b> RR-003	<b>アクロスプラザ稲沢（底地）</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年2月28日	
所在地	地番	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	31,981.70㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域		種類	-
	建蔽率	60%		構造	-
	容積率	200%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	-		賃借人	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RR-004	<b>スポーツデゴ・ゴルフ5 小倉東インター店</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2036年9月30日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番116			
	住所	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	6,789.55㎡		延床面積	6,506.99㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2007年10月31日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	株式会社アルペン	
特記事項	該当事項はありません。				

<b>物件番号</b> RR-005	<b>平塚商業施設（底地）</b>		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年1月31日	
所在地	地番	神奈川県平塚市久領堤1番2			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	28,002.92㎡		延床面積	-
	用途地域	工業地域		種類	-
	建蔽率	60%		構造	-
	容積率	200%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	-		賃借人	非開示（注）	
特記事項	本物件の西側境界付近にコンクリート塀が設置されています。				

（注）賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号 RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区玉造一丁目540番1			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	6,669.74㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域・商業地域		種類	-
	建蔽率	60%・80%		構造	-
	容積率	400%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	-		賃借人	ロイヤルホームセンター株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RR-007	洋服の青山文京千石駅前店		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都文京区本駒込二丁目337番			
	住所	東京都文京区本駒込二丁目29番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	658.29㎡		延床面積	1,066.95㎡
	用途地域	商業地域・第二種住居地域		種類	店舗
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄骨造
	容積率	600%・300%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1994年4月1日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	青山商事株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RR-008	フォレオ葛蒲		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字寺田6006番1			
	住所	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字寺田6006番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	58,147.17㎡(注1)		延床面積	19,089.96㎡(注1)
	用途地域	準工業地域		種類	店舗(A/B/D/E/F/G/H/I/J棟) 店舗・作業所(C棟)
	建蔽率	60%(注2)		構造	鉄骨造(A/B/G/I/J棟) 軽量鉄骨造(C/F棟) 木造(D/E/H棟)
	容積率	200%		階数	平屋建(A/B/C/D/E/F/G/H/I/J棟)
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年3月16日(C/D/E/F棟) 2010年3月19日(A/B棟) 2012年3月5日(G棟) 2012年3月19日(I棟) 2012年4月2日(H棟) 2013年3月31日(J棟)	
マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件は、A棟、B棟、C棟、D棟、E棟、F棟、G棟、H棟、I棟及びJ棟の10棟の建物及びそれらの敷地から成り、土地の面積、建物延床面積、建物状況評価の概要及び賃貸借の概要は、いずれも10棟の建物及びそれらの敷地の合計の数値を記載しています。

(注2) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%になっています。

物件番号 RR-009	ハピラス海田(底地)		特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
所在地	地番	広島県安芸郡海田町畝二丁目1262番11			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	13,415.52㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域		種類	-
	建蔽率	60%		構造	-
	容積率	200%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	-		賃借人	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 RU-001	COMBOX310		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年12月31日	
所在地	地番	茨城県水戸市宮町一丁目107番1			
	住所	茨城県水戸市宮町一丁目7番44号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	5,377.64㎡		延床面積	18,497.92㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・映画館・ホテル
	建蔽率	80%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	600%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年4月25日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。

物件番号 RU-002	スポーツプラザ茨木		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2040年8月31日	
所在地	地番	(店舗棟) 大阪府茨木市永代町292番2 (駐車場底地) 大阪府茨木市永代町293番4			
	住所	(店舗棟) 大阪府茨木市永代町6番2号 (駐車場底地) 大阪府茨木市永代町9番22号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	(店舗棟) 2,005.41㎡ (駐車場底地) 1,495.73㎡		延床面積	7,974.54㎡
	用途地域	(店舗棟) 商業地域・近隣商業地域 (駐車場底地) 近隣商業地域		種類	教習所・遊技場・店舗
	建蔽率	80%(注1)		構造	鉄骨造
	容積率	(商業地域) 600% (近隣商業地域) 300%(注2)		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1993年8月11日	
マスターリース会社	(店舗棟) 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 (駐車場棟(底地)) -		マスターリース種別	(店舗棟) サブリース型 (駐車場棟(底地)) -	
プロパティ・マネジメント会社	(店舗棟) 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 (駐車場棟(底地)) -		賃借人	(店舗棟) - (駐車場棟(底地)) 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。また、駐車場棟の建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域かつ準防火地域内の耐火建築物の適用により90%となっています。

(注2) 本物件の容積率は本来600%、300%ですが、面積加重平均により418.49%となっています。

物件番号 HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番4			
	住所	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番地4			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,114.86㎡		延床面積	8,567.98㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注1)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	800%・600%(注2)		階数	地下1階地上10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年8月6日	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。

(注2) 本物件の容積率は本来800%、600%ですが、面積加重平均により764.94%となっています。

物件番号 HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年12月31日	
所在地	地番	奈良県奈良市三条町500番1			
	住所	奈良県奈良市三条町500番地1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	683.52㎡		延床面積	2,707.59㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・銀行・店舗
	建蔽率	80%(注)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年1月27日	
マスターリース会社	大和リース株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和リース株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。

物件番号 HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中村区椿町119番1			
	住所	愛知県名古屋市中村区椿町1番23号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	998.29㎡		延床面積	7,605.41㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・800%		階数	地下2階地上12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2001年7月3日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				



物件番号 HO-004		アマネク金沢		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2039年11月30日	
所在地	地番	石川県金沢市片町二丁目606番					
	住所	石川県金沢市片町二丁目25番17号					
土地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,226.82㎡			延床面積	7,246.17㎡	
	用途地域	商業地域			種類	ホテル	
	建蔽率	80%(注)			構造	鉄骨造	
	容積率	600%			階数	12階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2019年9月2日	
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人		株式会社アマネク	
特記事項	該当事項はありません。						

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。

物件番号 HO-005		カンデオホテルズ長崎新地中華街		特定資産の種類		信託不動産	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2040年9月30日	
所在地	地番	長崎県長崎市銅座町40番1					
	住所	長崎県長崎市銅座町3番12号					
土地	所有形態	所有権及び地上権		建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,892.33㎡			延床面積	6,765.82㎡	
	用途地域	商業地域			種類	ホテル・店舗	
	建蔽率	80%(注)			構造	鉄骨造	
	容積率	500%			階数	12階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2020年1月24日	
マスターリース会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人		-	
特記事項	地上権の概要は以下のとおりです。 地上権設定者：松本商事株式会社及び個人、存続期間：2017年12月20日から50年間、地上権設定土地面積：342.55㎡ 地上権設定者が本件土地を譲渡したい場合、地上権者に対し事前に書面をもって通知し、地上権者と優先的に本件土地の譲渡に関する協議を行わなければなりません。						

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物の適用により90%となっています。

物件番号 HO-006	MIMARU東京 赤坂		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2043年3月31日	
所在地	地番	東京都港区赤坂七丁目458番			
	住所	東京都港区赤坂七丁目9番6号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	442.19㎡		延床面積	1,909.44㎡
	用途地域	近隣商業地域・商業地域		種類	ホテル
	建蔽率	80%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	400%・500%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2018年2月7日	
マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア		マスターリース種別	サブリース型(ホテル) パススルー型(店舗)	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社コスモスイニシア		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

物件番号 HO-007	MIMARU東京 八丁堀		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2043年9月30日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目8番4			
	住所	東京都中央区日本橋茅場町三丁目8番8号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	518.90㎡		延床面積	3,665.15㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル
	建蔽率	80%(注1)		構造	鉄骨造
	容積率	700%(注2)		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2019年2月27日	
マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社コスモスイニシア		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

(注2) 本物件の容積率は本来700%ですが、前面道路幅員による低減の適用により660%となっています。

物件番号	アーバンリビング稲毛		特定資産の種類	信託不動産	
OT-001					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	地番	千葉県千葉市稲毛区山王町字山王327番1			
	住所	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,176.14㎡（注1）		延床面積	3,947.89㎡
	用途地域	工業地域		種類	老人ホーム
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年3月18日	
マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数	1戸（注2）	
特記事項	本物件の建物の敷地は公道に接しておらず、第三者と共有の私道を利用することにより公道に出ることが可能です。				

（注1）本物件の土地には、第三者と共有の私道部分2筆（登記簿面積277㎡の共有持分（共有持分割合10分の9）及び登記簿面積374.42㎡の共有持分（共有持分割合20分の1））が含まれていますが、かかる私道部分の面積を含まない数値を記載しています。

（注2）専有部分の戸数は100戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

物件番号	油壺マリーナヒルズ		特定資産の種類	信託不動産	
OT-002					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2024年8月31日	
所在地	地番	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番1			
	住所	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,207.05㎡		延床面積	3,901.14㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	老人ホーム
	建蔽率	40%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年4月18日	
マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社		マスターリース種別	サブリース型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数	1戸（注）	
特記事項	2011年10月に施行された三浦都市計画高度地区により、本物件所在地は第一種高度地区に指定されており、絶対高さ制限について本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

（注）専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

物件番号	那覇新都心センタービル （ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）		特定資産の種類	信託不動産（注1）	
OT-003					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2036年9月30日	
所在地	地番	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番2			
	住所	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権（注1）	建物	所有形態	区分所有権（注1）
	面積	7,880.42㎡		延床面積	34,180.43㎡（注2）
	用途地域	近隣商業地域		種類	事務所・店舗・ホテル
	建蔽率	80%		構造	鉄骨造
	容積率	400%		階数	地下1階地上19階建（注3）
担保設定の有無	なし		建築時期	2011年7月14日	
マスターリース会社	大和ライフネクスト株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ライフネクスト株式会社		賃借人	-	
特記事項	本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分50%を保有しています。他の準共有者はオリックス不動産投資法人です。他の準共有者とは、今後の本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結しています。				

（注1）本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分（持分割合：50%）を保有しています。本物件の建物は区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され、登記されていますが、その区分所有権及び敷地権の全部が不動産信託受益権の対象となっています。

（注2）区分所有建物の専有部分の床面積ではなく、一棟全体の登記簿上の床面積を記載しています。

（注3）登記簿上の一棟の建物の構造・階数を記載しています。

物件番号 OT-004	シャープ広島ビル		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2037年4月30日	
所在地	地番	広島県広島市安佐南区西原二丁目2234番1			
	住所	広島県広島市安佐南区西原二丁目13番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	3,120.78㎡		延床面積	2,972.15㎡
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域		種類	事務所・倉庫
	建蔽率	80%・60%(注)		構造	鉄骨造
	容積率	300%・200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年1月29日	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	シャープ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

(注)本物件の準工業地域内の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

物件番号 OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年3月31日	
所在地	地番	東京都大田区大森西五丁目217番1			
	住所	東京都大田区大森西五丁目25番21号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,194.11㎡		延床面積	1,345.62㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	保育所・店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	地上3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2019年1月17日	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 OT-006	GRANODE広島		特定資産の種類	信託不動産	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2040年4月30日	
所在地	地番	広島県広島市東区二葉の里三丁目8番7			
	住所	広島県広島市東区二葉の里三丁目5番7号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	6,339.23㎡		延床面積	46,995.92㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注1)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	500%(注2)		階数	地下2階付20階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2019年3月29日	
マスターリース会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		マスターリース種別	パススルー型	
プロパティ・マネジメント会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社		賃借人	-	
特記事項	本物件については、信託受託者と本物件の東側隣接地所有者(二者)との間の協定において、両土地の間に存在し、本土地の一部を構成する空地に関し、歩行者が自由に通行できるように一般に開放すること、三者が共同で舗装や植栽等の設備を整備、管理して、当該設備は三者の共有とすること、及び、三者以外の者に対し当該空地をイベント等により利用させる場合は、利用料を徴収し、収益は三者均等に配分すること等について合意しています。				

(注1)本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

(注2)本物件は、建築基準法第68条の3第1項の規定の適用により、容積率が650%となっています。

## (八) 主なテナントへの賃貸借の状況

## (a) 主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(2024年2月29日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビング株式 会社	不動産賃貸及び 管理業	カスタリア銀座 他計95物件	12,948,753	1,347,474	341,714.90	10.6%
ポートフォリオ全体の合計			56,593,017	24,254,019	3,210,113.89	100.0%

(注1) 「年間賃料」には、当該テナントとの間で2024年2月29日現在締結されている各賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該テナントがマスターリース会社であり、かつ、マスターリース種別がパススルー型の場合には、マスターリース会社である当該テナントと各エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金等」には、当該テナントとの間で2024年2月29日現在締結されている各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社と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、2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転賃借契約が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、2024年2月29日現在、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注4) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (b) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は以下のとおりです。

(2024年2月29日現在)

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-011	カスターリア銀座	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-013	カスターリア西麻布霞町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-014	カスターリアお茶の水	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-016	カスターリア水天宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-017	カスターリア水天宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-018	カスターリア新富町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-019	カスターリア新富町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-020	カスターリア原宿	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-023	カスターリア新宿7丁目	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-024	カスターリア人形町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-025	カスターリア人形町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-027	カスターリア東日本橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-028	カスターリア神保町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-029	カスターリア新富町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-030	カスターリア新宿御苑	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-031	カスターリア高輪台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-032	カスターリア東日本橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-033	カスターリア新宿御苑	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-034	カスターリア新富町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-035	カスターリア高輪台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-036	カスターリア南麻布	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。



物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-075	カスターリア用賀	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-076	カスターリア住吉	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-077	カスターリア門前仲町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-078	カスターリア押上	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-079	カスターリア蔵前	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	2043年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-083	カスターリア大井町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-084	カスターリア大森	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-085	カスターリア三宿	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-086	カスターリア荒川	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-089	カスターリア目黒長者丸	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-090	カスターリア目黒鷹番	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-091	カスターリア大森	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-093	カスターリア目黒平町	2024年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-095	カスターリア本駒込	2025年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	2025年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-098	カスターリア船橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-099	カスターリア西船橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-105	カスターリア野毛山	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-106	カスターリア市川	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	2031年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-108	カスターリア武蔵小杉	2025年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-109	ロイヤルパークス若葉台（注）	2032年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-110	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	2028年6月30日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。



物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法
RE-111	エルブレイス新子安	2025年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-116	カスターリア堺筋本町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-117	カスターリア新梅田	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-118	カスターリア阿倍野	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-119	カスターリア栄	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-125	カスターリア三宮	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-126	カスターリア勾当台公園	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-127	カスターリア一番町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-128	カスターリア大町	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-129	カスターリア上町台	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-132	カスターリア伏見	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-135	カスターリア壬生	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	2025年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-138	ロイヤルパークスなんば	2031年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-139	カスターリア志賀本通	2025年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-140	カスターリア京都西大路	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-141	カスターリア人形町	2024年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-142	ロイヤルパークス梅島	2031年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。
RE-143	カスターリア新栄	2024年4月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
RE-144	カスターリア住吉	2024年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。

(注) 大和リビング株式会社がテナントとなっているのは、ロイヤルパークス若葉台(住宅棟)のうち店舗部分を除く住宅部分のみです。

## (二) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、上記各不動産鑑定評価機関に、2024年2月29日現在において保有している各不動産又は各信託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です。

なお、当該不動産鑑定評価書は、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、正確性及び当該不動産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。また、上記各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定機関 (注1)	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)
LB-001	Dプロジェクト町田	T	2024年 2月29日	11,500	11,800	3.7	11,300	1~3年度 3.6 4年度~ 3.7	3.9
LB-002	Dプロジェクト八王子	T	2024年 2月29日	19,300	19,500	3.7	19,200	3.7	3.9
LB-003	Dプロジェクト愛川町	T	2024年 2月29日	4,830	4,960	4.1	4,780	1~8年度 4.1 9年度~ 4.3	4.3
LB-005	Dプロジェクト浦安	T	2024年 2月29日	10,800	11,200	3.5	10,600	3.6	3.7
LB-006	Dプロジェクト浦安	T	2024年 2月29日	30,900	31,500	3.5	30,700	1~3年度 3.5 4年度~ 3.6	3.7
LB-007	Dプロジェクト茜浜	T	2024年 2月29日	3,350	3,400	3.9	3,330	4.0	4.1
LB-008	Dプロジェクト野田	T	2024年 2月29日	7,330	7,400	4.0	7,300	1~4年度 3.9 5年度~ 4.0	4.2
LB-009	Dプロジェクト犬山	T	2024年 2月29日	13,020	13,130	4.2	13,010	A棟 初年度 4.1 2年度~ 4.2 B棟 1~3年度 4.1 4年度~ 4.2	4.4
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	T	2024年 2月29日	7,260	7,350	3.9	7,220	1~5年度 3.9 6年度~11年 度 4.0	4.1
LB-013	Dプロジェクト盛岡	T	2024年 2月29日	1,210	1,200	6.0	1,210	5.9	6.2
LB-015	Dプロジェクト土浦	T	2024年 2月29日	3,920	3,830	4.6	3,960	1~5年度 4.5 6年度~ 4.6	4.8

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	T	2024年 2月29日	5,570	5,610	4.2	5,550	A棟 1~2年度 3.9 3年度~ 4.1 B棟 1~8年度 3.9 9年度~ 4.1 C棟 1~2年度 4.0 3年度~ 4.1 D棟 4.1	4.4
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	T	2024年 2月29日	7,050	7,140	4.4	7,010	1~7年度 4.3 8年度~ 4.5	4.6
LB-020	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	5,000	5,080	4.0	4,960	初年度 4.0 2年度~ 4.1	4.2
LB-021	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	10,100	10,700	4.0	9,900	1~5年度 4.0 6年度~ 4.1	4.2
LB-022	Dプロジェクト川越	T	2024年 2月29日	4,430	4,470	4.0	4,410	1~2年度 4.0 3年~11年度 4.1	4.2
LB-023	Dプロジェクト川越	T	2024年 2月29日	6,150	6,240	4.0	6,110	1~4年度 4.0 5年度~ 4.1	4.2
LB-024	DPL犬山	T	2024年 2月29日	4,710	4,720	4.2	4,700	1~5年度 4.1 6年度~ 4.2	4.4
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	T	2024年 2月29日	5,280	5,400	3.9	5,230	1~9年度 3.8 10年度~ 4.0	4.1
LB-026	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	9,510	9,900	4.0	9,340	4.1	4.2
LB-027	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	6,860	6,860	4.0	6,860	4.1	4.2

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
LB-028	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	12,000	12,100	4.0	11,900	1~3年度 3.9 4年度~ 4.1	4.2
LB-029	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	6,890	6,990	4.0	6,850	1~5年度 3.9 6年度~ 4.1	4.2
LB-030	Dプロジェクト八潮	F	2024年 2月29日	7,350	7,450	4.0	7,250	3.5	4.3
LB-031	Dプロジェクト西淀川	F	2024年 2月29日	12,700	12,900	4.2	12,500	3.9	4.4
LB-032	Dプロジェクト松戸	F	2024年 2月29日	8,550	8,600	3.9	8,500	3.6	4.0
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	T	2024年 2月29日	2,370	2,380	5.0	2,370	1~3年度 4.9 4年度~ 5.1	5.2
LB-034	Dプロジェクト盛岡	T	2024年 2月29日	1,320	1,330	6.0	1,310	1~2年度 5.7 3~4年度 5.8 5年度~ 5.9	6.2
LB-035	Dプロジェクト川越	T	2024年 2月29日	9,000	9,120	3.9	8,950	1~3年度 3.9 4年度~ 4.0	4.1
LB-036	Dプロジェクト加須	T	2024年 2月29日	4,070	4,100	4.2	4,050	初年度 4.2 2年度~ 4.3	4.4
LB-037	Dプロジェクト浦安	T	2024年 2月29日	10,500	10,900	3.5	10,300	1~2年度 3.4 3年度~ 3.6	3.7
LB-038	Dプロジェクト富里	T	2024年 2月29日	5,970	6,030	4.2	5,950	1~2年度 4.2 3年度~ 4.3	4.4
LB-039	Dプロジェクト京田辺	F	2024年 2月29日	4,210	4,260	4.8	4,150	4.4	5.1
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	F	2024年 2月29日	1,770	1,780	4.6	1,750	4.3	4.8
LB-041	Dプロジェクト小山	T	2024年 2月29日	2,210	2,240	5.0	2,200	5.1	5.2
LB-042	Dプロジェクト佐野	T	2024年 2月29日	2,030	2,020	5.0	2,030	1~5年度 5.0 6年度~ 5.1	5.2
LB-043	Dプロジェクト館林	T	2024年 2月29日	3,530	3,560	5.0	3,520	1~7年度 5.0 8年度~ 5.1	5.2
LB-044	Dプロジェクト掛川	F	2024年 2月29日	6,760	6,820	5.1	6,700	4.9	5.3

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
LB-045	Dプロジェクト広島西風	F	2024年 2月29日	4,610	4,680	4.7	4,540	4.2	5.1
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	T	2024年 2月29日	2,500	2,530	4.3	2,480	1~3年度 4.3 4年度~ 4.4	4.5
LB-047	Dプロジェクト川越	T	2024年 2月29日	6,650	6,730	4.0	6,610	4.1	4.2
LB-048	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	1,310	1,320	4.1	1,310	1~6年度 4.1 7年度~ 4.2	4.3
LB-049	Dプロジェクト千葉北	D	2024年 2月29日	9,100	9,190	3.9	9,060	3.7	4.1
LB-050	Dプロジェクト松戸	F	2024年 2月29日	9,260	9,320	3.9	9,190	3.6	4.0
LB-051	Dプロジェクト富里	T	2024年 2月29日	8,010	8,090	4.2	7,980	1~3年度 4.2 4年度~ 4.3	4.4
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	T	2024年 2月29日	4,290	4,390	4.4 (注4)	4,250	1~6年度 4.2 7年度~ 4.3 復帰価格割引 率 4.6	- (注4)
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	F	2024年 2月29日	8,630	8,740	4.5	8,520	4.3	4.7
LB-054	Dプロジェクト上三川	T	2024年 2月29日	6,510	6,710	5.3	6,430	5.4	5.5
LB-055	Dプロジェクト富士	F	2024年 2月29日	3,930	4,000	5.1	3,860	4.9	5.4
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	T	2024年 2月29日	10,800	10,900	4.4	10,800	1~3年度 4.3 4年度~ 4.5	4.6
LB-057	Dプロジェクト北八王子	F	2024年 2月29日	4,900	4,940	4.0	4,850	3.6	4.2
LB-058	Dプロジェクト北八王子	F	2024年 2月29日	6,460	6,540	4.0	6,370	3.7	4.2
LB-059	Dプロジェクト北八王子	F	2024年 2月29日	8,510	8,580	4.0	8,430	3.6	4.2
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	T	2024年 2月29日	14,500	14,600	3.6	14,400	3.6	3.8
LB-061	Dプロジェクト相模原	T	2024年 2月29日	4,610	4,620	3.7	4,610	3.7	3.9
LB-062	Dプロジェクト久喜	T	2024年 2月29日	7,150	7,250	4.0	7,100	3.9	4.2
LB-063	Dプロジェクト四日市	T	2024年 2月29日	1,640	1,630	4.8	1,640	1~3年度 4.7 4年度~ 4.8	5.0

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	T	2024年 2月29日	4,570	4,640	4.6	4,540	4.6	4.8
LB-065	Dプロジェクト和光A	F	2024年 2月29日	12,100	12,350 (注5)	3.5	11,850 (注5)	3.2	3.8
LB-066	Dプロジェクト平塚	T	2024年 2月29日	16,500	16,600	3.9	16,400	1~7年度 3.8 8年度~ 4.0	4.1
LB-067	Dプロジェクト門真	D	2024年 2月29日	3,410	3,400	5.0	3,420	1~10年度 4.8 11年度~借地 期間終了 5.2	- (注4)
LM-001	DPL三郷	T	2024年 2月29日	20,500	20,800	3.5	20,400	1~3年度 3.5 4年度~ 3.6	3.7
LM-002	DPL福岡糟屋	F	2024年 2月29日	18,000	18,200	4.0	17,700	3.8	4.2
LM-003	DPL北九州	T	2024年 2月29日	4,020	4,020	4.8	4,020	A棟 1~4年度 4.8 5年度~ 4.9 B棟 1~3年度 4.8 4年度~ 4.9	5.0
LM-004	DPL流山	T	2024年 2月29日	36,900	37,500	3.6	36,700	初年度 3.6 2年度~ 3.7	3.8
LM-005	DPL新習志野	F	2024年 2月29日	6,660	6,760	4.5	6,560	3.9	5.0
LM-006	DPL流山	T	2024年 2月29日	36,800	37,400	3.7	36,500	1~2年度 3.6 3年度~ 3.8	3.9
RE-001	クイズ恵比寿	T	2024年 2月29日	11,300	11,400	3.1	11,200	3.3	3.3
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	C	2024年 2月29日	5,110	5,210	3.4	5,060	3.2	3.6
RE-003	カスターリア芝公園	T	2024年 2月29日	2,970	3,030	3.4	2,940	3.5	3.6
RE-004	カスターリア銀座	T	2024年 2月29日	2,890	2,950	3.4	2,870	3.4	3.6
RE-005	カスターリア広尾	T	2024年 2月29日	2,370	2,430	3.2	2,350	3.3	3.4
RE-006	カスターリア日本橋	T	2024年 2月29日	1,460	1,470	3.5	1,450	3.5	3.7
RE-007	カスターリア八丁堀	T	2024年 2月29日	2,870	2,900	3.5	2,850	3.5	3.7
RE-008	カスターリア麻布十番	C	2024年 2月29日	3,240	3,300	3.4	3,210	3.2	3.6
RE-009	カスターリア麻布十番	C	2024年 2月29日	2,840	2,870	3.3	2,820	3.1	3.5

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格（百万円）（注2）				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	C	2024年 2月29日	1,860	1,900	3.5	1,840	3.3	3.7
RE-011	カスターリア銀座	T	2024年 2月29日	2,200	2,230	3.4	2,190	3.4	3.6
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	T	2024年 2月29日	1,520	1,560	3.2	1,500	3.4	3.4
RE-013	カスターリア西麻布霞町	T	2024年 2月29日	2,960	3,030	3.4	2,930	3.5	3.6
RE-014	カスターリアお茶の水	F	2024年 2月29日	2,750	2,780	3.4	2,720	3.2	3.5
RE-015	カスターリア参宮橋	T	2024年 2月29日	2,050	2,100	3.4	2,030	3.6	3.6
RE-016	カスターリア水天宮	T	2024年 2月29日	1,810	1,830	3.6	1,800	3.6	3.8
RE-017	カスターリア水天宮	T	2024年 2月29日	1,620	1,640	3.5	1,610	3.6	3.7
RE-018	カスターリア新富町	T	2024年 2月29日	1,290	1,300	3.6	1,280	3.6	3.8
RE-019	カスターリア新富町	T	2024年 2月29日	1,140	1,150	3.6	1,130	3.6	3.8
RE-020	カスターリア原宿	F	2024年 2月29日	1,280	1,290	3.2	1,260	3.0	3.3
RE-021	カスターリア代々木上原	F	2024年 2月29日	905	914	3.3	896	3.1	3.4
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	F	2024年 2月29日	793	800	3.4	785	3.2	3.5
RE-023	カスターリア新宿7丁目	F	2024年 2月29日	642	648	3.7	635	3.5	3.8
RE-024	カスターリア人形町	F	2024年 2月29日	1,620	1,630	3.4	1,600	3.2	3.5
RE-025	カスターリア人形町	F	2024年 2月29日	1,730	1,740	3.4	1,710	3.2	3.5
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	F	2024年 2月29日	1,350	1,360	3.4	1,340	3.2	3.5
RE-027	カスターリア東日本橋	F	2024年 2月29日	2,080	2,100	3.4	2,060	3.2	3.5
RE-028	カスターリア神保町	F	2024年 2月29日	1,770	1,780	3.4	1,750	3.2	3.5
RE-029	カスターリア新富町	F	2024年 2月29日	932	945	3.5	918	3.2	3.7
RE-030	カスターリア新宿御苑	T	2024年 2月29日	3,710	3,820	3.5	3,660	3.7	3.7
RE-031	カスターリア高輪台	F	2024年 2月29日	1,330	1,340	3.3	1,310	3.1	3.4
RE-032	カスターリア東日本橋	D	2024年 2月29日	934	949	3.6	928	3.4	3.8
RE-033	カスターリア新宿御苑	T	2024年 2月29日	636	658	3.5	627	3.7	3.7
RE-034	カスターリア新富町	D	2024年 2月29日	583	593	3.6	579	3.4	3.8
RE-035	カスターリア高輪台	F	2024年 2月29日	1,680	1,690	3.3	1,660	3.1	3.4
RE-036	カスターリア南麻布	F	2024年 2月29日	925	936	3.2	914	3.0	3.3
RE-037	カスターリア銀座	T	2024年 2月29日	3,740	3,800	3.4	3,720	3.4	3.6
RE-038	カスターリア茅場町	T	2024年 2月29日	4,100	4,130	3.5	4,080	3.5	3.7
RE-039	カスターリア高輪	T	2024年 2月29日	11,000	11,400	3.3	10,800	3.6	3.5
RE-040	カスターリア東日本橋	C	2024年 2月29日	5,020	5,010	3.7	5,020	3.5	3.9
RE-041	カスターリア新宿	T	2024年 2月29日	3,960	4,080	3.4	3,910	3.6	3.6

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
RE-042	カスターリア市ヶ谷	C	2024年 2月29日	1,560	1,570	3.6	1,550	3.4	3.8
RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー	F	2024年 2月29日	9,970	- (注3)	- (注3)	9,970	3.1	5.3
RE-044	カスターリア初台	D	2024年 2月29日	2,780	2,840	3.5	2,760	3.3	3.7
RE-045	カスターリア初台	M	2024年 2月29日	2,500	2,550	3.3	2,440	3.1	3.5
RE-046	カスターリア恵比寿	M	2024年 2月29日	1,890	1,930	3.2	1,850	3.0	3.4
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	D	2024年 2月29日	5,390	5,500	3.4	5,340	3.2	3.6
RE-048	カスターリア都立大学	C	2024年 2月29日	553	563	4.4	548	4.2	4.7
RE-049	カスターリア雪谷	T	2024年 2月29日	1,370	1,400	3.5	1,350	3.6	3.7
RE-050	カスターリア祐天寺	C	2024年 2月29日	1,520	1,530	3.4	1,520	3.2	3.6
RE-051	カスターリア大塚	C	2024年 2月29日	1,860	1,860	3.5	1,860	3.3	3.7
RE-052	カスターリア菊川	T	2024年 2月29日	1,010	1,030	3.6	999	3.7	3.8
RE-053	カスターリア目黒	F	2024年 2月29日	1,410	1,410	3.4	1,400	3.1	3.5
RE-054	カスターリア大塚	F	2024年 2月29日	1,570	1,580	3.5	1,550	3.3	3.6
RE-055	カスターリア自由が丘	F	2024年 2月29日	1,730	1,750	3.3	1,710	3.1	3.4
RE-056	カスターリア目白	C	2024年 2月29日	1,310	1,320	3.8	1,310	3.6	4.0
RE-057	カスターリア池袋	D	2024年 2月29日	3,410	3,470	3.5	3,380	3.3	3.7
RE-058	カスターリア要町	T	2024年 2月29日	1,570	1,600	3.5	1,550	3.7	3.7
RE-059	カスターリアタワー 品川シーサイド	T	2024年 2月29日	11,100	11,200	3.5	11,000	3.5	3.7
RE-060	カスターリア八雲	T	2024年 2月29日	993	1,010	3.4	985	3.6	3.6
RE-061	カスターリア戸越駅前	F	2024年 2月29日	2,420	2,440	3.7	2,390	3.5	3.8
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	T	2024年 2月29日	1,430	1,440	3.8	1,420	3.9	4.0
RE-063	カスターリア北沢	F	2024年 2月29日	1,030	1,040	3.4	1,020	3.2	3.5
RE-064	カスターリア門前仲町	T	2024年 2月29日	727	744	3.7	720	3.8	3.9
RE-065	カスターリア上池台	F	2024年 2月29日	87	88	13.6	87	3.7	4.2
RE-066	カスターリア森下	F	2024年 2月29日	1,230	1,230	3.5	1,220	3.3	3.6
RE-067	カスターリア若林公園	D	2024年 2月29日	1,000	1,020	3.6	994	3.4	3.8
RE-068	カスターリア浅草橋	C	2024年 2月29日	1,110	1,100	3.7	1,120	3.5	3.9
RE-069	カスターリア入谷	C	2024年 2月29日	761	754	4.1	764	3.9	4.3
RE-070	カスターリア北上野	T	2024年 2月29日	3,720	3,790	3.6	3,690	3.7	3.8
RE-071	カスターリア森下	T	2024年 2月29日	1,020	1,040	3.6	1,010	3.7	3.8
RE-072	カスターリア三ノ輪	T	2024年 2月29日	1,890	1,920	3.6	1,880	3.7	3.8



物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
RE-073	カスターリア尾山台	T	2024年 2月29日	713	728	3.5	706	3.6	3.7
RE-074	カスターリア中野	F	2024年 2月29日	1,540	1,550	3.4	1,520	3.2	3.5
RE-075	カスターリア用賀	T	2024年 2月29日	1,380	1,410	3.4	1,360	3.6	3.6
RE-076	カスターリア住吉	T	2024年 2月29日	1,240	1,260	3.6	1,230	3.7	3.8
RE-077	カスターリア門前仲町	F	2024年 2月29日	3,300	3,330	3.4	3,260	3.2	3.5
RE-078	カスターリア押上	T	2024年 2月29日	1,390	1,390	3.7	1,390	1~10年度 4.0 11年度 3.8	3.9
RE-079	カスターリア蔵前	T	2024年 2月29日	1,770	1,810	3.6	1,750	1~10年度 3.8 11年度 3.7	3.8
RE-080	カスターリア中延	C	2024年 2月29日	2,730	2,790	3.5	2,710	3.3	3.7
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	C	2024年 2月29日	11,400	11,600	3.9	11,300	3.6	4.2
RE-082	カスターリア戸越	C	2024年 2月29日	2,770	2,810	3.6	2,750	3.4	3.8
RE-083	カスターリア大井町	M	2024年 2月29日	1,810	1,850	3.3	1,770	3.1	3.5
RE-084	カスターリア大森	C	2024年 2月29日	2,070	2,100	3.6	2,050	3.4	3.8
RE-085	カスターリア三宿	C	2024年 2月29日	2,760	2,810	3.6	2,740	3.4	3.8
RE-086	カスターリア荒川	C	2024年 2月29日	2,630	2,650	3.8	2,620	3.6	4.0
RE-087	カスターリア大森	M	2024年 2月29日	3,280	3,340	3.4	3,220	3.2	3.6
RE-088	カスターリア中目黒	M	2024年 2月29日	5,230	5,330	3.2	5,120	3.0	3.4
RE-089	カスターリア目黒長者丸	M	2024年 2月29日	2,830	2,890	3.2	2,760	3.0	3.4
RE-090	カスターリア目黒鷹番	M	2024年 2月29日	2,230	2,270	3.5	2,180	3.3	3.7
RE-091	カスターリア大森	M	2024年 2月29日	2,000	2,040	3.4	1,950	3.2	3.6
RE-093	カスターリア目黒平町	M	2024年 2月29日	1,510	1,540	3.2	1,470	3.0	3.4
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	M	2024年 2月29日	5,280	5,370	4.7 (注4)	5,280	1~10年度 4.5 11年度~借地 期間終了 4.9	- (注4)
RE-095	カスターリア本駒込	M	2024年 2月29日	2,060	2,100	3.5	2,010	3.3	3.7
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	C	2024年 2月29日	2,430	2,470	4.1	2,410	3.9	4.3
RE-097	カスターリア鶴見	C	2024年 2月29日	884	878	4.4	886	4.2	4.6
RE-098	カスターリア船橋	T	2024年 2月29日	917	919	4.2	916	4.0	4.4
RE-099	カスターリア西船橋	F	2024年 2月29日	1,100	1,100	4.4	1,090	4.2	4.5
RE-105	カスターリア野毛山	F	2024年 2月29日	412	415	4.3	409	4.1	4.4
RE-106	カスターリア市川	F	2024年 2月29日	654	659	4.3	648	4.2	4.5

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	D	2024年 2月29日	6,970	6,910	4.4 (注4)	7,000	1~10年度 4.2 11年度~借地 期間終了 4.6	- (注4)
RE-108	カスターリア武蔵小杉	M	2024年 2月29日	2,090	2,130	3.7	2,050	3.5	3.9
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	D	2024年 2月29日	4,900	4,750	4.6 (注4)	4,970	1~10年度 4.4 11年度~借地 期間終了 4.8	- (注4)
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタ ワー	M	2024年 2月29日	11,800	12,100	4.2 (注4)	11,800	1~10年度 4.0 11年度~借地 期間終了 4.4	- (注4)
RE-111	エルブレイス新子安	F	2024年 2月29日	2,410	2,420	4.1	2,390	3.9	4.2
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	M	2024年 2月29日	1,390	1,410	4.2 (注4)	1,390	1~10年度 4.0 11年度~借地 期間終了 4.4	- (注4)
RE-116	カスターリア塙筋本町	T	2024年 2月29日	2,150	2,180	3.8	2,140	3.9	4.0
RE-117	カスターリア新梅田	T	2024年 2月29日	1,970	1,990	3.9	1,960	4.0	4.1
RE-118	カスターリア阿倍野	T	2024年 2月29日	6,700	6,790	3.8	6,660	3.9	4.0
RE-119	カスターリア栄	C	2024年 2月29日	1,410	1,420	4.1	1,410	3.9	4.3
RE-123	カスターリア東比恵	T	2024年 2月29日	1,260	1,280	4.1	1,250	4.3	4.3
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	C	2024年 2月29日	5,310	5,370	4.0	5,290	3.8	4.2
RE-125	カスターリア三宮	D	2024年 2月29日	1,700	1,720	4.3	1,690	4.1	4.5
RE-126	カスターリア勾当台公園	D	2024年 2月29日	615	616	4.6	614	4.6	4.8
RE-127	カスターリア一番町	D	2024年 2月29日	1,020	1,030	4.6	1,010	4.6	4.8
RE-128	カスターリア大町	D	2024年 2月29日	891	898	4.6	888	4.6	4.8
RE-129	カスターリア上町台	D	2024年 2月29日	3,140	3,170	4.0	3,120	3.8	4.2
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	C	2024年 2月29日	4,060	4,090	4.0	4,050	3.8	4.2
RE-132	カスターリア伏見	F	2024年 2月29日	3,330	3,350	3.9	3,300	3.7	4.0
RE-134	カスターリア薬院	M	2024年 2月29日	1,350	1,370	3.8	1,320	3.6	4.0
RE-135	カスターリア壬生	F	2024年 2月29日	1,710	1,720	3.9	1,690	3.7	4.0
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	M	2024年 2月29日	1,920	1,950	4.2	1,890	4.0	4.4
RE-138	ロイヤルパークスなんば	D	2024年 2月29日	3,020	2,980	4.8 (注4)	3,040	1~10年度 4.7 11年度~借地 期間終了 5.1	- (注4)
RE-139	カスターリア志賀本通	F	2024年 2月29日	2,480	2,490	4.1	2,460	3.9	4.2

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
RE-140	カスターリア京都西大路	M	2024年 2月29日	1,160	1,180	3.8	1,130	3.6	4.0
RE-141	カスターリア人形町	F	2024年 2月29日	3,100	3,130	3.3	3,070	3.1	3.4
RE-142	ロイヤルパークス梅島	M	2024年 2月29日	2,470	2,530	4.7 (注4)	2,470	1~10年度 4.5 11年度~借地 期間終了 4.9	- (注4)
RE-143	カスターリア新栄	D	2024年 2月29日	2,110	2,140	4.3	2,090	4.1	4.5
RE-144	カスターリア住吉	F	2024年 2月29日	1,520	1,530	3.5	1,500	3.3	3.6
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	F	2024年 2月29日	8,980	9,040	5.1	8,920	4.8	5.3
RM-002	フォレオひらかた	F	2024年 2月29日	3,730	3,770	5.9	3,680	5.6	6.2
RM-003	クイズゲート浦和	F	2024年 2月29日	4,580	4,630	5.1	4,520	4.7	5.2
RM-004	ユニクス高崎	F	2024年 2月29日	3,270	3,290	5.7	3,250	5.4	5.9
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	T	2024年 2月29日	3,990	- (注3)	- (注3)	3,990	4.2	- (注4)
RM-006	ドリームタウンALi	F	2024年 2月29日	8,440	8,490	5.3	8,380	5.0	5.5
RM-007	ASOBOX(底地)	F	2024年 2月29日	2,130	- (注3)	- (注3)	2,130	4.7	- (注4)
RM-008	フォレオ青梅今井	F	2024年 2月29日	4,030	4,060	4.8	4,000	4.3	5.1
RM-009	フォレオ大津一里山	F	2024年 2月29日	8,710	8,830	5.1	8,590	4.9	5.4
RM-010	フォレオ博多	F	2024年 2月29日	3,720	3,780	4.5	3,660	4.3	4.8
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	T	2024年 2月29日	3,930	- (注3)	- (注3)	3,930	4.3	- (注4)
RM-012	イーアスつくば	F	2024年 2月29日	34,900	35,500	4.9	34,300	4.7	5.2
RR-001	ライフ相模原若松店	F	2024年 2月29日	1,930	1,940	4.4	1,910	3.9	4.4
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	F	2024年 2月29日	7,630	7,680	5.4	7,580	5.1	5.6
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	F	2024年 2月29日	2,650	- (注3)	- (注3)	2,650	4.9	- (注4)
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東 インター店	T	2024年 2月29日	2,490	2,500	5.9	2,480	6.0	6.1
RR-005	平塚商業施設(底地)	T	2024年 2月29日	6,810	- (注3)	- (注3)	6,810	4.0	- (注4)
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ 宮(底地)	T	2024年 2月29日	5,310	- (注3)	- (注3)	5,310	4.0	- (注4)
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	F	2024年 2月29日	785	786	4.1	784	3.7	4.2
RR-008	フォレオ菖蒲	F	2024年 2月29日	5,350	5,390	4.9	5,300	4.6	5.1
RR-009	ハピラス海田(底地)	T	2024年 2月29日	1,550	- (注3)	- (注3)	1,550	4.8	- (注4)
RU-001	COMBOX310	D	2024年 2月29日	4,850	4,840	5.4	4,860	5.2	5.6
RU-002	スポーツプラザ茨木	D	2024年 2月29日	2,710	2,740	4.8	2,690	4.6	5.0
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜 関内	D	2024年 2月29日	5,000	5,010	4.5	5,000	4.3	4.7

物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	D	2024年 2月29日	1,500	1,510	4.7	1,490	4.5	4.9
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	D	2024年 2月29日	4,390	4,390	3.9	4,390	3.7	4.1
HO-004	アマネク金沢	D	2024年 2月29日	5,150	5,240	5.0	5,110	4.6	5.0
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	D	2024年 2月29日	3,440	3,450	4.9	3,430	4.7	5.1
HO-006	MIMARU東京 赤坂	T	2024年 2月29日	3,330	3,410	3.5	3,300	1~6年度 3.5 7年度~ 3.6	3.7
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	T	2024年 2月29日	5,480	5,610	3.6	5,430	1~6年度 3.6 7年度~ 3.7	3.8
OT-001	アーバンリビング稲毛	D	2024年 2月29日	1,340	1,350	4.9	1,340	4.7	5.1
OT-002	油壺マリーナヒルズ	F	2024年 2月29日	1,320	1,320	5.8	1,310	5.6	5.9
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	D	2024年 2月29日	8,440	8,360	5.2	8,470	5.0	5.4
OT-004	シャープ広島ビル	F	2024年 2月29日	2,000	2,020	5.1	1,970	4.9	5.3
OT-005	ナーサリールームベリーベア 大森西・ウエルシア大田大森西店	D	2024年 2月29日	1,380	1,400	4.3	1,370	4.1	4.5
OT-006	GRANODE広島	F	2024年 2月29日	33,000	33,200	4.0	32,700	3.8	4.1

(注1) 「鑑定機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、JLL森井鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注2) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注3) 本件鑑定評価に当たっては、契約期間満了時に更地に復帰する契約内容であり、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は馴染まないため、直接還元法による価格を算定していません。

(注4) 還元利回りについては、直接還元法(インウッド法)で採用する割引率を記載しています。更地売却価格の算定にあたり、収益還元法を適用していないため、最終還元利回りを記載していません。

(注5) 不動産鑑定評価書には本物件1棟全体に係る数値が記載されていますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分50%に相当する数値を単位未満切り捨てて記載しています。

## (ホ) エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、保有している各不動産又は各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、地震リスク分析詳細分析報告書等(以下総称して「エンジニアリング・レポート」といいます。)を東京海上ディール株式会社から取得しています。

(a) 2024年2月29日現在における各不動産又は各信託不動産のエンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価 報告書作成日付
		緊急	短期	長期(12年間)		
LB-001	Dプロジェクト町田	-	-	195,273	2.7	2023年8月
LB-002	Dプロジェクト八王子	-	-	362,140	6.0	2022年8月
LB-003	Dプロジェクト愛川町	-	-	40,860	5.5	2022年8月
LB-005	Dプロジェクト浦安	-	-	187,948	3.5	2022年8月
LB-006	Dプロジェクト浦安	-	-	49,833	2.1	2023年8月
LB-007	Dプロジェクト茜浜	-	-	25,146	1.7	2022年8月
LB-008	Dプロジェクト野田	-	-	75,646	1.7	2022年8月
LB-009	Dプロジェクト犬山(注3)	-	-	153,344	2.7	2022年8月 2023年8月
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	-	-	47,993	2.7	2022年8月
LB-013	Dプロジェクト盛岡	-	-	52,681	8.1	2022年8月
LB-015	Dプロジェクト土浦	-	-	62,777	1.6	2022年8月
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	-	-	154,210	1.3	2023年8月
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	-	-	102,690	5.2	2020年8月
LB-020	Dプロジェクト久喜	-	-	53,893	0.5	2019年2月
LB-021	Dプロジェクト久喜	-	-	77,660	3.4	2019年2月
LB-022	Dプロジェクト川越	-	-	50,889	7.6	2019年2月
LB-023	Dプロジェクト川越	-	-	61,963	3.2	2019年7月
LB-024	DPL犬山	-	-	105,657	7.0	2023年8月
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	-	-	123,696	10.9	2019年2月
LB-026	Dプロジェクト久喜	-	-	62,016	0.1	2020年2月
LB-027	Dプロジェクト久喜	-	-	38,212	1.7	2020年2月
LB-028	Dプロジェクト久喜	-	-	182,476	2.8	2020年2月
LB-029	Dプロジェクト久喜	-	-	142,491	2.0	2020年2月
LB-030	Dプロジェクト八潮	-	-	165,311	1.6	2020年2月
LB-031	Dプロジェクト西淀川	-	-	103,989	7.3	2020年2月
LB-032	Dプロジェクト松戸	-	-	87,069	3.1	2020年2月
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	-	-	126,589	1.3	2021年2月
LB-034	Dプロジェクト盛岡	-	-	22,375	14.5	2020年8月
LB-035	Dプロジェクト川越	-	-	134,829	2.2	2021年8月
LB-036	Dプロジェクト加須	-	-	68,334	1.2	2021年8月
LB-037	Dプロジェクト浦安	-	-	266,494	3.7	2021年8月
LB-038	Dプロジェクト富里	-	-	67,298	2.9	2022年2月
LB-039	Dプロジェクト京田辺	50	-	59,884	5.7	2022年2月
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	-	-	53,051	4.4	2021年8月
LB-041	Dプロジェクト小山	-	-	76,011	1.6	2021年8月
LB-042	Dプロジェクト佐野	-	-	58,485	1.5	2021年8月
LB-043	Dプロジェクト館林	-	-	65,273	1.8	2021年8月
LB-044	Dプロジェクト掛川	-	-	129,829	9.1	2021年8月

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価 報告書作成日付
		緊急	短期	長期(12年間)		
LB-045	Dプロジェクト広島西風	-	-	55,179	4.7	2022年2月
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	-	-	42,628	3.0	2022年2月
LB-047	Dプロジェクト川越	-	-	157,198	3.5	2023年2月
LB-048	Dプロジェクト久喜	-	-	15,651	1.5	2023年2月
LB-049	Dプロジェクト千葉北	-	-	80,070	2.4	2023年2月
LB-050	Dプロジェクト松戸	-	-	135,651	3.5	2023年2月
LB-051	Dプロジェクト富里	-	-	124,756	2.1	2023年2月
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	-	-	77,228	8.0	2023年2月
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	-	-	98,742	6.7	2023年2月
LB-054	Dプロジェクト上三川	-	-	330,964	1.3	2023年2月
LB-055	Dプロジェクト富士	-	-	108,825	14.0	2023年2月
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	-	-	215,264	4.3	2023年2月
LB-057	Dプロジェクト北八王子	-	-	175,709	5.1	2022年8月
LB-058	Dプロジェクト北八王子	50	-	190,663	7.5	2023年8月
LB-059	Dプロジェクト北八王子	-	-	88,698	5.5	2022年8月
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	-	-	213,399	4.1	2023年8月
LB-061	Dプロジェクト相模原	-	-	86,971	4.2	2019年1月
LB-062	Dプロジェクト久喜	-	-	59,913	2.2	2019年1月
LB-063	Dプロジェクト四日市	-	-	16,185	1.8	2019年1月
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	-	-	56,649	1.6	2019年1月
LB-065	Dプロジェクト和光A	-	-	192,484	3.0	2021年7月
LB-066	Dプロジェクト平塚	-	-	158,215	10.3	2021年7月
LB-067	Dプロジェクト門真	-	-	77,292	9.9	2023年7月
LM-001	DPL三郷	-	-	536,277	0.5	2022年2月
LM-002	DPL福岡糟屋	-	-	461,856	0.9	2022年8月
LM-003	DPL北九州	-	-	89,684	1.1	2023年8月
LM-004	DPL流山	-	-	336,596	0.1	2020年1月
LM-005	DPL新習志野	-	-	66,906	2.6	2021年3月
LM-006	DPL流山	-	-	352,375	1.5	2021年7月
RE-001	クイズ恵比寿	-	-	109,141	3.4	2023年2月
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	-	-	106,681	2.3	2023年2月
RE-003	カスターリア芝公園	-	-	49,785	3.9	2022年8月
RE-004	カスターリア銀座	-	-	100,994	2.8	2022年8月
RE-005	カスターリア広尾	-	-	58,679	6.0	2021年2月
RE-006	カスターリア日本橋	-	-	61,166	2.7	2023年2月
RE-007	カスターリア八丁堀	-	-	55,483	5.2	2023年8月
RE-008	カスターリア麻布十番	-	-	84,485	3.8	2020年2月
RE-009	カスターリア麻布十番	-	-	60,857	3.8	2020年2月
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	-	-	50,812	5.1	2020年8月
RE-011	カスターリア銀座	-	-	52,906	2.5	2020年8月
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	-	-	35,573	7.6	2021年8月
RE-013	カスターリア西麻布霞町	-	-	72,238	5.0	2022年2月
RE-014	カスターリアお茶の水	-	-	57,908	6.8	2022年8月
RE-015	カスターリア参宮橋	-	-	52,121	4.2	2022年2月
RE-016	カスターリア水天宮	-	-	59,856	6.6	2022年2月
RE-017	カスターリア水天宮	-	-	63,986	6.9	2022年2月
RE-018	カスターリア新富町	200	-	54,642	5.4	2022年8月

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価 報告書作成日付
		緊急	短期	長期(12年間)		
RE-019	カスターリア新富町	400	-	48,132	3.6	2022年8月
RE-020	カスターリア原宿	-	-	27,933	9.6	2022年2月
RE-021	カスターリア代々木上原	-	-	29,509	9.1	2022年2月
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	-	-	35,612	10.3	2022年2月
RE-023	カスターリア新宿7丁目	-	-	44,949	4.9	2022年2月
RE-024	カスターリア人形町	-	-	61,835	4.9	2023年2月
RE-025	カスターリア人形町	-	-	63,760	5.4	2023年2月
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	-	-	45,898	5.7	2023年2月
RE-027	カスターリア東日本橋	-	-	72,697	4.8	2023年2月
RE-028	カスターリア神保町	-	-	56,445	5.6	2023年2月
RE-029	カスターリア新富町	-	-	43,009	3.2	2023年8月
RE-030	カスターリア新宿御苑	-	-	129,601	2.9	2022年8月
RE-031	カスターリア高輪台	-	-	22,599	6.9	2022年8月
RE-032	カスターリア東日本橋	-	-	42,171	4.6	2022年8月
RE-033	カスターリア新宿御苑	-	-	30,387	4.8	2022年8月
RE-034	カスターリア新富町	-	-	29,515	5.8	2022年8月
RE-035	カスターリア高輪台	-	-	62,548	10.0	2023年2月
RE-036	カスターリア南麻布	-	-	30,985	5.0	2023年2月
RE-037	カスターリア銀座	-	-	78,810	2.7	2023年8月
RE-038	カスターリア茅場町	-	-	42,137	5.0	2023年8月
RE-039	カスターリア高輪	-	-	148,316	4.0	2023年8月
RE-040	カスターリア東日本橋	100	-	81,137	2.2	2023年8月
RE-041	カスターリア新宿	-	-	86,840	4.3	2023年8月
RE-042	カスターリア市ヶ谷	-	-	34,575	7.5	2023年8月
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	-	-	561,383	2.0	2021年2月
RE-044	カスターリア初台	-	-	100,938	3.9	2020年8月
RE-045	カスターリア初台	-	-	59,705	4.9	2021年8月
RE-046	カスターリア恵比寿	-	-	50,205	3.4	2021年8月
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	-	-	126,143	2.6	2019年2月
RE-048	カスターリア都立大学	-	-	56,928	5.9	2022年2月
RE-049	カスターリア雪谷	-	-	76,943	2.5	2020年2月
RE-050	カスターリア祐天寺	-	-	32,585	8.5	2020年2月
RE-051	カスターリア大塚	50	-	65,723	4.3	2020年8月
RE-052	カスターリア菊川	-	-	40,799	7.6	2020年8月
RE-053	カスターリア目黒	-	-	34,717	4.2	2022年2月
RE-054	カスターリア大塚	-	-	53,429	3.8	2023年2月
RE-055	カスターリア自由が丘	-	-	49,365	9.3	2023年2月
RE-056	カスターリア目白	-	-	25,450	5.3	2023年8月
RE-057	カスターリア池袋	-	-	66,203	2.8	2023年2月
RE-058	カスターリア要町	-	-	38,090	2.3	2023年8月
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	-	-	210,868	3.1	2023年8月
RE-060	カスターリア八雲	-	-	44,868	9.1	2019年8月
RE-061	カスターリア戸越駅前	-	-	65,244	5.6	2023年8月
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	-	-	75,999	4.5	2022年8月
RE-063	カスターリア北沢	-	-	39,112	4.4	2022年2月

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価 報告書作成日付
		緊急	短期	長期(12年間)		
RE-064	カスターリア門前仲町	-	-	30,143	8.1	2022年2月
RE-065	カスターリア上池台	-	-	13,832	11.2	2022年2月
RE-066	カスターリア森下	-	-	51,620	6.7	2023年2月
RE-067	カスターリア若林公園	-	-	30,418	3.4	2022年8月
RE-068	カスターリア浅草橋	-	-	35,357	2.8	2023年2月
RE-069	カスターリア入谷	-	-	19,825	5.4	2023年8月
RE-070	カスターリア北上野	-	-	104,050	3.3	2022年8月
RE-071	カスターリア森下	-	-	54,460	6.7	2023年2月
RE-072	カスターリア三ノ輪	-	-	58,155	5.4	2023年2月
RE-073	カスターリア尾山台	-	-	22,796	8.7	2023年8月
RE-074	カスターリア中野	-	-	44,168	3.9	2019年8月
RE-075	カスターリア用賀	-	-	40,920	5.6	2019年8月
RE-076	カスターリア住吉	-	-	32,580	6.8	2023年8月
RE-077	カスターリア門前仲町	-	-	65,246	7.3	2023年8月
RE-078	カスターリア押上	-	-	82,234	6.5	2023年2月
RE-079	カスターリア蔵前	-	-	79,293	4.1	2023年2月
RE-080	カスターリア中延	-	-	69,709	2.8	2023年8月
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	-	-	520,390	7.2	2023年8月
RE-082	カスターリア戸越	-	-	96,178	3.8	2023年8月
RE-083	カスターリア大井町	-	-	53,756	3.9	2020年2月
RE-084	カスターリア大森	-	-	84,053	3.7	2020年2月
RE-085	カスターリア三宿	-	-	109,402	5.9	2020年2月
RE-086	カスターリア荒川	-	-	58,903	4.5	2020年2月
RE-087	カスターリア大森	-	-	77,972	4.0	2020年8月
RE-088	カスターリア中目黒	-	-	119,928	3.6	2021年2月
RE-089	カスターリア目黒長者丸	-	-	62,773	3.1	2021年8月
RE-090	カスターリア目黒鷹番	-	-	50,983	7.0	2021年8月
RE-091	カスターリア大森	-	-	46,333	3.7	2021年8月
RE-093	カスターリア目黒平町	-	-	29,700	6.2	2022年2月
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	-	-	250,736	3.6	2019年2月
RE-095	カスターリア本駒込	-	-	36,005	6.6	2019年8月
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	-	-	88,651	9.1	2022年2月
RE-097	カスターリア鶴見	-	-	29,628	9.0	2020年8月
RE-098	カスターリア船橋	-	-	76,842	3.0	2021年8月
RE-099	カスターリア西船橋	-	-	59,198	3.6	2021年8月
RE-105	カスターリア野毛山	-	-	30,506	5.3	2022年2月
RE-106	カスターリア市川	-	-	21,587	2.7	2022年8月
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	-	-	317,936	4.5	2020年2月
RE-108	カスターリア武蔵小杉	-	-	76,964	6.4	2021年8月
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	-	-	378,502	5.3	2022年2月
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	-	-	447,166	3.9	2019年8月
RE-111	エルブレイス新子安	-	-	49,816	3.0	2019年8月
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	-	-	69,395	6.2	2019年2月
RE-116	カスターリア堺筋本町	-	-	81,229	6.1	2023年2月
RE-117	カスターリア新梅田	50	-	53,118	8.3	2022年8月



物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価 報告書作成日付
		緊急	短期	長期(12年間)		
RE-118	カスターリア阿倍野	100	-	150,771	10.1	2022年8月
RE-119	カスターリア栄	-	-	86,381	4.2	2022年8月
RE-123	カスターリア東比恵	-	-	137,066	2.6	2020年2月
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	100	-	340,529	4.6	2022年8月
RE-125	カスターリア三宮	-	-	89,288	5.3	2022年2月
RE-126	カスターリア勾当台公園	-	-	70,849	3.4	2021年8月
RE-127	カスターリア一番町	-	-	100,067	2.9	2021年8月
RE-128	カスターリア大町	-	-	62,173	2.6	2021年8月
RE-129	カスターリア上町台	-	-	97,628	5.9	2019年8月
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	-	-	141,886	5.8	2019年8月
RE-132	カスターリア伏見	100	-	202,109	3.1	2021年8月
RE-134	カスターリア薬院	-	-	114,619	5.6	2020年2月
RE-135	カスターリア壬生	-	-	65,277	9.4	2020年8月
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	-	-	71,389	2.7	2020年8月
RE-138	ロイヤルパークスなんば	-	-	355,196	7.8	2021年2月
RE-139	カスターリア志賀本通	-	-	105,307	2.3	2021年8月
RE-140	カスターリア京都西大路	-	-	65,168	9.4	2020年2月
RE-141	カスターリア人形町	-	-	49,086	3.6	2020年8月
RE-142	ロイヤルパークス梅島	-	-	143,092	4.1	2020年8月
RE-143	カスターリア新栄	-	-	72,494	4.5	2021年2月
RE-144	カスターリア住吉	-	-	35,590	8.5	2022年1月
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	-	-	421,592	2.4	2023年8月
RM-002	フォレオひらかた	-	-	350,698	13.3	2023年8月
RM-003	クイズゲート浦和	-	-	300,898	1.8	2023年2月
RM-004	ユニクス高崎	-	-	156,248	1.0	2023年2月
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RM-006	ドリームタウンALi	-	-	553,698	1.8	2020年8月
RM-007	ASOBOX(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RM-008	フォレオ青梅今井	-	-	55,079	9.3	2022年8月
RM-009	フォレオ大津一里山	-	-	889,713	14.7	2023年2月
RM-010	フォレオ博多	-	-	297,362	1.2	2023年2月
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RM-012	イーアスつくば	-	-	2,127,325	2.2	2020年1月
RR-001	ライフ相模原若松店	-	-	49,279	11.0	2023年8月
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	500	-	111,002	2.8	2022年8月
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	-	-	111,340	0.5	2021年8月
RR-005	平塚商業施設(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	-	-	53,564	8.4	2019年1月
RR-008	フォレオ菖蒲	-	-	181,095	1.2	2019年1月
RR-009	ハピアス海田(底地)	-	-	-	-(注4)	-

物件 番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			PML（%） （注2）	建物状況評価 報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）		
RU-001	COMBOX310	-	-	-	1.6	2018年11月
RU-002	スポーツプラザ茨木	-	-	223,112	6.5	2020年8月
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	-	-	159,008	9.7	2023年2月
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	-	-	33,420	9.4	2018年11月
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	-	-	328,838	1.8	2019年1月
HO-004	アマネク金沢	-	-	108,463	3.2	2019年10月
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	-	-	87,197	4.6	2020年9月
HO-006	MIMARU東京 赤坂	-	-	58,651	2.2	2023年2月
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	-	-	101,742	1.9	2023年7月
OT-001	アーバンリビング稲毛	-	-	63,463	3.5	2022年2月
OT-002	油壺マリーナヒルズ	200	-	65,696	8.8	2022年8月
OT-003	那覇新都心センタービル （ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）	-	-	520,783	1.2	2021年8月
OT-004	シャープ広島ビル	-	-	38,992	3.0	2022年2月
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	-	-	8,178	6.5	2019年1月
OT-006	GRANODE広島	-	-	440,803	1.4	2021年7月
ポートフォリオPML（注5）					1.4	-

（注1）「修繕費」には、税抜きの金額を記載しています。なお、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載していません。

（注2）「PML」は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格（既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。以下同じです。）に対する比率（%）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関するPMLは、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものです。本投資法人は、PMLの値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

（注3）「Dプロジェクト犬山」については、2018年4月10日付で追加取得（取得価格2,100百万円）しており、「建物状況評価報告書作成日付」については、既存棟と追加取得棟の情報をそれぞれ記載しています。

（注4）アクロスプラザ三芳（底地）、ASOBX（底地）、アクロスモール泉北（底地）、アクロスプラザ稲沢（底地）、平塚商業施設（底地）、ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）及びハピラス海田（底地）は、底地のみの保有で建物は保有していないことから、PMLを算定していません。

（注5）「ポートフォリオPML」は、東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて底地物件であるアクロスプラザ三芳（底地）、ASOBX（底地）、アクロスモール泉北（底地）、アクロスプラザ稲沢（底地）、平塚商業施設（底地）、ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）及びハピラス海田（底地）を除く225物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値を記載しています。

(b)エンジニアリング・レポート作成会社及び構造計算書等検証報告書作成会社等は、以下のとおりです。

なお、2007年6月20日施行の改正建築基準法の改正日以後に建築確認申請された建築物等、耐震性能を疑わせる事情がない物件については、構造計算書等検証報告書を取得していません。

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
LB-001	Dプロジェクト町田	TDR	TDR	TDR
LB-002	Dプロジェクト八王子	TDR	TDR	TDR
LB-003	Dプロジェクト愛川町	TDR	TDR	TDR
LB-005	Dプロジェクト浦安	TDR	TDR	TDR
LB-006	Dプロジェクト浦安	TDR	TDR	TDR
LB-007	Dプロジェクト茜浜	TDR	TDR	TDR
LB-008	Dプロジェクト野田	TDR	TDR	TDR
LB-009	Dプロジェクト犬山	TDR	TDR	-
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	TDR	TDR	-
LB-013	Dプロジェクト盛岡	TDR	TDR	TDR
LB-015	Dプロジェクト土浦	TDR	TDR	-
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	TDR	TDR	TDR
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	TDR	TDR	-
LB-020	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-021	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-022	Dプロジェクト川越	TDR	TDR	-
LB-023	Dプロジェクト川越	TDR	TDR	-
LB-024	DPL犬山	TDR	TDR	-
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	TDR	TDR	-
LB-026	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-027	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-028	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-029	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-030	Dプロジェクト八潮	TDR	TDR	-
LB-031	Dプロジェクト西淀川	TDR	TDR	-
LB-032	Dプロジェクト松戸	TDR	TDR	-
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	TDR	TDR	-
LB-034	Dプロジェクト盛岡	TDR	TDR	-
LB-035	Dプロジェクト川越	TDR	TDR	-
LB-036	Dプロジェクト加須	TDR	TDR	-
LB-037	Dプロジェクト浦安	TDR	TDR	TDR
LB-038	Dプロジェクト富里	TDR	TDR	-
LB-039	Dプロジェクト京田辺	TDR	TDR	-
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	TDR	TDR	-
LB-041	Dプロジェクト小山	TDR	TDR	-
LB-042	Dプロジェクト佐野	TDR	TDR	-
LB-043	Dプロジェクト館林	TDR	TDR	-
LB-044	Dプロジェクト掛川	TDR	TDR	-
LB-045	Dプロジェクト広島西風	TDR	TDR	-
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	TDR	TDR	-
LB-047	Dプロジェクト川越	TDR	TDR	-
LB-048	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-049	Dプロジェクト千葉北	TDR	TDR	-
LB-050	Dプロジェクト松戸	TDR	TDR	-

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
LB-051	Dプロジェクト富里	TDR	TDR	-
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	TDR	TDR	-
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	TDR	TDR	-
LB-054	Dプロジェクト上三川	TDR	TDR	-
LB-055	Dプロジェクト富士	TDR	TDR	-
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	TDR	TDR	-
LB-057	Dプロジェクト北八王子	TDR	TDR	-
LB-058	Dプロジェクト北八王子	TDR	TDR	-
LB-059	Dプロジェクト北八王子	TDR	TDR	-
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	TDR	TDR	-
LB-061	Dプロジェクト相模原	TDR	TDR	-
LB-062	Dプロジェクト久喜	TDR	TDR	-
LB-063	Dプロジェクト四日市	TDR	TDR	-
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	TDR	TDR	-
LB-065	Dプロジェクト和光A	TDR	TDR	-
LB-066	Dプロジェクト平塚	TDR	TDR	-
LB-067	Dプロジェクト門真	TDR	TDR	-
LM-001	DPL三郷	TDR	TDR	-
LM-002	DPL福岡糟屋	TDR	TDR	-
LM-003	DPL北九州	TDR	TDR	-
LM-004	DPL流山	TDR	TDR	-
LM-005	DPL新習志野	TDR	TDR	-
LM-006	DPL流山	TDR	TDR	一般財団法人日本建築設備・ 昇降機センター
RE-001	クイズ恵比寿	TDR	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	TDR	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
RE-003	カスターリア芝公園	TDR	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-004	カスターリア銀座	TDR	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-005	カスターリア広尾	TDR	清水建設株式会社	新日本管財株式会社
RE-006	カスターリア日本橋	TDR	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-007	カスターリア八丁堀	TDR	TDR	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-008	カスターリア麻布十番	TDR	TDR	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-009	カスターリア麻布十番	TDR	TDR	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	TDR	TDR	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-011	カスターリア銀座	TDR	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	TDR	TDR	新日本管財株式会社
RE-013	カスターリア西麻布霞町	TDR	TDR	IC
RE-014	カスターリアお茶の水	TDR	TDR	IC
RE-015	カスターリア参宮橋	TDR	TDR	IC
RE-016	カスターリア水天宮	TDR	TDR	IC
RE-017	カスターリア水天宮	TDR	TDR	IC
RE-018	カスターリア新富町	TDR	TDR	IC

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-019	カスターリア新富町	TDR	TDR	IC
RE-020	カスターリア原宿	TDR	TDR	IC
RE-021	カスターリア代々木上原	TDR	TDR	IC
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	TDR	TDR	IC
RE-023	カスターリア新宿7丁目	TDR	TDR	IC
RE-024	カスターリア人形町	TDR	TDR	IC
RE-025	カスターリア人形町	TDR	TDR	IC
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	TDR	TDR	IC
RE-027	カスターリア東日本橋	TDR	TDR	IC
RE-028	カスターリア神保町	TDR	TDR	IC
RE-029	カスターリア新富町	TDR	TDR	IC
RE-030	カスターリア新宿御苑	TDR	TDR	IC
RE-031	カスターリア高輪台	TDR	TDR	IC
RE-032	カスターリア東日本橋	TDR	TDR	IC
RE-033	カスターリア新宿御苑	TDR	TDR	IC
RE-034	カスターリア新富町	TDR	TDR	IC
RE-035	カスターリア高輪台	TDR	TDR	IC
RE-036	カスターリア南麻布	TDR	TDR	IC
RE-037	カスターリア銀座	TDR	TDR	IC
RE-038	カスターリア茅場町	TDR	TDR	IC
RE-039	カスターリア高輪	TDR	TDR	IC
RE-040	カスターリア東日本橋	TDR	TDR	株式会社ジャスト
RE-041	カスターリア新宿	TDR	TDR	株式会社竹中工務店
RE-042	カスターリア市ヶ谷	TDR	TDR	新日本管財株式会社
RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー	TDR	株式会社竹中工務店	-
RE-044	カスターリア初台	TDR	TDR	TDR
RE-045	カスターリア初台	TDR	TDR	TDR
RE-046	カスターリア恵比寿	TDR	TDR	TDR
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	TDR	株式会社ハイ国際 コンサルタント	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-048	カスターリア都立大学	TDR	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社
RE-049	カスターリア雪谷	TDR	TDR	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-050	カスターリア祐天寺	TDR	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
RE-051	カスターリア大塚	TDR	TDR	新日本管財株式会社
RE-052	カスターリア菊川	TDR	TDR	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-053	カスターリア目黒	TDR	TDR	IC
RE-054	カスターリア大塚	TDR	TDR	IC
RE-055	カスターリア自由が丘	TDR	TDR	IC
RE-056	カスターリア目白	TDR	TDR	IC
RE-057	カスターリア池袋	TDR	TDR	株式会社ジャスト
RE-058	カスターリア要町	TDR	TDR	IC
RE-059	カスターリアタワー 品川シーサイド	TDR	TDR	-

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-060	カスターリア八雲	TDR	TDR	IC
RE-061	カスターリア戸越駅前	TDR	TDR	IC
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	TDR	TDR	IC
RE-063	カスターリア北沢	TDR	TDR	IC
RE-064	カスターリア門前仲町	TDR	TDR	IC
RE-065	カスターリア上池台	TDR	TDR	株式会社ジャスト
RE-066	カスターリア森下	TDR	TDR	IC
RE-067	カスターリア若林公園	TDR	TDR	IC
RE-068	カスターリア浅草橋	TDR	TDR	IC
RE-069	カスターリア入谷	TDR	TDR	IC
RE-070	カスターリア北上野	TDR	TDR	IC
RE-071	カスターリア森下	TDR	TDR	IC
RE-072	カスターリア三ノ輪	TDR	TDR	IC
RE-073	カスターリア尾山台	TDR	TDR	IC
RE-074	カスターリア中野	TDR	TDR	株式会社竹中工務店
RE-075	カスターリア用賀	TDR	TDR	IC
RE-076	カスターリア住吉	TDR	TDR	IC
RE-077	カスターリア門前仲町	TDR	TDR	IC
RE-078	カスターリア押上	TDR	TDR	IC
RE-079	カスターリア蔵前	TDR	TDR	IC
RE-080	カスターリア中延	TDR	TDR	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	TDR	TDR	新日本管財株式会社
RE-082	カスターリア戸越	TDR	TDR	新日本管財株式会社
RE-083	カスターリア大井町	TDR	TDR	TDR
RE-084	カスターリア大森	TDR	TDR	TDR
RE-085	カスターリア三宿	TDR	TDR	TDR
RE-086	カスターリア荒川	TDR	TDR	TDR
RE-087	カスターリア大森	TDR	TDR	TDR
RE-088	カスターリア中目黒	TDR	TDR	TDR
RE-089	カスターリア目黒長者丸	TDR	TDR	TDR
RE-090	カスターリア目黒鷹番	TDR	TDR	TDR
RE-091	カスターリア大森	TDR	TDR	TDR
RE-093	カスターリア目黒平町	TDR	TDR	-
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	TDR	TDR	TDR
RE-095	カスターリア本駒込	TDR	TDR	-
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	TDR	ランドソリューション 株式会社	新日本管財株式会社
RE-097	カスターリア鶴見	TDR	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-098	カスターリア船橋	TDR	TDR	IC
RE-099	カスターリア西船橋	TDR	TDR	IC
RE-105	カスターリア野毛山	TDR	TDR	IC
RE-106	カスターリア市川	TDR	TDR	IC
RE-107	ロイヤルパークス 花小金井	TDR	TDR	TDR
RE-108	カスターリア武蔵小杉	TDR	TDR	TDR
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	TDR	TDR	-

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	TDR	TDR	-
RE-111	エルブレイス新子安	TDR	TDR	-
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	TDR	TDR	-
RE-116	カスターリア堺筋本町	TDR	TDR	IC
RE-117	カスターリア新梅田	TDR	TDR	IC
RE-118	カスターリア阿倍野	TDR	TDR	IC
RE-119	カスターリア栄	TDR	TDR	IC
RE-123	カスターリア東比恵	TDR	TDR	IC
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	TDR	TDR	-
RE-125	カスターリア三宮	TDR	TDR	IC
RE-126	カスターリア勾当台公園	TDR	TDR	IC
RE-127	カスターリア一番町	TDR	TDR	IC
RE-128	カスターリア大町	TDR	TDR	株式会社ジャスト
RE-129	カスターリア上町台	TDR	TDR	株式会社竹中工務店
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	TDR	TDR	-
RE-132	カスターリア伏見	TDR	TDR	新日本管財株式会社
RE-134	カスターリア薬院	TDR	TDR	TDR
RE-135	カスターリア壬生	TDR	TDR	TDR
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	TDR	TDR	TDR
RE-138	ロイヤルパークスなんば	TDR	TDR	TDR
RE-139	カスターリア志賀本通	TDR	TDR	TDR
RE-140	カスターリア京都西大路	TDR	TDR	TDR
RE-141	カスターリア人形町	TDR	TDR	-
RE-142	ロイヤルパークス梅島	TDR	TDR	-
RE-143	カスターリア新栄	TDR	TDR	-
RE-144	カスターリア住吉	TDR	TDR	TDR
RM-001	アクロスモール 新鎌ヶ谷	TDR	TDR	TDR
RM-002	フォレオひらかた	TDR	TDR	TDR
RM-003	クイズゲート浦和	TDR	TDR	TDR
RM-004	ユニクス高崎	TDR	TDR	-
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	-(注3)	TDR	-
RM-006	ドリームタウンALi	TDR	TDR	-
RM-007	ASOBOX(底地)	-(注3)	TDR	-
RM-008	フォレオ青梅今井	TDR	TDR	-
RM-009	フォレオ大津一里山	TDR	TDR	-
RM-010	フォレオ博多	TDR	TDR	TDR
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	-(注3)	TDR	-
RM-012	イーアスつくば	TDR	TDR	-
RR-001	ライフ相模原若松店	TDR	TDR	TDR
RR-002	フォレオせんだい宮の社	TDR	TDR	-
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	-(注3)	TDR	-
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	TDR	TDR	株式会社計画技術研究所

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RR-005	平塚商業施設(底地)	- (注3)	TDR	-
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮(底地)	- (注3)	TDR	-
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	TDR	TDR	TDR
RR-008	フォレオ菖蒲	TDR	TDR	-
RR-009	ハピアス海田(底地)	- (注3)	TDR	-
RU-001	COMBOX310	TDR	TDR	TDR
RU-002	スポーツプラザ茨木	TDR	TDR	TDR
HO-001	ダイワロイネットホテル 横浜関内	TDR	TDR	-
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	TDR	TDR	-
HO-003	ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口	TDR	TDR	-
HO-004	アマネク金沢	TDR	TDR	-
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中 華街	TDR	TDR	-
HO-006	MIMARU東京 赤坂	TDR	TDR	-
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	TDR	TDR	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	TDR	TDR	TDR
OT-002	油壺マリーナヒルズ	TDR	TDR	-
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那 覇おもろまち)	TDR	TDR	-
OT-004	シャープ広島ビル	TDR	TDR	-
OT-005	ナーサリールームベリーベ アー大森西・ウエルシア大田 大森西店	TDR	TDR	-
OT-006	GRANODE広島	TDR	TDR	-

(注1) 法人名等は、調査実施当時のものを記載している場合があります。なお、「TDR」は、東京海上ディーアール株式会社を、「IC」は、株式会社インデックスコンサルティングをそれぞれ表します。

(注2) 「構造計算書等検証報告書作成会社」には、原則として、本投資法人が各不動産及び信託不動産の取得について、構造設計関連書類(構造計算書、構造図面等)の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を依頼した専門の第三者機関の名称を記載しています。

(注3) アクロスプラザ三芳(底地)、ASOBOX(底地)、アクロスモール泉北(底地)、アクロスプラザ稲沢(底地)、平塚商業施設(底地)、ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)及びハピアス海田(底地)は、底地のみの取得で建物は取得していないことから、記載していません。



## (ヘ) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

設計者、構造設計者、施工者及び確認検査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
LB-001	Dプロジェクト町田	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-002	Dプロジェクト八王子	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-003	Dプロジェクト愛川町	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-005	Dプロジェクト浦安	大和ハウス工業株式会社(倉庫)株式会社関越(事務所)	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社(倉庫)株式会社ウッディホーム(事務所)	株式会社都市居住評価センター(倉庫)株式会社千葉県建築住宅センター(事務所)
LB-006	Dプロジェクト浦安	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
LB-007	Dプロジェクト茜浜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-008	Dプロジェクト野田	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
LB-009	Dプロジェクト犬山	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社(既存棟)大日本土木株式会社(追加取得棟)	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人大阪建築防災センター
LB-013	Dプロジェクト盛岡	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	岩手県
LB-015	Dプロジェクト土浦	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	佐賀県(既存棟)日本ERI株式会社(増築棟)
LB-020	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-021	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-022	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
LB-023	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
LB-024	DPL犬山	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大日本土木株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-026	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-027	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-028	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-029	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-030	Dプロジェクト八潮	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人大阪建築防災センター
LB-032	Dプロジェクト松戸	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	北九州市

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
LB-034	Dプロジェクト盛岡	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-035	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-036	Dプロジェクト加須	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-037	Dプロジェクト浦安	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
LB-038	Dプロジェクト富里	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-039	Dプロジェクト京田辺	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-041	Dプロジェクト小山	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-042	Dプロジェクト佐野	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-043	Dプロジェクト館林	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-044	Dプロジェクト掛川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社確認サービス
LB-045	Dプロジェクト広島西風	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-047	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-048	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-049	Dプロジェクト千葉北	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-050	Dプロジェクト松戸	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-051	Dプロジェクト富里	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-054	Dプロジェクト上三川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-055	Dプロジェクト富士	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社確認サービス
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-057	Dプロジェクト北八王子	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-058	Dプロジェクト北八王子	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-059	Dプロジェクト北八王子	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 有限会社スパン設計	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-061	Dプロジェクト相模原	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-062	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-063	Dプロジェクト四日市	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人茨城県建築センター
LB-065	Dプロジェクト和光A	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 有限会社スパン設計	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-066	Dプロジェクト平塚	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社熊谷組	日本ERI株式会社

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
LB-067	Dプロジェクト門真	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 株式会社エスバス建築事務所	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LM-001	DPL三郷	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	佐藤工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LM-002	DPL福岡糟屋	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ERI株式会社
LM-003	DPL北九州	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LM-004	DPL流山I	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 一級建築士事務所	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 一級建築士事務所	高松建設株式会社 青木あすなる建設株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LM-005	DPL新習志野	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社松村組	日本ERI株式会社
LM-006	DPL流山	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 一級建築士事務所	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 一級建築士事務所	高松建設株式会社 青木あすなる建設株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
RE-001	クイズ恵比寿	株式会社夢空間研究所	株式会社夢空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社創建設計事務所	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
RE-003	カスターリア芝公園	有限会社ヒロ建築設計工房	荒木設計	間組・JFE工建設共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-004	カスターリア銀座	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	北野建設株式会社	中央区
RE-005	カスターリア広尾	有限会社イズム建築計画	長坂設計事務所	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
RE-006	カスターリア日本橋	株式会社アルトン設計	株式会社アルトン設計	多田建設株式会社	中央区
RE-007	カスターリア八丁堀	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社池田建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション、株式会社富士工	中央区
RE-008	カスターリア麻布十番	荒川建設工業株式会社	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー建設	港区
RE-009	カスターリア麻布十番	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-011	カスターリア銀座	株式会社リョート・プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
RE-013	カスターリア西麻布霞町	アトランティスアソシエイツ株式会社、三井建設株式会社	アトランティスアソシエイツ株式会社	三井建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-014	カスターリアお茶の水	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	株式会社福田組	日本ERI株式会社
RE-015	カスターリア参宮橋	ケイディディ開発株式会社	ケイディディ開発株式会社、K3構造設計室	株式会社竹中工務店	渋谷区
RE-016	カスターリア水天宮	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
RE-017	カスターリア水天宮	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
RE-018	カスターリア新富町	秀和株式会社	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-019	カスターリア新富町	秀和株式会社	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-020	カスターリア原宿	大末建設株式会社	石崎構造設計株式会社	大末建設株式会社	渋谷区
RE-021	カスターリア代々木上原	株式会社プライムコーポレーション	株式会社プライムコーポレーション	田中建設株式会社	渋谷区

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
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷		古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	渋谷区
RE-023	カスターリア新宿7丁目		共同エンジニアリング株式会社	株式会社共同ストラクチャー	大東工業株式会社	新宿区
RE-024	カスターリア人形町		株式会社スペーステック	株式会社スペーステック	三平建設株式会社	中央区
RE-025	カスターリア人形町		株式会社スペーステック	株式会社スペーステック	三平建設株式会社	中央区
RE-026	カスターリア新御茶ノ水		若井設計	若井設計	日東みらい建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-027	カスターリア東日本橋		株式会社長谷川建築企画	株式会社長谷川建築企画	佐伯建設工業株式会社	中央区
RE-028	カスターリア神保町		株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社地崎工業	株式会社都市居住評価センター
RE-029	カスターリア新富町		ケイワイコントラクター株式会社	株式会社光建築設計事務所	真柄建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-030	カスターリア新宿御苑		パル興産株式会社	パル興産株式会社	新日本建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
RE-031	カスターリア高輪台		株式会社共同建設設計事務所	株式会社共同建築設計事務所	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-032	カスターリア東日本橋		株式会社エムエーユー建設設計工房	株式会社エムエーユー建築設計工房	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
RE-033	カスターリア新宿御苑		株式会社アルテ設計	市川建築設計事務所	小原建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-034	カスターリア新富町		上野資顕空間システム有限会社	上野資顕空間システム有限会社	梅林建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-035	カスターリア高輪台		第一エンジニアリング株式会社	第一エンジニアリング株式会社	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-036	カスターリア南麻布		デク建築設計企画株式会社	デク建築設計企画株式会社	三平建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-037	カスターリア銀座		株式会社六器建築設計事務所	株式会社和田建築技術研究所	三井住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-038	カスターリア茅場町		株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-039	カスターリア高輪		株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	大成建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-040	カスターリア東日本橋		株式会社安宅設計	増田設計	株式会社イチケン	株式会社都市居住評価センター
RE-041	カスターリア新宿		株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社セブテック建築研究所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-042	カスターリア市ヶ谷		株式会社空間システム研究所	株式会社空間システム研究所	株式会社Kワークス	株式会社都市居住評価センター
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー(ブルームタワー)		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
	芝浦アイランドブルームタワー(ブルームホームズ)		株式会社日建設計	株式会社日建設計	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築センター
RE-044	カスターリア初台		株式会社ディスク	株式会社ディスク	堀松建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-045	カスターリア初台		株式会社南條設計室	株式会社織本構造設計	株式会社ナカノフドー建設	株式会社東京建築検査機構
RE-046	カスターリア恵比寿		有限会社イー・イー・イー	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社富士工	株式会社都市居住評価センター
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂		株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
RE-048	カスターリア都立大学	(新築時)	株式会社秀建築事務所	株式会社秀建築事務所	山品建設株式会社	目黒区
		(改修工事)	株式会社青木茂建築工房	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	- (注2)
RE-049	カスターリア雪谷		シオックス株式会社	株式会社藤川構造計画	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-050	カスターリア祐天寺		有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	富士工・NIPPO建設共同企業体	(確認)日本ERI株式会社(検査)イーハウス建築センター株式会社
RE-051	カスターリア大塚		有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社アワノ建築設計	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター

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
RE-052	カスターリア菊川	株式会社長谷建築設計事務所	株式会社長谷建築設計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-053	カスターリア目黒	株式会社間組	株式会社間組	株式会社間組	目黒区
RE-054	カスターリア大塚	株式会社G&K総合設計	株式会社G&K総合設計	小原建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-055	カスターリア自由が丘	株式会社叶設計	株式会社叶設計	今井産業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-056	カスターリア目白	エムディプランニング株式会社	エムディプランニング株式会社	松井建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-057	カスターリア池袋	株式会社銭高組	株式会社銭高組	株式会社銭高組	日本ERI株式会社
RE-058	カスターリア要町	株式会社エル設計事務所	アーキピタル	三井住友建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	株式会社類設計室	株式会社類設計室	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-060	カスターリア八雲	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-061	カスターリア戸越駅前	株式会社GA建築設計社	株式会社STRデザイン	東急建設株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	スリーフォールド株式会社	株式会社イチケン	三平建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
RE-063	カスターリア北沢	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-064	カスターリア門前仲町	秀和株式会社	株式会社アルテス	株式会社間組	江東区
RE-065	カスターリア上池台	有限会社CRA建築計画	中尾建築構造設計	殖産住宅相互株式会社	大田区
RE-066	カスターリア森下	株式会社エル設計事務所	株式会社エル設計事務所	株式会社土屋組	財団法人住宅金融普及協会
RE-067	カスターリア若林公園	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	小田急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-068	カスターリア浅草橋	ネス・プラン株式会社	ネス・プラン株式会社	三平建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-069	カスターリア入谷	プロス住宅株式会社	プロス住宅株式会社	井上工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-070	カスターリア北上野	斉藤工業株式会社	高木房男建築研究所	斉藤工業株式会社	イーホームズ株式会社
RE-071	カスターリア森下	株式会社アークス建築研究所	株式会社創建設計事務所	ファーストカルディア株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-072	カスターリア三ノ輪	株式会社現代総合設計	株式会社テラ設計工房	木内建設株式会社	台東区
RE-073	カスターリア尾山台	株式会社現代総合設計	株式会社テラ設計工房	工藤建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
RE-074	カスターリア中野	有限会社空間企画研究所	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
RE-075	カスターリア用賀	株式会社フリークス	有限会社S D設計室	共立建設株式会社	世田谷区
RE-076	カスターリア住吉	株式会社広建設計	有限会社松尾設計	株式会社大本組	江東区
RE-077	カスターリア門前仲町	株式会社ディスク	株式会社曾根構造設計事務所	飛鳥建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
RE-078	カスターリア押上	株式会社アーキテスク	株式会社セブテック建築研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価センター
RE-079	カスターリア蔵前	株式会社アトリエティープラス	株式会社クロスファクトリー	株式会社久保工	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
RE-080	カスターリア中延	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社富士工	イーハウス建築センター株式会社
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-082	カスターリア戸越	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-083	カスターリア大井町	株式会社木村・都市建築研究所	株式会社クロスファクトリー	松井建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構

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
RE-084	カスターリア大森	株式会社アイ・エス・プランニング	アーキビタル	オリエンタル建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
RE-085	カスターリア三宿	株式会社デザイン・ファクトリー	株式会社デザイン・ファクトリー	川田工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-086	カスターリア荒川	百合野建築設計	株式会社セブテック建築研究所	株式会社土屋組	イーホームズ株式会社、株式会社国際確認検査センター
RE-087	カスターリア大森	株式会社コナイテッドリパティアーアーキテクト	株式会社コナイテッドリパティアーアーキテクト	株式会社間組	富士建築コンサルティング株式会社
RE-088	カスターリア中目黒	株式会社スタジオ建築計画	株式会社T&Aアソシエイツ	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
RE-089	カスターリア目黒長者丸	株式会社イズム建築計画	有限会社エムエーティー構造設計	株式会社佐藤秀	イーハウス建築センター株式会社
RE-090	カスターリア目黒鷹番	日本企画設計株式会社	日本企画設計株式会社	岩田建設株式会社	東京都
		株式会社青木茂建築工房	有限会社九州シー・アンド・シー事務所	九鉄工業株式会社	目黒区
RE-091	カスターリア大森	株式会社日本エコーン	株式会社ビームス・コンサルタント	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-093	カスターリア目黒平町	株式会社コスモスインテリア	株式会社クロスファクトリー	大豊建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人住宅金融普及協会
RE-095	カスターリア本駒込	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	株式会社アパアソシエイツ	株式会社アパアソシエイツ	株式会社銭高組	川崎市
RE-097	カスターリア鶴見	株式会社日本エコーン	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	(確認)日本ERI株式会社(検査)横浜市
RE-098	カスターリア船橋	株式会社汎総合都市研究所	株式会社汎総合都市研究所	西松建設株式会社	船橋市
RE-099	カスターリア西船橋	古久根建設株式会社	神田設計事務所	古久根建設株式会社	船橋市
RE-105	カスターリア野毛山	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	横浜市
RE-106	カスターリア市川	株式会社アルテ設計	株式会社市川建築設計事務所	小原建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-108	カスターリア武蔵小杉	株式会社アトリエモルフ建築事務所	株式会社仲建築設計	木原建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	株式会社NTTファシリティーズ	株式会社NTTファシリティーズ	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
		都市建築設計事務所	都市建築設計事務所		
RE-110	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	株式会社I N A 新建築研究所	株式会社I N A 新建築研究所	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-111	エルブレイス新子安	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 九尺設計株式会社	馬淵建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人住宅金融普及協会
RE-116	カスターリア堺筋本町	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	国際確認検査センター
RE-117	カスターリア新梅田	株式会社生原建築事務所	株式会社ティーエムエッチ	株式会社イチケン	株式会社日本確認検査センター
RE-118	カスターリア阿倍野	株式会社LAN設計	株式会社大橋構造設計事務所	東海興業株式会社	株式会社国際確認検査センター
RE-119	カスターリア栄	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社

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
RE-123	カスターリア東比恵		株式会社ミッド建築研究所	株式会社隆設計事務所	株式会社銭高組	福岡市
RE-124	カスターリアタワー長堀橋		株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社浅沼組	財団法人日本建築総合試験所
RE-125	カスターリア三宮	(新築時)	株式会社礎	株式会社大阪ヒカリ・エンジニアリング事務所	株式会社ノバック	日本 TESTING 株式会社
		(増築工事)	株式会社礎	-	鳳工業株式会社	日本 TESTING 株式会社
RE-126	カスターリア勾当台公園		株式会社集建築設計事務所	株式会社構造プランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
RE-127	カスターリア一番町		株式会社楠山設計	株式会社弾構造設計事務所、有限会社エースプランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
RE-128	カスターリア大町		株式会社関本欣作建築設計事務所	株式会社熊谷組	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
RE-129	カスターリア上町台		株式会社 I A O 竹田設計	株式会社現代構造	清水建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-130	カスターリアタワー肥後橋		株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	日本 ERI 株式会社
RE-132	カスターリア伏見		矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	日本 ERI 株式会社
RE-134	カスターリア薬院		上村建設株式会社	上村建設株式会社	上村建設株式会社	日本 ERI 株式会社
RE-135	カスターリア壬生		株式会社東洋設計事務所	株式会社東洋設計事務所	株式会社松村組	株式会社 I-PEC
RE-136	カスターリア榴ヶ岡		株式会社杉山組 MADEINI 設計事務所	MADEINI 設計事務所	株式会社杉山組	日本 ERI 株式会社
RE-138	ロイヤルパークスなんば		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本 ERI 株式会社
RE-139	カスターリア志賀本通		有限会社スペースアップ設計工房	株式会社守谷商会	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-140	カスターリア京都西大路		株式会社礎	株式会社礎	大末建設株式会社	株式会社 I-PEC
RE-141	カスターリア人形町		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本建築検査協会株式会社
RE-142	ロイヤルパークス梅島		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
RE-143	カスターリア新栄		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本 ERI 株式会社
RE-144	カスターリア住吉		株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	小田急建設株式会社	日本 ERI 株式会社
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本 ERI 株式会社
RM-002	フォレオひらかた		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	佐藤工業株式会社	財団法人日本建築総合試験所
RM-003	クイズゲート浦和		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
RM-004	ユニクス高崎		三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社・岩堀建設工業株式会社	財団法人日本建築センター
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)		- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RM-006	ドリームタウン ALi		株式会社 ASK PLANNING CENTER	株式会社須和田建築設計事務所	松井建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
RM-007	ASOBOX(底地)		- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RM-008	フォレオ青梅今井		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本建築検査協会株式会社

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
RM-009	フォレオ大津一里山	株式会社梓設計	株式会社梓設計 株式会社アルテス	株式会社浅沼組	大津市
RM-010	フォレオ博多	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社国際確認検査センター(新築時) 日本ERI株式会社(増築時)
RM-011	アクロスモール泉北(底地)	- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RM-012	イーアスつくば	清水建設株式会社(新築時) 株式会社北川鉄工所(駐車場棟増築時)	清水建設株式会社(新築時) 株式会社ライフ設計事務所(駐車場棟増築時)	清水建設株式会社(新築時) 株式会社北川鉄工所(駐車場棟増築時)	財団法人日本建築センター(新築時) 日本建築検査協会株式会社(駐車場棟増築時)
RR-001	ライフ相模原若松店	株式会社アリオ建築設計事務所	株式会社アリオ建築設計事務所	株式会社 ピーエス三菱	日本建築検査協会株式会社
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 (B2/B3/D1/D2/D3/E1/E2棟) 松井建設株式会社(A/B1棟) 株式会社 ナカノフドー建設(C1/C2/C3/C4棟)	日本ERI株式会社(A/B1/C1/C2/C3/C4/D1/D2棟) 財団法人宮城県建築住宅センター(B2/B3/D3/E1/E2棟)
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社大林組	日本ERI株式会社
RR-005	平塚商業施設(底地)	- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	文京区
RR-008	フォレオ菖蒲	大和ハウス工業株式会社(A棟(新築時)/B/C/D/E/F/G/I棟) 株式会社福富建築設計事務所(A棟(用途変更時)) アトリエ ふあいん(H棟) 株式会社ケークリエイト(J棟)	大和ハウス工業株式会社(A/B/C/F/G棟) - (D/E/I棟) 高橋 一正(H棟) 有限会社ユー・プラン(J棟)	株式会社イチケン(A棟(新築時)/B/C/F棟) 東鉄工業株式会社(A棟(用途変更時)) 株式会社藤井建設(D/E棟) コーナン建設株式会社(G棟) 双葉建装株式会社(H棟) 大和ハウス工業株式会社(I棟) 株式会社ラックランド(J棟)	日本ERI株式会社(A棟(新築時)/B棟) ビューローベリタスジャパン株式会社(A棟(用途変更時)) 財団法人さいたま住宅検査センター(C/D/E/F棟) アウェイ建築評価ネット株式会社(G/I棟) 株式会社J建築検査センター(H棟) 株式会社グッド・アイズ建築検査機構(J棟)
RR-009	ハピラス海田(底地)	- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RU-001	COMBOX310	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
RU-002	スポーツプラザ茨木	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	茨木市
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	株式会社小松義博建築都市設計事務所	株式会社小松義博建築都市設計事務所	株式会社マツダ・シティーズ	日本ERI株式会社
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社大林組	名古屋市長官舎
HO-004	アマネク金沢	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社



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
HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
HO-006	MIMARU東京 赤坂	株式会社エンドウ・アソシエイツ一級建築士事務所	株式会社五建設計事務所	大豊建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
HO-007	MIMARU東京 八丁堀	株式会社g-mute planning一級建築士事務所	株式会社エリア・ティー構造設計	大豊建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
OT-001	アーバンリビング稲毛	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
OT-002	油壺マリーナヒルズ	大和ハウス工業株式会社	株式会社イケ建築事務所	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
OT-003	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	株式会社大林組	株式会社大林組	大林組・國場組建設工事共同企業体	日本ERI株式会社
OT-004	シャープ広島ビル	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市建築確認センター
OT-006	GRANODE広島	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社

(注1) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関については、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

(注3) アクロスプラザ三芳(底地)、ASOBOX(底地)、アクロスモール泉北(底地)、アクロスプラザ稲沢(底地)、平塚商業施設(底地)、ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)及びハピラス海田(底地)は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、記載していません。

## (ト) 資本的支出

## (a) 資本的支出の予定

2024年2月29日現在における保有資産(不動産及び信託不動産等)について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称(所在)	目的	期 間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
Dプロジェクト川越 (埼玉県川越市)	外壁補修工事	自 2024年4月 至 2024年6月	57,024	-	-
Dプロジェクト上三川 (栃木県河内郡)	防火区画形成工事	自 2023年8月 至 2024年3月	736,417	368,500	589,600
Dプロジェクト北八王子 (東京都八王子市)	空調機更新工事	自 2024年3月 至 2024年5月	99,253	-	-
Dプロジェクト久喜 (埼玉県久喜市)	危険物倉庫新設工事	自 2024年4月 至 2024年7月	62,040	29,920	29,920
DPL福岡糟屋 (福岡県糟屋郡)	防災設備更新工事	自 2024年5月 至 2024年8月	117,040	-	-
カスターリア新宿 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 2024年2月 至 2024年8月	122,980	-	-
カスターリア要町 (東京都豊島区)	インターホン更新工事	自 2024年7月 至 2024年8月	15,404	-	-
ロイヤルパークス豊洲 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2024年2月 至 2025年3月	616,000	-	-
カスターリアタワー長堀橋 (大阪府大阪市)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年8月	298,100	-	-
カスターリア勾当台公園 (宮城県仙台市)	給水ポンプ更新工事	自 2025年2月 至 2025年2月	6,578	-	-
カスターリア大町 (宮城県仙台市)	大規模修繕工事	自 2024年4月 至 2024年10月	104,500	-	-
カスターリア薬院 (福岡県福岡市)	機械式駐車場予防保全工事	自 2025年1月 至 2025年2月	11,871	-	-
アクロスモール新鎌ヶ谷 (千葉県鎌ヶ谷市)	外壁塗装工事 期	自 2023年9月 至 2024年3月	139,700	75,900	75,900
	外調機更新工事	自 2024年2月 至 2024年8月	76,780	-	-
	中央監視盤装置更新工事	自 2024年5月 至 2024年8月	57,530	-	-
	空調機更新工事 期	自 2024年10月 至 2024年12月	136,521	-	-
フォレオ大津一里山 (滋賀県大津市)	火災受信盤及び防災監視盤更新工事	自 2024年1月 至 2024年7月	93,500	-	-
イーアスつくば (茨城県つくば市)	外壁補修工事 期	自 2024年2月 至 2024年8月	217,470	-	-

## (b) 期中の資本的支出

保有資産(不動産及び信託不動産等)について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,368,633千円であり、当期費用に区分された修繕費913,272千円、原状回復工事費225,970千円と合わせ、合計3,507,876千円の工事を実施しています。

不動産等の名称(所在)	目的	期間	工事金額(千円)
Dプロジェクト久喜 (埼玉県久喜市)	キュービクル設置工事	自 2023年7月 至 2023年10月	179,139
Dプロジェクト久喜 (埼玉県久喜市)	空調機更新工事	自 2023年7月 至 2023年10月	308,981
Dプロジェクト浦安 (千葉県浦安市)	屋内外消火栓配管更新工事	自 2023年10月 至 2024年2月	101,788
カスターリア東日本橋 (東京都中央区)	インターホン更新工事	自 2024年1月 至 2024年2月	10,605
カスターリア森下 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	36,634
カスターリア戸越 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	91,851
カスターリア三宿 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	29,812
カスターリア武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	17,480
カスターリア栄 (愛知県名古屋市)	大規模修繕工事	自 2023年9月 至 2024年2月	31,035
カスターリア東比恵 (福岡県福岡市)	インターホン更新工事	自 2023年9月 至 2023年9月	18,115
カスターリア薬院 (福岡県福岡市)	インターホン更新工事	自 2023年9月 至 2023年9月	16,435
アクロスモール新鎌ヶ谷 (千葉県鎌ヶ谷市)	空調機更新工事(期)	自 2023年11月 至 2024年1月	100,122

## (c) 長期修繕計画のために積立てた金額

本投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、修繕積立金を以下のとおり積立てています。

(単位:千円)

営業期間	第32期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	第33期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第34期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第35期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第36期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期首積立金残高	1,506,595	1,520,675	1,534,755	1,548,835	1,562,915
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	1,520,675	1,534,755	1,548,835	1,562,915	1,576,995

## (チ) ポートフォリオの分散状況(2024年2月29日現在)

## (a) 地域別投資比率

地域 (注1)		物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%) (注2)	
三大 都市圏	首都圏	161	595,306	65.7	77.1
	中部圏	9	29,910	3.3	
	近畿圏	21	72,827	8.0	
その他		41	207,738	22.9	
合計		232	905,781	100.0	

(注1)「地域」は、前記「(1)投資状況(注1)」をご参照下さい。

(注2)「投資比率」は、取得価格を基準に算出し、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。

## (b) 用途別投資比率

用途		物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)	
中核資産	物流施設	67	473,241	52.2	95.4
	居住施設	129	240,323	26.5	
	商業施設	23	123,217	13.6	
	ホテル	7	27,340	3.0	
その他資産		6	41,660	4.6	
合計		232	905,781	100.0	

## (c) 築年数分布

築年数	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
5年未満	5	84,340	9.5
5年以上10年未満	37	189,415	21.4
10年以上	183	609,526	69.0
合計	225	883,281	100.0

## (d) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
物流施設	10.9
居住施設	18.0
商業施設	16.0
ホテル	9.7
その他資産	7.0
合計	13.2

(注)「平均築年数」は、2024年2月29日現在における各保有資産の築年数を取得価格により加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (3)【運用実績】

## 【純資産等の推移】

2024年2月期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額(百万円) (注1)(注2)	純資産総額(百万円) (注1)(注2)	1口当たりの純資産額 (円)(注1)
2021年8月31日 (第31期)	900,310 (886,875)	489,467 (476,032)	222,890 (216,772)
2022年2月28日 (第32期)	964,669 (951,162)	524,178 (510,670)	225,938 (220,116)
2022年8月31日 (第33期)	963,566 (950,534)	521,820 (508,788)	224,922 (219,305)
2023年2月28日 (第34期)	960,621 (947,516)	520,049 (506,944)	224,159 (218,510)
2023年8月31日 (第35期)	958,747 (945,655)	518,173 (505,081)	223,350 (217,707)
2024年2月29日 (第36期)	957,752 (944,502)	515,502 (502,252)	222,199 (216,488)

(注1)括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(注2)総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

また本投資証券は、東京証券取引所に2006年3月22日付で上場されており、同取引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	回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
	決算年月	2021年 8月	2022年 2月	2022年 8月	2023年 2月	2023年 8月	2024年 2月
	最高(円)	340,000	353,000	335,500	323,500	299,900	276,800
	最低(円)	272,100	309,000	290,000	272,400	266,000	238,800

月別 最高・最低 投資口価格	月別	2023年 9月	2023年 10月	2023年 11月	2023年 12月	2024年 1月	2024年 2月
	最高(円)	269,100	271,400	276,800	269,600	267,200	261,000
	最低(円)	258,500	254,300	263,800	246,100	251,700	238,800

(注)最高・最低投資口価格は東京証券取引所の終値によります。

## 【分配の推移】

計算期間		分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第31期	2021年3月1日～2021年8月31日	13,435,128	6,118
第32期	2021年9月1日～2022年2月28日	13,507,040	5,822
第33期	2022年3月1日～2022年8月31日	13,031,440	5,617
第34期	2022年9月1日～2023年2月28日	13,105,680	5,649
第35期	2023年3月1日～2023年8月31日	13,091,760	5,643
第36期	2023年9月1日～2024年2月29日	13,249,520	5,711

## 【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)	年換算値(%)
第31期	2021年3月1日～2021年8月31日	2.4	4.7
第32期	2021年9月1日～2022年2月28日	2.3	4.6
第33期	2022年3月1日～2022年8月31日	2.1	4.2
第34期	2022年9月1日～2023年2月28日	2.1	4.3
第35期	2023年3月1日～2023年8月31日	2.2	4.3
第36期	2023年9月1日～2024年2月29日	2.0	4.0

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ( (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 ) × 100

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

2005年6月1日	設立企画人（モリモト・アセットマネジメント株式会社（現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2005年6月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2005年6月16日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年7月4日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第38号）
2005年11月25日	規約の変更
2006年1月26日	規約の変更
2006年3月22日	東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（銘柄コード8984）
2007年2月23日	規約の変更
2009年2月26日	規約の変更
2010年2月25日	規約の変更
2010年3月23日	東京都千代田区永田町2丁目4番8号ニッセイ永田町ビルへ本店移転
2010年3月23日	規約の変更
2010年4月1日	ニューシティ・レジデンス投資法人との合併成立
2010年9月30日	規約の変更
2011年12月1日	大和ハウス・レジデンシャル投資法人への商号変更
2011年12月1日	規約の変更
2013年3月1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割）
2013年11月26日	規約の変更
2015年3月1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割）
2015年3月1日	規約の変更
2015年11月25日	規約の変更
2016年9月1日	大和ハウスリート投資法人を吸収合併、大和ハウスリート投資法人への商号変更、規約の変更
2017年11月22日	規約の変更
2019年11月27日	規約の変更
2021年11月30日	規約の変更
2022年9月1日	規約の変更
2023年11月28日	規約の変更

## 2【役員 の 状況】

本投資法人の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（会社名等 当時）	所有する 投資口の 口数
執行役員	斉藤 毅	1982年4月 株式会社北海道拓殖銀行 入社 2009年7月 中央三井信託銀行株式会社 執行役員 リスク統括部長 2012年4月 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 常務執行役員 三井住友信託銀行株式会社 取締役常務執行役員 2013年4月 三井住友信託銀行株式会社 常務執行役員 2016年4月 同社 専務執行役員 2017年4月 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 副社長執行役員 三井住友信託銀行株式会社 代表取締役副社長 2021年4月 三井住友トラストクラブ株式会社 取締役会長 三井住友トラスト総合サービス株式会社 顧問（非常勤）（現任） 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 アドバイザー 2021年6月 りらいあコミュニケーションズ株式会社 監査役（非常勤） 2021年8月 UBS SuMi TRUST ウェルス・マネジメント株式会社 取締役会長 （非常勤） 2023年4月 三井住友トラストクラブ株式会社 会長 2023年12月 本投資法人 執行役員（現任） 2024年4月 三井住友トラストクラブ株式会社 顧問（非常勤）（現任）	0
監督役員	石川 浩司	1997年4月 司法修習生 1999年4月 東京弁護士会 大原法律事務所 入所（現任） 2013年6月 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役（現任） 2013年12月 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	小粥 純子	1991年4月 中央新光監査法人（クーパース・アンド・ライブランド） 入所 1994年3月 公認会計士登録 2006年9月 あらた監査法人 入所 2010年8月 日本公認会計士協会 IFRS・国際研究員 2012年8月 同協会 自主規制・業務本部 調査・相談グループ長 2012年10月 東北大学大学院経済学研究科（会計大学院）教授（現任） 2020年1月 小粥純子公認会計士事務所 開設（現任） 2020年3月 税理士登録 2020年4月 竹内絢子税理士事務所 入所（現任） 2020年12月 日本調理機株式会社 社外取締役監査等委員（現任） 2021年6月 株式会社日新 社外取締役監査等委員（現任） 2021年12月 本投資法人 監督役員（現任） 2022年3月 株式会社セレス 社外取締役監査等委員 2022年6月 株式会社民間資金等活用事業推進機構 社外監査役（現任） 2022年6月 株式会社商工組合中央金庫 社外監査役（現任） 2023年9月 一般財団法人カルチャー・ヴィジョン・ジャパン 監事（現任）	0



### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第19条第1項)。

役員の任期は、選任後2年です(規約第19条第2項本文)。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第19条第2項ただし書)。

役員を解任する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う必要があります(投信法第106条)。役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、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投資主に限ります。)は、30日以内に当該役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

本投資法人は、2023年11月28日開催の投資主総会において規約を変更しました。

##### 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第8条第1項)。

本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第8条第2項)。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4)計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとおり運用資産の種類ごとに定めます(規約第34条第1項)。

##### (イ)不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。

##### (ロ)不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ハ)信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ニ)不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ホ)信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ヘ)有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価します。ただし、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価します。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

##### (ト)金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

##### (チ)デリバティブ取引に係る権利

###### a. デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務

時価をもって評価します。

###### b. 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができます。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理の適用を妨げません。

（リ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記（イ）乃至（チ）及び下記（ヌ）に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は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。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、以下のとおり評価するものとします（規約第34条第2項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（ロ）不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに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出資持分の構成資産が上記（イ）に掲げる資産については上記（イ）に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権又は当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

資産評価の基準日は、各決算期（毎年2月末日と8月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 （2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）」及び「同（ハ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することのできる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

上記及びに定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において下記（イ）から（ホ）の事項を記載します（規約第34条第4項）。

（イ）当該評価方法の変更の事実及び変更日

（ロ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

（ハ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

（ニ）具体的な変更理由

（ホ）その他、投資主保護上必要な事項

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（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）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条第2項）、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その旨を通知し、承認を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びに会計監査報告を投資主に提供します（投信法第131条第2項、第3項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

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下さい。

（照会先）

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 大和ハウスリート本部ファンド企画部

東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階

電話番号 03-3595-1265

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の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、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年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、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引き受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額（募集投資口1口と引き換えに払込む金銭の額をいいます。）は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします（規約第5条第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び規約に定める一定の場合を除き、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利 投資主総会における議決権（ロ）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更該当する場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

## 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

## 資産運用委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>a. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちにこの契約を解約することができます。</p> <p>b. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、この契約を解約することができます。</p> <p>c. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月以上前の書面による通知をもって、この契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催してこの契約の解約に関する承認を求め、又はやむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。この契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、この契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p> <p>d. 上記a. 乃至c. 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 .乃至 .のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちにこの契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</li> <li>. 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>. 上記 . 及び . に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li> </ul> <p>e. 本投資法人は、本資産運用会社が下記 .乃至 .のいずれかに該当する場合、この契約を解約します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行うものであり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限りません。）でなくなった場合</li> <li>. 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</li> <li>. 解散した場合</li> </ul>
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

## (ロ) 資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

## 資産保管業務委託契約

期間	契約締結の日（2021年9月1日）から5年間です。
更新	期間満了の6か月前までに当事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、この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、その後も同様となります。
解約	この契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 a. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合にはこの契約は、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この契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとし、ただし、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この契約失効後においてもこの契約の失効前に生じたこの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きが創設された場合、当該手続き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、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとし、
変更等	この契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

## (ハ) 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

## 投資主名簿等管理人委託契約

期間	2016年9月1日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	この契約は、以下のa.乃至d.に掲げる事由が生じた場合、それぞれに定める時に終了します。 a. 当事者間協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、この契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 b. a.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 c. 当事者の何れか一方がこの契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 d. 以下の .又 .に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知において指定する日に終了します。 . 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 . 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
変更等	この契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間協議の上、速やかに変更します。

## (二) 一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

## 一般事務委託契約

期間	契約締結の日（2021年9月1日）から5年間です。
更新	期間満了の6ヶ月前までに当事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、この契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長し、その後も同様となります。
解約	この契約は、以下のa.乃至c.に掲げる事由が生じたときにその効力を失うものとします。 a. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合にはこの契約は、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この契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとします。ただし、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、本投資法人及び一般事務受託者はこの契約失効後においてもこの契約の失効前に生じたこの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きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含む。）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、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとします。
変更等	この契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

## (ホ) 特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社

## 特別口座の管理に関する契約

期間	2016年9月1日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	この契約は、以下のa.乃至g.に掲げる事由が生じた場合、それぞれに定める時に終了します。 a. 当事者間協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、この契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 b. a.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知到達の日から6カ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結の日に終了します。 c. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。 d. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。 e. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日。 f. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理事務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。e.後段の規定を準用します。 g. 口座管理事務手数料が、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になった事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。e.後段の規定を準用します。
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間協議の上、契約を速やかに変更します。



(ハ) 本投資法人第3回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第3回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ト) 旧DHR第1回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱UFJ銀行

旧DHR第1回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	解約の定めはありません。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(チ) 本投資法人第6回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第6回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(リ) 本投資法人第7回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第7回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ヌ) 本投資法人第8回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第8回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ル) 本投資法人第9回債(グリーンボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第9回債(グリーンボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ヲ) 本投資法人第10回債(グリーンボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行

本投資法人第10回債(グリーンボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、解約することができます。但し、60日前までに書面にて通知することを要します。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ワ) 本投資法人第11回債(グリーンボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第11回債(グリーンボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(カ) 本投資法人第12回債(グリーンボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行

本投資法人第12回債(グリーンボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、解約することができます。但し、60日前までに書面にて通知することを要します。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ヨ) 本投資法人第13回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第13回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(タ) 本投資法人第14回債(グリーンボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第14回債(グリーンボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(レ) 本投資法人第15回債(サステナビリティボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者: 三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第15回債(サステナビリティボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ソ) 本投資法人第16回債(サステナビリティボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者: 株式会社三井住友銀行

本投資法人第16回債(サステナビリティボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、解約することができます。但し、60日前までに書面にて通知することを要します。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ツ) 本投資法人第17回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者: 三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第17回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ネ) 本投資法人第18回債(サステナビリティ・リンク・ボンド)に係る投資法人債に関する一般事務受託者: 株式会社りそな銀行

本投資法人第18回債(サステナビリティ・リンク・ボンド)に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ナ) 本投資法人第19回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者: 株式会社りそな銀行

本投資法人第19回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

(ラ) 特定関係法人、本資産運用会社の親会社 / スポンサー：大和ハウス工業株式会社  
新パイプライン・サポート等に関する基本協定書

期間	有効期間は、2016年9月1日から10年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新するものとし、以降も同様とします。
解約	<p>a. この協定は、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行えないものとします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウスの書面による通知をすることにより、この協定を解約することができます。</p> <p>b. 上記a.にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスの何れかが次の . から . までの何れかに該当した場合（以下、本（又）において該当した者を「該当者」といい、相手方を「非該当者」といいます。）には、非該当者は、該当者に対する書面の通知をもってこの協定を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 仮差押、仮処分、強制執行、競売等の申立、手形交換所の取引停止処分若しくは租税公課の滞納その他滞納処分を受け、又は、これらの申立、通知若しくは処分を受くべき事由を生じたとき。ただし、当該事由が該当者の信用に起因しない場合はこの限りではありません。</li> <li>. 支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥り、又は、破産手続、会社更生手続及び民事再生手続等の倒産処理手続（この協定締結後に改定若しくは制定されたものを含みます。）の申立原因を生じ、又は、これらの申立を受け、若しくは自らこれらの申立をしたとき。</li> <li>. 合併によらず解散したとき。</li> </ul>
変更等	この協定当事者全員の書面により合意のみにより変更又は修正することができます。

(ム) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### （1）法令に基づく制限

#### 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、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（金商法第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、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体者として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第3項）。「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

- （イ）通常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がある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第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）。
  - （ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第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（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
  - （ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引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（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- （二）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして、業府令に定める以下の行為等（金商法第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）。
- a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
  - b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」）をいいます。以下同じです。）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。

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、法定利害関係人等（資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます（投信法第201条第1項、投信法施行令第123条）。）その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

#### 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなる場合は、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

### 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、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以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、117条及び118条）。

．有価証券の取得又は譲渡

．有価証券の賃借

．不動産の取得又は譲渡

．不動産の賃借

．以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

(i) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

(ii) 商品の生産、製造、加工、採鉱、精錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

(iii) 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

### 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施します。

## (2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に関する規程を大要以下のとおり定めています。

### 基本原則

利害関係者との間で資産の取得、譲渡及び賃借（ただし、賃借については、法令上投資法人役員会による承認が不要とされる軽微基準に該当する場合を除きます。）並びに資金の借入れに関する取引を行う場合には、取締役会及び投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

### 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、投信法、投信法施行令及び投信法施行規則に定める利害関係人等の他、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定められる以下の特定関係者をいいます。

- (イ) 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主、その役員及びその子会社（議決権の50%超を保有する先）
- (ロ) 投信法、投信法施行令及び投信法施行規則に定める利害関係人等及び上記（イ）に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（ただし、業府令第33条第2項等、関係法令による除外規定が適用される場合を除きます。）
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
- (ニ) その他利害関係者取引規程の主旨に鑑みて特定関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

### 利害関係者との取引

- (イ) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権（以下、本において「不動産等」といいます。）を取得する場合の取得価格（以下、本において「取得価格」といいます。）は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評のある不動産鑑定士

(法人を含みます。以下本において同様です。)が鑑定した評価額(以下、本において「鑑定評価額」といいます。)を原則として上限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、取得価格には税金、取得費用、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精算額等を含まないものとします。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前にSPC等を組成するなどして本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合(ウェアハウジング機能を利用する場合)において、当該利害関係者が負担した費用が存する場合、SPC等の組成費用その他利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

この場合、利害関係者との間で利益相反が発生するリスクが大きいことを認識し、利害関係者が取得に要した価格・取得費用を把握する等、当該リスクの検証を十分に行うとともに、本投資法人と利害関係者との間の役割分担、折衝状況、購入条件等を可能な限り記録に残すものとし、適切なデュー・ディリジェンスを行った上で取得するものとします。

- (ロ) 利害関係者へ不動産等を譲渡する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。)の譲渡価格(以下、本において「譲渡価格」といいます。)は、鑑定評価額(本投資法人の決算期又は特定資産の価格等調査時のうち、いずれか近い時点において評価した評価額を含みます。)を原則として下限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、譲渡価格には、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ただし、当該不動産等を鑑定評価額を下回る価格で譲渡することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額を下回って譲渡することができるものとします。この場合、本資産運用会社の大和ハウスリート投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、当該鑑定評価額を下回って譲渡することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

- (ハ) 利害関係者に本投資法人の保有する不動産等を直接に賃貸(更新、変更を含みます。)する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。)は、市場賃料、周辺相場等を十分に調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、当該不動産等に係る状況を総合的に勘案のうえ、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

また、取得する物件について、既に利害関係者に賃貸している場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への賃貸条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

- (ニ) 利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る不動産管理業務等を委託(変更及び更新の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。以下本において同様です。)する場合(信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。)は、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案し、適正と判断される条件で委託しなければなりません。ただし、委託先としての適格性が確認されていない場合には、不動産管理業務等を委託してはならないものとされています。

また、取得する物件について、利害関係者が不動産管理業務等を行っており、引続き委託する場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

- (ホ) 利害関係者に不動産等の売買の媒介を委託する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。)は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案のうえ適正な金額とします。

また、利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等の賃貸の媒介を委託する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。)は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、契約賃料、業務の難易度等を総合的に勘案し、適正な金額とします。

- (ヘ) 利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る工事を発注(管理委託先を通じて発注する場合を含みます。以下本において同様です。)する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。)は、原則として、利害関係者以外の第三者の見積り価格及び内容等を比較検討、又は外部の専門家の意見書の内容等を検討したうえで(ただし、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事についてはこの限りではありません。)、適正と判断される条件で工事の発注を行わなければならないものとされています。

- (ト) その他本(イ)乃至(ヘ)に該当しない利害関係者との間の直接又は間接の取引で、利害関係者取引規程の主旨に鑑みて利害関係者取引として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したもののについては、その内容に応じ同規程のいずれかの条項を準用した取扱いを行います。

- (チ) 利害関係者との間の取引のうち、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、利害関係者からの資産の取得に関する意思決定のフローについては、前記「第一部 ファンド情報  
第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八)  
資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。



## (3) 利害関係人等との取引状況等

第36期に係る利害関係人等(注1)との取引状況等は以下のとおりです。

## 取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総額	8,234百万円	2百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	3,120百万円 (37.9%)	- 百万円 (- %)
合計	3,120百万円 (37.9%)	- 百万円 (- %)

## 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する 割合(B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務費	1,555,068	大和リビング株式会社	565,287	36.4
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	331,486	21.3
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	318,683	20.5
		大和ライフネクスト株式会社	36,317	2.3
		大和リース株式会社	3,405	0.2
		株式会社コスモスイニシア	1,683	0.1
修繕費	913,272	大和リビング株式会社	455,495	49.9
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	177,748	19.5
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	93,905	10.3
		大和ライフネクスト株式会社	25,729	2.8
		大和リース株式会社	1,679	0.2
		株式会社コスモスイニシア	398	0.0
原状回復工事費	225,970	大和リビング株式会社	160,009	70.8
その他 賃貸事業費用	182,559	大和リビング株式会社	73,884	40.5
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	33,244	18.2
		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	18,299	10.0
		大和ハウス工業株式会社	3,450	1.9
		大和ライフネクスト株式会社	28	0.0
		大和リース株式会社	15	0.0

## 賃貸借等取引の金額

区分	賃貸人・賃借人の名称	物件名称	取引金額 (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
賃料等の受取	大和ハウス工業株式会社	ロイヤルパークス若葉台	1,800	0.0
		イーアスつくば	1,075,000	3.6
		フォレオせんだい宮の杜	239,274	0.8
		フォレオ菖蒲	157,740	0.5
		アーバンリビング稲毛	39,060	0.1
		油壺マリーナヒルズ	43,749	0.1
賃料等の受取	大和リビング株式会社	ロイヤルパークス豊洲	307,359	1.0
		ロイヤルパークスシーサー	223,560	0.8
		ロイヤルパークス花小金井	225,450	0.8
		ロイヤルパークス若葉台	140,490	0.5
		パシフィックロイヤルコートみなと みらい アーバンタワー	484,691	1.6
		ロイヤルパークス武蔵小杉	57,325	0.2
		ロイヤルパークスなんば	127,986	0.4
		ロイヤルパークス梅島	76,677	0.3
		カスターリア新栄	57,216	0.2
賃料等の受取	大和ハウスリアルティ マネジメント株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷	280,500	0.9
		アクロスプラザ三芳(底地)	94,295	0.3
		ASOBOX(底地)	47,088	0.2
		フォレオ大津一里山	322,620	1.1
		フォレオ博多	126,816	0.4
		アクロスモール泉北(底地)	90,612	0.3
		アクロスプラザ稲沢(底地)	69,840	0.2
		ハピラス海田(底地)	38,742	0.1
		COMBOX310	151,500	0.5
		スポーツプラザ茨木	82,842	0.3
		ダイワロイネットホテル 横浜関内	92,340	0.3
		ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口	126,000	0.4
		那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おも ろまち)	78,178	0.3
		GRANODE広島	170,190	0.6
賃料等の受取	大和リース株式会社	ロイヤルパークス若葉台	102,000	0.3
賃料等の受取	大和ライフネクスト株式会社	エルブレイス新子安	49,920	0.2
		那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おも ろまち)	1,612	0.0

区分	賃貸人・賃借人の名称	物件名称	取引金額 (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
賃料等の受取	大和エネルギー株式会社	Dプロジェクト犬山	600	0.0
		Dプロジェクト久喜	870	0.0
		Dプロジェクト久喜	10,746	0.0
		DPL犬山	480	0.0
		Dプロジェクトひびき灘	1,650	0.0
		Dプロジェクト川越	1,083	0.0
		Dプロジェクト富里	4	0.0
		Dプロジェクト佐野	1,131	0.0
		Dプロジェクト館林	1,113	0.0
		Dプロジェクト川越	643	0.0
		Dプロジェクト千葉北	846	0.0
		Dプロジェクト富里	880	0.0
		Dプロジェクト大阪平林	540	0.0
		Dプロジェクト富士	1,182	0.0
		Dプロジェクト平塚	614	0.0
		DPL三郷	1,299	0.0
		DPL流山	1,767	0.0
		賃料等の受取	大和物流株式会社	Dプロジェクト川越
Dプロジェクト川越	142,611			0.5
Dプロジェクト浦安	231,656			0.8
Dプロジェクト川越	160,380			0.5
Dプロジェクト相模原	102,828			0.3
賃料等の受取	ロイヤルホームセンター株式会社	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	105,960	0.4
賃料等の受取	株式会社コスモスイニシア	MIMARU東京 赤坂	66,000	0.2
		MIMARU東京 八丁堀	114,000	0.4

(注1)「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2)「売買金額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1)投資主の権利

##### 投資主総会における議決権

- (イ)本投資法人の投資主は、投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、投信法施行令第80条、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- 役員及び会計監査人の選任と解任(投信法第96条、第104条、第106条)
  - 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
  - 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号及び第4号を除きます。))
  - 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
  - 規約の変更(投信法第140条)
  - その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)
- (ロ)投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第11条)。
  - 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます(規約第12条第1項)。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、あらかじめその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項)。
  - 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、投信法施行規則で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第92条第1項、規約第13条第1項)。
  - 上記c.の定めにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
  - 電磁的方法による議決権の行使は、投信法施行令の定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、投信法施行規則の定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項)。
  - 上記e.の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項)。
  - 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。
  - 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
  - 上記g.及びh.の規定は、(1)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(2)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しません(規約第15条第3項)。
    - 執行役員又は監督役員の選任又は解任
    - 資産の運用に係る委託契約の締結又は解約
    - 解散
    - 投資口の併合
    - 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
  - 上記g.及びh.の規定は、規約第15条を変更する規約変更議案については適用しません(規約第15条第4項)。
  - 本投資法人が規約第9条第3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、本投資法人は、2015年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、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(投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項)。

1. 本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告する一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係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することができます(投信法第77条の3第2項、規約第16条第2項)。

#### その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(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2項を除きます。))
- 6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)
- 投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しないとき又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)
- 執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して当該行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)
- 投資主は、投資口の発行が法令又は定款に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。
- (ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権(投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号)
- 投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権の発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)
- 投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- (ト) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号)
- 投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (チ) 合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)
- 投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- (リ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文及び第4項)
- 発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して、投資主総会の日8週間前までに書面をもって、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求ことができ、また、投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案(但し、議案数は10を上限とします。)の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- (ヌ) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)
- 発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- (ル) 書面交付請求権(投信法第94条第1項、会社法第325条の5)
- 投資主(投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。)は、本投資法人に対し、電子提供措置事項(投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項(第3号、第5号及び第6号を除きます。))に掲げる事項をいいます。)に記載した書面の交付を請求することができます。

（ウ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

（ワ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（カ）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資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。

払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、投信法では、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることにもできることになっていますが、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

投資口買取請求権(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)

本投資法人が合併をする場合、合併契約を承認する投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

## (2)投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の処分権(投信法第139条の7、会社法第687条、第688条)

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替(譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます(振替法第115条、第73条)。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません(振替法第115条、第67条第1項)。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます(振替法第115条、第67条第2項)。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

- (イ)投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。
- (ロ)投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- 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(償還済みの額を除きます。)に応じて議決権を有します(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使ことができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます(投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条)。
  - 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません(投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項)。
  - 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができます、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します(投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項)。ただし、投資法人債管理補助者は、投資法人債権者による招集があった場合等一定の場合には、投資法人債権者集会を招集することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第717条第3項)。また、投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求

を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

投資法人債管理者(投信法第139条の8)

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

投資法人債管理補助者(投信法第139条の9の2)

本投資法人は、投信法第139条の8に規定する場合(各投資法人債の金額が1億円以上である場合等)には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。



## 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

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

事業の内容

- ・ 投資運用業
- ・ 投資法人の設立企画人としての業務
- ・ 投資助言・代理業
- ・ 宅地建物取引業
- ・ 不動産の管理業務
- ・ 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- ・ 上記 .乃至 .に付帯関連する一切の業務

#### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
2004年9月1日	会社設立
2004年10月29日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1) 第83758号)
2005年2月4日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第32号)
2005年4月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第43号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第409号)
2009年2月1日	モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更
2011年8月1日	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・アセットマネジメント株式会社に商号変更
2016年9月1日	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併
2020年9月16日	金融商品取引業者に係る追加変更登録

#### (ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

##### a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

24,000株

##### b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

12,000株

##### c. 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

## (八) 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

## a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	2023年3月31日現在
総資産	3,937,054
総負債	972,900
純資産	2,964,154

## b. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第19期 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高	4,456,092
営業利益	3,107,492
経常利益	3,109,162
当期純利益	2,160,360

## (二) その他

## a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、毎年4月1日から翌年3月末日までで、監査役の任期は、選任後4年内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会終結の時までです。

ただし、補欠として選任した監査役の任期は、前任者の残任期間の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

## b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## (ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- 本投資法人の資産の運用に係る業務
- 本投資法人の資金調達に係る業務
- 本投資法人への報告業務
- その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	12,000	100.0
合 計		12,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の割合をいいます。

## (4) 【役員の状況】

本資産運用会社の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（会社名等 当時）		所有 株式数
代表取締役 社長	土田 耕一	1983年4月 1997年10月 2002年4月 2003年10月 2005年4月 2006年4月 2006年6月 2006年12月 2007年4月 2008年4月 2014年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 熊本支店 経理課課長、総務課課長 同社 管理本部 経理部統括グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ次長 同社 管理本部 財務部長 株式会社ダイワサービス（非常勤）監査役 大和ハウスインシュアランス株式会社（非常勤）取締役 大和ハウス工業株式会社 経営管理本部 財務部長 同社（兼務）経営管理本部 IR室長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（転籍） 代表取締役社長（現任）	0
専務取締役	松竹 健二郎	1983年4月 1994年1月 1999年10月 2004年4月 2005年1月 2005年11月 2006年10月 2009年5月 2012年8月 2015年4月 2016年9月 2019年4月 2020年8月 2021年10月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 大阪本社 流通店舗営業本部 課長 同社 滋賀支店 流通店舗営業所 所長 同社 営業本部 流通店舗事業推進部 ロック推進室 課長 モリモト・アセットマネジメント株式会社（現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）（出向） 取締役企画部長 同社 専務取締役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（出向） 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 大和ハウスリート投資法人 執行役員 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 取締役投資運用部長 同社 常務取締役投資運用部長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 専務取締役不動産投資運用部門統括 同社（転籍） 同社 専務取締役大和ハウスリート本部長 同社 専務取締役大和ハウスリート本部・ 私募ファンド本部統括（現任）	0
常務取締役	有馬 正彦	1986年4月 2002年4月 2006年4月 2011年4月 2012年4月 2016年8月 2016年9月 2019年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 両毛支店 経理総務課長 同社 福島支店 経理課長、同支店 総務課長 同社 福島支店 経理課次長、同支店 総務課次長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 常務取締役経営管理部長 同社 常務取締役経営管理部長兼財務企画部長 同社 常務取締役経営管理部長 同社（転籍）（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 株式数
取締役	田村 義一	1991年4月 1999年7月 2000年9月 2002年5月 2006年6月  2016年9月  2019年4月 2020年8月 2021年10月 2023年4月 2024年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 大和情報サービス株式会社（出向） エイエムリサーチアンドリポート株式会社 入社 株式会社テック・アールアンドディス 入社 大和ハウス工業株式会社 入社 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（出向） 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） ファンドマネジメント部 担当部長 第1グループ長 同社 ファンドマネジメント部長 同社 大和ハウスリート本部ファンド企画部長 同社 大和ハウスリート本部アセットマネジメント部長 同社（転籍） 同社 取締役大和ハウスリート本部長（現任）	0
取締役	加藤 康敬	1992年4月 2006年2月  2008年4月 2010年4月  2013年10月  2016年5月 2018年11月 2020年8月 2021年10月 2022年4月 2024年4月 2024年4月	株式会社大京 入社 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会 社 入社 同社 投資運用本部 企画部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 （現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社） 入社 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 アキュイジション部 第1グループ長 同社 経営管理部 経理グループ長 同社 財務企画部 企画グループ長 同社 大和ハウスリート本部ファンド企画部 企画グループ長 同社 経営管理部 サステナビリティ推進グループ長 同社 サステナビリティ推進部長 同社 取締役サステナビリティ推進部長（現任） （兼務）東京都練馬区青少年委員（現任）	0
監査役 （非常勤）	飛田 博	1995年4月 1997年4月 2000年3月 2010年8月 2010年11月 2015年6月 2015年6月  2015年6月  2018年6月	司法修習生 東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所 西村総合法律事務所 入所 飛田博法律事務所 開設 ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流 飛田&パートナーズ法律事務所 開所（現任） 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） MUTOHホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員 東京国際空港ターミナル株式会社 社外監査役（現任）	0

本資産運用会社の本書の日付現在におけるコンプライアンス・オフィサーは、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 株式数
コンプライ アンス・ オフィサー	阪下 豊	1984年4月 2006年4月 2007年4月 2011年4月  2011年7月  2015年4月 2016年9月  2020年8月 2021年4月 2021年10月 2023年5月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 流通店舗事業推進部 上席主任 株式会社ダイワサービス（出向）営業課長 大和ハウス工業株式会社 営業本部事業統括部不動産事業開発室 上席主任 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（出向） 投資運用部 運用グループ長 同社 投資運用部 部長兼運用グループ長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） ファンドマネジメント部長 同社 大和ハウスリート本部アセットマネジメント部長 同社（転籍） 同社 コンプライアンス部長 同社 コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用に関し第三者により苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う投資口を引き受ける者の募集、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

## 2【その他の関係法人の概況】

A.資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、本投資法人第3回債、本投資法人第6回債、本投資法人第7回債、本投資法人第8回債、本投資法人第9回債、本投資法人第11回債、本投資法人第13回債、本投資法人第14回債、本投資法人第15回債及び本投資法人第17回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円（2024年3月31日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)関係業務の概要

資産保管会社としての業務（投信法第208条関係）

(イ)本投資法人の資産保管業務

- a. 資産の保管に関する事務
- b. 保管書類の貸出に関する事務
- c. 保管書類の返却に関する事務
- d. 帳簿書類の作成に関する事務
- e. その他の帳簿書類に関する事務

(ロ)本投資法人の金銭出納管理業務

- a. 入金処理に関する事務
- b. 出金処理に関する事務
- c. 源泉徴収、納付に関する事務
- d. 支払確証の保管に関する事務

(ハ)その他上記(イ)及び(ロ)に付随関連する業務

投資主名簿等管理人としての業務（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(イ)投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ)投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

(ハ)投資主等の住所及び氏名若しくは名称の記録又はその変更事項の記録に関する事務

(ニ)投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(ホ)投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

(ヘ)議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

(ト)金銭の分配（以下、本において「分配金」といいます。）の計算及び支払いに関する事務

(チ)分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

(リ)新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ヌ)新投資口予約権の行使に関する事務

(ル)新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下本において「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

(ヲ)新投資口予約権者等の住所及び氏名若しくは名称の記録又はその変更事項の記録に関する事務

(ワ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

(カ)自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

(ヨ)投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

(タ)投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

(レ)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（上記(イ)乃至(タ)の事務に関連するものに限りません。）

(ソ)委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

- (ツ) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号(以下「個人番号等」といいます。)について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- (ネ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- (ナ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- (ラ) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- (ム) その他振替機関との情報の授受に関する事務
- (ウ) 上記(イ)乃至(ム)に関する照会に対する応答
- (ヅ) 上記(イ)乃至(ウ)に掲げる事項に付随する事務

一般事務受託者としての業務(投信法第117条第4号乃至第6号関係)

- (イ) 本投資法人の計算に関する事務
- (ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- (ハ) 本投資法人の納税に関する事務
- (ニ) 本投資法人の機関(役員会及び投資主総会をいいます。)の運営に関する事務(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)
- (ホ) その他上記(イ)乃至(ニ)に付随関連する事務(ただし、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。)に係る個人番号に関する管理取扱い業務を除きます。)

特別口座管理機関としての業務

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

本投資法人第3回債、本投資法人第6回債、本投資法人第7回債、本投資法人第8回債、本投資法人第9回債、本投資法人第11回債、本投資法人第13回債、本投資法人第14回債、本投資法人第15回債及び本投資法人第17回債に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 発行代理人事務
- (ロ) 支払代理人事務
- (ハ) 買入消却に係る事務
- (ニ) 重要な事項等の保管振替機構等に対する通知に係る事務等
- (ホ) 投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理及び備置き、投資法人債権者の権利の行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等の発行・期中事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

B. 旧DHR第1回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三菱UFJ銀行

資本金の額

1,711,958百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

旧DHR第1回債に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 発行代理人事務
- (ロ) 支払代理人事務
- (ハ) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 買入消却に関する事務
- (ホ) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 本投資法人第10回債、本投資法人第12回債及び本投資法人第16回債に係る一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三井住友銀行

資本金の額

1,770,996百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人第10回債、本投資法人第12回債及び本投資法人第16回債に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 発行代理人事務
- (ロ) 支払代理人事務
- (ハ) 買入消却に関する事務
- (ニ) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債台帳の作成及び管理に関する事務等の発行・期中事務
- (ホ) 投資法人債権者による権利行使の申出の受付に関する事務



(3) 資本関係  
該当事項はありません。

D. 本投資法人第18回債及び本投資法人第19回債に係る一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称  
株式会社りそな銀行

資本金の額  
279,928百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容  
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人第18回債及び本投資法人第19回債に係る一般事務受託者としての業務

(イ) 発行代理人事務

(ロ) 支払代理人事務

(ハ) 買入消却に関する事務

(ニ) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債台帳の作成及び管理に関する事務等の発行・期中事務

(ホ) 投資法人債権者による権利行使の申出の受付に関する事務

(3) 資本関係  
該当事項はありません。

E. 特定関係法人(本資産運用会社の親会社/スポンサー)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称  
大和ハウス工業株式会社

資本金の額  
161,957百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容  
総合建設業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

大和ハウスは、本資産運用会社の親会社であり、パイプライン・サポートの提供を行っています。なお、詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略

(ハ) スポンサー及びサポート会社との協働 a. 大和ハウスによるサポート - 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要」をご参照下さい。

(3) 資本関係

2024年2月29日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の3.9%(91,200口)を保有しています。また、2024年2月29日現在、本資産運用会社の発行済株式数の100%(12,000株)を保有しています。

F. 特定関係法人(本資産運用会社の親会社の子会社)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称  
株式会社流山共同開発

資本金の額  
3百万円(2024年2月29日現在)

事業の内容

不動産の賃貸業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- (イ) 不動産の売買、賃貸、仲介、運用及び管理
- (ロ) 不動産開発に関する調査、研究、企画、設計及びコンサルティング
- (ハ) 前各号に付帯又は関連する一切の事業

(3) 資本関係

該当事項はありません

G. 特定関係法人(本資産運用会社の親会社の子会社)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

大和リビング株式会社

資本金の額

100百万円(2024年3月31日現在)

事業の内容

不動産の管理・運営業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

大和リビング株式会社は、本資産運用会社の親会社の子会社であり、本投資法人との間で、本投資法人の保有資産の一部に係るプロパティマネジメント契約、マスターリース契約及び定期建物賃貸借契約を締結しています。なお、詳細については、前記「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ)個別資産の概要及び (ハ)主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

(3) 資本関係

該当事項はありません

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第36期計算期間(2023年9月1日から2024年2月29日)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

## 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	35,200,356	32,164,112
信託現金及び信託預金	19,677,731	19,340,799
営業未収入金	285,942	239,258
前払費用	723,576	741,259
その他	4,416	5,583
貸倒引当金	602	530
流動資産合計	55,891,421	52,490,483
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	26,155,926	26,315,317
減価償却累計額	6,720,639	6,980,878
建物（純額）	19,435,287	19,334,438
構築物	265,497	270,264
減価償却累計額	65,048	68,308
構築物（純額）	200,448	201,956
機械及び装置	486,908	497,576
減価償却累計額	224,959	235,450
機械及び装置（純額）	261,949	262,125
工具、器具及び備品	896,802	907,961
減価償却累計額	600,532	624,845
工具、器具及び備品（純額）	296,269	283,116
土地	21,711,324	21,711,324
信託建物	1,433,676,121	1,438,190,385
減価償却累計額	70,795,455	75,648,299
信託建物（純額）	362,880,666	362,542,086
信託構築物	10,245,541	10,356,802
減価償却累計額	2,310,272	2,512,716
信託構築物（純額）	7,935,268	7,844,085
信託機械及び装置	2,677,580	3,072,989
減価償却累計額	1,541,923	1,620,015
信託機械及び装置（純額）	1,135,656	1,452,973
信託工具、器具及び備品	2,299,467	2,530,755
減価償却累計額	1,254,355	1,385,493
信託工具、器具及び備品（純額）	1,045,112	1,145,262
信託土地	424,330,713	427,836,980
信託建設仮勘定	453,937	734,283
有形固定資産合計	839,686,634	843,348,633
<b>無形固定資産</b>		
のれん	51,537,891	49,555,664
信託借地権	5,687,984	6,478,494
商標権	127	110
無形固定資産合計	57,226,003	56,034,269

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2,951,515	2,953,532
長期前払費用	2,195,416	2,124,192
差入保証金	99	99
信託差入敷金及び保証金	3,547,332	3,571,130
投資その他の資産合計	5,752,363	5,704,954
<b>固定資産合計</b>	<b>902,665,001</b>	<b>905,087,856</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	190,867	174,111
繰延資産合計	190,867	174,111
<b>資産合計</b>	<b>958,747,290</b>	<b>957,752,451</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,008,257	1,739,747
短期借入金	-	4,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	44,700,000	35,100,000
未払金	113,011	78,893
未払費用	1,810,542	1,829,047
未払法人税等	605	605
未払消費税等	493,337	138,538
前受金	3,598,896	3,633,612
前受収益	85,431	71,789
預り金	173,101	160,612
デリバティブ債務	15,363	2,133
その他	67,520	67,520
流動負債合計	53,066,067	51,822,500
<b>固定負債</b>		
投資法人債	44,000,000	39,000,000
長期借入金	318,850,000	326,450,000
長期前受収益	90,560	56,000
預り敷金及び保証金	331,684	337,763
信託預り敷金及び保証金	23,432,886	23,723,272
資産除去債務	690,200	777,202
デリバティブ債務	112,293	83,385
固定負債合計	387,507,625	390,427,623
<b>負債合計</b>	<b>440,573,692</b>	<b>442,250,124</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	268,042,601	268,042,601
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	247,667,563	247,667,563
<b>出資剰余金控除額</b>		
一時差異等調整引当額	3 8,723,684	3 10,584,324
その他の出資剰余金控除額	44,080	44,080
出資剰余金控除額合計	8,767,764	10,628,404
出資剰余金（純額）	238,899,799	237,039,159
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	11,358,853	10,506,085
剰余金合計	250,258,653	247,545,245
<b>投資主資本合計</b>	<b>518,301,254</b>	<b>515,587,846</b>

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	127,656	85,519
評価・換算差額等合計	127,656	85,519
純資産合計	4,518,173,597	4,515,502,327
負債純資産合計	958,747,290	957,752,451

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年3月1日 至 2023年8月31日	自	2023年9月1日 至 2024年2月29日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入	1	28,207,324	1	28,374,947
その他賃貸事業収入	1	1,363,489	1	1,268,456
不動産等売却益	2	349,963	2	71
営業収益合計		29,920,778		29,643,474
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用	1	12,509,714	1	12,145,539
減損損失		-	3	889,442
資産運用報酬		1,916,817		1,932,569
資産保管手数料		38,349		38,360
一般事務委託手数料		93,730		95,013
役員報酬		6,720		6,720
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
その他営業費用		458,395		415,507
営業費用合計		17,005,954		17,505,380
営業利益		12,914,823		12,138,094
<b>営業外収益</b>				
受取利息		232		213
貸倒引当金戻入額		784		61
未払分配金除斥益		5,842		5,377
債務勘定整理益		5,795		3,871
固定資産受贈益		7,377		-
補助金収入		-		1,604
その他		50		62
営業外収益合計		20,081		11,190
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,248,815		1,307,796
投資法人債利息		125,652		122,585
投資法人債発行費償却		16,756		16,756
融資関連費用		316,676		320,526
その他		2,075		2,663
営業外費用合計		1,709,975		1,770,327
経常利益		11,224,929		10,378,956
税引前当期純利益		11,224,929		10,378,956
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		11,224,324		10,378,351
前期繰越利益		134,528		127,733
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		11,358,853		10,506,085

## (3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額		出資剰余金控除額合計			
当期首残高	268,042,601	247,667,563	6,879,284	44,080	6,923,364	240,744,199
当期変動額						
一時差異等調整引当額による利益超過分配			1,844,400		1,844,400	1,844,400
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	-	1,844,400	-	1,844,400	1,844,400
当期末残高	268,042,601	247,667,563	8,723,684	44,080	8,767,764	238,899,799

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失( )	剰余金合計				
当期首残高	11,395,808	252,140,008	520,182,609	132,684	132,684	520,049,925
当期変動額						
一時差異等調整引当額による利益超過分配		1,844,400	1,844,400			1,844,400
剰余金の配当	11,261,280	11,261,280	11,261,280			11,261,280
当期純利益	11,224,324	11,224,324	11,224,324			11,224,324
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				5,027	5,027	5,027
当期変動額合計	36,955	1,881,355	1,881,355	5,027	5,027	1,876,327
当期末残高	11,358,853	250,258,653	518,301,254	127,656	127,656	518,173,597



当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額		出資剰余金控除額合計			
当期首残高	268,042,601	247,667,563	8,723,684	44,080	8,767,764	238,899,799
当期変動額						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			1,860,640		1,860,640	1,860,640
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	-	-	1,860,640	-	1,860,640	1,860,640
当期末残高	268,042,601	247,667,563	10,584,324	44,080	10,628,404	237,039,159

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失( )	剰余金合計				
当期首残高	11,358,853	250,258,653	518,301,254	127,656	127,656	518,173,597
当期変動額						
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		1,860,640	1,860,640			1,860,640
剰余金の配当	11,231,120	11,231,120	11,231,120			11,231,120
当期純利益	10,378,351	10,378,351	10,378,351			10,378,351
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				42,137	42,137	42,137
当期変動額合計	852,768	2,713,408	2,713,408	42,137	42,137	2,671,270
当期末残高	10,506,085	247,545,245	515,587,846	85,519	85,519	515,502,327

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位:円)

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期末処分利益	11,358,853,689	10,506,085,549
利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	1,860,640,000	2,777,040,000
その他の出資剰余金控除額	-	53,360,000
分配金の額	13,091,760,000	13,249,520,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,643)	(5,711)
うち利益分配金	11,231,120,000	10,419,120,000
(うち1口当たり利益分配金)	(4,841)	(4,491)
うち一時差異等調整引当額	1,860,640,000	2,777,040,000
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(802)	(1,197)
うちその他の利益超過分配金	-	53,360,000
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(-)	(23)
次期繰越利益	127,733,689	86,965,549

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。	本投資法人の規約第37条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、のれん償却額相当額を当期純利益に合わせて分配することとし、のれん償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配)を行います。
	上記の方針のもと、当期については、当期純利益11,224,324,867円にのれん償却額1,982,226,586円を加算し、不動産等売却益等の一部に相当する金額114,714,568円を控除した金額13,091,836,885円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,091,760,000円(1口当たり5,643円)を分配することとしました。	上記の方針のもと、当期については、当期純利益10,378,351,860円にのれん償却額1,982,226,586円及び減損損失額889,442,684円を加算した金額である13,250,021,130円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を調整した金額の合計13,249,520,000円(1口当たり5,711円)を分配することとしました。
	分配の内訳は、利益分配金として11,231,120,000円(1口当たり4,841円)、利益超過分配金として、一時差異等調整引当額1,860,640,000円(1口当たり802円)を分配することとしました。	分配の内訳は、利益分配金として10,419,120,000円(1口当たり4,491円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額として2,777,040,000円(1口当たり1,197円)、その他の利益超過分配金として53,360,000円(1口当たり23円)を分配することとしました。

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年3月1日 至 2023年8月31日	自	2023年9月1日 至 2024年2月29日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		11,224,929		10,378,956
減価償却費		5,602,550		5,650,264
のれん償却額		1,982,226		1,982,226
投資法人債発行費償却		16,756		16,756
商標権償却		16		16
減損損失		-		889,442
固定資産除却損		17,521		24,977
固定資産受贈益		7,377		-
受取利息		232		213
支払利息		1,374,468		1,430,381
営業未収入金の増減額(は増加)		4,680		46,684
前払費用の増減額(は増加)		6,163		17,683
営業未払金の増減額(は減少)		238,195		327,972
未払金の増減額(は減少)		5,133		29,933
未払消費税等の増減額(は減少)		9,269		354,798
未払費用の増減額(は減少)		3,290		22,203
預り金の増減額(は減少)		11,662		12,488
前受金の増減額(は減少)		45,256		34,715
長期前払費用の増減額(は増加)		107,199		71,223
貸倒引当金の増減額(は減少)		852		71
信託有形固定資産の売却による減少額		614,941		1,049
信託差入敷金及び保証金の増減額(は増加)		21		23,797
その他		10,346		114,641
小計		21,142,968		19,896,581
利息の受取額		232		213
利息の支払額		1,438,207		1,482,281
法人税等の支払額		605		602
営業活動によるキャッシュ・フロー		19,704,388		18,413,911
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		191,936		193,027
信託有形固定資産の取得による支出		4,932,526		9,849,354
信託無形固定資産の取得による支出		-		846,385
預り敷金及び保証金の受入による収入		30,638		19,675
預り敷金及び保証金の返還による支出		21,108		10,774
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		442,979		786,738
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		519,120		607,813
投資活動によるキャッシュ・フロー		5,191,075		10,700,940
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		4,000,000
長期借入れによる収入		17,400,000		22,700,000
長期借入金の返済による支出		17,400,000		24,700,000
分配金の支払額		13,099,699		13,086,146
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,099,699		11,086,146
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		1,413,612		3,373,175
現金及び現金同等物の期首残高		53,464,475		54,878,088
現金及び現金同等物の期末残高		54,878,088		51,504,912

## (6)【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。								
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。) 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 data-bbox="580 517 957 656"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～28年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> (2)無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 のれん 20年  借地権(一般定期借地権)については、契約期間に基づく定額法を採用しています。	建物	2～69年	構築物	3～63年	機械及び装置	7～28年	工具、器具及び備品	2～28年
建物	2～69年								
構築物	3～63年								
機械及び装置	7～28年								
工具、器具及び備品	2～28年								
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。								
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
5. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 水道光熱費収入(付帯収益) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。								

6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続してキャッシュ・フローの変動を完全に相殺するものと想定することができるものについては、ヘッジの有効性の判定は省略しています。 また、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、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、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 信託借地権 信託差入敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## 〔表示方法の変更に関する注記〕

固定資産の減損について、重要性の観点から当期より[重要な会計上の見積りに関する注記]を記載しています。また、この表示方法の変更を反映させるため、前期に係る内容についても記載しています。

## 〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

## 固定資産の減損

## (1) 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
有形固定資産	839,686,634	843,348,633
減損損失	-	889,442

## (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

## (追加情報)

## 〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,860,640

## 2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,887,597
信託建物等	減損損失の発生	889,442

## 2. 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

信託建物等

該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。

## 〔貸借対照表に関する注記〕

## 1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
信託建物	23,413	23,413

## 2 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
投資有価証券	9,515	9,532

## 3 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する事項

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

## 1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	発生した事由	当初発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却 の発生	50,508	6,879,284	1,844,400	-	8,723,684	-

## 2 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

## 1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	発生した事由	当初発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却 の発生	50,508	8,723,684	1,860,640	-	10,584,324	-

## 2 戻入れの具体的な方法

のれん償却額

原則、戻入れしません。

## 4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
50,000	50,000

## 5 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	25,000,000	25,000,000
借入残高	-	-
未使用残高	25,000,000	25,000,000

## 〔損益計算書に関する注記〕

## 1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日		自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>				
賃貸事業収入				
賃貸収入	27,644,645		27,798,141	
共益費収入	562,679	28,207,324	576,806	28,374,947
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入	479,529		481,928	
付帯収益	562,263		503,599	
その他賃貸事業収益	321,696	1,363,489	282,928	1,268,456
不動産賃貸事業収益合計		29,570,814		29,643,403
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,559,184		1,555,068	
水道光熱費	635,792		543,622	
公租公課	2,422,910		2,420,966	
修繕費	1,177,408		913,272	
原状回復工事費	258,696		225,970	
保険料	54,805		54,803	
信託報酬	67,738		63,437	
減価償却費	5,602,550		5,650,264	
その他営業費用	730,626	12,509,714	718,133	12,145,539
不動産賃貸事業費用合計		12,509,714		12,145,539
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</b>		17,061,100		17,497,863

2 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日)

(単位:千円)

カスタリア名駅南	
不動産等売却収入	1,001,000
不動産等売却原価	614,941
その他の売却費用	36,095
不動産等売却損益	349,963

当期(自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日)

(単位:千円)

フォレオひらかた(土地の一部)	
不動産等売却収入	2,131
不動産等売却原価	1,049
その他の売却費用	1,010
不動産等売却損益	71



3 減損損失の内訳

前期（自 2023年3月1日～ 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日～ 至 2024年2月29日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

物件名称	場所	種類	減損損失
Dプロジェクト 上三川	栃木県河内郡	信託建物等	539,598
		信託土地	349,844

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額（想定売却額 - 処分費用見込額）により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年3月1日	2023年8月31日	2023年9月1日	2024年2月29日
発行可能投資口総口数	8,000,000口		8,000,000口	
発行済投資口の総口数	2,320,000口		2,320,000口	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年3月1日	2023年8月31日	2023年9月1日	2024年2月29日
現金及び預金	35,200,356		32,164,112	
信託現金及び信託預金	19,677,731		19,340,799	
現金及び現金同等物	54,878,088		51,504,912	

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期	当期
	（2023年8月31日）	（2024年2月29日）
1年内	-	129,795
1年超	-	328,600
合計	-	458,395

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期	当期
	（2023年8月31日）	（2024年2月29日）
1年内	29,888,319	29,419,369
1年超	157,350,871	154,082,470
合計	187,239,191	183,501,839

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的に金利スワップ取引を行っています。

また、余資の運用に関しては、有価証券又は金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。

投資法人債及び借入金は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期(2023年8月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)投資有価証券			
満期保有目的の債券	9,515	8,625	890
資産計	9,515	8,625	890
(2)1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3)1年内返済予定の長期借入金	44,700,000	44,739,987	39,987
(4)投資法人債	44,000,000	42,891,631	1,108,368
(5)長期借入金	318,850,000	320,048,555	1,198,555
負債計	407,550,000	407,680,173	130,173
(6)デリバティブ取引	(127,656)	(127,656)	-
デリバティブ取引計	(127,656)	(127,656)	-

当期(2024年2月29日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)投資有価証券			
満期保有目的の債券	9,532	8,661	871
資産計	9,532	8,661	871
(2)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,006,729	6,729
(3)1年内返済予定の長期借入金	35,100,000	35,113,196	13,196
(4)投資法人債	39,000,000	37,872,712	1,127,287
(5)長期借入金	326,450,000	325,968,897	481,102
負債計	405,550,000	403,961,535	1,588,464
(6)デリバティブ取引	(85,519)	(85,519)	-
デリバティブ取引計	(85,519)	(85,519)	-

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は後記「有価証券に関する注記」をご参照下さい。

(2)1年内償還予定の投資法人債、(4)投資法人債

これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存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。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2023年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資有価証券	-	-	-	-	-	10,000
合計	-	-	-	-	-	10,000

当期(2024年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資有価証券	-	-	-	-	-	10,000
合計	-	-	-	-	-	10,000

(注3)投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(2023年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	7,400,000	-	4,000,000	4,000,000	28,600,000
長期借入金(*)	44,700,000	35,100,000	49,100,000	47,500,000	50,350,000	136,800,000
合計	44,700,000	42,500,000	49,100,000	51,500,000	54,350,000	165,400,000

当期(2024年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	2,400,000	4,000,000	4,000,000	-	28,600,000
長期借入金(*)	35,100,000	44,600,000	47,500,000	47,500,000	47,350,000	139,500,000
合計	40,100,000	47,000,000	51,500,000	51,500,000	47,350,000	168,100,000

(\*)1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

## 〔有価証券に関する注記〕

前期（2023年8月31日）

満期保有目的の債券

（単位：千円）

	種類	貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	-	-	-	-
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	9,515	8,625	890
合計		9,515	8,625	890

当期（2024年2月29日）

満期保有目的の債券

（単位：千円）

	種類	貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	-	-	-	-
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	9,532	8,661	871
合計		9,532	8,661	871

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年8月31日）及び当期（2024年2月29日）において、該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2023年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	21,000,000	14,000,000	127,656	（注1）
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	44,400,000	44,400,000	（注2）	-
合計			65,400,000	58,400,000	127,656	-

当期（2024年2月29日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,000,000	14,000,000	85,519	（注1）
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	44,400,000	44,400,000	（注2）	-
合計			61,400,000	58,400,000	85,519	-

（注1）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」をご参照下さい。）

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（2023年8月31日）及び当期（2024年2月29日）において、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）及び当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）及び当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）及び当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）及び当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<b>繰延税金資産</b>		
貸倒引当金繰入超過額	189	166
前受利息	55,366	40,202
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,968,277	1,898,692
資産除去債務	217,136	244,507
繰延ヘッジ損益	40,160	26,904
定期借地権償却	256,112	273,691
減損損失	-	279,818
その他	8,292	7,540
繰延税金資産小計	2,545,536	2,771,525
評価性引当額	2,545,536	2,771,525
繰延税金資産合計	-	-
<b>繰延税金負債</b>		
合併時受入評価差額（投資有価証券）	558	538
合併時受入評価差額（土地・建物）	13,192,979	13,156,498
資産除去債務に対する除却費用	175,927	201,019
繰延税金負債小計	13,369,465	13,358,056
評価性引当額	13,369,465	13,358,056
繰延税金負債合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

（注）本投資法人は、投資法人規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、法人税等の発生を抑えるため、利益を超えた金銭を分配することができることとしています。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	36.69%	39.88%
のれん償却額	5.56%	6.01%
評価性引当額の増減	0.33%	2.42%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔退職給付に関する注記〕

前期(2023年8月31日)及び当期(2024年2月29日)において、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務及びアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(44~60年)及びアスベストを含有する建物の耐用年数(35年)と見積り、割引率はそれぞれ1.0~2.4%及び0.6%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
期首残高	683,696	690,200
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	79,811
時の経過による調整額	6,503	7,190
期末残高	690,200	777,202

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸物流施設、賃貸居住施設及び賃貸商業施設等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日		自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	
貸借対照表計上額				
期首残高		846,548,890		845,374,619
期中増減額		1,174,271		4,452,508
期末残高		845,374,619		849,827,127
期末時価		1,085,829,000		1,097,552,300

(注1) 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、前期の主な増加額は、MIMARU東京 赤坂の取得(3,149,910千円)によるものであり、主な減少額は、カスターリア名駅南の譲渡(614,941千円)及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、MIMARU東京 八丁堀等合計2物件の取得(8,289,451千円)によるものであり、主な減少額は、フォレオひらかたの土地の一部の売却(1,049千円)、減損損失(889,442千円)及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,001,000	(注2)349,963
水道光熱費収入	544,220	544,220
その他	-	29,026,594
合計	1,545,220	29,920,778

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期(自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	2,131	(注2)71
水道光熱費収入	485,862	485,862
その他	-	29,157,541
合計	487,993	29,643,474

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当期末において存在する顧客との契約から翌期以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	231,488	235,342
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	235,342	186,380
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	-	-
契約負債（期末残高）	-	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報



## 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期		当期	
	自	2023年3月1日 至 2023年8月31日	自	2023年9月1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額		223,350円		222,199円
1口当たり当期純利益		4,838円		4,473円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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出しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	2023年3月1日 至 2023年8月31日	自	2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益(千円)		11,224,324		10,378,351
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-		-
普通投資口に係る当期純利益(千円)		11,224,324		10,378,351
期中平均投資口数(口)		2,320,000		2,320,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## (7)【附属明細表】

## 有価証券明細表

## (1)株式

該当事項はありません。

## (2)株式以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過 利子	評価額	評価損益	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	10,000	9,532	-	-	8,661	871	営業保証金として 供託しています。
合計		10,000	9,532	-	-	8,661	871	

## デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等		時 価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	17,000,000	14,000,000	85,519
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	44,400,000	44,400,000	(注3)
合 計		61,400,000	58,400,000	85,519

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 当該金利スワップ取引は、特例処理によっています(詳細は、注記表の「金融商品に関する注記」をご参照下さい。)

## 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額又は 償却累計額		差引当期末 残高	摘要
					償却累計額	当期償却額		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	建物	26,155,926	174,889	15,498	26,315,317	6,980,878	265,683	19,334,438
	構築物	265,497	6,915	2,148	270,264	68,308	3,771	201,956
	機械及び装置	486,908	10,667	-	497,576	235,450	10,491	262,125
	工具、器具及び備品	896,802	20,175	9,016	907,961	624,845	30,487	283,116
	土地	21,711,324	-	-	21,711,324	-	-	21,711,324
	信託建物	433,676,121	5,123,193	608,928 (522,304)	438,190,385	75,648,299	4,866,708	362,542,086 (注1) (注2)3
	信託構築物	10,245,541	128,554	17,293 (17,293)	10,356,802	2,512,716	202,443	7,844,085 (注1) (注2)3
	信託機械及び装置	2,677,580	404,354	8,945	3,072,989	1,620,015	77,163	1,452,973
	信託工具、器具及び 備品	2,299,467	238,484	7,196	2,530,755	1,385,493	137,639	1,145,262
	信託土地	424,330,713	3,857,160	350,894 (349,844)	427,836,980	-	-	427,836,980 (注1) (注2)3
	信託建設仮勘定	453,937	606,540	326,194	734,283	-	-	734,283
	合計	923,199,820	10,570,938	1,346,117 (889,442)	932,424,640	89,076,007	5,594,388	843,348,633 (注1) (注2)3
無形 固定 資産	のれん	79,289,063	-	-	79,289,063	29,733,398	1,982,226	49,555,664
	信託借地権	6,502,073	846,385	-	7,348,459	869,965	55,876	6,478,494
	商標権	338	-	-	338	228	16	110
	合計	85,791,476	846,385	-	86,637,862	30,603,593	2,038,120	56,034,269

(注1) 当期減少額欄の( )内は減損損失の計上額を表示しています。

(注2) 当期の増減額の内訳は以下のとおりです。

## 1. 物件の取得に伴う増加

信託建物等	3,585,905千円
信託土地	3,857,160千円
信託借地権	846,385千円

## 2. 物件の譲渡に伴う減少

信託土地	1,049千円
------	---------

## 3. 減損損失の計上に伴う減少

信託建物等	539,598千円
信託土地	349,844千円

## その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

## 投資法人債明細表

(単位:千円)

銘柄	発行 年月日	当期首 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率	償還期限	用途	摘要
大和ハウスリート投資法人 第1回無担保投資法人債(注1)	2014年 12月24日	2,000,000	-	2,000,000	0.826%	2024年 12月24日	(注2)	無担保
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 第3回無担保投資法人債(注1)	2015年 1月22日	3,000,000	-	3,000,000	0.67%	2025年 1月22日	(注3)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第6回無担保投資法人債(注1)	2016年 12月20日	4,000,000	-	4,000,000	0.57%	2026年 12月18日	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第7回無担保投資法人債(注1)	2018年 7月30日	2,000,000	-	2,000,000	0.69%	2030年 7月30日	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第8回無担保投資法人債(注1)	2018年 7月30日	1,000,000	-	1,000,000	1.03%	2038年 7月30日	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)(注1)	2019年 11月25日	6,000,000	-	6,000,000	0.53%	2029年 11月22日	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)(注1)	2020年 5月27日	2,400,000	-	2,400,000	0.34%	2025年 5月27日	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第11回無担保投資法人債 (グリーンボンド)(注1)	2020年 5月27日	1,600,000	-	1,600,000	0.64%	2030年 5月27日	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)(注1)	2020年 5月27日	1,000,000	-	1,000,000	1.00%	2040年 5月25日	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第13回無担保投資法人債(注1)	2020年 12月24日	3,000,000	-	3,000,000	0.60%	2032年 12月24日	(注5)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド)(注1)	2021年 4月15日	4,000,000	-	4,000,000	0.50%	2031年 4月15日	(注4)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第15回無担保投資法人債(注1) (サステナビリティボンド)	2021年 11月17日	3,000,000	-	3,000,000	0.40%	2031年 11月17日	(注6)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第16回無担保投資法人債(注1) (サステナビリティボンド)	2021年 11月17日	1,000,000	-	1,000,000	0.66%	2036年 11月17日	(注6)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第17回無担保投資法人債(注1)	2021年 12月16日	4,000,000	-	4,000,000	0.24%	2027年 12月16日	(注5)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第18回無担保投資法人債(注1) (サステナビリティ・リンク・ボンド)	2022年 5月25日	4,000,000	-	4,000,000	0.55% (注7)	2029年 5月25日	(注2)	無担保
大和ハウスリート投資法人 第19回無担保投資法人債(注1)	2022年 12月19日	2,000,000	-	2,000,000	0.77%	2032年 6月18日	(注2)	無担保
合計	-	44,000,000	-	44,000,000	-	-	-	-

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 用途は、既存借入金の返済資金です。

(注3) 用途は、再生債務(投資法人債)の償還資金及び再生債務(借入金)の返済資金です。

(注4) 用途は、「グリーン適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。

(注5) 用途は、投資法人債の償還資金です。

(注6) 用途は、「サステナビリティ適格資産」に係る既存借入金の返済資金の一部です。

(注7) 当初利率(2022年5月25日の翌日から2023年5月25日まで)は、年0.575%です。2023年5月25日の翌日以降は、あらかじめ定めたサステナビリティに関する目標(サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下「SPT」といいます。))の判定基準日における達成度に応じ、下記の利率を適用します。なお、本件のSPTは「CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること」をいいます。また、判定基準日は2023年4月末日を初回とし、以降償還期限までの各年4月末日をいいます。各年の判定基準日の度に判定し、SPTの達成度に応じて下記の利率を適用します。

CDP評価	利率
A	年0.55%(当初利率 - 2.5bp)
A -	年0.585%(当初利率 + 1bp)
B/B - /C/C - /D/D - /F	年0.60%(当初利率 + 2.5bp)

(注8) 投資法人債の当期末日から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	5,000,000	2,400,000	4,000,000	4,000,000	-
合計	5,000,000	2,400,000	4,000,000	4,000,000	-

## 借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 10月2日	-	1,000,000	-	1,000,000	0.23%	2024年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行		-	1,000,000	-	1,000,000				
	小計	-	-	4,000,000	-	4,000,000	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	日本生命保険相互会社	2014年 9月30日	1,000,000	-	1,000,000	-	1.00% (注3)	2023年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 1月30日	2,000,000	-	2,000,000	-	0.88% (注3)	2024年 1月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 4月1日	1,000,000	-	1,000,000	-	0.99% (注2)	2023年 10月2日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	4,000,000	-	4,000,000	-	0.57% (注3)	2023年 9月29日	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4,000,000	-	4,000,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	1,000,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-	1,000,000	-				
	第一生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	-	1,000,000	-	0.43% (注3)	2023年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 3月31日	900,000	-	900,000	-	0.26%	2023年 9月29日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	-	1,900,000	-				
	株式会社三井住友銀行		900,000	-	900,000	-				
	株式会社みずほ銀行		900,000	-	900,000	-				
	株式会社りそな銀行		800,000	-	800,000	-				
	農林中央金庫		500,000	-	500,000	-				
	株式会社千葉銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社SBI新生銀行		300,000	-	300,000	-				
	株式会社三井住友銀行	2014年 4月1日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.52% (注2)	2024年 4月1日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月30日	2,800,000	-	-	2,800,000	0.48% (注3)	2024年 3月29日	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行		900,000	-	-	900,000				
	株式会社SBI新生銀行		400,000	-	-	400,000				
	三井住友海上火災保険株式会社		2017年 3月9日	1,000,000	-	-				
三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月10日	500,000	-	-	500,000	0.52% (注3)	2024年 4月30日	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,500,000	-	-	1,500,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行		500,000	-	-	500,000					
農林中央金庫		500,000	-	-	500,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	-	-	500,000					
信金中央金庫		500,000	-	-	500,000					
日本生命保険相互会社		2015年 9月28日	-	1,000,000	-					1,000,000
株式会社三井住友銀行	2019年 4月10日	-	1,000,000	-	1,000,000	0.39% (注3)	2024年 10月31日	(注4)	無担保 無保証	
農林中央金庫		-	1,100,000	-	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行		-	1,000,000	-	1,000,000					
信金中央金庫		-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社福岡銀行		-	500,000	-	500,000					
株式会社千葉銀行		-	500,000	-	500,000					
株式会社七十七銀行		-	500,000	-	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		-	500,000	-	500,000					
株式会社伊予銀行		-	500,000	-	500,000					
株式会社中国銀行		-	500,000	-	500,000					

区分	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
	借入先									
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年	-	500,000	-	500,000	0.35% (注3)	2024年 10月31日	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫	4月3日	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社七十七銀行		-	700,000	-	700,000				
	株式会社中国銀行		-	700,000	-	700,000				
	日本生命保険相互会社		-	600,000	-	600,000				
	株式会社三井住友銀行		-	500,000	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		-	500,000	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行		-	500,000	-	500,000				
	株式会社千葉銀行		-	500,000	-	500,000				
	株式会社伊予銀行		-	500,000	-	500,000				
小計	-	44,700,000	15,100,000	24,700,000	35,100,000	-	-	-	-	
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年	500,000	-	-	500,000	2.03% (注2)	2026年 4月1日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	4月1日	500,000	-	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	2015年	1,000,000	-	-	1,000,000	1.23% (注2)	2025年 10月1日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月1日	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	3,000,000	-	-	3,000,000	1.18% (注3)	2025年 10月1日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年	1,500,000	-	-	1,500,000	1.46% (注3)	2027年 4月1日	(注4)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2015年	1,000,000	-	1,000,000	-	0.73% (注3)	2024年 9月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	1,000,000	-	-	1,000,000	0.97% (注2)	2025年 5月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	11月30日	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2015年	1,000,000	-	-	1,000,000	1.09% (注2)	2026年 5月29日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	11月30日	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2016年	1,500,000	-	-	1,500,000	0.63% (注3)	2025年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月28日	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行		500,000	-	-	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000				
	株式会社SBI新生銀行		500,000	-	-	500,000				
	信金中央金庫		500,000	-	-	500,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	1,000,000	-	-	1,000,000	0.69% (注3)	2026年 9月28日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2016年	3,000,000	-	-	3,000,000	0.87% (注3)	2026年 11月30日	(注5)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	11月29日	3,000,000	-	-	3,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		5,000,000	-	-	5,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	-	-	3,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2017年	2,000,000	-	-	2,000,000	0.85% (注3)	2027年 3月31日	(注7)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2017年	4,000,000	-	-	4,000,000	0.70% (注3)	2025年 3月31日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	3月31日	2,500,000	-	-	2,500,000					
信金中央金庫		2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	-	-	1,500,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年 4月11日	1,800,000	-	-	1,800,000	0.76% (注3)	2026年 4月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,200,000	-	-	2,200,000				
	株式会社みずほ銀行		1,200,000	-	-	1,200,000				
	株式会社りそな銀行		1,100,000	-	-	1,100,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社SBI新生銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社福岡銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	-	-	700,000				
	株式会社三井住友銀行		2017年 4月11日	2,100,000	-	-				
	株式会社三菱UFJ銀行	3,700,000		-	-	3,700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000		-	-	1,800,000				
	株式会社みずほ銀行	1,800,000		-	-	1,800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	600,000		-	-	600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 7月31日	3,400,000	-	-	3,400,000	0.89% (注3)	2027年 7月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,400,000	-	-	3,400,000				
	株式会社みずほ銀行		3,400,000	-	-	3,400,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,900,000	-	-	1,900,000				
	株式会社三井住友銀行	2017年 11月29日	2,500,000	-	-	2,500,000	0.90% (注3)	2027年 11月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行		3,000,000	-	-	3,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社七十七銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社伊予銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社京都銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社中国銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.75% (注3)	2027年 9月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 4月10日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.65% (注3)	2026年 4月30日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月10日	500,000	-	-	500,000	0.60% (注3)	2025年 4月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	-	-	500,000				
株式会社あおぞら銀行	500,000		-	-	500,000					
農林中央金庫	500,000		-	-	500,000					
株式会社りそな銀行	500,000		-	-	500,000					
株式会社SBI新生銀行	500,000		-	-	500,000					
信金中央金庫	500,000		-	-	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月10日		3,000,000	-	-	3,000,000				
株式会社三井住友銀行		3,000,000	-	-	3,000,000					
株式会社みずほ銀行		2,500,000	-	-	2,500,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社りそな銀行		500,000	-	-	500,000					
太陽生命保険株式会社	2018年 9月27日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.60% (注3)	2025年 9月30日	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2018年 12月7日	1,100,000	-	-	1,100,000	0.88% (注3)	2028年 12月29日	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	-	-	1,100,000					
株式会社みずほ銀行		1,100,000	-	-	1,100,000					
株式会社かんぽ生命保険		1,100,000	-	-	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行		600,000	-	-	600,000					



区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,200,000	-	-	2,200,000	0.43% (注3)	2025年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	-	-	1,500,000				
	農林中央金庫		1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社三井住友銀行		700,000	-	-	700,000				
	株式会社千葉銀行		600,000	-	-	600,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社静岡銀行		500,000	-	-	500,000				
	三井住友海上火災保険株式 会社	2019年 4月5日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.45% (注3)	2026年 4月30日	(注4)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2019年 4月5日	500,000	-	-	500,000	0.50% (注3)	2027年 4月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月5日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.59% (注3)	2028年 4月28日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月10日	1,000,000	-	1,000,000	-	0.39% (注3)	2024年 10月31日	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫		1,100,000	-	1,100,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社SBI新生銀行		1,000,000	-	1,000,000	-				
	信金中央金庫		1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社福岡銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社千葉銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社七十七銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社伊予銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社中国銀行	500,000	-	500,000	-					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月10日	2,500,000	-	-	2,500,000	0.75% (注2)	2029年 4月27日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,700,000	-	-	2,700,000				
	三井住友信託銀行株式会社		2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
株式会社三菱UFJ銀行	700,000		-	-	700,000					
株式会社三井住友銀行	2019年 11月29日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.66% (注2)	2029年 11月30日	(注5)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社みずほ銀行		2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		2,000,000	-	-	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2020年 1月31日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.59% (注3)	2029年 1月31日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.46% (注3)	2027年 7月30日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行		2,400,000	-	-	2,400,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
農林中央金庫		1,000,000	-	-	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	-	-	500,000					
株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	2,200,000	-	-	2,200,000	0.61% (注2)	2030年 1月31日	(注5)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		3,400,000	-	-	3,400,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,300,000	-	-	1,300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,200,000	-	-	1,200,000					
株式会社みずほ銀行		900,000	-	-	900,000					
三井住友海上火災保険株式 会社	2020年 4月1日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.40% (注3)	2026年 4月30日	(注5)	無担保 無保証	

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月3日	500,000	-	500,000	-	0.35% (注3)	2024年 10月31日	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫		1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社七十七銀行		700,000	-	700,000	-				
	株式会社中国銀行		700,000	-	700,000	-				
	日本生命保険相互会社		600,000	-	600,000	-				
	株式会社三井住友銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社みずほ銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社千葉銀行		500,000	-	500,000	-				
	株式会社伊予銀行		500,000	-	500,000	-				
	第一生命保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	-	-	500,000	0.40% (注3)	2026年 3月31日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 4月3日	500,000	-	-	500,000	0.41% (注3)	2026年 9月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月3日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.51% (注3)	2028年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月3日	500,000	-	-	500,000	0.51% (注2)	2029年 4月27日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社SBI新生銀行		500,000	-	-	500,000				
	信金中央金庫		500,000	-	-	500,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月3日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.62% (注2)	2030年 4月30日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	-	-	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社京都銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社山梨中央銀行		500,000	-	-	500,000				
第一生命保険株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.44% (注3)	2026年 3月31日	(注4)	無担保 無保証	
株式会社SBI新生銀行	2020年 9月30日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.46% (注3)	2027年 9月30日	(注4)	無担保 無保証	
農林中央金庫	2021年 1月29日	3,500,000	-	-	3,500,000	0.37% (注3)	2028年 1月31日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	500,000	-	-	500,000	0.70% (注3)	2031年 4月1日	(注5)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2021年 4月30日	1,200,000	-	-	1,200,000	0.28% (注3)	2026年 9月30日	(注5)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		600,000	-	-	600,000					
株式会社みずほ銀行		600,000	-	-	600,000					
株式会社三菱UFJ銀行		600,000	-	-	600,000					
農林中央金庫		1,500,000	-	-	1,500,000					
日本生命保険相互会社		1,000,000	-	-	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 9月3日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.56% (注3)	2031年 8月29日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社SBI新生銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社山梨中央銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社関西西みらい銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	信金中央金庫		500,000	-	-	500,000				
	株式会社京都銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社山口銀行		500,000	-	-	500,000				
	第一生命保険株式会社	2021年 9月3日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.80% (注3)	2033年 8月31日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 10月1日	500,000	-	-	500,000	0.28% (注3)	2026年 3月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社千葉銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社七十七銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.37% (注3)	2028年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	農林中央金庫		1,500,000	-	-	1,500,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
株式会社京葉銀行	1,000,000		-	-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2021年 11月30日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.45% (注3)	2029年 5月31日	(注5)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	-	-	3,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	900,000	-	-	900,000	0.42% (注3)	2028年 7月31日	(注5)	無担保 無保証	
農林中央金庫		1,600,000	-	-	1,600,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,550,000	-	-	1,550,000					
株式会社あおぞら銀行		1,100,000	-	-	1,100,000					
株式会社みずほ銀行		700,000	-	-	700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	-	-	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		400,000	-	-	400,000					
株式会社千葉銀行		100,000	-	-	100,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 4月1日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.90% (注3)	2032年 3月31日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2022年 4月28日	1,950,000	-	-	1,950,000	0.80% (注3)	2030年 10月31日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	-	-	1,300,000				
	農林中央金庫		1,600,000	-	-	1,600,000				
	株式会社みずほ銀行		1,150,000	-	-	1,150,000				
	株式会社あおぞら銀行		1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,050,000	-	-	1,050,000				
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	-	-	500,000				
	日本生命保険相互会社		500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行		400,000	-	-	400,000				
	株式会社静岡銀行		250,000	-	-	250,000				
	株式会社千葉銀行		200,000	-	-	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 4月28日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.75% (注3)	2030年 4月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社静岡銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社千葉銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社七十七銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社中国銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社伊予銀行		500,000	-	-	500,000				
	株式会社山口銀行		250,000	-	-	250,000				
	株式会社京葉銀行	250,000	-	-	250,000					
	日本生命保険相互会社	2022年 9月9日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.51% (注3)	2027年 1月29日	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 9月28日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.96% (注3)	2031年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2022年 10月3日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.87% (注3)	2030年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
農林中央金庫	1,000,000		-	-	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2022年 12月28日	1,300,000	-	-	1,300,000	1.26% (注3)	2031年 12月26日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	-	-	2,700,000					
株式会社りそな銀行		1,400,000	-	-	1,400,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,300,000	-	-	1,300,000					
株式会社みずほ銀行		1,300,000	-	-	1,300,000					
株式会社SBI新生銀行		500,000	-	-	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2023年 3月27日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.80% (注3)	2030年 3月29日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	1,700,000	-	-	1,700,000	0.99% (注3)	2031年 9月30日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	-	-	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,700,000	-	-	1,700,000					
株式会社みずほ銀行		1,700,000	-	-	1,700,000					
株式会社あおぞら銀行		1,500,000	-	-	1,500,000					
株式会社りそな銀行		800,000	-	-	800,000					
株式会社SBI新生銀行		300,000	-	-	300,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2023年 3月31日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.62% (注3)	2028年 9月29日	(注5)	無担保 無保証	

区 分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 5月31日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.03% (注3)	2032年 5月31日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	-	-	1,000,000				
	日本生命保険相互会社	2023年 9月29日	-	1,000,000	-	1,000,000	0.75% (注3)	2027年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 9月29日	-	4,000,000	-	4,000,000	1.08% (注3)	2030年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	4,000,000	-	4,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,000,000	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,000,000	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 9月29日	-	900,000	-	900,000	1.32% (注3)	2032年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,900,000	-	1,900,000				
	株式会社三井住友銀行		-	900,000	-	900,000				
	株式会社みずほ銀行		-	900,000	-	900,000				
	株式会社りそな銀行		-	800,000	-	800,000				
	農林中央金庫		-	500,000	-	500,000				
	株式会社千葉銀行		-	500,000	-	500,000				
	株式会社SBI新生銀行		-	300,000	-	300,000				
	第一生命保険株式会社	2023年 9月29日	-	1,000,000	-	1,000,000	1.40% (注3)	2033年 9月30日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2023年 10月2日	-	1,000,000	-	1,000,000	1.30% (注3)	2032年 3月31日	(注4)	無担保 無保証
株式会社関西西みらい銀行	2023年 10月2日	-	1,000,000	-	1,000,000	1.30% (注3)	2032年 3月31日	(注4)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2024年 1月31日	-	2,000,000	-	2,000,000	1.43% (注3)	2034年 1月31日	(注5)	無担保 無保証	
小 計	-	318,850,000	22,700,000	15,100,000	326,450,000	-	-	-	-	
合 計	-	363,550,000	41,800,000	39,800,000	365,550,000	-	-	-	-	

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(期中の加重平均)を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注3) 固定金利での借入です。

(注4) 使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

(注5) 使途は、既存借入金の返済資金(リファイナンス資金)です。

(注6) 使途は、再生債務(投資法人債)の償還資金及び再生債務(借入金)の返済資金です。

(注7) 使途は、投資法人債の償還資金です。

(注8) 長期借入金の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

(単位:千円)

区 分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	44,600,000	47,500,000	47,500,000	47,350,000

## 2【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(2024年2月29日現在)

資産総額	957,752,451千円
負債総額	442,250,124千円
純資産総額( - )	515,502,327千円
発行済数量	2,320,000口
1口当たり純資産額( / )	222,199円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の 総口数
第31期	該当なし	- 口 ( - 口)	- 口 ( - 口)	2,196,000口 (229,048口)
第32期	2021年9月1日	115,000 口 (42,700 口)	- 口 ( - 口)	2,311,000口 (271,748口)
	2021年9月28日	9,000 口 ( - 口)	- 口 ( - 口)	2,320,000口 (271,748口)
第33期	該当なし	- 口 ( - 口)	- 口 ( - 口)	2,320,000口 (271,748口)
第34期	該当なし	- 口 ( - 口)	- 口 ( - 口)	2,320,000口 (271,748口)
第35期	該当なし	- 口 ( - 口)	- 口 ( - 口)	2,320,000口 (271,748口)
第36期	該当なし	- 口 ( - 口)	- 口 ( - 口)	2,320,000口 (271,748口)

(注1) 本投資法人による投資口の払い戻しの実績はありません。

(注2) 本邦外における販売口数を括弧により内書きしています。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2023年9月7日 訂正臨時報告書  
2023年9月7日 訂正発行登録書  
2023年11月27日 有価証券報告書(第35期:2023年3月1日~2023年8月31日)  
2024年3月27日 発行登録書



## 独立監査人の監査報告書

2024年5月21日

大和ハウスリート投資法人  
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下田 琢磨

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 江下 聖

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている大和ハウスリート投資法人の2023年9月1日から2024年2月29日までの第36期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大和ハウスリート投資法人の2024年2月29日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

(注2) XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。