

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年5月31日

【発行者名】 エスコンジャパンリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 海老原 忠

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号  
オークラプレステージタワー20階

【事務連絡者氏名】 株式会社エスコンアセットマネジメント  
財務管理部長 田中 賢一

【電話番号】 03-6230-9338（代表）

【届出の対象とした募集内国投資証券  
に係る投資法人の名称】 エスコンジャパンリート投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券  
の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,066,620,000円

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【証券情報】

## 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

## (1)【投資法人の名称】

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）  
（英文ではESCON JAPAN REIT Investment Corporationと表示します。）

## (2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

## (3)【発行数】

8,700口

（注1）上記発行数は、中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）を割当予定先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

（注2）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	中電不動産株式会社		
割当口数	8,700口		
払込金額	1,066,620,000円		
割当予定先の内容	本店所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 岡本 祥一	
	資本金の額 (2024年3月31日現在)	100百万円	
	事業の内容	不動産業、建設業、施設の運営、環境緑化など	
	大株主(2024年3月31日現在)	中部電力株式会社 100.0%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数	該当事項はありません。(注3)
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）との間で、2019年9月27日付でサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項	後記「第5 募集に関する特別記載事項 3 売却等の制限」をご参照ください。		

（注3）本書の日付現在、中電不動産の親会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の連結子会社である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）は、本投資口を16,894口、日本エスコンの完全子会社である株式会社エスコンリビングサービス（以下「エスコンリビングサービス」といいます。）は、本投資口を225口、それぞれ保有しています。

## (4) 【発行価額の総額】

1,066,620,000円

## (5) 【発行価格】

122,600円

(注) 発行価格は、発行決議日の直前営業日である2024年5月30日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資口の普通取引の終値122,600円です。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項につきましては、後記「第5 募集に関する特別記載事項 1 発行条件等の合理性」をご参照ください。

## (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8) 【申込期間】

2024年6月10日(月)

## (9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

## (10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階

## (11) 【払込期日】

2024年6月11日(火)

## (12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 名古屋法人支店

愛知県名古屋市中区錦一丁目19番24号

## (13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

## (15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金1,066,620,000円については、その全額を取得予定資産(後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本第三者割当について」に定義します。)の取得資金に充当します。なお、取得予定資産の取得に当たり、本第三者割当における手取金の他、譲渡予定資産(後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本第三者割当について」に定義します。)の譲渡代金及び自己資金の一部を充当する予定です。

**(16) 【その他】****募集事務の委託の概要**

本投資法人及び本資産運用会社は、2024年5月31日付で、みずほ証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、「新投資口募集事務取扱契約証書」を締結しています。

**申込みの方法等**

- (イ) 申込み方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをするものとし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に、前記「(12) 払込取扱場所」に記載の払込取扱場所に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- (ロ) 割当予定先から割当投資口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権します。

**本邦以外の地域における発行**

該当事項はありません。

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集に関する特別記載事項】

### 1 発行条件等の合理性

払込価額については、発行決議日の直前営業日である2024年5月30日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値122,600円としました。

当該払込価額122,600円は、発行決議日の直前1か月間（2024年5月1日から2024年5月30日まで）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値125,320円（1円未満切捨て）からは2.2%のディスカウント、同直前3か月間（2024年3月1日から2024年5月30日まで）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値122,914円（1円未満切捨て）からは0.3%のディスカウント、同直前6か月間（2023年12月1日から2024年5月30日まで）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の平均値120,224円（1円未満切捨て）からは2.0%のプレミアムとなっています。

本第三者割当の払込価額の算定方法として、発行決議日の直前営業日の本投資口の普通取引の終値を基準としたのは、算定時に最も近い時点の市場価格である発行決議日の直前営業日の終値が、本投資口の現時点における公正な価格を算定するに当たって基礎とすべき合理的な価格であると考えたためです。以上により、本投資法人は、当該払込価額は、既存投資主に配慮した適正かつ妥当な価額であり、割当予定先に特に有利な条件で発行するものには該当しないことから、公正な金額であると判断しました。

### 2 投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は8,700口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数351,967口に対して、2.5%の割合で希薄化が生じます。しかしながら、( )後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本第三者割当について」に記載のとおり、本第三者割当の手取金等を用いた取得予定資産の取得により、更なるポートフォリオの良化を図ることができるとともに、資産規模を拡大することにより、中長期的な収益の安定性の向上及び分配金の増加が見込まれること、( )割当予定先は、本投資法人のサポート会社であるとともに、中部電力の完全子会社である中電不動産であり、同社から本投資法人に出資を行うことで、スポンサーである日本エスコンによるスポンサーサポートに加え、中部電力グループ（中部電力とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）としての本投資法人に対するより強いコミットメントを得ることができ、本投資法人の信用力の向上が期待されること、( )これらにより中長期的な投資主価値の向上により既存投資主にも利益をもたらすことができると考えることから、本第三者割当における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと判断しました。

### 3 売却等の制限

本投資法人は、割当予定先から、本第三者割当により取得する本投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得する本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨を合意しています。

**第二部【参照情報】****第1【参照書類】**

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

**1【有価証券報告書及びその添付書類】**

計算期間 第14期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）2024年4月25日関東財務局長に提出

**2【半期報告書】**

該当事項はありません。

**3【臨時報告書】**

該当事項はありません。

**4【訂正報告書】**

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年4月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

### 1 本第三者割当について

2022年7月15日付で金融庁から本資産運用会社に対する業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受け、本資産運用会社は本投資法人の2023年1月期の決算発表時に新たにロードマップを策定し、2023年7月期及び2024年1月期を「ステークホルダーからの信頼回復」期と位置付け、新ガバナンス体制の実行と新しい運用体制の構築に努めてきた結果、2023年7月期に金融庁からの行政処分が解除されました。

また、本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ再構築に向け、2023年6月14日付で投資営業部を新設し、本資産運用会社独自の物件情報ルートの開拓に努めるとともに、2023年10月27日に開催された第7回定時投資主総会にて、従来の商業施設及び底地に加え、新たに住宅と地域コミュニティが抱える様々な社会問題（少子高齢化、環境・エネルギー、労働・教育、自然災害等）を解決し、持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設（注）、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）へ投資範囲の拡大を企図する規約の変更を行い、投資方針を一部変更しました。

本資産運用会社は、ロードマップに基づき、「ポートフォリオ良化と成長ステージ」期と位置付けるフェーズ（2024年7月期及び2025年1月期）において、外部成長策「新たなアセットタイプの検討及び社会課題解決のためのアセットの組入れ」、内部成長策「ポートフォリオ見直しと入替検討」に取り組んでいます。

（注）「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅又は老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）第29条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第5条の2第6項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。なお、医療法第1条の5第1項に規定する病院は含みません。

このような取組みのもと、物件情報の取得と既存ポートフォリオの見直しを行う中で、メインテナントの入替により償却後NOIが大幅に減少した「ヨシツヤストア西春店」について、将来的に減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼすリスクがあることから、当該リスクの回避を目的として譲渡を選択することが投資主利益に資すると判断しました。

また、他の譲渡物件の選定を進める中で、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」についても譲渡することにより、「ヨシツヤストア西春店」の譲渡（以下、当該3物件を「譲渡予定資産」といい、譲渡予定資産の譲渡を「本譲渡」といいます。）も含めた譲渡額の総額は8,300百万円になるとともに、「ヨシツヤストア西春店」の譲渡によって生じる譲渡損を全額補う分配金原資を確保できることとなりました。

さらに、本譲渡による資産規模及び本投資法人の償却後NOIの減少を防ぐため、本投資法人は、特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）である不動産信託受益権（「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」、「支倉メディカルビル」及び「fab南大沢」）（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）計3物件を合計9,058百万円で取得（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得をあわせて「本件取引」といいます。）する予定です。本件取引の概要は、以下のとおりです。

譲渡予定価格合計8,300百万円+150百万円（消費税）		本第三者割当による 手取金等 1,066 百万円		自己資金 357 百万円	
キャッシュイン	<b>ヨシザヤストア 西春店</b>  (鹿児島県北谷市) 譲渡予定価格 4,000百万円 譲渡損益 <sup>※1</sup> △533百万円 譲渡先 株式会社 日本エスコン	<b>TSUTAYA 堺南店（底地）</b>  (大阪府堺市堺区) 譲渡予定価格 974百万円 譲渡損益 <sup>※1</sup> 11百万円 譲渡先 株式会社 日本エスコン	<b>ライフ大船店 （底地）</b>  (大阪府堺市堺区) 譲渡予定価格 3,325百万円 譲渡損益 <sup>※1</sup> 547百万円 譲渡先 株式会社 日本エスコン		
	<b>取得予定価格合計9,058百万円+344百万円（消費税）</b>				<b>譲渡損益 （配当時 キャッシュ アウト） 25 百万円</b>
	キャッシュアウト	<b>tonarie大和高田 （準共有持分50%） （追加取得）</b>  (奈良県大和高田市) 取得予定価格 4,058百万円 取得先 中電不動産 株式会社	<b>支倉メディカルビル</b>  (宮城県仙台市青葉区) 取得予定価格 1,400百万円 取得先 合同会社 QOL・ブリック2	<b>fab南大沢</b>  (東京都八王子市) 取得予定価格 3,600百万円 取得先 国内法人 （非開示） <sup>※2</sup>	<b>資産譲渡費用 資産取得費用 増資関連費用等 （消費税含む） 446百万円</b>

（注）「譲渡損益」は、譲渡予定価格と譲渡予定日時時点の帳簿価額及び譲渡関連費用の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

本件取引は、ポートフォリオの収益性及び1口当たり分配金の改善を通じた投資主価値向上に資するものであると本投資法人は考えています。本件取引によるポートフォリオの収益性の改善状況は、以下のとおりです。

	本件取引前 （取得済資産）	本件取引の効果			本件取引後
		(A) 譲渡予定資産	(B) 取得予定資産	(B) - (A)	
資産規模 （取得（予定）価格（注1） ベース）	69,604 百万円	8,289 百万円	9,058 百万円	+769 百万円	70,373 百万円
鑑定評価額 （注2）	72,780 百万円	6,370 百万円	9,855 百万円	+3,485 百万円	76,265 百万円
鑑定NOI 利回り（注3）	4.8 %	3.5 %	4.9 %	—	5.0 %
含み益（注4）	3,309 百万円	△1,866 百万円	542 百万円	+2,409 百万円	5,718 百万円
償却後NOI （年間）（注5）	2,952 百万円	231 百万円	330 百万円	+99 百万円	3,052 百万円

（注1）「取得（予定）価格」には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「鑑定評価額」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「鑑定NOI利回り」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得予定価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は信託受益権の50%の準共有持分を取得することから、鑑定NOI利回りの計算に当たっては不動産鑑定評価書に記載された100%所有を前提として算出されたDCF法における1期目の運営純収益の2分の1を取得予定価格で除しています。

（注4）「含み益」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、取得後2024年7月31日時点での想定帳簿価額との差を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「償却後NOI（年間）」について、取得済資産及び譲渡予定資産は2024年1月期における実績値及び2024年3月15日付「2024年1月期決算短信（REIT）」にてお知らせした2024年7月期における予想値の合計を記載しています。また、取得予定資産は2025年7月期以降の巡航ベースでの想定値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

加えて、本件取引では、以下のとおり、本投資法人で初めてとなる取組みを行っています。

取得予定資産のうち、「支倉メディカルビル」及び「fab南大沢」は、本投資法人初となる投資営業部独自の物件情報ルートを活用した取得です。また、「支倉メディカルビル」は、「持続可能な社会の実現に資する資産」の取得であり、かつ、東北地方の中核都市である仙台市における初めての取得となっています。加えて、「fab南大沢」は、本投資法人初となる東京都内での駅前商業施設の取得となっています。

取得予定資産の取得に際しては、譲渡予定資産の譲渡代金及び本第三者割当による手取金に加え、自己資金の一部をその取得資金に充当する予定です。本第三者割当は、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)(15)手取金の使途」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金に充当することを目的に行うものです。

また、本第三者割当の割当予定先は、本投資法人のサポート会社であり、中部電力の完全子会社である中電不動産です。本第三者割当後の中電不動産の保有投資口数は8,700口となる予定であり、スポンサーである日本エスコンの本書の日付現在の保有投資口数である16,894口、日本エスコンの子会社であるエスコンリビングサービスの本書の日付現在の保有投資口数である225口とあわせると25,819口(発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、約7.2%)となる予定です(注)。

なお、中電不動産を割当予定先として選定した理由は次のとおりです。

中部電力グループは中期経営計画において不動産事業を通じた地域活性化を掲げており、その中核となるグループ会社として、日本エスコンと中電不動産がその役割を担っています。本投資法人は本第三者割当を通じて、2019年に締結したサポート契約に基づきサポート会社である中電不動産に割当を行うことにより、中部電力グループの不動産事業の中核となる2社が本投資口を保有することになります。

これにより、本投資法人と中電不動産との関係性がより強固となり、日本エスコンによるスポンサーサポートに加えて、中部電力グループとしての本投資法人に対する強いコミットメントを得ることができ、本投資法人の信用力の向上が期待されます。その結果として、本投資法人の持続的かつ安定的な成長基盤の構築に繋がると本投資法人は考えています。

本投資法人及び本資産運用会社が、本第三者割当による資金調達が発現時点において最適であると判断した理由は、最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模や資金調達の確実性、公募増資における費用及びディスカウント等を含む資金調達コスト、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等について総合的に勘案した結果、外部成長のために必要な資金を、本投資法人が合理的と考える発行決議日の前営業日の本投資口の終値を基とする発行価額にて、公募増資における発行決議日から発行価格等決定日までの投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資と比べて調達に必要な新規発行投資口数を過不足なく適正に設定することで既存投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点です(具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、前記「第一部 証券情報 第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。)

(注)本第三者割当による発行口数の全部につき中電不動産により申込みが全て行われた場合の数値を記載しています。

## 2 取得済資産及び取得予定資産の概要

## (1) 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第14期（2024年1月期）末現在において、38物件（以下「取得済資産」といいます。）を保有しており、また、3物件の譲渡予定資産及び3物件の取得予定資産（tonarie大和高田の準共有持分50%を含みます。）を通じた、本件取引によって、37物件を保有することとなります。取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、2024年5月31日付にて、取得予定資産につき、それぞれの売主との間で信託受益権譲渡契約を締結済みです。

## (ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要

本件取引後の本投資法人のポートフォリオに係る物件名称、所有形態、期末帳簿価額、期末算定価額、取得（予定）価格及び投資比率は、以下のとおりです。

区別	物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所有形態 (注2)	期末 帳簿価額 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
取得 済 資 産	11201	商業	ヤマダ電機テックランド 札幌白石店（底地）	信託受益権	1,310	1,330	1,300	1.8
	13101	商業	あすみが丘プランニューモ ール（注7）	信託受益権	3,161	3,200	3,200	4.5
			あすみが丘プランニューモ ール（底地）（注8）			143 150		
	13102	商業	西白井駅前プラザ	信託受益権	454	470	451	0.6
	13201	商業	ケースデンキおゆみ野店（底 地）	信託受益権	2,737	2,890	2,710	3.9
	13202	商業	ニトリ土浦店（底地）	信託受益権	1,007	1,100	999	1.4
	13203	商業	ニトリ今市店（底地）	信託受益権	368	410	363	0.5
	15201	商業	マックスバリュ 桔梗が丘東店（底地）	信託受益権	483	542	477	0.7
	16101	商業	tonarie南千里	信託受益権	7,295	8,170	7,200	10.2
	16102	商業	tonarie清和台	信託受益権	3,175	3,350	3,290	4.7
	16103	商業	tonarie大和高田 （準共有持分50%）（注9）	信託受益権	4,042	3,985	4,150	5.9
	16104	商業	tonarie榎・美木多	信託受益権	6,834	6,970	6,986	9.9
	16201	商業	ラ・ムー北津守店（底地）	信託受益権	1,284	1,480	1,270	1.8
	16202	商業	ケースデンキ西神戸店 （底地）	信託受益権	2,154	2,470	2,133	3.0
	16203	商業	山陽マルナカ水谷店 （底地）	信託受益権	1,443	1,540	1,430	2.0
	16206	商業	トライアル近江八幡店 （底地）	信託受益権	1,019	1,110	1,010	1.4
	16207	商業	クスリのアオキ斑鳩店 （底地）（注10）	信託受益権	718	702 29	711	1.0
	16208	商業	ドラッグユタカ 向日上植野店（底地）	信託受益権	464	477	460	0.7
	16209	商業	ウエルシア 尼崎武庫元町店（底地）	信託受益権	571	577	565	0.8
	16210	商業	ココカラファイン 寝屋川公園店（底地）	信託受益権	709	719	702	1.0
16211	商業	ENEOS伊川谷SS店（底地）	信託受益権	535	531	530	0.8	
16212	商業	ゲオ彦根高宮店（底地）	信託受益権	304	305	300	0.4	

区別	物件番号	物件タイプ(注1)	物件名称	所有形態(注2)	期末帳簿価額(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	取得(予定)価格(百万円)(注5)	投資比率(%) (注6)
取得済資産	18101	商業	シュロアモール長嶺	信託受益権	4,595	4,500	4,600	6.5
	18201	商業	ミスターマックス春日(底地)	信託受益権	3,428	3,970	3,387	4.8
	18202	商業	ユニクロ春日(底地)	信託受益権	601	677	595	0.8
	18203	商業	Avail.しまむら春日(底地)	信託受益権	874	1,110	863	1.2
	18204	商業	au-SoftBank春日(底地)	信託受益権	145	161	143	0.2
	18205	商業	くら寿司春日(底地)	信託受益権	264	306	261	0.4
	18206	商業	ドコモショップ春日(底地)	信託受益権	163	183	160	0.2
	18207	商業	こんぴら丸春日(底地)	信託受益権	239	266	236	0.3
	18208	商業	ワンカルピ春日(底地)	信託受益権	239	266	236	0.3
	18209	商業	資さん春日(底地)	信託受益権	405	421	401	0.6
	18210	商業	ナフコ春日(底地)	信託受益権	2,666	3,480	2,631	3.7
	18211	商業	ケーズデンキ春日(底地)	信託受益権	1,506	1,870	1,487	2.1
	19101	商業	フジグランナタリー	信託受益権	3,888	4,100	3,950	5.6
	19201	商業	ケーズデンキ倉敷店(底地)	信託受益権	2,136	2,450	2,121	3.0
取得予定資産	16103	商業	tonarie大和高田(準共有持分50%)(追加取得)(注11)	信託受益権	-	4,065	4,058	5.8
	39101	その他	支倉メディカルビル	信託受益権	-	1,480	1,400	2.0
	13103	商業	fab南大沢	信託受益権	-	4,310	3,600	5.1
合計					-	76,265	70,373	100.0

(注1)「物件タイプ」には、商業、住宅、その他を記載しています。以下同じです。

(注2)「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。以下同じです。

(注3)「期末帳簿価額」は、2024年1月31日時点の帳簿価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、取得済資産については2024年1月31日を価格時点として不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。取得予定資産のうち、「tonarie大和高田(準共有持分50%)(追加取得)」については2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」については2024年4月1日を、「fab南大沢」については2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「期末算定価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

(注5)「取得(予定)価格」には、取得済資産及び取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得(予定)価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注6)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に占める各取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「投資比率」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注7)「あすみが丘プランニューモール」の「期末算定価額」には、本投資法人が2024年4月30日付で取得した、株式会社あきんどスシロー(以下「あきんどスシロー」といいます。)が所有していた建物部分は含まれません。

(注8)「あすみが丘プランニューモール(底地)」はあきんどスシロー及び日本マクドナルドホールディングス株式会社(以下「日本マクドナルド」といいます。)の2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「期末算定価額」は、あきんどスシローに係る部分を、日本マクドナルドに係る部分をとして、それぞれ記載しています。なお、本投資法人は、「あすみが丘プランニューモール(底地)」上の建物のうち、あきんどスシローが所有していた建物について、2024年4月30日付で無償取得しており、当該建物の底地部分に関する事業用定期借地権設定契約は同日付で終了しています。

(注9)取得済資産である「tonarie大和高田(準共有持分50%)」については、保有資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑みて評価されており、「期末算定価格」に記載されている2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額は、対象不動産の100%評価額ではありません。

- (注10) 「クスリのアオキ斑鳩店(底地)」は株式会社クスリのアオキ(以下「クスリのアオキ」といいます。)及び株式会社イカリトンボ(以下「イカリトンボ」といいます。)の2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「期末帳簿価額」、「取得(予定)価格」及び「投資比率」は2社の借地人に係る金額及び数値を合算して記載しています。また、「期末算定価額」は、クスリのアオキに係る部分を、イカリトンボに係る部分として、それぞれ記載しています。
- (注11) 「tonarie大和高田(準共有持分50%)(追加取得)」については、取得予定資産が信託受益権の準共有持分50%であることに鑑みて、「期末算定価額」は、100%所有を前提として算出された不動産鑑定評価書上の試算価格に持分割合である50%を乗じて算出した評価額を記載しています。

また、譲渡予定資産に係る物件名称、所有形態、期末帳簿価額、期末算定価額及び譲渡予定価格は、以下のとおりです。

区別	物件番号	物件タイプ	物件名称	所有形態	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格 (百万円) (注3)
譲渡予定資産	15101	商業	ヨシツヤストア西春店 (注4)	信託受益権及び 附属設備等	4,522	2,260	4,000
	16204	商業	TSUTAYA堺南店(底地)	信託受益権	955	1,040	974
	16205	商業	ライフ大仙店(底地)	信託受益権	2,758	3,070	3,325
合計					8,236	6,370	8,300

- (注1) 「期末帳簿価額」は、2024年1月31日時点の帳簿価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、2024年1月31日を価格時点として不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。
- (注3) 「譲渡予定価格」には、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「譲渡予定価格」の合計が、譲渡予定資産全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。
- (注4) 「ヨシツヤストア西春店」の期末帳簿価額は、商業施設に付随する附属設備等の帳簿価額を含めて記載しています。

(イ) 本件取引後の本投資法人のポートフォリオに係るテナントとの契約状況等

本件取引後の本投資法人のポートフォリオに係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	建築 時期 (注2)	総賃料 収入 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナ ント 数 (注5)	稼働率 (%) (注6)
取得 済 資 産	11201	ヤマダ電機テック ランド札幌白石店 (底地)	北海道 札幌市	8,154.00	-	-	非開示 (注16)	8,154.00	8,154.00	1	100.0
	13101	あすみが丘ブラン ニューモール (注7)	千葉県 千葉市	41,288.47 (2,672.67 の底地部分を 含みます。)	33,809.94	2000年 9月22日	247	22,516.59 1,200.03 1,472.64	19,767.24 1,200.03 1,472.64	28 1 1	87.8 100.0 100.0
	13102	西白井駅前プラザ (注8)	千葉県 白井市	2,015.04	239.58 778.96	2000年 4月11日 2000年 4月11日	19	240.06 729.66	240.06 729.66	4	100.0
	13201	ケーズデンキ おゆみ野店(底地)	千葉県 千葉市	23,379.50	-	-	70	23,379.50	23,379.50	1	100.0
	13202	ニトリ土浦店 (底地)	茨城県 土浦市	10,312.00	-	-	非開示 (注16)	10,312.00	10,312.00	1	100.0
	13203	ニトリ今市店 (底地)	栃木県 日光市	10,236.00	-	-	非開示 (注16)	10,236.00	10,236.00	1	100.0
	15201	マックスバリュ 桔梗が丘東店 (底地)	三重県 名張市	9,025.86	-	-	非開示 (注16)	9,025.88	9,025.88	1	100.0
	16101	tonarie南千里 (注9)	大阪府 吹田市	13,980.17	10,176.22 6,649.80	2004年 11月19日 2004年 10月7日	328	7,594.00	7,471.45	45	98.4
	16102	tonarie清和台 (注10)	兵庫県 川西市	12,405.42	11,840.41 389.90	2007年 11月6日 1977年 10月27日	169	8,408.23 389.78	8,408.23 389.78	32	100.0
	16103	tonarie大和高田 (準共有持分50%) (注11)	奈良県 大和高田市	17,740.17	19,609.54 11,297.07	2018年 10月18日	178	14,414.75	14,414.75	66	100.0
	16104	tonarie梅・美木多 (注12)	大阪府 堺市	10,435.37	11,771.04 4,529.43	2019年 4月8日 2003年 9月25日	258	8,471.24	8,471.24	31	100.0
	16201	ラ・ムー北津守店 (底地)	大阪府 大阪市	11,677.03	-	-	38	11,677.03	11,677.03	1	100.0
	16202	ケーズデンキ 西神戸店(底地)	兵庫県 神戸市	9,787.68	-	-	62	9,787.68	9,787.68	1	100.0
	16203	山陽マルナカ水谷店 (底地)	兵庫県 神戸市	9,610.80	-	-	非開示 (注16)	9,610.80	9,610.80	1	100.0
	16206	トライアル 近江八幡店(底地)	滋賀県 近江八幡市	17,268.43	-	-	非開示 (注16)	17,268.43	17,268.43	1	100.0
	16207	クスリのアオキ 斑鳩店(底地) (注13)	奈良県 生駒郡	8,486.67	-	-	非開示 (注16)	8,486.78	8,486.78	2	100.0
	16208	ドラッグユタカ 向日上植野店 (底地)	京都府 向日市	1,839.21	-	-	非開示 (注16)	1,839.21	1,839.21	1	100.0
16209	ウエルシア尼崎武庫 元町店(底地)	兵庫県 尼崎市	1,491.47	-	-	非開示 (注16)	1,491.47	1,491.47	1	100.0	
16210	ココカラファイン 寝屋川公園店 (底地)	大阪府 寝屋川市	2,743.65	-	-	非開示 (注16)	2,728.00	2,728.00	1	100.0	
16211	ENEOS伊川谷SS店 (底地)	兵庫県 神戸市	2,634.83	-	-	非開示 (注16)	2,634.83	2,634.83	1	100.0	

区分	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	建築 時期 (注2)	総賃料 収入 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナ ント 数 (注5)	稼働率 (%) (注6)
取得済資産	16212	ゲオ彦根高宮店 (底地)	滋賀県 彦根市	2,012.30	-	-	非開示 (注16)	2,237.60	2,237.60	1	100.0
	18101	シュロアモール 長嶺(注14)	熊本県 熊本市	28,546.00	(イ棟) 8,865.07 (ロ棟) 1,972.96 (ハ棟) 1,344.00 (ニ棟) 530.20 (ホ棟) 418.00	(イ棟) 2007年 8月23日 (ロ棟) 2007年 12月5日 (ハ棟) 2007年 8月23日 (ニ棟) 2007年 8月23日 (ホ棟) 2007年 8月23日	185	12,622.98	12,622.98	24	100.0
	18201	ミスターマックス 春日(底地)	福岡県 春日市	38,113.27	-	-	84	38,113.27	38,113.27	1	100.0
	18202	ユニクロ春日 (底地)	福岡県 春日市	5,426.59	-	-	13	5,426.59	5,426.59	1	100.0
	18203	Avail.しまむら 春日(底地)	福岡県 春日市	8,752.57	-	-	23	8,752.57	8,752.57	1	100.0
	18204	au-SoftBank春日 (底地)	福岡県 春日市	1,200.84	-	-	3	1,200.84	1,200.84	1	100.0
	18205	くら寿司春日 (底地)	福岡県 春日市	2,257.85	-	-	7	2,257.85	2,257.85	1	100.0
	18206	ドコモショップ春日 (底地)	福岡県 春日市	1,358.76	-	-	4	1,358.76	1,358.76	1	100.0
	18207	こんびら丸春日 (底地)	福岡県 春日市	1,983.48	-	-	6	1,983.48	1,983.48	1	100.0
	18208	ワンカルピ春日 (底地)	福岡県 春日市	1,983.48	-	-	6	1,983.48	1,983.48	1	100.0
	18209	資さん春日(底地)	福岡県 春日市	3,125.08	-	-	10	3,126.16	3,126.16	1	100.0
	18210	ナフコ春日(底地)	福岡県 春日市	33,928.37	-	-	非開示 (注16)	33,928.37	33,928.37	1	100.0
	18211	ケースデンキ春日 (底地)	福岡県 春日市	16,961.48	-	-	37	16,961.48	16,961.48	1	100.0
	19101	フジグランナタリー (注15)	広島県 廿日市市	21,083.66	20,970.34 6,964.35 609.27	~ 1999年 6月3日	非開示 (注16)	28,543.96	28,543.96	1	100.0
19201	ケースデンキ 倉敷店(底地)	岡山県 倉敷市	11,433.38	-	-	非開示 (注16)	11,433.38	11,433.38	1	100.0	
取得予定資産	16103	tonarie大和高田 (準共有持分50%) (追加取得) (注11)	奈良県 大和高田市	17,740.17	19,609.54 11,297.07	2018年 10月18日	178	14,414.75	14,414.75	66	100.0
	39101	支倉メディカルビル	宮城県 仙台市	922.12	2,826.03	2013年 3月13日	47	2,492.37	2,492.37	6	100.0
	13103	fab南大沢	東京都 八王子市	2,727.54	9,140.30	2001年 12月3日	166	8,411.49	7,776.69	12	92.5
合計/平均(注17)				406,328.54	-	-	2,628	372,903.22	369,396.52	279	99.1

(注1)「土地面積」及び「延床面積」には、各取得済資産及び取得予定資産の土地及び建物(取得済資産及び取得予定資産が底地の場合は、当該底地)に係る登記簿上の表示に基づき、記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。

(注2)「建築時期」には、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、各建物の建築時期を記載しています。

(注3)「総賃料収入」は、各取得済資産については、第14期(2024年1月期)における不動産賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。取得予定資産については、同期間(2023年8月1日~2024年1月31日)における不動産賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

- (注4) 「賃貸可能面積」は、取得済資産については2024年1月31日現在、取得予定資産については2024年4月30日現在における各建物（取得資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約、PM会社作成の報告書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を記載しています。「賃貸面積」は、同日現在の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の「賃貸面積」を記載しています。面積については、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「テナント数」には、2024年1月31日現在における各取得済資産及び2024年4月30日現在における取得予定資産のうち各建物（取得済資産が底地の場合には、当該底地）に係る賃貸借契約の総数を記載しています。なお、各取得済資産及び取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、取得済資産については2024年1月31日現在、取得予定資産については2024年4月30日現在のデータに基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- $$\text{稼働率} = \text{「賃貸面積」} \div \text{「賃貸可能面積」} \times 100$$
- (注7) 本投資法人は、「あすみが丘プランニューモール」の底地上の建物のうち、あきんどスシローが所有していた建物について、2024年4月30日付で無償取得しています。かかる取得に伴い、当該建物の底地部分に関する事業用定期借地権設定契約は終了していますが、本表では2024年1月31日現在の概要を記載しています。「あすみが丘プランニューモール」は建物及び底地で構成されており、建物を、あきんどスシローに係る底地部分を、日本マクドナルドに係る底地部分をとして、それぞれの概要を記載しています。「延床面積」及び「建築時期」はあすみが丘プランニューモールの建物に係る登記簿上の表示に基づき、記載しています。また、「総賃料収入」は建物及び底地の合計額となります。
- (注8) 「西白井駅前プラザ」はA棟及びB棟の2棟で構成されており、A棟を、B棟をとして、それぞれの概要を記載しています。
- (注9) 「tonarie南千里」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を、駐車場棟をとして、それぞれの概要を記載しています。
- (注10) 「tonarie清和台」は商業棟及び銀行棟の2棟で構成されており、商業棟を、銀行棟をとして、それぞれの概要を記載しています。
- (注11) 「tonarie大和高田」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を、駐車場棟をとして、それぞれの概要を記載しています。また、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産は、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分ですが、本表における「土地面積」、「延床面積」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「テナント数」及び「稼働率」については本物件全体の数値を記載しています。以下同じです。
- (注12) 「tonarie榎・美木多」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を、駐車場棟をとして、それぞれの概要を記載しています。
- (注13) 「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」はクスリのアオキ及びイカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、各数値は2社の借地人に係る数値を合算して記載しています。
- (注14) 「シュロアモール長嶺」はイ棟、ロ棟、ハ棟、ニ棟、ホ棟の5棟で構成されており、それぞれの概要を記載しています。
- (注15) 「フジグランナタリー」は百貨店、駐車場棟及び2店舗で構成されており、百貨店を、駐車場棟を、2店舗の合計をとして、それぞれの概要を記載しています。
- (注16) 賃借人から同意が得られないため、非開示としています。
- (注17) 取得予定資産である「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」の「土地面積」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「テナント数」及び「稼働率」については、取得済資産と重複するため、「合計/平均」に含めていません。

## (ウ) 取得予定資産に関する地震リスク分析報告書及び建物状況調査報告書の概要

取得予定資産について、本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社により行われた地震リスク分析の結果に基づき作成された評価結果に係る報告書（地震リスク分析報告書）並びに日本管財株式会社及び東京海上ディーアール株式会社により行われた建物状況評価の結果に基づき作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。また、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの調査業者との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件タイプ	物件名称	地震リスク分析報告書			建物状況調査報告書		
			PML値 (予想最大損失率)		調査業者	長期修繕費（注1）		調査業者
			(%)	調査時点		(千円)	調査時点	
16103	商業	tonarie大和高田 (準共有持分50%) (追加取得)	14.4	2024年4月	東京海上 ディーアール 株式会社	14,039	2024年1月	日本管財 株式会社
39101	その他	支倉メディカルビル	4.6	2024年4月	東京海上 ディーアール 株式会社	3,057	2024年3月	東京海上 ディーアール 株式会社
13103	商業	fab南大沢	3.7	2024年4月	東京海上 ディーアール 株式会社	14,695	2024年3月	東京海上 ディーアール 株式会社
ポートフォリオPML値（注2）/合計			3.3	-	-	31,791	-	-

(注1) 「長期修繕費」には、調査時点から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された大規模修繕費を含む全ての費用を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。「調査時点」には建物状況調査報告書に記載された調査年月を記載しています。

(注2) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社作成の2024年5月付「11物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

## (エ) 取得予定資産に関する鑑定評価等の概要

取得予定資産について、本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの鑑定機関との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件タイプ	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	積算価格 (百万円)	直接還元法による 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
16103	商業	tonarie大和高田 (準共有持分50%) (追加取得) (注2)	JLL森井鑑定株式会社	4,065	3,685	4,125	4.8	4,000	4.6	5.0
39101	その他	支倉メディカルビル	一般財団法人 日本不動産研究所	1,480	1,420	1,490	4.5	1,470	4.3	4.6
13103	商業	fab南大沢	大和不動産鑑定 株式会社	4,310	4,120	4,440	4.2	4,260	4.0	4.4
取得予定資産合計				9,855	9,225	10,055	-	9,730	-	-

(注1) 「鑑定評価額」について、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

(注2) 「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」については、取得予定資産が信託受益権の準共有持分50%であることに鑑みて、「鑑定評価額」、「積算価格」、「直接還元法による価格」及び「DCF法による価格」は、100%所有を前提として算出された不動産鑑定評価書上の試算価格に持分割合である50%を乗じて算出した価格を記載しています。

## (オ) 主要な不動産等に関する情報

取得予定資産のうち、2024年5月31日現在において、主要な不動産等（当該物件総賃料収入が取得予定資産取得後におけるポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）に該当する物件はありません。

## (カ) 主要なテナントに関する情報

取得予定資産に関する、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後におけるポートフォリオ全体の賃貸面積の10%以上を占めるテナント（マスターリース契約が締結済み又は締結予定である資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約が締結済み又は締結予定であるマスターリース会社を含みません。）をいいます。）に該当する物件はありません。

## (キ) 取得予定資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

## (ク) 取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現信託受益者は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	現信託受益者又は現所有者
取得予定資産	16103	tonarie大和高田（準共有持分50%） （追加取得）（注1）	中電不動産株式会社（注2）
	39101	支倉メディカルビル	合同会社QOL・ブリッジ2（注3）
	13103	fab南大沢	非開示（注4）

（注1）本投資法人は2020年2月4日付にて tonarie大和高田の信託受益権の準共有持分の50%を取得しています。取得予定資産は中電不動産が同日付で取得した tonarie大和高田の信託受益権の残部である準共有持分の50%であり、本取得により本投資法人は tonarie大和高田の信託受益権の全部を保有することとなります。

（注2）「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」の現信託受益者である中電不動産は、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。本資産運用会社の利害関係者取引規程の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（4）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

（注3）当該取得先は、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と取得先の間記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

（注4）取得先は国内法人ですが、開示の同意を得られていないため、記載していません。なお、当該会社は、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

## (ケ) 本件取引後のポートフォリオマップ

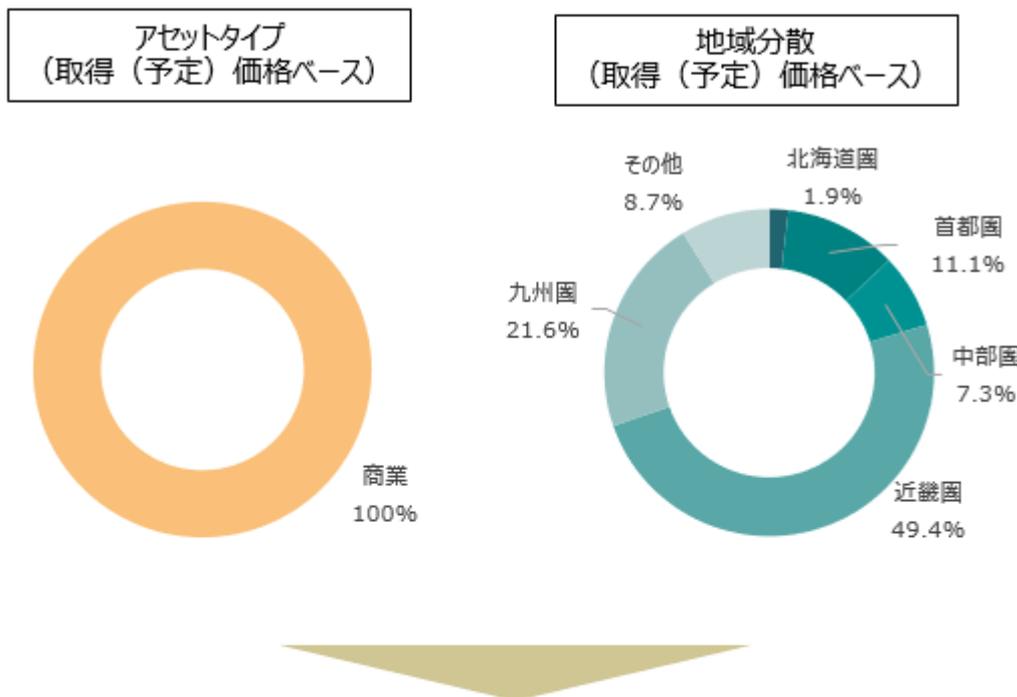
本件取引後の本投資法人のポートフォリオマップは、以下のとおりです。



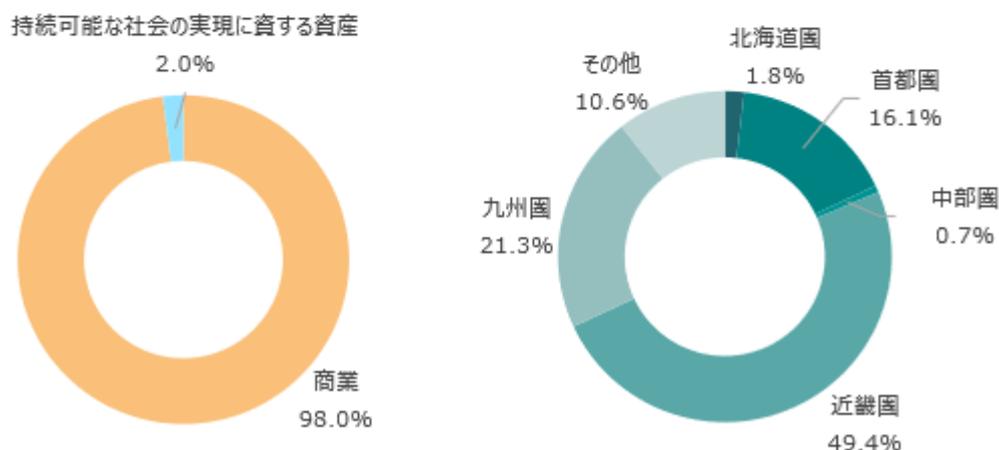
## (コ) 本件取引前後の資産タイプ分散及び地域分散

本件取引前後の本投資法人の資産タイプ分散及び地域分散は、以下のとおりです。

## ● 本件取引前（2024年1月31日時点）



## ● 本件取引後（2024年6月28日時点）



(注1) 取得(予定)価格ベースにて算定しています。また、割合は小数第2位を四捨五入して記載しているため、割合の合計が100%とならないことがあります。以下同じです。

(注2) 「北海道圏」とは、北海道を、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。以下同じです。

## (2) 取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2024年4月30日現在の状況を記載しています。

### 「特定資産の概要」に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・「住居表示」は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づき、記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）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ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、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）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する、又は保有を予定する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合は、各建物の建築時期を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「マスターリース会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、取得予定資産について締結している、又は締結することが予定されているマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。

### 「特記事項」に関する説明

- ・「特記事項」は、本書の日付現在における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

### 「不動産鑑定評価書の概要」に関する説明

- ・「不動産鑑定評価書の概要」欄は、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社から取得した当該物件に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及びその査定根拠等を記載しています。

### 「物件の特徴」に関する説明

- ・「物件の特徴」は、JLLモールマネジメント株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットレポート」の記載等及び行政からのデータに基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該資料の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。また、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの外部の専門家との間には、特別の利害関係はありません。

tonarie大和高田(準共有持分50%)(追加取得)		物件番号	16103	用途	商業	
<b>特定資産の概要(注)</b>						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2024年6月28日	
			取得予定価格		4,058百万円	
土地	所在地	奈良県大和高田市幸町3番12他5筆		建物	建築時期	2018年10月18日
	住居表示	奈良県大和高田市幸町3番18号			構造・階数	(商業棟)鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建 (駐車場棟)鉄骨造陸屋根4階建
	面積	17,740.17㎡				延床面積
	用途地域	商業地域			用途	
	建ぺい率	80%				所有形態
	容積率	400%			所有形態	
	所有形態	所有権				所有形態
マスターリース会社	株式会社日本エスコン		マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社エスコンプロパティ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
<b>特記事項</b>						
本投資法人は本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分に係る準共有者である売主及び信託受託者の間で準共有者間協定書が締結されていますが、本投資法人の取得に伴い、当該準共有者間協定書は終了する予定です。						

(注)本投資法人は、本書の日付現在、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有しており、当該準共有持分の残り50%を取得することを決定しています。上表では、取得予定年月日及び取得予定価格を除き、本物件全体の情報を記載しています。

不動産鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	8,130,000千円	
価格時点	2024年2月29日	
	内容（千円）	概要等
直接還元法による価格		
(1) 運営収益（ - - ）	686,618	
可能総収益	715,651	
空室損失等	29,033	
貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用（ + + + + + + + ）	283,521	
維持管理費	54,644	現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	133,291	現行契約額及び収支予測を基に計上
修繕費	4,212	ERの見積りを妥当と判断し、計上
プロパティマネジメントフィー	38,280	現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	3,310	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
公租公課	43,819	過年度実績額に基づき査定
損害保険料	1,765	提示資料を妥当と判断し、計上
その他費用	4,200	販促協力金等に基づき計上
(3) 運営純収益（(1)-(2)）	403,097	
(4) 一時金の運用益	2,542	満室時保証金等の額に基づき査定
(5) 資本的支出	9,827	ERの見積りを妥当と判断し、計上
(6) 純収益（(3)+(4)-(5)）	395,812	
(7) 還元利回り	4.8%	
直接還元法による価格	8,250,000	
DCF法による価格	8,000,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
原価法による積算価格	7,370,000	
土地比率	54.7%	
建物比率	45.3%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	該当事項はありません。	

（注）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を取得する予定ですが、上表では100%所有を前提として算出された鑑定評価上の数値を記載しています。

### 物件の特徴

#### < 立地の優位性 >

- ・大和高田市は奈良県内で人口密度が最も高くなっています。県平均と比較して、当該商圏(3km圏)では20~29歳の比率がやや高く、1・2km圏では45~59歳の比率も高くなっています。(注)
- ・近鉄大阪線「大和高田」駅(1日当たり乗降客数13,796人・2022年11月8日時点)からペDESTリアンデッキで直結し、またJR和歌山線「高田」駅からも徒歩約3分の距離に位置していることから、商業施設としての立地的な優位性は非常に高くなっています。
- ・本物件の西面には、商圏を南北方向に貫く主要道路(県道5号線)が通り、東西方向を貫く幹線道路からも近いことに加え、計539台を収容可能な駐車場を備えていることから、車でのアクセス性も良好です。

#### < テナントの特徴 >

- ・核店舗の食品スーパー「ライフ」は、生鮮三品やデリカテッセンの品揃えに競争力があり、グロサリー等も売筋や定番商品を主体に安定感のある品揃え・売場が維持されています。お買い得品が随所で展開され、またスマイルライフをはじめとする4つのオリジナルブランドにも一定の価格訴求力があります。
- ・食品スーパー以外では、知名度の高いカテゴリキラー(アカチャンホンポ・モスバーガー・マツモトキヨシ・ダイソー等)が複数出店し、またファッション系は普段使い向きの低価格型のアパレルが集積しています。
- ・サービス系は、クリニックモールをはじめとする生活に密着したテナントのほか、英会話教室等のカルチャー系やスポーツクラブ等のヘルス系のテナントも導入され、周辺生活者の幅広いニーズに対応しています。

(注) 2022(令和4)年度国勢調査(奈良県公式ホームページ「令和2年国勢調査 国勢調査 奈良県結果」)によります。



支倉メディカルビル		物件番号	39101	用途		その他	
<b>特定資産の概要</b>							
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2024年6月28日		
			取得予定価格		1,400百万円		
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区支倉町410番地		建物	建築時期	2013年3月13日	
	住居表示	宮城県仙台市青葉区支倉町1番31			構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建	
	面積	922.12㎡			延床面積	2,826.03㎡	
	用途地域	商業地域			用途	診療所	
	建ぺい率	80%			所有形態	所有権	
	容積率	400%					
	所有形態	所有権					
マスターリース会社	本投資法人		マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社フージャースアセットマネジメント(注)		信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行			
<b>特記事項</b>							
該当事項はありません。							

(注) 取得予定日に変更する予定であり、本書の日付現在、選定中です。

不動産鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,480,000千円	
価格時点	2024年4月1日	
	内容(千円)	概要等
直接還元法による価格		
(1) 運営収益 ( - - )	97,310	
可能総収益	102,430	
空室損失等	5,120	
貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 ( + + + + + )	28,283	
維持管理費	5,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	12,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	917	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	1,289	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たって、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	619	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	7,476	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上
損害保険料	482	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	-	
(3) 運営純収益 ( (1)-(2) )	69,027	
(4) 一時金の運用益	291	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を考案して査定
(5) 資本的支出	2,190	建物の機能維持に必要となる更新費について、今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ( (3)+(4)-(5) )	67,128	
(7) 還元利回り	4.5%	
直接還元法による価格	1,490,000	
DCF法による価格	1,470,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.6%	
原価法による積算価格	1,420,000	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

### 物件の特徴

#### < 立地の優位性 >

- ・ 「勾当台公園」駅から徒歩12分、「市民会館前」バス停から徒歩1分の西公園通り沿いに立地しており、公共交通機関及び車でのアクセスも容易です。
- ・ 診療圏内の夜間人口は1次診療圏（注）で1.2万人、2次診療圏（注）で3.1万人となっており、メディカルモール適地の基準（1次診療圏：1万人以上/2次診療圏：3万人以上）をクリアしており、相応の需要が見込まれます。
- ・ 診療圏内の年齢層は、20～40代までの比較的若い層の単身者やファミリーが多い特徴があり、対象施設のテナント構成は周辺居住者属性に適合しています。
- ・ 診療圏内には東北大学病院、仙台厚生病院が立地しており、当該病院勤務医の独立開業によるテナントニーズや医療連携等による相乗効果も図れる立地条件を有しています。
- ・ 比較的広い道路に面しており施設へのアクセス性・視認性にも優れています。

#### < テナントの特徴 >

- ・ 現在のテナント構成は調剤薬局、託児所、産婦人科、歯科、小児科等です。
- ・ 各フロアの規模・仕様は、メディカルモールとして標準的な仕様を備えており、幅広い診療科目のテナントを誘致可能です。また、中規模診療所のテナントニーズも満たせる仕様となっており、汎用性が高いです。

（注）「1次診療圏」とは、当該施設から半径500m以内、「2次診療圏」とは、当該施設から半径1km以内をいいます。



fab南大沢		物件番号	13103	用途	商業
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日	2024年6月28日	
			取得予定価格	3,600百万円	
土地	所在地	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	建物	建築時期	2001年12月3日
	住居表示	東京都八王子市南大沢二丁目3番		構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建
	面積	2,727.54㎡		延床面積	9,140.30㎡
	用途地域	商業地域		用途	店舗・映画館
	建ぺい率	80%		所有形態	所有権
	容積率	400%			
	所有形態	所有権			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社	野村不動産コマース株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

不動産鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	4,310,000千円	
価格時点	2024年3月31日	
	内容（千円）	概要等
直接還元法による価格		
(1) 運営収益（ - - ）	317,627	
可能総収益	322,438	
空室損失等	4,810	
貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用（ + + + + + + + ）	123,913	
維持管理費	29,007	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額費用を査定し、計上
水道光熱費	61,067	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額費用を査定し、計上
修繕費	5,734	ERの見積りを妥当と判断し、計上
プロパティマネジメントフィー	4,800	現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	996	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
公租公課	15,026	過年度実績額に基づき査定
損害保険料	1,941	提示資料を妥当と判断し、計上
その他費用	5,341	販売促進費等に基づき計上
(3) 運営純収益（(1)-(2)）	193,713	
(4) 一時金の運用益	2,357	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定
(5) 資本的支出	9,549	ERによる12年間の更新費用の年平均額にCMフィーを考慮した額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益（(3)+(4)-(5)）	186,521	
(7) 還元利回り	4.2%	
直接還元法による価格	4,440,000	
DCF法による価格	4,260,000	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
原価法による積算価格	4,120,000	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

### 物件の特徴

#### <立地の優位性>

- ・京王相模原線「南大沢」駅の改札階と3Fがペデストリアンデッキで連結しており、駅及び駅周辺施設の利用者にとって利便性の高い構造です。
- ・「南大沢」駅の1日の乗降客数は約53,000人（2022年度）です。本物件の北側には東京都立大学南大沢キャンパスもあり、学園都市の性格も有します。
- ・本物件が所在する八王子市は2015年4月に東京都で初めて中核市となり、都内市区町村では、人口第一位である多摩エリア最大の都市です。中核市5km圏内の商圏人口は2022年の統計にて470,000人であり、2015年と比して101.3%の増加率です。周辺には戸建中心の住宅地が広がり、ファミリー世帯が多いです。
- ・駅周辺は多摩ニュータウン通り等の道路も整備され、車による利用も可能です。「南多摩尾根幹線道路」の整備計画や、「南大沢」駅を含む多摩モノレールの八王子方面延伸計画を通じて、遠方からの集客力向上も今後期待されます。
- ・閉業を予定している三井アウトレットパーク多摩南大沢は、選定を進めている後継施設が目的集客型施設となれば、同様の相乗効果が期待できる可能性があります。また、閉業に伴って、「南大沢」駅北側において大胆な再開発計画が予定されており、当施設所在地近辺は「重点整備地区」に該当しています。

#### <テナントの特徴>

- ・シネコン「TOHOシネマズ南大沢」をキーテナントとして、飲食店、サービス、アミューズメント等のテナントで構成されています。
- ・シネマは、日本では邦画が強く、コロナ禍期間を除くと比較的良好な売上が継続できています。



### 3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日後、本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった事項のみ記載しています。

#### (1) リスク要因

その他

##### (キ) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

本投資法人は、前記「2 取得済資産及び取得予定資産の概要 (2) 取得予定資産の個別不動産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定であり、また、2024年6月27日付で譲渡予定資産を譲渡する予定です。しかし、経済環境等が著しく変化した場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合及び売買契約の解除に伴う一定範囲での補償が生じた場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、譲渡予定資産に関しては、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

## 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

エスコンジャパンリート投資法人 本店  
(東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階)

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)

### 第三部【特別情報】

#### 第1【内国投資証券事務の概要】

##### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、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）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

##### 2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

##### 3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

##### 4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

##### 5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

#### 第2【その他】

該当事項はありません。