

【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7月26日

【計算期間】 第19期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

【発行者名】 積水ハウス・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 木田 敦宏

【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂四丁目15番1号

【事務連絡者氏名】 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
経理部長 磯 浩一

【連絡場所】 東京都港区赤坂四丁目15番1号

【電話番号】 03-6447-4870

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

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		2019年10月	2020年4月	2020年10月	2021年4月	2021年10月
営業収益	(百万円)	14,683	14,590	14,826	15,055	17,291
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(13,879)	(14,590)	(14,826)	(14,925)	(14,474)
営業費用	(百万円)	6,457	6,716	6,958	7,066	7,877
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(5,124)	(5,372)	(5,660)	(5,706)	(5,769)
営業利益	(百万円)	8,226	7,874	7,868	7,989	9,413
経常利益	(百万円)	7,406	6,991	6,993	7,103	8,520
当期純利益	(百万円)	7,405	6,991	6,992	7,103	8,520
総資産額	(百万円)	547,989	553,988	554,067	556,569	555,644
(対前期比)	(%)	(15.4)	(1.1)	(0.0)	(0.5)	(0.2)
純資産額	(百万円)	286,192	286,323	286,259	286,220	287,642
(対前期比)	(%)	(16.5)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.5)
有利子負債額	(百万円)	244,242	249,942	249,942	252,942	249,942
出資総額	(百万円)	149,210	149,210	149,210	149,210	149,210
発行済投資口の総口数	(口)	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666
1口当たり純資産額	(円)	66,732	66,762	66,747	66,738	67,070
1口当たり当期純利益(注3)	(円)	1,775	1,630	1,630	1,656	1,986
分配総額	(百万円)	6,994	7,140	7,226	7,183	7,732
1口当たり分配金	(円)	1,631	1,665	1,685	1,675	1,803
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(1,631)	(1,665)	(1,685)	(1,675)	(1,803)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.4	1.3	1.3	1.3	1.5
(年換算値)	(%)	2.9	2.5	2.5	2.6	3.0
自己資本利益率(注5)	(%)	2.8	2.4	2.4	2.5	3.0
(年換算値)	(%)	5.5	4.9	4.8	5.0	5.9
自己資本比率(注6)	(%)	52.2	51.7	51.7	51.4	51.8
(対前期増減)	(%)	(0.5)	(0.5)	(0.0)	(0.3)	(0.4)
配当性向(注7)	(%)	94.5	102.1	103.3	101.1	90.8
[その他参考情報]						
当期運用日数(注1)	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	119	121	121	123	117
当期減価償却費	(百万円)	2,369	2,413	2,444	2,468	2,455
当期資本的支出額	(百万円)	826	650	591	654	727
賃貸NOI(Net Operating Income) (注8)	(百万円)	11,123	11,630	11,610	11,687	11,160
FFO(Funds from Operation) (注9)	(百万円)	8,971	9,405	9,438	9,441	8,523
1口当たりFFO(注10)	(円)	2,091	2,193	2,200	2,201	1,987
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注11)	(%)	44.6	45.1	45.1	45.4	45.0

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	2022年4月	2022年10月	2023年4月	2023年10月	2024年4月
営業収益 (百万円)	14,756	15,797	15,365	16,485	22,078
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(14,756)	(15,082)	(15,358)	(15,384)	(15,216)
営業費用 (百万円)	7,130	7,718	7,857	8,142	16,181
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(5,892)	(6,275)	(6,543)	(6,596)	(6,783)
営業利益 (百万円)	7,625	8,078	7,508	8,343	5,896
経常利益 (百万円)	6,746	7,205	6,637	7,411	4,955
当期純利益 (百万円)	6,745	7,204	6,637	7,408	4,954
総資産額 (百万円)	579,931	570,999	569,205	569,478	565,030
(対前期比) (%)	(4.4)	(1.5)	(0.3)	(0.0)	(0.8)
純資産額 (百万円)	298,782	294,484	293,617	293,226	289,526
(対前期比) (%)	(3.9)	(1.4)	(0.3)	(0.1)	(1.3)
有利子負債額 (百万円)	263,642	258,242	258,242	257,242	257,242
出資総額 (百万円)	161,283	161,283	161,283	161,283	161,287
発行済投資口の総口数 (口)	4,431,133	4,381,482	4,381,482	4,381,482	4,381,482
1口当たり純資産額 (円)	67,428	67,211	67,013	66,924	66,079
1口当たり当期純利益(注3) (円)	1,522	1,636	1,514	1,690	1,130
分配総額 (百万円)	7,524	7,509	7,803	8,657	9,179
1口当たり分配金 (円)	1,698	1,714	1,781	1,976	2,095
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(1,698)	(1,714)	(1,765)	(1,691)	(1,131)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(-)	(-)	(16)	(285)	(964)
総資産経常利益率(注4) (%)	1.2	1.3	1.2	1.3	0.9
(年換算値) (%)	2.4	2.5	2.3	2.6	1.8
自己資本利益率(注5) (%)	2.3	2.4	2.3	2.5	1.7
(年換算値) (%)	4.6	4.8	4.6	5.0	3.4
自己資本比率(注6) (%)	51.5	51.6	51.6	51.5	51.2
(対前期増減) (%)	(0.3)	(0.1)	(0.0)	(0.1)	(0.3)
配当性向(注7) (%)	111.5	104.2	116.5	100.0	100.0
[その他参考情報]					
当期運用日数(注1) (日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数 (件)	119	120	120	120	131
当期減価償却費 (百万円)	2,489	2,573	2,627	2,637	2,707
当期資本的支出額 (百万円)	700	722	896	1,016	1,026
賃貸NOI(Net Operating Income) (注8) (百万円)	11,354	11,380	11,442	11,425	11,140
FFO(Funds from Operation) (注9) (百万円)	9,236	9,068	9,266	8,951	9,042
1口当たりFFO(注10) (円)	2,084	2,069	2,114	2,043	2,063
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注11) (%)	45.5	45.2	45.4	45.2	45.5

(注1) 積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の営業期間(以下「事業年度」といいます。)は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です。

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

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注4) 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5) 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6) 自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注7) 配当性向 = 分配総額(利益超過分配金を含みません。) ÷ 当期純利益 × 100

(注8) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)

(注9) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 ± 不動産等売却損益 + 減損損失 ± 特別損益

(注10) 1口当たりFFO = FFO ÷ 発行済投資口の総口数(円未満を切り捨てています。)

(注11) 期末総資産有利子負債比率(LTV) = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100

事業の概況

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとし、オフィスビル、ホテル及び商業施設等の商業用不動産を中心的な投資対象とする投資法人として、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

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

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

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

(注1)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

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

(注3)「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*)、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

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

(注4)「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

b. 運用環境と運用実績

運用環境

当期における日本経済は、このところ足踏みもみられますが、緩やかに回復しています。

このような環境の下、不動産賃貸市場においては、2024年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）ポートフォリオの約58%（取得価格ベース）を構成する住居については、東京都を中心とした雇用環境の改善が継続していることから経済規模の大きい都市部への人口流入により需給はひっ迫している状況が続いており、新築稼働率は大都市圏でいずれも前年を大きく上回る等、住居全体の稼働率が安定的に推移するなか、賃料は全てのタイプで上昇が継続しました。また、ポートフォリオの約42%（取得価格ベース）を構成するオフィスビルについては、東京都心5区では企業の立地改善や業容拡大による拡張移転等の需要回復により、新規供給が増加した環境下でも立地の良い物件を中心に空室率は低下傾向、賃料水準も一部で上昇に転じる動きが見受けられましたが、立地面で苦戦する物件では空室率は高止まりとなっており、賃料水準も弱含みで推移しました。大阪市中心部では新規供給により空室率は上昇に転じました。

また、不動産売買市場においては、マイナス金利政策は解除されたものの緩和的な金融環境は維持されており、大型の取得事例も見受けられる等、国内の優良物件に対する不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢は維持されたことから、期待利回りは継続して低位で推移しました。

運用実績

前記「運用環境」に記載の環境下において、本投資法人はポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、オフィスビル2物件（持分割合100分の10、持分割合100分の51）及びホテル1物件を譲渡するとともに、住居10物件及びオフィスビル1物件を取得し、資産の入替えを行いました。

当期末現在において本投資法人が保有する物件は131物件（居住用不動産：123物件、商業用不動産等：8物件）、取得価格(注)の合計は529,331百万円（居住用不動産：304,526百万円、商業用不動産等：224,805百万円）となっています。

また、前述の不動産賃貸市場を背景に、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については97.0%、商業用不動産等については96.6%、ポートフォリオ全体の稼働率については96.9%となりました。

(注) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）をそれぞれ記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した物件については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を取得価格としています。以下同じです。

c. 資金調達の概要

・資金の借入れについて

本投資法人は、当期中に返済期日が到来した借入金15,840百万円の返済及び償還期日が到来した投資法人債3,000百万円の償還を目的とした総額18,840百万円のリファイナンスを行いました。当該リファイナンスのうち、10,780百万円は、本投資法人が2022年12月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において、グリーンローンにて実行しています。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は257,242百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.5%となっています。

・格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

d. ESGへの取組み

・当期の概況

環境面では、温室効果ガス（GHG）排出のネットゼロ達成に向けて、本投資法人として初のZEH（Net Zero Energy House）物件となる「プライムメゾン浅草イースト」を取得する等、取組みを進めました。

社会面では、「本町南ガーデンシティ」及び「赤坂ガーデンシティ」において、利用者の健康性、快適性に配慮した建物であるとしてCASBEEウェルネスオフィス評価認証を取得し、「Aランク」に認定されました。

ガバナンス面では、ダイバーシティ推進による監督体制のさらなる強化を企図し女性監督役員を1名増員した結果、役員会の構成は執行役員1名、監督役員3名となり、女性役員比率は50%となりました。

こうしたESGへの取組みは社外からも高く評価され、2023年に初めて参加したCDP気候変動プログラムにおいて「A-」のスコアを取得しました。更に、Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexの構成銘柄に初めて選定された他、S&P Global社のThe Sustainability Yearbook 2024においてSustainability Yearbook Memberに選定されました。その他、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数及びFTSE4Good Index Seriesの構成銘柄に継続して選定されています。

・気候変動への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに配慮した投資運用を行う上で、気候変動に代表される環境への取組みは重要課題の一つとの認識のもと、本投資法人のマテリアリティに「気候変動への対応推進」を掲げ、気候変動に伴う様々なリスク及び機会を、事業戦略上の重要なポイントと捉えています。また、サステナビリティに関する意思決定機関として本資産運用会社にサステナビリティ委員会を設置し、方針・目標を策定し、気候変動の緩和・適応に係る取組みを推進しています。

更に、全社的なリスク管理体制の下、気候変動により今後起こり得る様々な事態を想定し、本投資法人の事業活動に与えるリスクと機会を把握し、その財務的影響を評価し対策を検討、実施しています。

本投資法人は、気候変動への対応について指標と目標を以下のとおり設定しています。なお、GHG排出削減に係る中期目標については、SBT(注)認定を取得しています。

GHG排出削減目標

- ・中期目標 2030年までにScope1、Scope2について総排出量を42%削減（2021年対比）
- ・長期目標 2050年までにネットゼロを達成
- ・Scope3については、総排出量を算定し削減する

エネルギー消費削減目標

- ・エネルギー消費原単位を2028年までに10%削減（2018年対比）

ポートフォリオのグリーン認証目標

- ・ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持

(注) SBTは、CDP、国連グローバル・コンパクト、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）によって2015年に設立された国際的な共同イニシアチブであるSBTiにより認定される科学的根拠に基づいたGHG排出削減目標です。SBTiは、GHG排出削減目標をパリ協定が求める水準（世界の平均気温の上昇を産業革命前と比べて2 以下に抑え、1.5 に抑える努力をする）に整合させることが求められます。

e. 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益22,078百万円、営業利益5,896百万円、経常利益4,955百万円となり、当期純利益は4,954百万円となりました。当期においては、2024年3月19日に譲渡契約を締結した「ガーデンシティ品川御殿山」について、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（4,008百万円）として営業費用の区分に計上しています。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち4,955百万円を利益分配金として、また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）4,223百万円を利益超過分配金として分配することとしました。これにより、分配金総額は9,179百万円となりました。

(ロ) 次期の見通し

a. 想定される将来動向

今後の日本経済は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

このような環境の下、不動産賃貸市場のうち生活拠点である住居については、雇用・所得環境は改善しており、都心回帰の傾向や世帯分離が今後も継続するものと考えられ、好調を維持するとみていますが、インフレや金利上昇などの不安要素も増加してきており、その動向については注視していく必要があると考えています。事業活動拠点であるオフィスについては、東京都心5区では需要は引き続き堅調であるものの、今後も続く新規供給や移転に伴う二次空室の顕在化による空室率の上昇、立地面での優劣によるエリアや物件格差の拡大が懸念されます。また、大阪市中心部では近年最大の新規供給が見込まれていることから、その影響を注視していく必要があると考えています。

不動産売買市場に関しては、金利上昇に伴うキャップレートの上昇や建築費の高騰等の懸念はあるものの、海外に比べ国内の融資環境は良好な水準を保っており、不動産投資家や事業会社の投資意欲は衰えていないことから、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、主な投資対象の中でも、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等であるプライム・プロパティ(後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本理念」に定義されます。)を投資対象の中核とし、これまでに居住用不動産及び商業用不動産等を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏(注1)を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社(6社)(注2)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

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

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

また、積水ハウス不動産各社(6社)との間で優先交渉権(等)に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積水ハウス不動産各社(6社)が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積水ハウス不動産各社(6社)から受けることができます。

積水ハウス及び積水ハウス不動産グループ(注3)は、(a)テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結することにより、保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

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

(注2)「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資する積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北株式会社(以下「積水ハウス不動産東北」といいます。)、積水ハウス不動産東京株式会社(以下「積水ハウス不動産東京」といいます。)、積水ハウス不動産中部株式会社(以下「積水ハウス不動産中部」といいます。)、積水ハウス不動産関西株式会社(以下「積水ハウス不動産関西」といいます。)、積水ハウス不動産中国四国株式会社(以下「積水ハウス不動産中国四国」といいます。))及び積水ハウス不動産九州株式会社(以下「積水ハウス不動産九州」といいます。))の総称です。以下同じです。

(注3)「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社(6社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

c. 財務戦略

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

また、総資産LTVについては、当面は巡航レンジを45%から50%とし、資金余力の確保に留意しながら、保守的に運営する方針です。

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

(八) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社へ出資することを通じて、以下の海外不動産を取得しました。

. 海外不動産保有法人への出資

名称	所在地	出資額(注)	出資日	出資割合
SHR Boren Avenue Partners I, LLC	米国 デラウェア州	164百万米ドル (25,830百万円)	2024年 5月28日	100.0%
SHR Boren Avenue Partners, LLC		164百万米ドル (25,830百万円)		

(注) 出資時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

. 上記の海外不動産保有法人2社が取得した不動産

物件名称	用途	所在地	取得価格(注1)	取得日	取得先
ザ アイビー オン ボーレン(注2)	住居	米国 ワシントン州 シアトル	328百万米ドル (51,479百万円)	2024年 5月29日	NASH-Holland Boren & Lenora, LLC

(注1) 取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

(注2) 本建物のうち5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 sq/ft (1,972.63㎡)に持分割合89.51%を乗じた19,007 sq/ft (1,765.75㎡)相当の所有権を取得しています。

b. 資産の譲渡

本投資法人は、2024年3月19日付で2物件の不動産信託受益権の譲渡契約を締結し、以下のとおり、2024年5月1日付で譲渡を完了し、2024年11月1日付で譲渡を予定しています。

当該譲渡により、2024年10月期(自2024年5月1日至2024年10月31日)において、不動産売却益5,734百万円、2025年4月期(自2024年11月1日至2025年4月30日)において、不動産売却益3,143百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡(予定) 価格(百万円) (注1)	譲渡 (予定)日	譲渡先
ガーデンシティ品川御殿山 (準共有持分49.0%)(注2)	オフィス ビル	東京都品川区	29,890	2024年 5月1日	合同会社御殿山 キャピタル
本町ガーデンシ ティ(オフィス ビル部分)		大阪府大阪市	28,925		2024年 11月1日
			15,575		

(注1) 「譲渡(予定)価格」は、売買契約書に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注2) 当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (6) 注記表 損益計算書に関する注記 3 減損損失」をご参照ください。

(参考情報)

a. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2024年5月31日付で国内住居1物件を取得しました。

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)(注)	取得日	取得先
エステメゾン南行徳	住居	千葉県市川市	950	2024年5月31日	大成有楽不動産株式会社

(注)「取得価格」は、売買契約書に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。以下同じです。

b. 資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡(以下「本資産譲渡」といいます。)を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第1回及び第2回の譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格総額 (百万円)(注1)	譲渡予定日 (注2)	譲渡先
御殿山SHビル	オフィスビル	東京都品川区	70,000	以下に記載のとおり	TIS株式会社

(単位:百万円)

	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (注1)	譲渡益(見込) (注3)	計算期間
第3回	2024年10月末	7,000(10%)	2,095	2024年10月期(第20期)
第4回	2025年4月末	7,000(10%)	2,106	2025年4月期(第21期)
第5回	2025年10月末	7,000(10%)	2,117	2025年10月期(第22期)
第6回	2026年4月末	7,000(10%)	2,127	2026年4月期(第23期)
第7回	2026年10月末	7,000(10%)	2,142	2026年10月期(第24期)
第8回	2027年4月末	7,000(10%)	2,156	2027年4月期(第25期)
第9回	2027年10月末	7,000(10%)	2,170	2027年10月期(第26期)
第10回	2028年4月末	7,000(10%)	2,185	2028年4月期(第27期)

(注1)「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

(注2)「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。

(注3)「譲渡益(見込)」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

c. 運用ガイドラインの一部変更

本資産運用会社は、2024年5月28日開催の取締役会において、本投資法人が同日付で別途公表した「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（ザ アイビー オン ボーレン）」にてお知らせしたアメリカの資産の取得に伴い、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備すると共に、より住居を中心とするポートフォリオの構築を目指し、運用ガイドラインの一部について変更を行うことを決議しています。

ポートフォリオ構築方針に係る主要な変更点は下記のとおりです（下線部分は変更箇所を示します。）。

. 用途別投資比率

（変更後）

主な投資対象資産	用途	投資比率 (取得価格ベース)
居住用不動産	住居	<u>70%</u> ~ <u>100%</u>
商業用不動産等	オフィスビル等	<u>0%</u> ~ <u>30%</u>

（変更前）

主な投資対象資産	用途	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標
居住用不動産	住居	<u>50%</u> ~ <u>80%</u>	<u>65%</u> 程度
商業用不動産等	オフィスビル	<u>15%</u> ~ <u>45%</u>	<u>30%</u> 程度
	ホテル	<u>0%</u> ~ <u>15%</u>	<u>5%</u> 程度
	商業施設等		

. 居住用不動産のエリア別投資比率

（変更後）

区分		具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)	
			海外を含む	国内のみ
国内	東京圏 重点投資エリア	東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県	<u>70%</u> 以上	<u>70%</u> 以上
	全国主要都市	政令指定都市等 上記の通勤圏		<u>30%</u> 以下
海外	アメリカ	-	<u>30%</u> 以下	-

（変更前）

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

d. 資金の借入れ

本投資法人は、2024年5月31日付で、同日に返済期日が到来した総額3,000百万円の短期借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

(変動金利借入れ)

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)(注3)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済 方法 (注5)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行	922	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.170%を加えた利率	2024年 5月31日	左記借入先を貸付人とする2024年5月28日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2025年 5月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	735						
	株式会社三井住友銀行	675						
	三井住友信託銀行株式会社	383						
	みずほ信託銀行株式会社	285						
合計		3,000	-	-	-	-	-	-

(注1)借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2)利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注3)利払日は、2024年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注4)返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注5)上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

e. 資金の借入れ

本投資法人は、2024年7月11日付で、同日に返済期日が到来した総額3,000百万円の長期借入金の返済資金及び同日に償還期日が到来した総額4,000百万円の投資法人債の償還資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。なお、当該借入れのうち、合同運用指定金銭信託を利用した借入れについては、本投資法人が2022年12月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行されるグリーンローンによる資金調達となります。

i. 固定金利借入れ

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注3)	返済 方法 (注4)	担保
長期	株式会社三菱UFJ銀行	1,160	1.175%	2024年 7月11日	左記借入先を貸付人とする2024年7月8日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2030年 8月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	960						
	株式会社三井住友銀行	880	1.125%					
合計		3,000	-	-	-	-	-	-

(注1)利払日は、2024年8月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注2)借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3)返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注4)上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

変動金利借入れ(合同運用指定金銭信託・グリーンローン)

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2)(注3) (注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済 方法 (注6)	担保
長期	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000	基準金利 (全銀協3か 月日本円 TIBOR)に 0.350%を加 えた利率	2024年 7月11日	左記借入先が 組成する合同 運用指定金銭 信託による、 左記借入先を 貸付人とする 2024年7月8日 付の個別ロー ン契約に基づ く借入れ	2032年 8月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
合計		4,000	-	-	-	-	-	-

(注1) 三菱UFJ信託銀行株式会社が組成する合同運用指定金銭信託を利用した借入れです。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した日本円TIBOR(Tokyo InterBank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>)をご確認ください。

(注4) 利払日は、2024年8月末日を初回とし、以降3か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注5) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注6) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人であり、主として、不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限りません。）をいいます。以下同じです。）へ継続的に投資し、その資産を運用します。本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すものとします（規約第31条）。

投資法人の特色

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

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

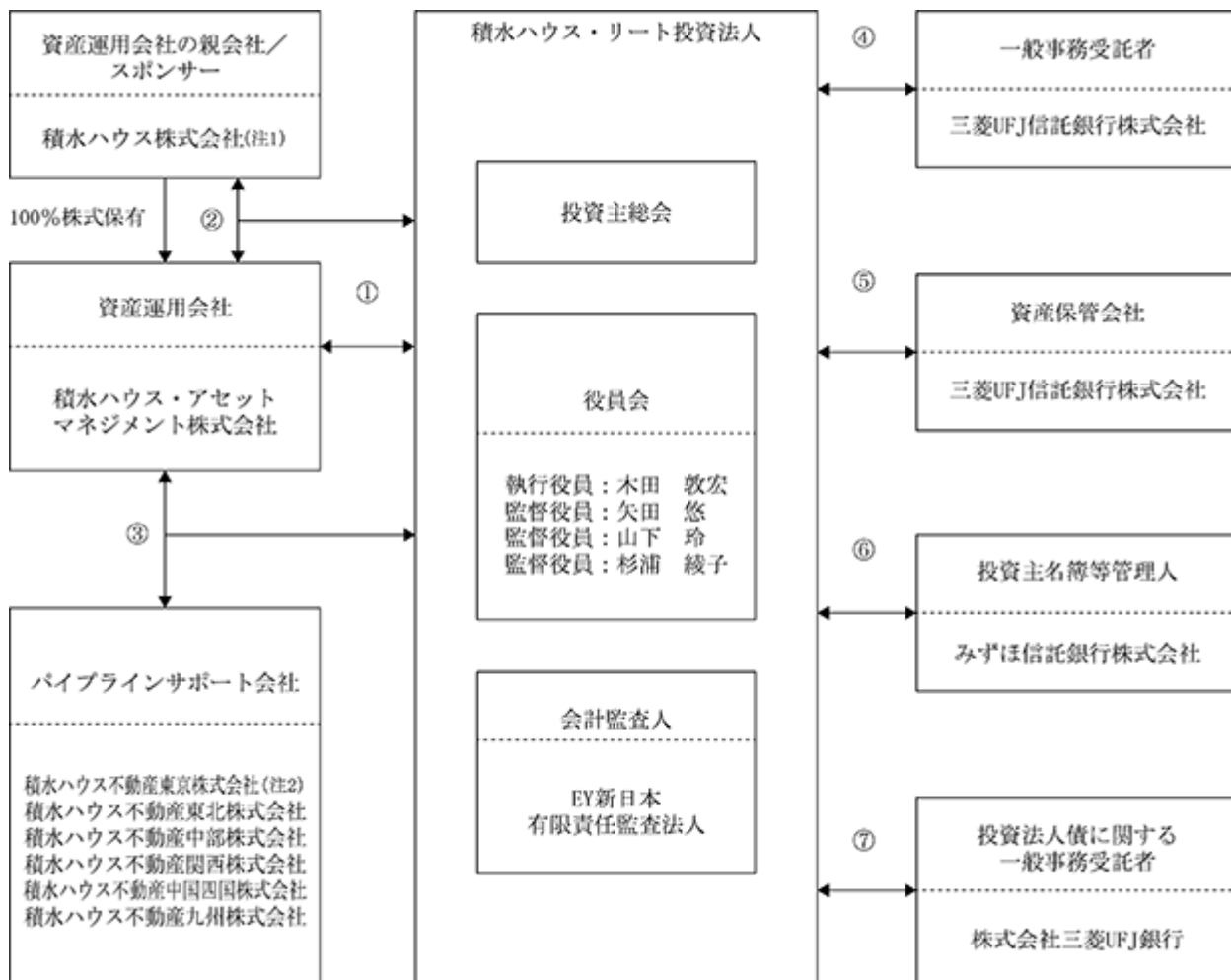
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注2）本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

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

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



資産運用委託契約

スポンサー・サポート契約

優先交渉権（等）に関する契約

一般事務委託契約

資産保管業務委託契約

事務委託契約（投資口事務受託契約）

財務代理契約

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

(注2) 積水ハウス不動産東京は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に規定する利害関係人等をいいます。）であって、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）第29条の3第3項第4号に該当する取引を行っている法人であり、2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）の開始の日から3年間に於いて、本投資法人及び本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者が積水ハウス不動産東京から不動産及び信託財産である不動産の貸借の取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額が、2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当するため、本資産運用会社の特定関係法人（金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号に掲げる取引を行った法人）に該当します。積水ハウス不動産東京との間の取引の概要については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (リ) 主要なテナントに関する情報」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	積水ハウス・リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で2014年9月8日付の資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</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上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p>
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2014年9月8日付の資産保管業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2014年9月8日付の事務委託契約(投資口事務受託契約)(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、事務委託契約書(投資口事務受託契約書)に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、並びに 納税に関する事務等を行います。</p>

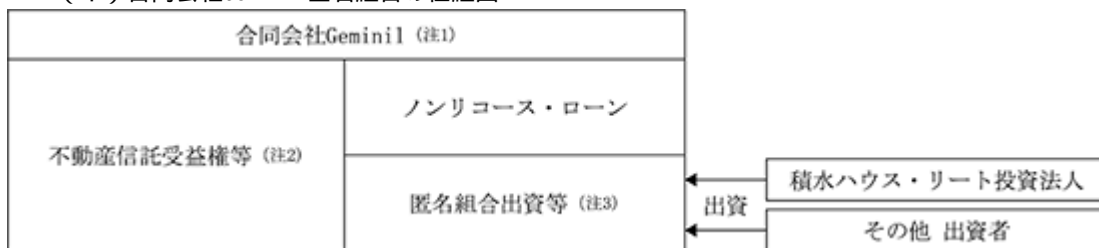
運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	<p>積水ハウス・リート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「SHR第1回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2016年9月2日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第3回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2019年7月5日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第4回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2019年7月5日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第5回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2019年10月25日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第6回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2020年2月14日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第7回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2020年9月3日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第8回無担保投資法人債」といいます。）に関し、本投資法人との間で2020年9月3日付の財務代理契約を、積水ハウス・リート投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「SHR第9回無担保投資法人債」といいます。）（以下、これらの投資法人債を個別に又は総称して「SHR投資法人債」ということがあります。）に関し、本投資法人との間で2021年5月13日付の財務代理契約を、それぞれ締結しています。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人合併によりSHIと株式会社三菱UFJ銀行との間で締結していた積水ハウス・レジデンシャル投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「SHI第5回無担保投資法人債」といいます。）に関する2014年8月8日付の財務代理契約に係るSHIの地位をそれぞれ承継しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、SHR第1回無担保投資法人債、SHR第3回無担保投資法人債、SHR第4回無担保投資法人債、SHR第5回無担保投資法人債、SHR第6回無担保投資法人債、SHR第7回無担保投資法人債、SHR第8回無担保投資法人債及びSHR第9回無担保投資法人債並びにSHI第5回無担保投資法人債に関し、それぞれ発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。</p> <p>なお、SHR第3回無担保投資法人債は2024年7月11日付で償還されています。</p>
機関運営事務等受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2014年9月8日付の一般事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の機関運営事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務等を行います。</p>

上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
本資産運用会社の親会社 / スポンサー	積水ハウス株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で2014年10月16日付の投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で2014年10月16日付の商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年1月24日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。</p> <p>また、本投資法人との間で締結した各信託受益権売買契約書に基づき、本投資法人に対して保有資産を譲渡しています。</p> <p>更に、保有資産の一部について、本投資法人及び本資産運用会社との間でマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書を締結しており、当該保有資産を賃借しています。積水ハウスとの取引の概要については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (リ) 主要なテナントに関する情報」をご参照ください。</p>
パイプラインサポート会社 / 特定関係法人	積水ハウス不動産東京株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人合併及び本資産運用会社合併により、SHI及び旧SHAMと積水ハウス不動産東京との間で締結された2012年1月11日付及び2013年8月1日付の優先交渉権等に関する契約を承継しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。</p> <p>また、本投資法人は、SHIとの間で締結した各信託受益権売買契約書に基づき積水ハウス不動産東京がSHIに譲渡した保有資産を、本投資法人合併に伴い、SHIより承継しています。</p> <p>更に、本投資法人は、保有資産の一部についてSHIとの間で締結したマスターリース契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書を、本投資法人合併に伴いそれぞれ承継し、当該保有資産を積水ハウス不動産東京に賃貸しています。積水ハウス不動産東京との取引の概要については、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 (リ) 主要なテナントに関する情報」をご参照ください。</p>
パイプラインサポート会社	積水ハウス不動産東北株式会社 積水ハウス不動産中部株式会社 積水ハウス不動産関西株式会社 積水ハウス不動産中国四国株式会社 積水ハウス不動産九州株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人合併及び本資産運用会社合併がそれぞれ成立したことにより、SHI及び旧SHAMと積水ハウス不動産中部、積水ハウス不動産関西及び積水ハウス不動産九州との間でそれぞれ締結された2012年1月11日付の優先交渉権に関する契約、SHI及び旧SHAMと積水ハウス不動産東北及び積水ハウス不動産中国四国との間でそれぞれ締結された2014年7月31日付の優先交渉権に関する契約を承継しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。</p>

匿名組合の仕組図

(イ) 合同会社Gemini1匿名組合の仕組図

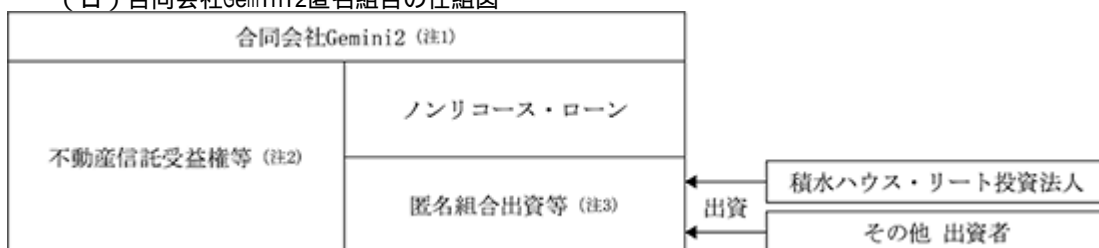


(注1) 三菱UFJ信託銀行株式会社が合同会社Gemini1のASET・マネージャーに選任されています。

(注2) 裏付資産は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。なお、本投資法人は、本物件のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%及び5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））と10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注3) 「匿名組合出資等」のうち、本投資法人は480百万円（12.4%）を出資しています。

(ロ) 合同会社Gemini2匿名組合の仕組図



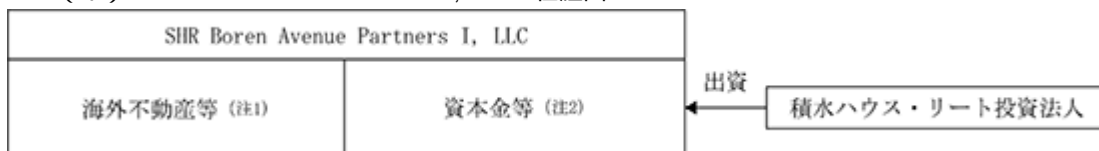
(注1) 東洋不動産ASETマネジメント株式会社が合同会社Gemini2のASET・マネージャーに選任されています。

(注2) 裏付資産は、「人形町PREX」の建物を信託財産とする信託の受益権です。

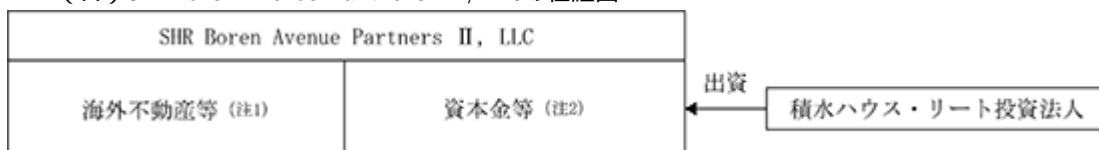
(注3) 「匿名組合出資等」のうち、本投資法人は220百万円（6.8%）を出資しています。

本投資法人が出資する海外不動産保有法人の仕組図

(イ) SHR Boren Avenue Partners I, LLCの仕組図



(ロ) SHR Boren Avenue Partners II, LLCの仕組図



(注1) 運用資産は、米国の不動産である「ザ アイビー オン ボーレン (The Ivey on Boren)」です。SHR Boren Avenue Partners I, LLC及びSHR Boren Avenue Partners II, LLC（以下、個別に又は総称して「本海外不動産保有法人」といいます。）は、「ザ アイビー オン ボーレン (The Ivey on Boren)」の建物のうち、5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234sq/ft（1,972.63 m²）に持分割合（89.51%）を乗じた19,007 sq/ft（1,765.75m²）相当の所有権を取得しています。なお、本海外不動産保有法人は、それぞれ、前記所有権の共有持分50%を取得しています。

(注2) いずれも本投資法人が資本金の100.0%を出資しています。

（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、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第31条から第36条まで）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、(i)2020年1月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の1月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、(ii)必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第1項）。本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（投信法第94条第1項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正含みます。）（以下「会社法」といいます。）第325条の3第1項、規約第9条第3項）。投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発するものとします。ただし、上記(i)に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しないものとします（規約第9条第2項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならないと、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要とされます（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、会社法第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は、議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は、出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが、法令上定められています（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第27条）。

c. 会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第30条）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され、3か月に1回以上開催します。本投資法人の役員会においては、投信法及び規約に定める承認及び決議事項に加え、業務の執行の状況が報告されます。また、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者から業務の執行の状況の詳細について報告されます。

監督役員は、役員会における承認等の手続を通じ、本投資法人の業務及び財産の状況を把握し、必要であれば、執行役員、機関運営事務等受託者、投資主名簿等管理人、本資産運用会社及び資産保管会社に対して報告を求め、又は必要な調査を実施し、執行役員の職務の執行を監督しています。

本書の日付現在、監督役員には、外部の専門性を有した有識者として弁護士1名、公認会計士1名の合計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験を活かした専門的見地から監督を行っています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、前記「(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続」に記載の手続を通して、執行役員の職務の執行を監督します。また、監督役員は、その職務を行うため必要があるときは、会計監査人に対し、その監査に関する報告を求めることができます。

一方、会計監査人は、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限ります。）の監査を行います。監査を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は、執行役員により役員会に提出又は、提供され、役員会での承認を受けますが、原則として当該役員会に先立ち開催される監査報告会において、監査の手続、内容及び結果について監督役員に対し報告がなされます。

また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行うこととされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的な報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされています。

b. 資産保管会社に対する管理体制

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第209条、同法第209条の2に定める義務及び同法第210条に定める責任に加えて、資産保管会社の固有財産等との分別保管や委託業務の執行状況について、本投資法人へ報告すること等資産保管会社が委託事務を遂行するに当たって負う一定の義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監督するための体制を維持しています。

c. 一般事務受託者に対する管理体制

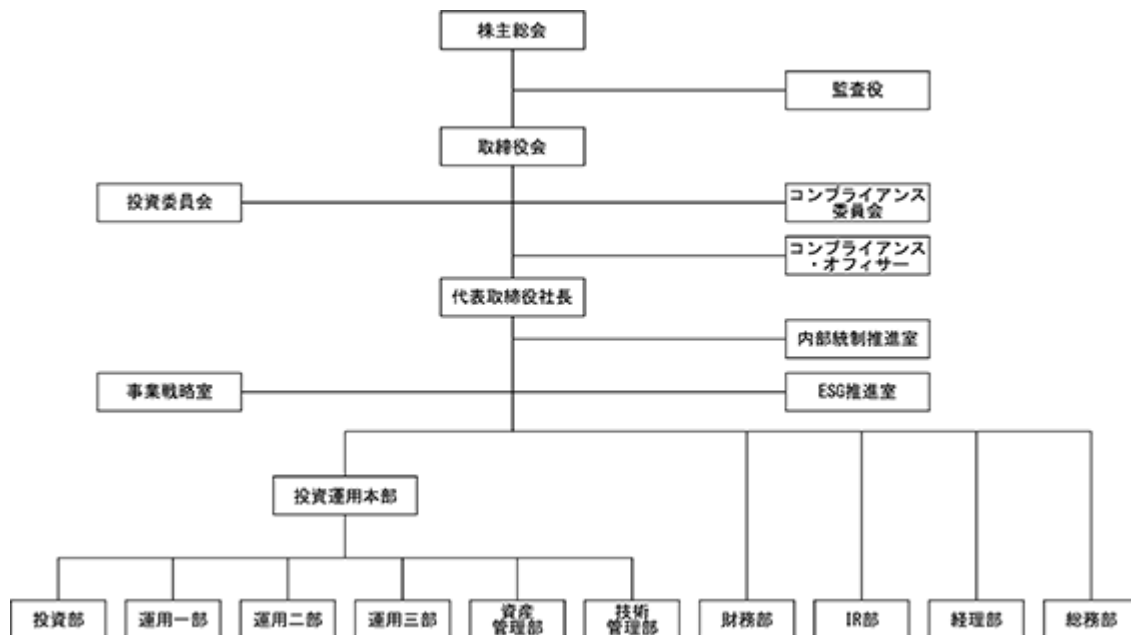
本投資法人と機関運営事務等受託者との間で締結された一般事務委託契約及び本投資法人と投資主名簿等管理人との間で締結された事務委託契約書（投資口事務受託契約書）においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、委託業務の執行又は処理状況について、本投資法人へ報告すること等、機関運営事務等受託者及び投資主名簿等管理人が委託事務を遂行するに当たって負う一定の義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監督するための体制を維持しています。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



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

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

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
取締役会	<p>取締役会は、法令又は定款に定める事項のほか、次の事項を決定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の株主総会等に関する事項 b. 本資産運用会社の役員・使用人等に関する事項 c. 本資産運用会社の資産又は財務に関する事項 d. 本資産運用会社の業務運営に関する重要な事項 e. 本投資法人の資産運用に関する重要な事項 f. コンプライアンスに関する事項 g. その他業務執行に関する重要な事項
投資運用本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資部、運用各部、資産管理部及び技術管理部の統括業務 b. 本投資法人の投資方針（海外不動産等（所在地が日本国外である不動産等（運用ガイドラインで定義される不動産等をいいます。以下同じです。）又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（運用ガイドラインで定義される不動産対応証券をいいます。）その他資産を総称していいます。以下同じです。）に係るものを除きます。）の策定に関する業務 c. 本投資法人の運用資産の売却方針（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 d. 本投資法人の運用方針（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 e. その他付随する業務
投資部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の投資計画・売却計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 b. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の取得のための物件調査に関する業務 c. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 d. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 e. 国内不動産売買市場の調査及び分析に関する業務 f. その他付随する業務
運用各部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 b. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の価値維持・向上に関する業務 c. 運用資産（海外不動産等を除きます。）に係る物件調査に関する業務 d. 不動産（海外不動産等を除きます。）の管理状況の把握に関する業務 e. PM業務（海外不動産等に係るものを除きます。）の受託者の指示及び監督に関する業務 f. 運用資産（海外不動産等を除きます。）に係る諸契約締結に関する業務 g. 不動産（海外不動産等を除きます。）の賃借人からの苦情対応に関する業務 h. 国内不動産賃貸市場の調査及び分析に関する業務 i. その他付随する業務
資産管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務及び運用資産（海外不動産等に係るものを除きます。）の予実管理に関する業務 b. 本投資法人のポートフォリオ管理（海外不動産等に係るものを除きます。）に関する業務 c. 国内不動産市場全般の動向調査及び分析に関する業務 d. その他付随する業務

技術管理部	a. 運用資産(海外不動産等を除きます。)の長期修繕計画の策定及び実施管理に関する業務 b. 運用資産(海外不動産等を除きます。)に係る各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 c. 運用資産(海外不動産等を除きます。)及び取得対象資産(海外不動産等を除きます。)に係る専門的調査に関する業務 d. 投資部及び運用各部の支援に関する業務 e. その他付随する業務
財務部	a. ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 b. 本投資法人の資金調達に関する業務(海外不動産等に関連するデリバティブ取引に係る諸契約締結及びデリバティブ取引の実行に関する業務を除きます。) c. 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務 d. 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 e. 金融市場の動向調査及び分析に関する業務 f. その他付随する業務
IR部	a. 本投資法人の情報開示(IR)及びディスクロージャーに関する業務 b. 投資口発行に伴う有価証券届出書等の作成及び投資家対応に関する業務 c. 投資主等からの苦情対応及び一般的事項に関する照会等に関する業務 d. J-REIT市場の動向調査及び分析に関する業務 e. その他付随する業務

部門名	業務範囲
経理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本投資法人の会計、税務及び資金管理の補助に関する業務 d. その他付随する業務
総務部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の人事に関する業務 b. 本資産運用会社の広報に関する業務 c. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 d. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 e. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 f. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 g. その他付随する業務
事業戦略室	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人の経営戦略及び事業戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. 本資産運用会社の業務改革の提案に関する業務 c. 不動産市場の動向調査並びに新規事業の検討及び分析の統括業務 d. 海外不動産等に関する以下の業務 <ul style="list-style-type: none"> (a) 本投資法人の海外不動産等に係る投資方針・運用資産の売却方針・運用方針の策定に関する業務 (b) 本投資法人の海外不動産等に係る投資計画・売却計画・運用計画の策定に関する業務 (c) 海外不動産市場の調査及び分析に関する業務 (d) 海外不動産等の取得のための物件調査並びに取得又は売却の実行及び諸契約締結に関する業務 (e) 海外不動産等の価値維持・向上、物件調査及び管理状況の把握並びに諸契約締結に関する業務 (f) 海外不動産等に係るPM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 (g) 海外不動産等の賃借人からの苦情対応に関する業務 (h) 本投資法人の海外不動産等の予実管理に関する業務 (i) 本投資法人の海外不動産等に係るポートフォリオ管理に関する業務 (j) 海外不動産等の長期修繕計画の策定及び実施管理、各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 (k) 海外不動産等に係る専門的調査に関する業務 (l) 海外不動産等に関連するデリバティブ取引に係る諸契約締結及びデリバティブ取引の実行に関する業務 e. その他付随する業務
ESG推進室	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人のESGに関する戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. ESG関連の外部評価、イニシアチブに関する業務 c. ESG関連の調査・分析に関する業務 d. ESG情報の開示に関する業務 e. サステナビリティ委員会の運営に関する業務 f. その他付随する業務
内部統制推進室	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社各部署におけるリスク管理の統括に関する業務 b. 本資産運用会社の内部管理に関する業務 c. 本資産運用会社の内部監査に関する業務 d. 法令諸規則遵守状況のモニタリングに関する業務 e. 本資産運用会社の法務に関する業務 f. 本投資法人の法務に関する業務 g. 行政機関及び業界諸団体等への定例報告及び届出等その他の対応に関する業務 h. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 i. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情対応の統括に関する業務 j. その他付随する業務

コンプライアンス・ オフィサー	a. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する統括業務 b. 本投資法人のコンプライアンスに関する統括業務 c. 内部統制推進室に分掌される各業務の統括業務 d. その他付随する業務
--------------------	--

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	<p>代表取締役社長（委員長）及び取締役としての地位を有するコンプライアンス・オフィサー（以下「取締役コンプライアンス・オフィサー」といいます。）を含む全常勤取締役、ESG推進室長、内部統制推進室長、事業戦略室長、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員(注)。</p> <p>なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、取締役会の決議の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。</p>
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限りません。） ・ 長期修繕計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定 ・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人又は海外不動産保有法人（運用ガイドラインで定義される海外不動産保有法人をいい、本投資法人と総称して以下「本投資法人等」といいます。）と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。なお、「利害関係者」については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。以下同じです。）との間の取引の決定 ・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項 ・ 各委員が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ その他付随する事項

審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長、取締役コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長及び不動産鑑定士の資格を有する外部委員1名以上の出席（なお、不動産鑑定士の資格を有する外部委員の代理出席をする場合は、代理人となる補欠外部委員も、不動産鑑定士の資格を有する者でなければならないものとされています。）は必須とされています。なお、海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合には、原則海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員1名以上の出席が必須とされています。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。 ・ 取締役コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、取締役コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部署に差し戻さなければなりません。 ・ 投資委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員又は外部専門家を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。なお、各部署の長は、原則として委員会に出席し、その報告又は意見を投資委員会に提供するように努めるものとされています。 ・ 投資委員会は、海外不動産等に係る事項を審議及び決議するに当たって海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員が出席できない場合には、海外不動産等について国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日策定）に従って鑑定評価を行うことができる鑑定評価機関に所属する不動産鑑定士若しくは左記要件を充足する不動産鑑定士を委員会に同席させ、その意見を徴するか、又は、委員会に先立ちこれらの者若しくは当該外部委員から意見を徴し、事業戦略室長にその内容を委員会で報告させなければならないものとされています。 ・ （コンプライアンス・オフィサーが取締役でない場合の特則） コンプライアンス・オフィサーが取締役でなく、投資委員会の委員とならない場合には、コンプライアンス・オフィサーは、オブザーバーとして投資委員会に出席するものとします。かかる場合、コンプライアンス・オフィサーは、委員会において、委員と同様に発言又は質問その他の方法により議事に参加することができます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、委員会での決議に当たり、議決権を有しないものとします。なお、かかる場合においても、コンプライアンス・オフィサーの出席は必須とされています。
-------	---

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。加えて、海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合において、原則として出席が必要とされる、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員として、不動産鑑定士1名が選任されています。なお、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員は、海外不動産等に係る事項に限り議決に加わることができます。

b. コンプライアンス委員会

委員	<p>コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員(注)。</p> <p>なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、取締役会の決議の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。</p>
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「利害関係者取引規程」に定める本投資法人等と利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に関する事項 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。 ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員又は外部専門家を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。

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

投資運用の意思決定機構

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

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

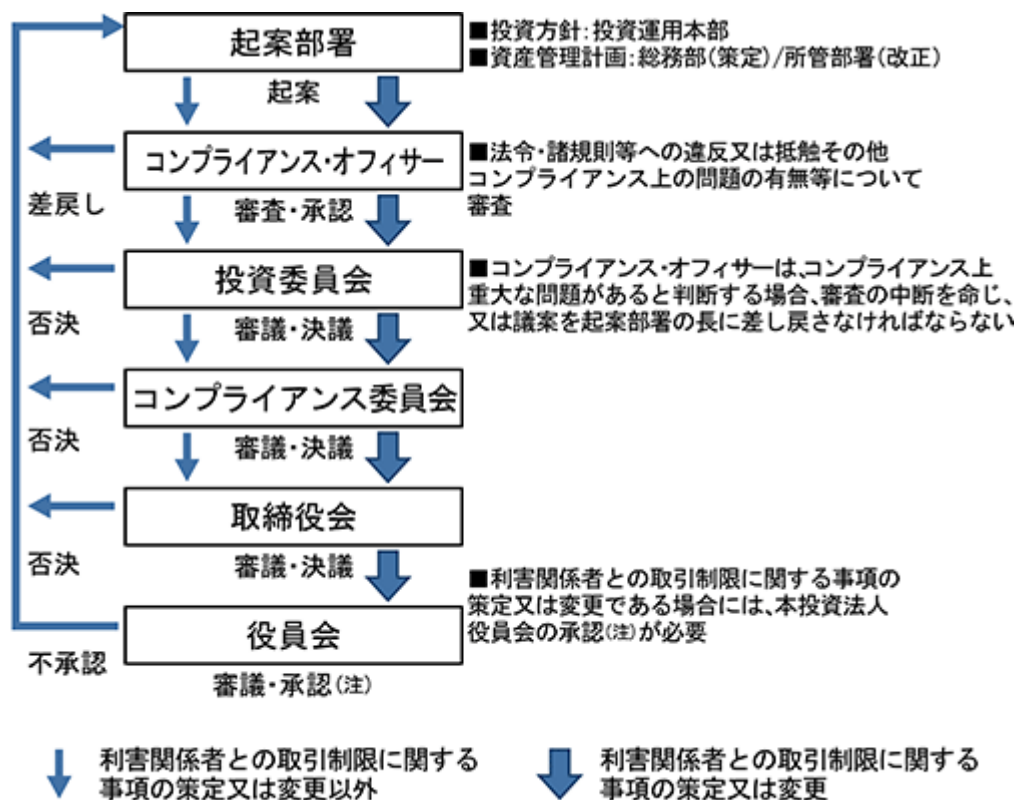
運用ガイドライン等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

投資方針の策定及び変更については、起案部署である投資運用本部又は事業戦略室（海外不動産等に係る投資方針の策定及び変更に限ります。）が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等に係る投資方針の策定及び変更に限る）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進室の役職員の事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

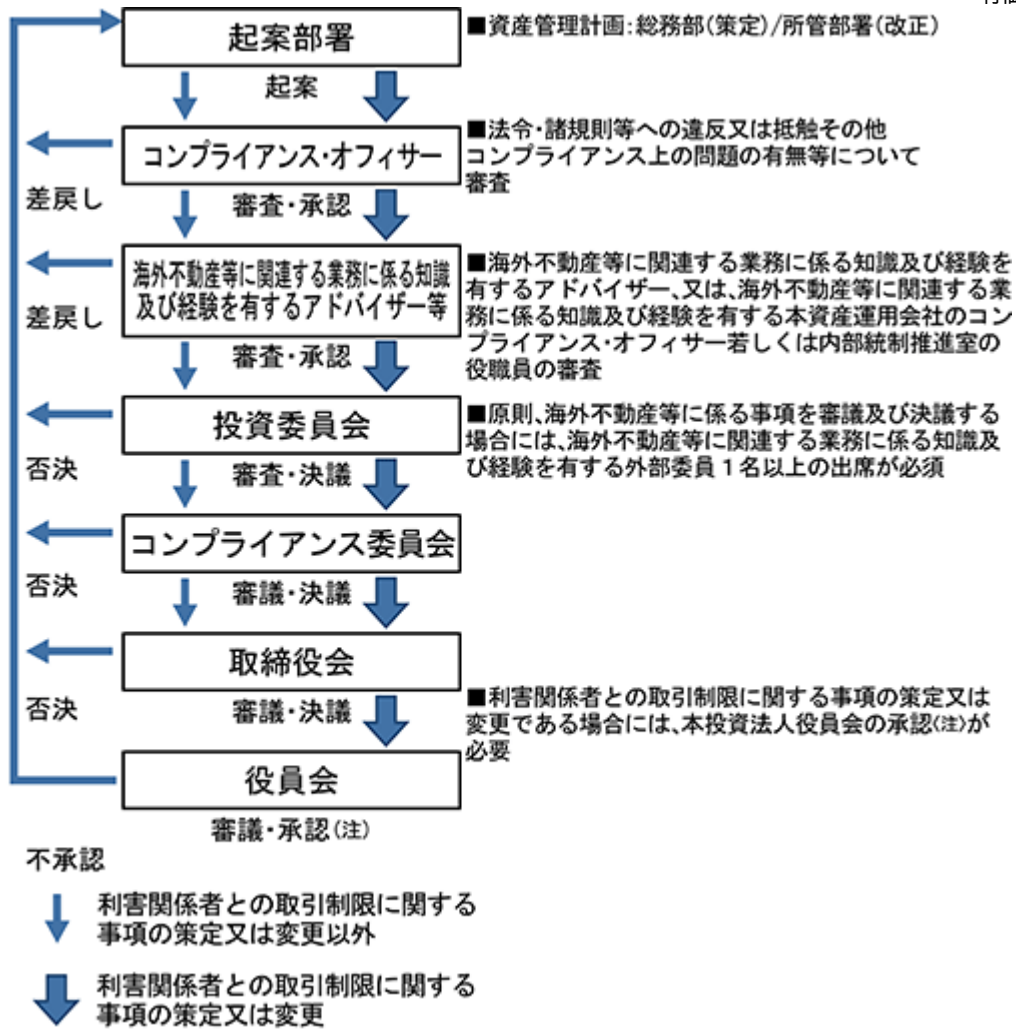
資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には総務部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になる他は、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されません。

海外不動産等以外に係る投資方針及び資産管理計画書の策定及び変更



(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

海外不動産等に係る投資方針及び資産管理計画書の策定及び変更

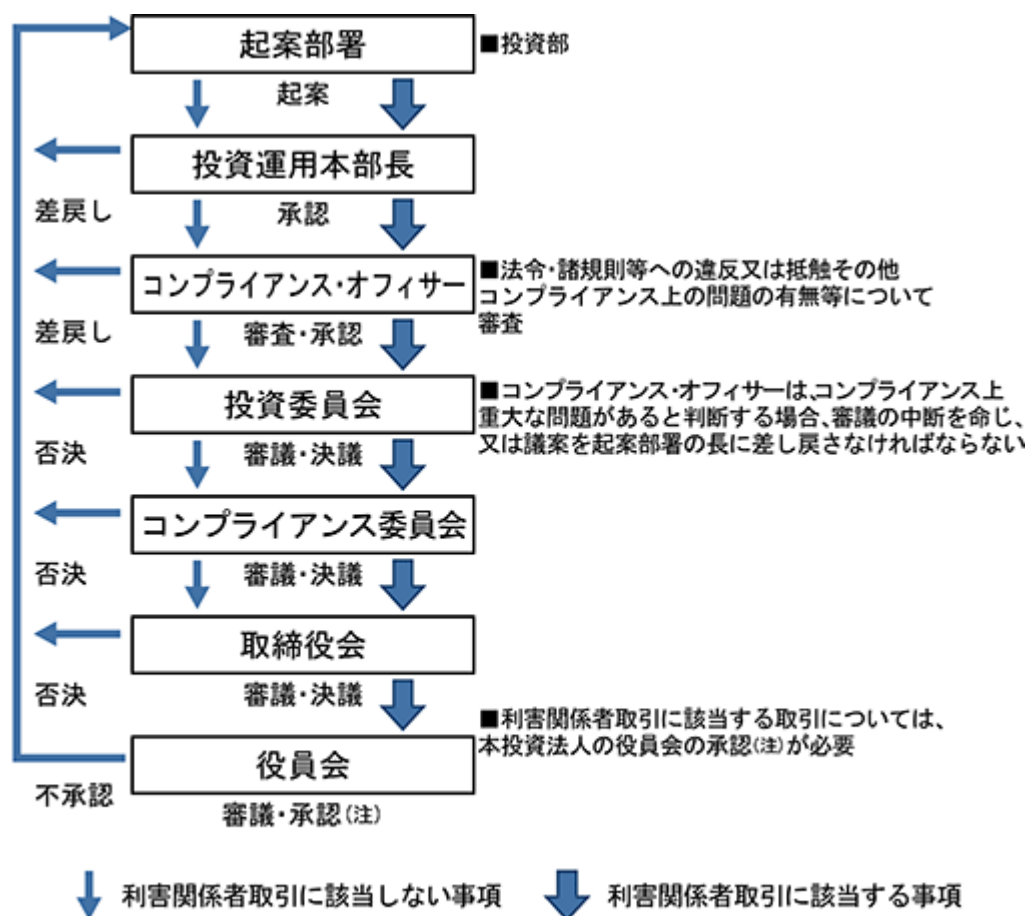


(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

(ロ) 資産の取得及び売却に関する意思決定

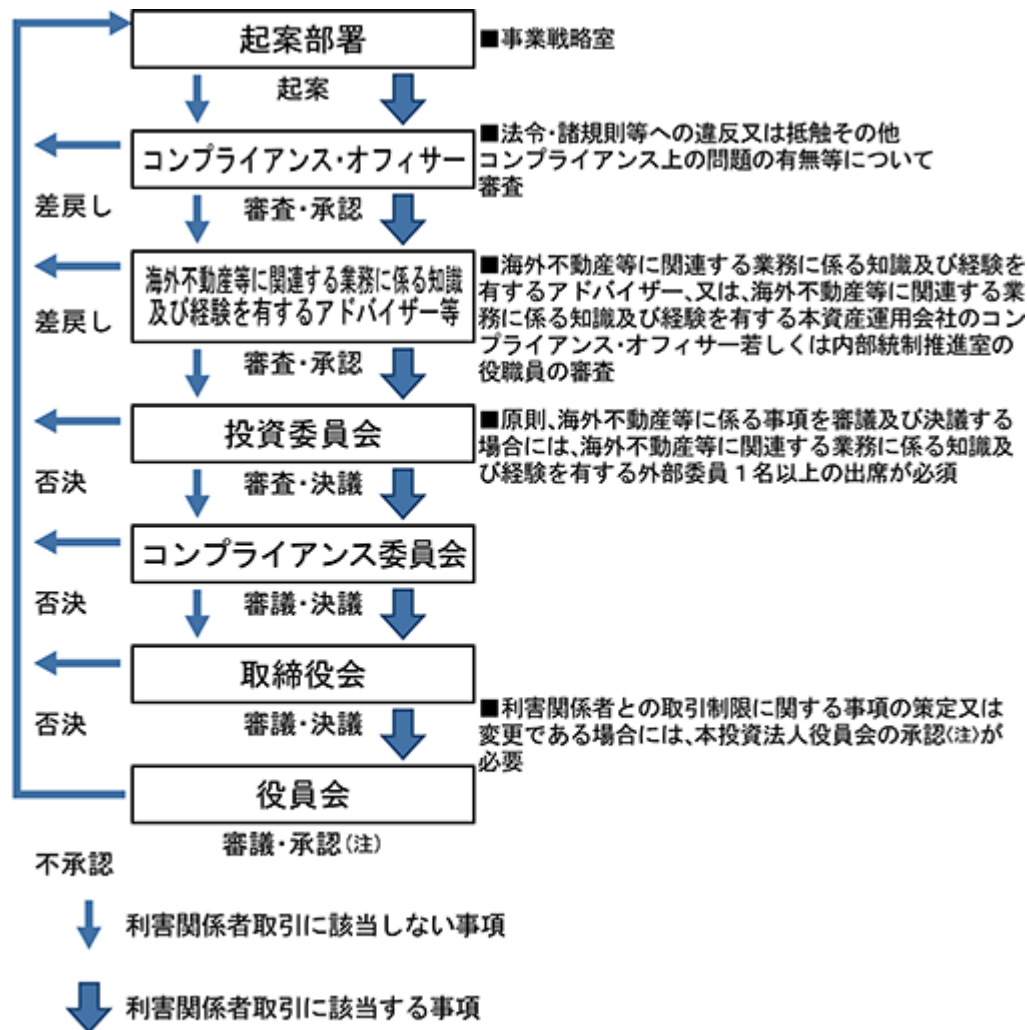
資産の取得及び売却については、海外不動産等以外の資産の取得及び売却の場合には、起案部署である投資部が起案し、投資運用本部長の承認を経るものとし、海外不動産等の取得及び売却の場合には、起案部署である事業戦略室が起案します。そのうえで、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等の取得及び売却に限り）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進室の役職員の事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。なお、当該資産がシニアアセット（後記「2 投資方針（1）投資方針 投資方針（ハ）デュー・ディリジェンス基準」に定義されます。）である場合には、かかる起案に先立ち、外部専門家による評価報告書等を取得して検討を行います。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

海外不動産等以外の資産の取得及び売却



(注) 承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

海外不動産等の資産の取得及び売却



(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	161,290百万円
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,381,482口

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

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月1日	公募増資	11,652	160,862	137,500	4,426,166	(注1)
2021年11月29日	第三者割当増資	420	161,283	4,967	4,431,133	(注2)
2022年10月17日	消却	-	161,283	49,651	4,381,482	(注3)
2023年12月21日	一時差異等調整 引当額戻入	4	161,287	-	4,381,482	(注4)
2024年6月14日	一時差異等調整 引当額戻入	2	161,290	-	4,381,482	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格87,574円(発行価額84,744円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額84,744円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注4) 2023年12月21日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注5) 2024年6月14日に開催された本投資法人役員会において、ATAの戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(6) 【主要な投資主の状況】

当期末現在における主要な投資主の状況及び所有者別状況は以下のとおりです。

主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ 銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,190,827	27.18
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1丁目8番1号赤坂イン ターシティAIR	745,401	17.01
野村信託銀行 株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	202,839	4.63
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中1丁目1番88号	200,750	4.58
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN	81,150	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE,NORTH QUINCY,MA 02171,U.S.A.	67,892	1.55
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	62,311	1.42
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1,BOSTON, MASSACHUSETTS	59,207	1.35
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON,E14 5JP, UNITED KINGDOM	47,108	1.08
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	43,825	1.00
合計		2,701,310	61.65

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

所有者別状況

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数(人)	209	429	337	24,480	25,455
投資主数の割合(%)	0.82	1.69	1.32	96.17	100.00
所有投資口数(口)	2,841,285	294,501	909,088	336,608	4,381,482
所有投資口数の割合(%)	64.85	6.72	20.75	7.68	100.00

(注) 割合については、小数第3位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

基本理念

本投資法人は、積水ハウスと理念を共有し、全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。また、基本理念に基づく本投資法人のビジョンを以下のとおり定めています。

資産運用を通じて
人・社会・未来を豊かにする

投資主価値の最大化
質の高い社会資本の提供
人生100年時代をリードするREIT

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

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

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

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

基本方針

（イ）「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資

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

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

また、本投資法人が重点的な投資対象と位置付けるプライム・プロパティにおいては、立地や機能性の観点から十分な競争力があると判断されるものの、一定以上の築年数が経過している物件等を取得する場合も想定されます。こうした物件の取得に際しては、取得後における将来的な本投資法人の収益性に対する影響及びその対処に関わるリニューアル・バリューアップ等の戦略等について、積水ハウスをはじめとする関係者との協働により

検討の上、判断していく方針です。加えて、本投資法人は、プライム・プロパティに該当する居住用不動産及び商業用不動産等以外にも、ポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される物件については、中長期的に安定した収益の確保が見込まれるか慎重に検討の上、厳選して投資を行う方針です。

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

(注) 海外不動産投資に関する基本的な方針に本書の日付現在において特段の変更はありませんが、海外不動産投資を取り巻く現行の法制度及び税制度の進展状況、為替変動をはじめとした投資に関わるリスク、また、これらも背景の一つとして考えられる海外不動産投資に対する投資家の懸念、並びに本投資法人による投資スキームの検討状況等に鑑み、本投資法人は、国内不動産を中心とする本投資法人のポートフォリオに海外不動産を組み込むことによって、国内の安定成長に加えて、当該海外不動産の所在する地域の積極的成長を取り込むことができ、かつ当該地域で事業展開を行っているスポンサーである積水ハウスと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

(ロ) 積水ハウスグループによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略

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

また、積水ハウスグループに属する積水ハウス不動産各社(6社)との間で優先交渉権(等)に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積水ハウス不動産各社(6社)が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積水ハウス不動産各社(6社)から受けることができます。

積水ハウス及び積水ハウス不動産グループは、(a)テナントリレーションに基づくPM力、(b)不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに(c)様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。

本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結することにより、保有資産の運用に関わる(i)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii)本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに(iii)商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

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

(ハ) 投資主利益を重視した仕組みの採用

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

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

(二) 安定的かつ健全な財務運営

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

また、総資産LTVについては、当面は巡航レンジを45%から50%とし、資金余力の確保に留意しながら、保守的に運営する方針です。加えて、本投資法人は、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です(かかる財務運営の詳細については、後記「財務方針 (ロ) デット・ファイナンス」及び同「(ハ) キャッシュ・マネジメント」をご参照ください。)。

投資戦略

(イ) プライム・プロパティへの重点投資

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

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社(6社)のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

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

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

a. 本投資法人が着目する「戦略的立地」及び「高品質」について

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

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

b. プライム・プロパティに該当するかについて判断する際の着眼点

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

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

<本投資法人によるかかる6つの要素及びその着眼点>

・住居についての具体的な例

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

・オフィスビルについての具体的な例

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

・ホテルについての具体的な例(注3)

要素	着眼点	関連事項 (注1)
(a) 経済圏	観光・レジャー・ビジネスにおいて集客に適した立地	立地
(b) 利便性	観光資源への良好なアクセス、集客に資する利便性又は商業集積若しくは繁华性のいずれかを満たす立地	立地
(c) 機能性	利用者に配慮したプランニング・施設配置等、快適な共用空間・客室を備えた空間構成	品質
(d) 環境配慮	生物多様性に配慮した植栽やランドスケープデザイン	品質
(e) BCP・ 安全性	「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供 災害に対する立地・スペック両面からの耐性	立地 品質
(f) ブランド	エリアとしての品位や建物として的高级感・清潔感	立地 品質

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

(注2) 「通勤圏」とは、対象の都市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。以下同じです。

(注3) ホテルに関するプライム・プロパティの判定に際しては、上記「ホテルについての具体的な例」の6要素を投資の着眼点として重視し、分析した上で、後記「投資方針 (ロ) 投資基準 a. 用途別 iii ホテル (ii) 立地」に定めるエリアクラスのうちSクラス及びAクラスに該当するエリアに所在し、かつ、後記「投資方針 (ロ) 投資基準 a. 用途別 iii ホテル (v) ブランド」に定める Upscale以上のホテルクラスであるものはいずれもプライム・プロパティに該当するものとします。その他については、個別物件の状況に照らしてプライム・プロパティに該当するか否かを判断するものとします。

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

(ロ) 海外不動産等への投資

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

投資対象とする海外不動産等については、国内不動産と同様、プライム・プロパティを中心に投資を行います。また、本投資法人は、海外不動産等への投資に当たっては、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析します。また、投資収益性と投資に関わる潜在的リスクの検証(投資適格性の検証)に加え、取得後の現地における管理・運営(リスク管理)の実施が必要になることから、原則として、スポンサーである積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営し、本投資法人が、投資判断における十分な情報及び管理・運営面のサポートを容易に得られる不動産を投資対象とする方針です。本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。なお、当面の間、アメリカに限定して投資を行うものとします。また、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案し、慎重に投資を行う方針です。

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

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

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

成長戦略

(イ) 外部成長戦略

a. 積水ハウスのスポンサーサポートを活用した外部成長戦略

- 積水ハウスの物件供給力を活用した資産規模の拡大 -

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

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

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

物件の情報の獲得の面からは、積水ハウスが、自ら投資対象不動産等(積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下、本a.において同じです。)を売却しようとする場合、原則として第三者への提供に優先して本資産運用会社に当該売却関連の情報が提供され、本資産運用会社が購入の申込みをした場合には、更に所定の期間、本資産運用会社との間でのみ、売買の条件について誠実に協議するものとされています((a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与)。また、積水ハウスは、本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断した国内における不動産等を第三者が売却しようとする旨の情報を入手

した場合には、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとされています((b) 第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供)。本投資法人は、これらの積水ハウスからのサポートにより、プライム・プロパティに関する物件の情報を第三者に優先して獲得し、本投資法人の外部成長の原動力とすることを目指します。

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

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

b. 積水ハウス不動産各社(6社)との優先交渉権を活用した外部成長戦略

- 積水ハウス不動産各社(6社)からの物件取得ルートの更なる強化 -

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

本投資法人は、積水ハウス不動産各社(6社)からの居住用不動産に係る物件取得ルートの更なる強化を図るべく、積水ハウスからの物件取得ルートに加えて、積水ハウス不動産東京をはじめとする積水ハウス不動産各社(6社)とそれぞれ優先交渉権(等)に関する契約を締結し、積水ハウス不動産各社(6社)との協働体制を確立しています。これにより、物件取得ルートを東京圏のみならず全国主要都市にも展開し、本投資法人の居住用不動産に係る投資対象地域を網羅することが可能な積水ハウス不動産各社(6社)のパイプラインサポートを活用して外部成長を図っていく方針です。

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス不動産東京との間でそれぞれ優先交渉権等に関する契約を締結しており、当該契約に基づき(a)積水ハウス不動産東京が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供を受けることができます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス不動産東北、積水ハウス不動産中部、積水ハウス不動産関西、積水ハウス不動産中国四国及び積水ハウス不動産九州との間でそれぞれ優先交渉権に関する契約を締結しており、当該契約に基づき(a)積水ハウス不動産東北、積水ハウス不動産中部、積水ハウス不動産関西、積水ハウス不動産中国四国及び積水ハウス不動産九州が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与を受けることができます。

本投資法人は、これらの積水ハウス不動産各社(6社)からのサポートを活用することにより、居住用不動産を中心とする安定的な物件取得機会を確保していく方針です。

c. 本資産運用会社の独自のノウハウ等を活用した外部成長戦略

- 本資産運用会社独自のルートによる第三者からのソーシング -

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

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、積水ハウスとの間で締結したスポンサー・サポート契約に基づくサポートをはじめとする積水ハウスグループの不動産賃貸事業に係るノウハウ及び全国ネットワークを内部成長に活用します。更に、積水ハウスグループ以外のPM会社ともリレーション構築に努め、PM業務を委託することで、積水ハウスグループ以外の者が持つノウハウを集約し、内部成長に活用します。

a. テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント

本投資法人は、積水ハウスグループその他のPM業務を行う会社の中から、テナントリレーション、新規テナントリーシングに関する情報網、営業力、建物運用能力等に照らし、各運用資産の特性に応じて最適と判断される者にPM業務を委託することで、内部成長をより効果的に達成することを目指します。なお、PM業務の委託を行わなくても運用資産の管理・運営等に支障がないと判断する場合には、PM業務の委託を行わず、本資産運用会社が自らPM業務を行う場合があります。PM会社と協働して、テナントニーズを反映したきめ細かい対応を行い、テナント満足度の向上と解約によるテナント流出の回避に努めることで、賃料及び稼働率の維持向上を図る方針です。

b. PM会社等の有するノウハウを活用した運営管理

本投資法人は、各運用資産において、PM会社等と協働の上、運営管理の効率化及び管理費用の随時見直しにより、コストマネジメントに努める方針です。管理費用の削減に際しては、各運用資産の競争力及びテナント満足度の維持向上を図りつつ、総合的な観点から、以下のような一連のコストマネジメントを実施します。

- ・ テナント退去後の原状回復費用及び予防保全の観点での計画修繕等工事に関する品質・コスト・工程の適切な管理
- ・ 運営管理の効率化と管理費用の適正化
- ・ リーシングコストの適正化
- ・ 省エネ機器等の新技術の導入によるエネルギー使用量の削減に伴う水道光熱費のコストダウン

また、本投資法人は、かかるコストマネジメントの実施に当たり、PM会社等の持つコストマネジメントに関するノウハウを運用資産の特性に応じて活用することで、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、内部成長をより効果的に達成することを目指します。

c. リニューアル・バリューアップ等を通じた不動産価値の維持・向上を図る取組み

本投資法人は、各運用資産のPM会社等と協働の上、入居者及びテナント企業に対して、安全で快適な環境及び空間の提供と、その満足度を高める環境性能や高い機能性を確保するため、リニューアル・バリューアップ等を含む適切なメンテナンスを実施し、これらを通じて各運用資産の価値と競争力の維持・向上を図っていく方針です。また、本投資法人は、かかるメンテナンスの実施に当たりPM会社等のテナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウを活用し、各運用資産の競争力の維持及び向上を図る方針です。

d. マスターリースの導入による円滑な資産運用

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

(八) 海外不動産投資にかかる成長戦略

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

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

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

投資方針

(イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、主たる用途が住居又はオフィスビルである不動産をポートフォリオの中核資産として位置付け、用途別の投資比率は、以下を目的とします。

<用途別投資比率>

主な投資対象資産	用途(注1)	投資比率 (取得価格ベース)(注2)(注3)
居住用不動産	住居	70%～100%
商業用不動産等	オフィスビル等	0%～30%

(注1) 複合的な用途に供される不動産について、その主たる用途を判断するに際しては、以下に掲げる基準を参考として決定します。

なお、複合的な用途に供される不動産には、一棟の建物が複合的な用途に供されている場合のほか、総合的設計制度等により複数の建物が一体として機能している場合又は複数の建物が隣接する場合も含まれます。

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

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

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

(注2) 海外不動産等の取得価格については、本投資法人が取得した海外不動産保有法人の発行済株式その他の海外不動産等の取得価格（税金及び諸費用は含みません。）を、当該取得に用いた為替レートにより邦貨換算した金額によります。以下同じです。

(注3) 投資対象資産の取得又は譲渡や合併等の結果、一時的に上記比率と異なる比率となる可能性があります。

投資エリアは、主として国内とし、その比率は70%以上（海外への投資比率は30%以下）（取得価格ベース）を目途として運用します。国内への投資のうち居住用不動産については東京圏を、商業用不動産等については三大都市圏を重点投資エリアと位置付け、居住用不動産については、東京圏の中でも、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資をしていく方針です。商業用不動産等については、重点投資エリアである三大都市圏の中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市圏を中心に投資をしていく方針です。なお、投資エリア毎の投資比率の詳細については、以下に記載の表のとおりとします。

< 居住用不動産のエリア別投資比率 >

区分	具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)	
		海外を含む	国内のみ
国内	東京圏 重点投資エリア (a)東京都 (b)神奈川県 (c)千葉県 (d)埼玉県	70%以上	70%以上
	全国主要都市 (a)政令指定都市等(注) (b)上記(a)の通勤圏		30%以下
海外	アメリカ -	30%以下	-

(注) 「政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

< 商業用不動産等のエリア別投資比率 >

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

(ロ) 投資基準

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

a. 用途別

i. 住居

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

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

- (ii) 立地 国内不動産については、東京圏及び政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市並びにそれらの周辺通勤圏を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に東京圏を重点投資エリアとし、中でも東京23区を中心に投資します。

海外不動産等については、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとします。なお、当面の間、アメリカに限定して投資を行うものとします。

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

- (iv) タイプ 本投資法人は、以下の住居タイプの物件を投資対象とします。中でも、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。
- また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

区分	投資基準・分類方法
シングル	主たるテナント 単身生活者、会社都合による単身生活者 望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
コンパクト	主たるテナント 子供のいない共働きの夫婦、所得水準の高い単身生活者、会社都合による単身生活者及び夫婦、 子供が独立した高齢の夫婦、自宅を仕事場とする独立事業者(SOHO) 望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
ファミリー	主たるテナント 家族数2から4名程度の一般的家族、所得水準の高い単身生活者、会社都合による単身生活者、 夫婦及び家族 望ましい立地環境 職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
ラージ	主たるテナント 企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層 望ましい立地環境 東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静 で治安良好な周辺住環境

ii. オフィスビル

- (i) 投資金額 原則として10億円以上とします。
- (ii) 立地 三大都市を中核とする三大都市圏及び三大都市圏以外の全国主要都市を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市圏を重点投資エリアとし、中でも三大都市を中心に投資します。
- (iii) 規模 原則として、建物の延床面積2,000㎡以上の物件を投資対象とします。

iii. ホテル

- (i) 投資金額 原則として10億円以上とします。
- (ii) 立地 ビジネス需要又は観光需要が期待できるSクラスのエリアに所在するホテルに主に投資します。
- 具体的なエリア及び投資方針は以下のとおりです。

エリア クラス	具体的なエリア	投資方針 (取得価格ベース)
Sクラス	東京23区、横浜市、箱根町、京都市、大阪市、神戸市、札幌市、福岡市、 名古屋市、広島市、金沢市、那覇市、浦安市	主たる投資対象 (80%以上を目安)
Aクラス	Sクラスエリアを除く、東京都、神奈川県、大阪府、京都府、兵庫県、北 海道、福岡県、沖縄県、奈良県、長野県、静岡県、宮城県及び特定の需要 層をターゲットとしたホテルが所在するエリア(エアポートホテル等)	投資可能
Bクラス	Sクラス、Aクラス以外	厳選投資

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

- (iv)タイプ 主にシングルルーム又はダブルルーム(ツインを含みます。)で構成されるホテルを中心に投資するものとし、簡易宿泊所及びこれに類するものには原則として投資しないものとし、
- (v)ブランド 高い競争力を備えた最高級(Luxury)・高級(Upper Upscale)ブランドホテルに主に投資します。
具体的なホテルクラス及び投資方針は以下のとおりです。

ホテルクラス(注)	具体的な内容	投資方針 (取得価格ベース)
Luxury	最高級ホテルブランドとして認知されているホテル	主たる投資対象
Upper Upscale	高級ホテルブランドとして認知されているホテル	(70%以上を目安)
Upscale	スタンダードクラスとして認知されているホテルのうち、よりハイエンド層の顧客を対象としたホテル	投資可能
Upper Midscale	一般的なビジネスユーズ(観光ユーズ)を対象としたスタンダードクラスのホテルとして認知されているホテル	
Midscale	コストが抑えられた経済的なホテル	原則として 投資しません
Economy	Midscaleよりも低価格なホテル	

(注) ホテルクラスについては、原則として取得時点のホテルクラスをもとに判定するものとします。

iv. 商業施設等

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

b. 共通

i. 取得価格

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

利害関係者との取引においては、鑑定評価額(不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。)を超えた価格での取得は行いません。

なお、海外不動産等についても上記に準じるものとします。

ii. 耐震性

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

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

iii. 地震PML

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

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

(注) 「PML」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失額(再現期間475年相当の損失額)の再調達価格に対する割合(%)を示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

iv. 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱い・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法(昭和43年法律第97号。その後の改正を含みます。)や土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。)等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。ただし、取得後正が見込まれる場合には、取得することがあります。また、海外不動産等においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

v. 権利関係

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

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

vi. 安定稼働不動産への投資

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

なお、海外不動産等についても同様とします。

vii. 開発物件に対する投資

建設中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが低い場合、建物竣工後の取得及び当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないことを条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産(後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (口) その他特定資産」に定義されます。)又は不動産対応証券(後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (口) その他特定資産」に定義されます。)の取得に関する契約を締結できます。

(八) デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は以下に記載の経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。かかる検討に当たり、本資産運用会社は調査能力及び経験を有する第三者が作成する建物状況調査報告書、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。また、投資対象資産がサービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホーム(以下、総称して「シニアアセット」といいます。)である場合は、これらに加え、シニアアセットへの投資業務、融資業務、デュー・ディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務等に経験を有する外部専門家によるオペレーターの事業性評価、投資対象資産が生み出すキャッシュ・フロー分析、外部環境や近隣競合施設との比較等に関する評価報告書等を取得して検討を行います。

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・信用状況(業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等) ・賃料支払状況等 ・テナント数、賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無、世帯状況(居住用不動産の場合)及び用途等 ・現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し ・各物件における各既存テナントの専有割合、分布割合等 ・連帯保証人の有無及びその保証能力
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> ・商圏の状況(商圏人口、世帯数及び商業指標等) ・市場賃料、稼働率の調査 ・競合物件の有無及び競合状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向等 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分(売却)の可能性
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・レントロールの確認 ・賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ・費用水準、費用関係の契約体系及び更新の可能性 ・適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性 ・修繕履歴及び修繕計画との比較 ・修繕積立状況 ・公租公課の確認

調査項目		内容
物理的調査	立地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・街路の状況、鉄道等の公共交通機関の利便性及び公共交通機関の乗降客数 ・便利施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置及び近接性（居住用不動産の場合） ・周辺土地の利用状況及び将来の動向 ・日照、眺望、景観及び騒音等の状況 ・公共サービス・インフラ整備状況（居住用不動産の場合） ・都市計画及び地区計画 ・地域の知名度及び評判、規模の状況
	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・建築基準法・消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等建築関連法令及び自治体による指導要項等の遵守状況等 ・建物状況評価報告書における将来（10年～12年程度）の修繕費見込み ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震リスク分析、耐震診断実施及び地震PMLの検証 ・管理規約の有無・内容、管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ・近隣住民との協定書の有無 <居住用不動産> ・戸数、住居タイプ、間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等 <商業用不動産等> ・前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、周辺環境の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、賃貸可能面積、テナント数、営業可能業種、階数、天井高、空調方式、フリーアクセスフロア、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照度、区画割対応、防災設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等（共有物分割請求及び共有物分割等に関する措置、対抗要件具備の状況等を含みます。）の内容の検討 ・抵当権、地役権及び通行権等の権利の付着 ・隣接地権者等との紛争の有無
	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・信託契約、賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の第三者との契約内容の確認・調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

なお、海外不動産等に投資する場合は、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します。具体的には、海外不動産等への投資にあたっては、まず、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関して必要な情報を取得した上で、現地法・制度と日本法・制度との違いについて、日本の弁護士、会計士、税理士、不動産鑑定士、エンジニア等の各分野の専門家に対して、必要に応じて検証を依頼します。そのうえで、取得しようとする海外不動産等について、原則として、日本の不動産に投資する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、(i)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、(ii)エンジニアリング・レポート等による海外不動産等の状況調査、(iii)法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。上記(i)から(iii)までの調査については、以下の表に定めるところに従って行います。

(i)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査	日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない不動産鑑定業者を選定します。 当該業者の不動産鑑定士は、投資対象地域において専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）、又は、現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。 現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書、又は、現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査します。
(ii) エンジニアリング・レポート等による海外不動産等の状況調査	日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない業者を選定します。 当該業者が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該投資対象地域の業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況を調査します。
(iii)法務デュー・ディリジェンスによる海外不動産等の権利関係等の法的調査	日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない現地の法律事務所を選定します。 当該現地の法律事務所が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の権利関係等の法的調査を行い、現地法律事務所が行った法的調査を、日本の法律事務所が検証することにより法的調査を行います。 本資産運用会社は、これらの法的調査の結果得られた報告書を取得することにより、海外不動産等の権利関係等を調査します。

上記に記載の事項以外は、海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制を、国内不動産に関して行う体制と同一の体制で行います。

（二）フォワード・コミットメントに関する方針

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

ポートフォリオ運営・管理方針

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

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

(イ) テナント管理・リーシング方針

a. テナント管理方針

i. テナント管理

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

これらを通じて、テナント満足度の向上に努めます。

ii. 賃料保全策

(i) 居住用不動産の場合

本投資法人は、賃貸借契約締結の際、テナントが保証会社の倒産リスク等を負うことをPM会社を通じ事前に伝えた上で、テナントに、連帯保証人による保証又は保証会社による賃料保証を選択させます。

(ii) 商業用不動産等の場合

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

iii. 賃料回収手続

万一賃料の延滞が発生した場合には、PM会社を通じ、テナント若しくは連帯保証人に対する催告又は保証会社への賃料督促及び賃料回収代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、連帯保証人又は保証会社に代位弁済を求めます。賃料の遅延が長期化し、その解消が見込めないと本投資法人が判断した場合は、賃貸人をして、賃貸借契約を解除させ、当該テナントの早期退去を求めるとともに、敷金の清算及び未収金の回収を行わせます。

b. リーシング方針

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

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

c. 賃貸借スキーム選定方針

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

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

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

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

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

（ロ）PM会社の選定・管理方針

a. PM会社の選定・管理

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

b. 物件管理運営状況の把握

本投資法人は、PM会社から原則として毎月、各運用資産の収支状況、テナントからの要望・クレーム等、諸問題に関し、管理運営状況を把握して、運営計画と実績について差異分析を行うとともに、PM会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

（ハ）修繕・資本的支出

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

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

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

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

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

(ホ) 運用資産に関する付保の方針

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

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

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

財務方針

(イ) エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事代金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、新投資口の発行を行うことができます。新投資口の発行は、中長期的な観点から、本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化に配慮しつつ機動的に実施するものとします。

(ロ) デット・ファイナンス

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

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

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

a. LTVコントロール

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

b. 金利の固定化・借入期間の長期化・返済期限の分散化

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

c. 強固なレンダーフォーメーションと資金調達手法の多様化

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

(八) キャッシュ・マネジメント

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

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

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

- a. 本投資法人の想定される資金需要に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- b. 余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
- c. 本投資法人がテナントから預かった敷金及び保証金等を資金として活用することができます。

(二) 格付の取得

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

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

情報開示方針

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

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

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

(ニ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等

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

(ロ) その他特定資産

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

- a. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託の受益権を含みます。また、当該信託の受益権を信託する信託の受益権を含みます。ただし、上記「(イ) 不動産等」に該当するものを除きます。)
- b. 信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行う上記「(イ) 不動産等」又は上記a. 及びb. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- d. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- e. 外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは上記a. からd. までに掲げる資産
- f. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。))(以下「資産流動化法」といいます。))に定めるものをいいます。)(ただし、資産の2分の1を超える額を上記「(イ) 不動産等」又は上記a. からe. までに掲げる資産(以下「不動産関連資産」といいます。))に投資することを目的とするものに限りします。)
- g. 受益証券(投信法に定めるものをいいます。)(ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限りします。)
- h. 投資証券(投信法に定めるものをいいます。)(ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限りします。)
- i. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定めるものをいいます。)(上記「(イ) 不動産等」、上記a.、b. 又はd. に掲げる資産に該当するもの及び上記e. に掲げる資産のうち、上記「(イ) 不動産等」、上記a.、b. 又はc. に掲げる資産に投資するものを除きます。)(ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限りします。)
- j. 外国の法令に準拠して組成された上記f. 又はi. に掲げる資産と同様の性質を有する資産(ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限りします。)(上記f. からj. に掲げる資産を総称して、「不動産対応証券」といいます。)
- k. 預金
- l. コール・ローン
- m. 金銭債権(ただし、上記k. 又はl. に掲げる資産を除きます。)
- n. 国債証券
- o. 地方債証券
- p. 特別の法律により法人の発行する債券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)
- q. 資産流動化法に定める特定社債券
- r. 社債券

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

(八) その他の投資対象資産

本投資法人は、上記「(イ) 不動産等」及び「(ロ) その他特定資産」に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがあります。

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。))に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
- b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。))に定める温泉の源泉を利用する権利、観光施設財団抵当法(昭和43年法律第91号。その後の改正を含みます。))に定める温泉を利用する権利及び慣習法上の権利として認められる温泉権又は温泉利用権並びに当該温泉に関する設備等
- c. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。))に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
- d. 不動産関連資産に付随する器具備品等の民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。))上の動産(ただし、上記(ロ)aa.に定めるものを除きます。)
- e. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。))に定める著作権等
- f. 民法上の組合の出資持分(ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限り、)
- g. 地役権
- h. 資産流動化法に定める特定出資
- i. 会社法に定める合同会社の社員たる地位
- j. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。))に定める一般社団法人の基金拠出者の地位(基金返還請求権を含みます。)
- k. 信託財産として上記a.からj.に掲げる資産を信託する信託の受益権
- l. 各種保険契約に係る権利
- m. 外国の法令に準拠して組成された、上記f.及びh.からl.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
- n. 信用金庫法(昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。))に定める出資
- o. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要又は有用なもの

(二) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について、当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(八)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 投資方針 (ロ) 投資基準」をご参照ください。

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

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配(規約第46条第1号)

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

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

利益を超えた金銭の分配(規約第46条第2号)

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

分配金の分配方法(規約第47条)

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

分配金請求権の除斥期間(規約第48条)

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

投資信託協会規則(規約第49条)

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

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ)投資制限(規約第34条)

- a. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券(不動産関連資産に該当するものを除きます。)への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。
- b. 本投資法人は、前記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ)その他特定資産 z.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。
- c. 本投資法人は、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

(ロ)組入資産の貸付けの目的及び範囲(規約第36条)

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を、原則として賃貸するものとします。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の規約の定めに従い運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ)借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第43条)

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

その他の投資制限

(イ)有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします。

(ロ)集中投資

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

(ハ)他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら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によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- (ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) スポンサー・サポート契約等に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ニ) 運用資産の偏在に関するリスク
- (ホ) テナントの集中に関するリスク
- (ヘ) シングルテナント物件に関するリスク
- (ト) 特定の物件への収入の依存に関するリスク
- (チ) 住居への投資に関するリスク
- (リ) オフィスビルへの投資に関するリスク
- (ヌ) データセンターへの投資に関するリスク
- (ル) ホテルへの投資に関するリスク
- (ヲ) 商業施設への投資に関するリスク
- (ワ) シニアアセットへの投資に関するリスク
- (カ) PM会社に関するリスク
- (ヨ) 賃料保証会社に関するリスク
- (タ) 海外不動産等への投資に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 積水ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材その他本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 底地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 不動産信託の信託受益権の準共有等に関するリスク
- (ラ) 売却時の不動産の流動性に関するリスク
- (ム) 気候変動に関するリスク
- (ウ) 物件取得の競争及びテナントの獲得競争に関するリスク
- (ヰ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

- (イ) 専門家報告書等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ニ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ホ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ヘ) 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
- (ト) ESG評価に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所等における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。なお、新型コロナウイルス感染症等の感染症の感染拡大や長期化等により、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が大きな影響を受ける可能性があります。

本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

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

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。

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

更に、不動産関連資産に関して減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生費、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）の費用負担があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

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

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化する可能性があります。

また、期中において投資口が追加発行される場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

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

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運用形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社（6社）との間で、スポンサー・サポート契約又は優先交渉権（等）に関する契約を締結しています（スポンサー・サポート契約及び優先交渉権（等）に関する契約については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続 (ハ) 本資産運用会社の親会社/スポンサー：積水ハウス」及び同「(ト) パイプラインサポート会社：積水ハウス不動産各社（6社）」をご参照ください。）。しかし、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社（6社）が本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、スポンサー・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先交渉権等を与えるものにとりすぎず、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社（6社）は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサー・サポート契約及び優先交渉権（等）に関する契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

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

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

本投資法人の総資産LTVの水準は、60%を上限の目処としていますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。また、変動金利での資金調達に伴ってLTVの値が高まった場合には、分配可能金額が金利変動の影響をより受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

(ニ) 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地に地域的な偏在が生じる可能性があります。運用資産が一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を与える可能性があります。

また、一般的に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を与える可能性があります。

(ホ) テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナントの適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヘ) シングルテナント物件に関するリスク

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

(ト) 特定の物件への収入の依存に関するリスク

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

(チ) 住居への投資に関するリスク

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

(リ) オフィスビルへの投資に関するリスク

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

(ヌ) データセンターへの投資に関するリスク

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

(ル) ホテルへの投資に関するリスク

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

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

また、ホテル業界の業績や収益は、季節的要因等により変動します。

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

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

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

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

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

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

(ロ) 商業施設への投資に関するリスク

本投資法人は、商業施設への投資を行います。商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失う等により、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性がある等、当該テナントの業種に係る事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となるため、テナントの売上減少が、本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響を与える可能性があります。

(ワ) シニアアセットへの投資に関するリスク

本投資法人は、シニアアセットに投資する(住居等の一部としての投資を含みます。)ことがあります。シニアアセットの運用においては、テナントがオペレーターとして必要となるサービスを提供するために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、後記「(カ) 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、シニアアセットの運営については、かかる固有のノウハウを必要とするほか、業法規制等の面から、オペレーター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、シニアアセット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は、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があることのほか、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、シニアアセットにおいては、高齢の入居者が多いことから、例えば、入居者からの対価の支払が不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限りません。また、シニアアセット(有料老人ホーム)においては、テナントであるオペレーターが入居者から一定の入居一時金を収受する場合があります。あらかじめ定められている入居一時金の償却期間内に入居者が退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、シニアアセット(有料老人ホーム)を住居物件の一部として保有し、マスターリース会社を通じてオペレーターに賃貸する形式で運用を行うことがあります。本投資法人が入居契約及び入居一時金の返還債務を承継することは想定されません。したがって、シニアアセット(有料老人ホーム)はオペレーターにより管理されることとなります。オペレーターの事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者がオペレーターに対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める等、本投資法人としては、法的には許容できない対応を求めてこないとの保証はありません。加えて、シニアアセットに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がシニアアセットの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(カ) PM会社に関するリスク

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

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

(ヨ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件において賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入することがありますが、当該保証システムは、PM会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の3者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、PM会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産及びその他の法的倒産手続等に入った場合には、PM会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる、又はエンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っているときは、その回収ができなくなることで、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 海外不動産等への投資に関するリスク

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

本投資法人は、海外不動産等を保有しており、将来的に海外不動産等を追加で取得する可能性があります。なお、当面の間、アメリカに所在する居住用不動産に限定して投資を行うものとしします。

本投資法人は、アメリカにおいて本投資法人が出資する資産の運用及び管理が、現地の適用法令に合致するものと考えています。しかしながら、アメリカにおける政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続きを課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があり、これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に順守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。

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

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

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

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

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

アメリカにおけるカントリー・リスクとして、長年の民主主義の伝統を持ち、円滑な政権交代や公正な裁判制度などを土台に政治体制の安定度は高い反面、人種や社会階層間の差別や分断の顕在化など内政課題が複雑化し、また、民主・共和両党の党派対立の先鋭化も引き続き不安材料となっており、大統領選挙や上下院議員選挙の結果等により大きな政策転換が行われる可能性があります。併せて、インフレの高止まりと金融引き締めの長期化、金融不安の再燃と信用収縮の発生といったリスクがあります。

b. 外国為替についての会計処理に関するリスク

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

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

c. 海外不動産等に減損損失が発生するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、固定資産の減損及び有価証券の強制評価減の適用を受けます。これらの適用に関するリスクについては後記「その他(ロ)減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動がこれらの適用により生じる可能性のある損失に影響を及ぼす可能性があります。

また、海外不動産を保有する特別目的会社が投資不動産の評価方法としてIFRSの公正価値モデルを採用することから、毎期特別目的会社が取得する不動産鑑定書評価額が帳簿価額より低い場合は評価損を特別目的会社の損

益計算書に計上することになり、当該特別目的会社の利益が減少する結果、当該特別目的会社からの配当収入が減少し、ひいては本投資法人からの分配金に悪影響を及ぼすことがあります。

d. 外国法人税額を負担するリスク

本投資法人は海外不動産等へ投資を行っており、投資先である現地においての法人税等(以下「外国法人税」といいます。)を負担することとなります。投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、一般に、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除(以下「外国税額の控除」といいます。)することが認められていますが、控除できる外国法人税額は当該源泉所得税の額が限度とされていますので、負担した外国法人税額のうち、外国税額の控除の規定により控除することができない金額が発生した場合には、投資主への分配金の額等がその分減少する可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 積水ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク

積水ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出身元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び非常勤監査役の兼任先です。また、積水ハウスグループは、本投資法人の本書の日付現在のポートフォリオにおける主要なテナントでもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス及び積水ハウス不動産各社(6社)との間で、スポンサー・サポート契約又は優先交渉権(等)に関する契約等を締結し、スポンサーサポートをはじめとする各種のサポートの提供を受けています。

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

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

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

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

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

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

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

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

になる可能性もあります。

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

(八) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

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

(二) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工、免震装置、制振装置を含む建物の素材の強度・機能等に関して欠陥、不具合、基準への不適合、瑕疵（物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約の内容に適合しない場合におけるその不適合をいいます。以下同じです。）等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人の取得時にはかかる欠陥、瑕疵等がなかった場合であっても、取得後に建物の建材等の許可や認定等が取り消される等により取得後にかかる欠陥、瑕疵等が生じる可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任や契約不適合責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任、瑕疵担保責任や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、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

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

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

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

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

（八）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料、諸費用、その他賃借人が賃借人に対して支払うべき金銭の支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、本投資法人は、保証会社による保証等を付して賃貸することがありますが、テナントの財務状況が悪化した場合において、保証会社等の保証人の財務状況も悪化している場合には、賃料等を回収することができないこととなります。更に、代金回収会社に委託して口座振替によりテナントから賃料等を回収することがありますが、この場合において代金回収会社の財務状況が悪化した場合には、代金回収会社からの賃料等の入金滞り又は回収ができなくなるおそれがあります。加えて、賃借人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料等の不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料等の不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる収入にも悪影響を与えることとなります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

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

f. 変動賃料に関するリスク

本投資法人は、投資資産について、本投資法人とテナントとの間の賃貸借契約又はマスターレシーとエンドテナントとの間の賃貸借契約において、賃料の全部又は一部に売上又は利益等に連動した変動賃料が定められることがあります。売上又は利益等に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上の減少又は利益の減少等が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払いを受ける賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

g. 更新料に関するリスク

本投資法人は地域によっては更新料をテナントから徴収しています。更新料はテナントと締結された賃貸借契約を根拠として徴収していますが、消費者契約法(平成12年法律第61号。その後の改正を含みます。)等の解釈から更新料を徴収することの根拠が否定される可能性があります。また、過去に遡及して更新料の払い戻しを請求される可能性があり、その場合、当初予定していた利益を確保できない可能性があります。

h. 感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症等の感染症の感染拡大や長期化等により、外出自粛を含む感染拡大防止に向けた政府及び地方自治体が実施する各施策の要請が長期化又は強化された場合、運用資産におけるテナントの経済活動等に支障が生じ、テナントの賃料負担力の低下等を理由とした賃料支払猶予の要請又は一定期間の賃料減額請求や賃料不払又はテナントの倒産、テレワーク等の働き方の変化によるオフィススペース需要の減少に伴う賃借面積の縮小又は解約等が生じる可能性があり、その結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産の価値等に著しい悪影響が出る可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、今後、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。なお、本投資法人が投資対象としているホテルについては、アスレチックやプールといったレジャー用施設を建物の一部又は土地の工作物として併設しているものがあるため、ホテルにおいては、建物の一部又は土地の工作物により第三者、特に利用客の生命、身体又は財産等が侵害されるリスクは他の種類の不動産に比べて高いといえます。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

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

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

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

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

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

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

また、本投資法人では、エンドテナントが賃料を本投資法人又は信託受託者の口座に直接振り込む方法により賃料を収受することがあります。しかし、賃料の支払いの遅延等の理由でマスターレシーがエンドテナントから賃料を回収した後、マスターレシーが財務状態の悪化などに陥った場合は、マスターレシーから賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。また、マスターレシーが破綻し、かつ、エンドテナントからの賃料の支払いが延滞している場合には、当該延滞部分の賃料相当額がマスターレシーに対する倒産債権となると解釈される可能性があり、かかる解釈が採用された場合、延滞部分の賃料相当額の回収が非常に困難となり、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、本投資法人が共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項本文）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項但書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

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

また、共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がある共有持分を第三者に売却する場合に他の共有

者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの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、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

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

(カ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）とその借地権設定地上に存在する建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

その他、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）

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

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

(ヨ) 底地物件に関するリスク

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

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があります、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いが滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合には投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

(ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

a. 不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するリスク

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

b. 不動産又は不動産を信託する信託の受益権を売却するリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を売却するに当たり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が売主の事情により解約された場合には、売主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォ

ワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が当該物件を契約済条件で売却する事が運用上適切でなくなった場合等、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、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは信託受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て信託受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に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、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

(ナ) 不動産信託の信託受益権の準共有等に関するリスク

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

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第264条、第252条第1項)、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有者はその持分の割合に応じて準共有している権利の全体を利用する

ことができるため(民法第264条、第249条第1項)、他の準共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該信託受益権の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

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

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

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

(ラ) 売却時の不動産の流動性に関するリスク

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

(ム) 気候変動に関するリスク

近年、地球温暖化の進行による気候変動の影響が、国内外において大きな社会問題になっています。そのため、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減に向けた建物改修の実施や、排出権あるいは再生可能エネルギークレジット等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。また、台風や集中豪雨等による浸水被害により賃貸事業の継続が困難となった場合、不動産等から得られる賃料収入の減少、修繕コストの増加、資産価値の低下により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、平均気温の上昇により海面が上昇した際に、海拔の低い地域に所在する物件が浸水し、その資産価値が毀損する可能性があります。加えて、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、気候変動への対応として、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うこともあります。このような投資等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性もあります。

(ウ) 物件取得の競争及びテナントの獲得競争に関するリスク

不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件取得の競争が激化する場合があります。このような状況下にあっては、希望した条件での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産ポートフォリオを実現できない可能性があります。

また、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル、募集賃料の引下げ等の競争条件の変化により、賃料引下げ、入居前の内装工事等の多額の費用負担や稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益に悪影響を与える場合があります。

(エ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、建物の経年劣化による修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち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。)

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

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c. 借入先要件に関するリスク

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

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第34条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に關するリスク

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

その他

(イ) 専門家報告書等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。更に、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益である鑑定NO1（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 (ハ) 不動産鑑定評価の概要」に定義されます。）は、個々の不動産鑑定士等が、不動産の鑑定評価額を算出するに当たり、その分析に基づいて算出した金額であり、分析の時点における意見を示したものととどまり、実際の当該不動産から得られる運営純収益の額と一致するとは限りません。とりわけ、本投資法人の取得に伴い賃料固定型マスターリース契約が締結される場合等、不動産の賃貸条件が取得に伴って変更される場合には、鑑定NO1は、必ずしも当該変更後の賃貸条件に基づく運営純収益と一致するとは限りません。本投資法人が当該不動産から収受する実際の運営純収益の額は、当該不動産の賃貸条件、稼働状況、費用支出の状況その他の事由により影響を受けるため、鑑定NO1と一致するとは限りません。鑑定NO1は、当該不動産取得後の本投資法人の運営純収益の額を保証又は約束するものではありません。

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

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

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産又は（ホテル、シニアアセット投資の場合）オペレーターのサービス提供の体制及び内容並びに設備及び稼働状況等に関するマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びに（ホテル、シニアアセット投資の場合）オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向、（ホテル、シニアアセット投資の場合）オペレーターの提供するサービスの水準及び内容並びに設備及び稼働状況等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は

方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びに(ホテル、シニアアセット投資の場合)オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではなく、また、(ホテル、シニアアセット投資の場合)当該報告書の記載内容や分析(オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。)が正確である保証はありません。更に、本投資法人の中心的な投資対象の一つであるホテルは、一般的に施設毎の特殊性が強く、マーケット分析及び想定賃料水準の前提となる類似物件の情報の取得が困難である可能性があります。また、ホテルのマーケット分析及び想定賃料水準は、観光業界の動向等に左右されますが、調査会社が観光業界の動向を適切に予想することが困難である可能性があります。更に、オペレーターの提供するサービスの水準及び内容並びに設備及び稼働状況等は、繁閑期で大きく異なる可能性があります。したがって、他の不動産等に比べ、ホテルについては、マーケットレポートにおけるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準並びにオペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析等が概括的なものになる可能性があり、場合によっては、マーケットレポートの取得自体が不可能となる可能性がある等、本投資法人によるマーケットレポートを用いた情報収集が限定的なものに留まる可能性もあります。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日。その後の改正を含みます。))が、適用されています。

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

また、本投資法人は、海外の不動産に投資するに際して、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の過半数を取得することを通じて行うことがあります。当該株式又は出資は子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券として取り扱われ、その評価及び会計処理については、金融商品に関する会計基準(企業会計基準第10号 企業会計審議会 平成11年1月22日)が適用されます。当該市場価格のない子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理(減損処理)しなければならないものとされており、減損処理された場合は、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 取得予定資産を取得することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合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、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、取得資金の一部に充当するための追加借入れが実行できない場合においても、取得予定資産を取得できない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、取得予定資産の代替資産として、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、資金を有効に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ニ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ホ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されているこ

とがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ハ)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。

(ト) ESG評価に関するリスク

本投資法人は、ESGへの取組みについて、複数のESG評価機関よりESG格付を付与されており、また、その評価に基づき一部のESG関連インデックスの構成銘柄に選定されています。近年、国内外におけるESGへの関心の高まりを受け、ESG評価はその重要性を増しています。しかしながら、ESG評価やESG格付は、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、運用資産の構成の変化といった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各種の規制の内容や、ESG評価機関による評価基準の見直し、社会通念の変化等、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変動する可能性があります。そして、これらの事由により、本投資法人に対するESG格付が引き下げられ若しくはESG格付が付されなくなり、又は本投資法人がESG関連インデックスから除外された場合には、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。

加えて、金融機関、投資家等から本投資法人のESGに対する取組みが不十分であると評価された場合、資金調達に支障が出る可能性があり、本投資法人の運営に悪影響が生じる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。

本投資法人及び本資産運用会社は、可能な限り、本投資証券及び本投資法人債券への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、役員会においては、法令又は本投資法人及び本資産運用会社の各社内規程で定められた承認事項の審議を行います。本投資法人は、当該手続により本資産運用会社の利害関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。加えて、執行役員は、役員会において本投資法人の運営及び自らの業務執行状況に関する報告を行います。当該報告を通じ、監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿及び記録その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

本資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

- (ホ) フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。
- (ヘ) 本投資法人の新投資口発行、借入れ、投資法人債の発行等資金調達行為に関しては、法令諸規則等の定めに基づき、本投資法人役員会の承認を経る体制を整備しています。また、本資産運用会社において、余資の運用に関するガイドライン及びデリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、本投資法人の財務面に関するリスクを管理しています。
- (ト) 本資産運用会社は、緊急時対応規程及び事業継続計画を定めて、災害等の緊急時における本投資法人の保有資産及び本資産運用会社のBCPIについて体制を整備しています。
- (チ) 本資産運用会社は、情報管理規程、文書規程、情報システム管理規程、個人情報保護方針及び個人情報保護規程等の情報資産に関する社内規程を定めて、本資産運用会社における業務遂行上の重要情報並びに本資産運用会社の役職員及び本投資法人の投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーに係る個人情報等の情報資産に関する管理体制を整えるとともに、業務委託先における情報管理状況について監視する体制を整備しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第6条第1項)、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第51条)

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

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

本資産運用会社への資産運用報酬(規約第50条及び別紙)

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

(イ)運用報酬(期中管理報酬)

本投資法人の直前決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限ります。)に記載された総資産額(ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除します。)に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率(ただし、年率0.5%を上限とします。)に対東証REIT指数パフォーマンス連動料率(以下に定義します。)を加えた合計の料率(年率)を乗じ、対象となる営業期間の実日数で1年を365日として日割計算をした金額(円単位未満切捨て)とします。

本b.において、「対東証REIT指数パフォーマンス連動料率」とは、対象となる営業期間ごとに以下の計算式に従って算出される数値を意味します。なお、対東証REIT指数パフォーマンス連動料率の上限は0.02%、下限は-0.02%とします。ただし、対象となる営業期間の以下の計算式に従って算出される数値が正の数値である場合であっても、その前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格(同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格をいいます。以下同じです。)から前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格を控除した値が負の数値となるときは、当該営業期間の対東証REIT指数パフォーマンス連動料率は0とみなします。

<計算式>

対東証REIT指数パフォーマンス連動料率 = $(A - B) \div 1,000$ (小数第6位を四捨五入します。)

A: (前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格 + 前営業期間における一口当たり分配金額 - 前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格) \div 前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格

B: (前営業期間の最終営業日における東証REIT指数(配当込み)の終値 - 前々営業期間の最終営業日における東証REIT指数(配当込み)の終値) \div 前々営業期間の最終営業日における東証REIT指数(配当込み)の終値

「東証REIT指数(配当込み)」とは、株式会社東京証券取引所が公表する東証REIT指数のうち配当込み指数を意味します。ただし、東証REIT指数(配当込み)の終値については、株式会社東京証券取引所が東証REIT指数(配当込み)を公表しない等の理由により数値を得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている東証REIT指数(配当込み)の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いて算出するものとします。

(ロ) 運用報酬 (期中管理報酬)

各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬 控除前の分配可能金額(損益計算書(投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたもの)に限ります。以下同じです。)に記載された税引前当期純利益の額(ただし、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とします。)に、当該営業期間の運用報酬 の金額(当該運用報酬 に係る控除対象外消費税の金額を含みます。)を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいいます。)を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額(以下「一口当たり分配可能金額」といいます。)に、(iii)運用報酬 控除前の営業利益(損益計算書に記載された営業利益の額に、のれん償却額及び当該営業期間の運用報酬 の金額(当該運用報酬 に係る控除対象外消費税の金額を含みます。)を加えた後の金額をいいます。)と、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率(ただし、0.004%を上限とします。)を乗じた金額(円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を0円とします。)とします。

(ハ) 運用報酬 (取得報酬)

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

(ニ) 運用報酬 (譲渡報酬)

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

(ホ) 運用報酬 (合併報酬)

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

(ヘ) 運用報酬の支払時期

運用報酬 及び運用報酬 の支払時期は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とします。

運用報酬 の支払時期は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとします。

運用報酬 の支払時期は、本投資法人による当該資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までとします。

運用報酬 の支払時期は、合併の効力発生日後、2か月以内とします。

(ト) 調整条項

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

- b. 本投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、以下のとおり取り扱うものとします。

- ・当該投資口の分割の効力発生日が属する営業期間の翌営業期間に係る運用報酬の算出に当たっては、対象となる営業期間の前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格及び前営業期間における一口当たり分配金額にいずれも分割割合(以下に定義します。以下、本項において同じです。)を乗じる調整をして算出するものとします。
- ・当該投資口の分割の効力発生日以降に終了する営業期間に係る運用報酬の算出に当たっては、発行済投資口の総口数に関する分割割合を一口当たり分配可能金額に乘じる調整をして算出するものとします。

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

- c. ライツオフアリング(以下に定義します。)が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、以下のとおり取り扱うものとします。

- ・当該ライツオフアリングに係る発行日が属する営業期間の翌営業期間に係る運用報酬の算出に当たっては、対象となる営業期間の前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格及び前営業期間における一口当たり分配金額にいずれも無償割当割合(以下に定義します。以下、本項において同じです。)を乗じる調整をして算出するものとします。
- ・当該ライツオフアリングに係る発行日以降に終了する営業期間に係る運用報酬の算出に当たっては、無償割当割合を一口当たり分配可能金額に乘じる調整をして算出するものとします。

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

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

<計算式>

$$\text{無償割当割合} = A/B$$

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

B: 当該ライツオフアリング直前の発行済投資口の総口数

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

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

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

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

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、以下に定める報酬(以下、本(イ)において「資産保管業務報酬」といいます。)を支払います。資産保管業務報酬は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、以下の「基準報酬額表」(以下、本(イ)において「基準報酬額表」といいます。)により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

< 基準報酬額表 >

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

(ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上その手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、上記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

< 委託事務手数料表 >

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法(消費税別)														
基本料(注1)	(i) 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 (ii) 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)	(i) 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">(投資主数)</td> <td style="text-align: center;">(投資主1名当たりの基本料)</td> </tr> <tr> <td>投資主数のうち最初の5,000名について</td> <td style="text-align: right;">420円</td> </tr> <tr> <td>5,000名超10,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">360円</td> </tr> <tr> <td>10,000名超30,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">300円</td> </tr> <tr> <td>30,000名超50,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">300円</td> </tr> <tr> <td>50,000名超100,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">260円</td> </tr> <tr> <td>100,000名を超える部分について</td> <td style="text-align: right;">225円</td> </tr> </table> 資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料。	(投資主数)	(投資主1名当たりの基本料)	投資主数のうち最初の5,000名について	420円	5,000名超10,000名以下の部分について	360円	10,000名超30,000名以下の部分について	300円	30,000名超50,000名以下の部分について	300円	50,000名超100,000名以下の部分について	260円	100,000名を超える部分について	225円
(投資主数)	(投資主1名当たりの基本料)															
投資主数のうち最初の5,000名について	420円															
5,000名超10,000名以下の部分について	360円															
10,000名超30,000名以下の部分について	300円															
30,000名超50,000名以下の部分について	300円															
50,000名超100,000名以下の部分について	260円															
100,000名を超える部分について	225円															
分配金支払管理料	(i) 分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 (ii) 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	(i) 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">(投資主数)</td> <td style="text-align: center;">(投資主1名当たりの管理料)</td> </tr> <tr> <td>投資主数のうち最初の5,000名について</td> <td style="text-align: right;">120円</td> </tr> <tr> <td>5,000名超10,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">110円</td> </tr> <tr> <td>10,000名超30,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">100円</td> </tr> <tr> <td>30,000名超50,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">80円</td> </tr> <tr> <td>50,000名超100,000名以下の部分について</td> <td style="text-align: right;">60円</td> </tr> <tr> <td>100,000名を超える部分について</td> <td style="text-align: right;">50円</td> </tr> </table> (ii) 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 (iii) 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき 450円	(投資主数)	(投資主1名当たりの管理料)	投資主数のうち最初の5,000名について	120円	5,000名超10,000名以下の部分について	110円	10,000名超30,000名以下の部分について	100円	30,000名超50,000名以下の部分について	80円	50,000名超100,000名以下の部分について	60円	100,000名を超える部分について	50円
(投資主数)	(投資主1名当たりの管理料)															
投資主数のうち最初の5,000名について	120円															
5,000名超10,000名以下の部分について	110円															
10,000名超30,000名以下の部分について	100円															
30,000名超50,000名以下の部分について	80円															
50,000名超100,000名以下の部分について	60円															
100,000名を超える部分について	50円															

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
諸届管理料(注2)	(i) 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （投資主情報等変更通知の受付を含みます。） (ii) 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	(i) 照会、受付1件につき 600円 (ii) 調査、証明1件につき 600円
投資主総会関係手数料	(i) 議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書面の受理、集計。 (ii) 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	(i) 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 (ii) 議決権行使書用紙の集計1通につき 30円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 (iii) 派遣者1名につき 10,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途手数料。
郵便物関係手数料	(i) 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 (ii) 返戻郵便物データの管理	(i) 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき 23円 (ii) 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき 200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき 150円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき 2,000円

(注1) 「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。

(注2) 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に関する事務の手数料は、上記の「諸届管理料」に基づき、本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務において振替機関から通知を受付した数に応じて算出された額とします。ただし、同一投資主番号の投資主について2回目以降に通知を受付した数は除くものとします。

（八）機関運営事務等受託者の報酬

- a. 本投資法人は委託事務遂行の対価として機関運営事務等受託者に対し、以下に定める委託事務報酬（以下、本(八)において「一般事務報酬」といいます。）を支払います。一般事務報酬は、1月、4月、7月、10月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の「基準報酬額表」（以下、本(八)において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務等受託者間で合意した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となった場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

< 基準報酬額表 >

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

(二) SHR投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

a. SHR第1回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第1回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、720万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2016年9月8日に支払っています。

b. SHR第3回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、590万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2019年7月11日に支払っています。なお、当該投資法人債は2024年7月11日付で償還されています。

c. SHR第4回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第4回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、687万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2019年7月11日に支払っています。

d. SHR第5回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、625万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2019年11月1日に支払っています。

e. SHR第6回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、670万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2020年2月28日に支払っています。

f. SHR第7回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、590万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2020年9月9日に支払っています。

g. SHR第8回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第8回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、740万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2020年9月9日に支払っています。

h. SHR第9回無担保投資法人債

本投資法人は、SHR第9回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、670万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2021年5月19日に支払っています。

(ホ) SHI第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

SHIは、SHI第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、財務代理契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託し、その報酬として、755万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を2014年8月29日に支払っています。

会計監査人報酬(規約第52条)

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

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
東京都港区赤坂四丁目15番1号
電話番号 03-6447-4870

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

借入れ等に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

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

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

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他上記 から までに類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

(i) 源泉徴収税率

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

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

(注2) 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。

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

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注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、2023年10月1日以後に支払われる配当等においては、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。

(iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

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

(iv) 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

<p>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)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>ジュニアNISA (～2023年12月31日)</p>	<p>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。</p>
<p>新NISA (2024年1月1日～)</p>	<p>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。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。</p> <p>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。</p> <p>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。つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。</p> <p>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。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。</p>

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、税金不一致等に基因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）上本則配当として扱われ、前記「a. 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

(i) みなし配当

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

(ii) みなし譲渡収入

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

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 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口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(i) 税率

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

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

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

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

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

.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(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除は適用できません。

(注1) 一般NISAの年間投資上限額については前記「a. 利益の分配に係る税務 (iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。

(注2) 新NISAにおいても、成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、一般NISAと同様の課税関係が適用されます。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。

.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(ii)及び(iii)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前記「a. 利益の分配に係る税務(iv) 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)」をご参照ください。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

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

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

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

(i) みなし配当

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

(ii) みなし譲渡収入

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

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

(ハ) 外国税額の控除について

投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に源泉税が課される場合には、租税特別措置法の規定に基づき、その源泉所得税の額から一定の外国法人税を控除(以下「外国税額の控除」といいます。)することが認められています。外国税額の控除の適用の対象となる投資主が受け取る配当等の額は、投資法人が支払う配当等の額に控除対象となる外国法人税の額を加算した金額となり、源泉所得税額は当該加算後の配当等の額に源泉所得税率を乗じた金額となります。

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号ロ(2)に規定するものをいいます。次の「所有先要件」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口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日まで	2025年4月 1日から 2026年3月31日まで	2026年4月1日以降
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%	上記のとおり	

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（サービス付高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

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

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

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の投資状況の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	アセット カテゴリー	地域等	前期 2023年10月31日現在		当期 2024年4月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	居住用不動産	東京圏	208,676	36.6	243,538	43.1
		その他地域	54,498	9.6	54,576	9.7
	商業用不動産等	三大都市圏	267,810	47.0	211,238	37.4
		その他地域	-	-	-	-
信託不動産合計			530,985	93.2	509,352	90.1
匿名組合出資持分(注4)			668	0.1	649	0.1
預金・その他の資産			37,824	6.6	55,029	9.7
資産総額計			569,478	100.0	565,030	100.0
負債総額			276,251	48.5	275,504	48.8
純資産総額			293,226	51.5	289,526	51.2

(注1)「保有総額」は、各期末時点の貸借対照表計上額（「信託不動産」については、減価償却後及び減損処理後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

(注4) 合同会社Gemini1及び合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分 (注3)	国内	-	合同会社Gemini1を営業者とする匿名組合出資持分	442,898	442,898	0.1
匿名組合出資持分 (注4)	国内	-	合同会社Gemini2を営業者とする匿名組合出資持分	206,103	206,103	0.0

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 裏付資産は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768(約66.3%)）に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。

(注4) 裏付資産は、「人形町PREX」に係る不動産信託受益権です。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

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

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区銀座	6,540	1.2	6,577	8,200	2005年2月	2018年5月
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	1,790	0.3	1,756	2,030	2004年1月	2018年5月
	R-003	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区東	2,040	0.4	2,020	2,520	2003年6月	2018年5月
	R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	873	0.2	913	989	2004年10月	2018年5月
	R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区神田多町	1,610	0.3	1,522	2,000	2004年2月	2018年5月
	R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	1,590	0.3	1,505	1,970	2004年8月	2018年5月
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	2,190	0.4	2,043	2,690	2004年7月	2018年5月
	R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	2,400	0.5	2,319	3,120	2004年7月	2018年5月
	R-010	エステイメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	1,580	0.3	1,442	1,980	2005年11月	2018年5月
	R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区三田	1,060	0.2	1,055	1,420	2005年11月	2018年5月
	R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	1,630	0.3	1,574	2,000	2007年2月	2018年5月
	R-013	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	2,970	0.6	2,836	3,280	2006年3月	2018年5月
	R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	931	0.2	870	1,020	2006年2月	2018年5月
	R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	1,060	0.2	1,099	1,190	2007年2月	2018年5月
	R-016	エステイメゾン五反田(注7)	東京都品川区西五反田	3,110	0.6	3,003	3,820	2006年3月	2018年5月
	R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	2,720	0.5	2,657	3,220	2006年8月	2018年5月
	R-018	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	2,050	0.4	2,101	2,610	2006年6月	2018年5月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区南麻布	1,250	0.2	1,285	1,460	2006年8月	2018年5月
	R-021	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	1,910	0.4	1,840	2,510	2007年2月	2018年5月
	R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	2,690	0.5	2,698	3,140	2007年2月	2018年5月
	R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	937	0.2	954	1,070	2007年2月	2018年5月
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注8)	東京都品川区荏原	1,050	0.2	988	1,250	2007年11月	2018年5月
	R-028	エステイメゾン千駄木(注9)	東京都文京区千駄木	698	0.1	666	842	2008年1月	2018年5月
	R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	2,400	0.5	2,128	2,870	2007年11月	2018年5月
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	1,850	0.3	1,878	2,420	2007年12月	2018年5月
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	1,500	0.3	1,514	1,820	2008年2月	2018年5月
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	801	0.2	801	987	2006年11月	2018年5月
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区下馬	785	0.1	749	986	2008年1月	2018年5月
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	東京都板橋区大山東町	2,560	0.5	2,403	3,030	2008年3月	2018年5月
	R-038	シャームゾンステージ博多 (注10)	福岡県福岡市博多区博多駅前	2,360	0.4	2,228	2,810	2005年1月	2018年5月
	R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	1,260	0.2	1,172	1,510	2006年9月	2018年5月
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	1,790	0.3	1,722	2,230	2005年2月	2018年5月
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	1,950	0.4	1,888	2,280	2008年10月	2018年5月
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	909	0.2	899	1,200	2007年2月	2018年5月	
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	601	0.1	598	768	2006年6月	2018年5月	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県 福岡市 早良区 百道浜	1,940	0.4	1,955	2,360	1996年2月	2018年5月
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都 台東区 上野	1,930	0.4	1,860	2,230	2006年2月	2018年5月
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都 渋谷区 笹塚	3,340	0.6	3,345	3,890	2004年9月	2018年5月
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	東京都 中央区 築地	6,250	1.2	6,099	7,400	2006年2月	2018年5月
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県 名古屋市 千種区 高見	1,050	0.2	1,033	1,180	2008年8月	2018年5月
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県 名古屋市 東区 矢田南	812	0.2	832	964	2007年7月	2018年5月
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	1,260	0.2	1,138	1,380	2005年8月	2018年5月
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県 名古屋市 東区 芳野	1,580	0.3	1,671	1,880	2006年2月	2018年5月
	R-052	エスティメゾン千石	東京都 文京区 千石	1,360	0.3	1,315	1,520	2009年8月	2018年5月
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都 世田谷区 代沢	2,270	0.4	2,199	2,650	2010年2月	2018年5月
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都 品川区 戸越	1,770	0.3	1,690	2,170	2009年6月	2018年5月
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府 大阪市 北区 西天満	1,680	0.3	1,568	1,780	2007年11月	2018年5月
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都 品川区 上大崎	2,400	0.5	2,360	3,240	2003年9月	2018年5月
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都 新宿区 新宿	1,680	0.3	1,573	2,200	2009年4月	2018年5月
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都 港区 元麻布	1,540	0.3	1,493	2,060	2009年11月	2018年5月
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都 目黒区 平町	861	0.2	878	1,120	2009年2月	2018年5月
	R-060	エスティメゾン武蔵小山	東京都 品川区 小山	1,030	0.2	975	1,230	2009年5月	2018年5月
R-061	エスティメゾン中野	東京都 中野区 中央	1,870	0.4	1,859	2,200	2009年6月	2018年5月	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-062	エステイメゾン新中野	東京都 中野区 本町	1,020	0.2	962	1,130	2009年10月	2018年5月
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	東京都 中野区 弥生町	984	0.2	943	1,120	2009年2月	2018年5月
	R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都 中野区 松が丘	1,160	0.2	1,082	1,350	2009年10月	2018年5月
	R-065	エステイメゾン高円寺	東京都 杉並区 高円寺南	1,160	0.2	1,113	1,450	2009年3月	2018年5月
	R-066	エステイメゾン押上	東京都 墨田区 業平	2,490	0.5	2,345	2,980	2010年4月	2018年5月
	R-067	エステイメゾン赤羽	東京都 北区 赤羽	3,290	0.6	3,168	3,810	2009年11月	2018年5月
	R-068	エステイメゾン王子	東京都 北区 王子	1,650	0.3	1,530	1,930	2010年7月	2018年5月
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都 新宿区 早稲田 鶴巻町	1,580	0.3	1,471	2,040	2012年11月	2018年5月
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区 八丁堀	1,460	0.3	1,340	1,750	2012年11月	2018年5月
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都 千代田区 神田神保町	1,960	0.4	1,820	2,310	2013年3月	2018年5月
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	東京都 品川区 北品川	2,910	0.5	2,862	3,630	2011年1月	2018年5月
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	東京都 千代田区 神田佐久間 河岸	555	0.1	580	659	2006年10月	2018年5月
	R-074	エステイメゾン葵	愛知県 名古屋市 東区 葵	2,460	0.5	2,304	2,640	2007年10月	2018年5月
	R-075	エステイメゾン薬院	福岡県 福岡市 中央区 平尾	2,430	0.5	2,511	2,650	2006年2月	2018年5月
	R-076	エステイメゾン錦糸町	東京都 墨田区 江東橋	8,250	1.6	7,732	10,800	2008年1月	2018年5月
	R-077	エステイメゾン大島	東京都 江東区 大島	8,630	1.6	8,129	12,200	2007年9月	2018年5月
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県 名古屋市 千種区 富士見台	2,070	0.4	2,112	2,290	2007年4月	2018年5月
R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県 名古屋市 中区 千代田	4,490	0.8	4,441	5,080	1999年11月	2018年5月	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-080	プライムメゾン森下	東京都 江東区 森下	1,930	0.4	1,781	2,260	2013年5月	2018年5月
	R-081	プライムメゾン品川	東京都 品川区 北品川	1,960	0.4	1,846	2,280	2014年2月	2018年5月
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市 中央区 大通西	3,160	0.6	2,969	3,350	2008年12月	2018年5月
	R-083	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市 中央区 南二条西	1,930	0.4	1,758	2,120	2009年11月	2018年5月
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道 札幌市 中央区 南七条西	1,250	0.2	1,131	1,340	2009年10月	2018年5月
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注11)	福岡県 福岡市 東区 香椎照葉	2,309	0.4	2,335	2,576	2011年2月	2018年5月
	R-086	シャームゾンステージ八広	東京都 墨田区 八広	1,910	0.4	1,785	2,160	2011年1月	2018年5月
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都 渋谷区 恵比寿	4,360	0.8	4,197	5,850	2014年6月	2018年5月
	R-089	エステメゾン鶴の森	三重県 四日市市 鶴の森	830	0.2	731	836	2009年4月	2018年5月
	R-091	シャームゾンステージ日野	東京都 日野市 新町	1,390	0.3	1,345	1,630	2010年1月	2018年5月
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	神奈川県 横浜市 中区 本町	4,870	0.9	4,484	5,270	2014年6月	2018年5月
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県 神戸市 東灘区 向洋町中	5,880	1.1	5,065	6,360	2002年2月	2018年5月
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都 渋谷区 渋谷	2,430	0.5	2,355	2,800	2014年7月	2018年5月
	R-095	プライムメゾン初台	東京都 渋谷区 初台	3,010	0.6	2,859	3,420	2014年12月	2018年5月
	R-096	エステメゾン上町台	大阪府 大阪市 中央区 上本町西	1,040	0.2	1,034	1,270	2005年8月	2018年5月
	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都 港区 三田	4,900	0.9	4,724	5,530	2015年6月	2018年5月
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都 新宿区 市谷山伏町	4,220	0.8	4,041	4,390	2015年10月	2018年5月	
R-100	エステメゾン森下	東京都 墨田区 菊川	655	0.1	618	742	2017年2月	2018年5月	

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	東京都 品川区 上大崎	7,950	1.5	7,827	11,200	2016年5月	2018年5月
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都 豊島区 北大塚	3,700	0.7	3,614	4,770	2017年1月	2018年5月
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都 台東区 柳橋	1,680	0.3	1,650	2,130	2016年10月	2018年5月
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都 目黒区 青葉台	2,520	0.5	2,486	3,490	2017年1月	2018年5月
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	東京都 品川区 北品川	3,400	0.6	3,376	5,000	2011年1月	2018年5月
	R-106	エステメゾン 豊洲レジデンス(注12)	東京都 江東区 豊洲	6,050	1.1	5,524	7,600	2008年2月	2018年5月
	R-108	エステメゾン井尻	福岡県 福岡市 南区 井尻	390	0.1	436	441	2008年1月	2019年1月
	R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都 港区 三田	2,040	0.4	2,021	2,540	2017年10月	2019年6月
	R-110	プライムメゾン本郷	東京都 文京区 本郷	2,600	0.5	2,565	3,050	2018年3月	2019年6月
	R-111	プライムメゾン蔵前	東京都 台東区 蔵前	2,190	0.4	2,150	2,600	2018年11月	2019年6月
	R-112	エステメゾン横浜青葉台 (注13)	神奈川県 横浜市 青葉区 青葉台	3,020	0.6	2,967	3,660	1990年7月	2019年6月 2019年9月
	R-113	エステメゾン静岡鷹匠	静岡県 静岡市 葵区 鷹匠	660	0.1	729	643	2006年2月	2020年1月
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	宮城県 仙台市 青葉区 立町	865	0.2	964	972	2006年1月	2020年4月
	R-115	エステメゾン東別院	愛知県 名古屋市 中区 松原	2,190	0.4	2,250	2,230	2009年2月	2021年4月
	R-116	エステメゾン萱場	愛知県 名古屋市 千種区 萱場	900	0.2	926	958	2012年2月	2021年4月
	R-117	エステメゾン白壁南	愛知県 名古屋市 東区 槇木町	660	0.1	676	706	2014年1月	2021年4月
	R-118	プライムメゾン下北沢	東京都 世田谷区 代沢	2,580	0.5	2,617	2,840	2019年12月	2021年9月
	R-119	プライムメゾン目黒	東京都 目黒区 三田	2,310	0.4	2,337	2,540	2018年8月	2021年9月

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
住居	R-120	プライムメゾン両国	東京都 墨田区 亀沢	1,530	0.3	1,555	1,620	2019年2月	2021年9月
	R-121	プライムメゾン中目黒	東京都 目黒区 中目黒	10,000	1.9	10,126	11,200	2019年11月	2022年2月
	R-122	プライムメゾン板橋	東京都 板橋区 板橋	4,800	0.9	4,896	5,220	2019年2月	2022年2月
	R-123	プライムメゾン江古田の杜 (注14)	東京都 中野区 江古田	10,500	2.0	10,825	11,400	2018年7月	2022年8月
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都 新宿区 早稲田町	2,200	0.4	2,243	2,690	2020年2月	2022年8月
	R-125	エステメゾン登戸	神奈川県 川崎市 多摩区 登戸新町	490	0.1	520	510	2008年1月	2023年10月
	R-126	エステメゾン大森	東京都 大田区 大森北	3,600	0.7	3,825	4,020	2024年1月	2024年3月
	R-127	エステメゾン門前仲町	東京都 江東区 富岡	1,570	0.3	1,673	1,730	2023年1月	2024年3月
	R-128	エステメゾン赤羽	東京都 北区 赤羽	980	0.2	1,043	1,130	2023年4月	2024年3月
	R-129	プライムメゾン湯島	東京都 文京区 湯島	10,000	1.9	10,235	10,500	2022年2月	2024年4月
	R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都 中野区 中央	5,490	1.0	5,614	5,570	2022年1月	2024年4月
	R-131	プライムメゾン方南町	東京都 中野区 弥生町	3,220	0.6	3,298	3,360	2021年3月	2024年4月
	R-132	プライムメゾン門前仲町	東京都 江東区 門前仲町	3,200	0.6	3,280	3,330	2021年10月	2024年4月
	R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都 新宿区 西早稲田	2,570	0.5	2,628	2,590	2022年8月	2024年4月
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	東京都 墨田区 本所	2,180	0.4	2,238	2,230	2022年6月	2024年4月
R-135	プライムメゾン桜新町	東京都 世田谷区 用賀	1,840	0.3	1,889	1,870	2022年8月	2024年4月	
		小計		304,526	57.5	298,114	359,039	-	-

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円) (注4)	期末 算定価額 (百万円) (注5)	竣工年月 (注2)	取得年月 (注6)
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注15)	東京都品川区北品川	35,255	6.7	29,874	29,000	2011年2月	2014年12月 2016年5月 2017年5月 2019年6月
	0-002	御殿山S Hビル(注16)	東京都品川区北品川	41,200	7.8	39,126	50,600	2011年2月	2014年12月
	0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	44,000	8.3	41,564	55,100	2011年2月	2014年12月 2019年6月
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)(注17)	大阪府大阪市中央区本町	38,600	7.3	35,523	41,800	2010年5月	2015年5月
	0-005	H K淀屋橋 ガーデンアベニュー(注18)	大阪府大阪市中央区伏見町	4,400	0.8	4,144	6,330	2015年7月	2016年5月
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	6,350	1.2	6,072	7,380	2011年3月	2016年5月
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注19)	東京都港区赤坂	50,000	9.4	49,893	50,200	2006年1月	2019年6月 2021年11月
	0-008	新宿ヒコセビル	東京都新宿区四谷	5,000	0.9	5,039	5,110	1985年6月	2023年12月
		小計		224,805	42.5	211,238	245,520	-	-
		合計		529,331	100.0	509,352	604,559	-	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルをそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「所在地」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格又は各用途に応じた各物件の取得価格の小計又は合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ガーデンシティ品川御殿山」については、譲渡に伴う減損損失計上後の金額を記載しています。

(注5) 「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「取得年月」は、本投資法人合併に伴い取得した物件については、当該合併の効力発生日に基づき記載しています。

(注7) 本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 426,933分の387,036(約90.7%))に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注8) 本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 127,609分の117,678(約92.2%))に係る不動産信託受益権を保有しています。

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

(注10) 「シャームゾンステージ博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。

(注11) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番: 23番32)は貸地であり、貸地上の建物(店舗)は借地人所有となっていることから、上記「竣工年月」は本投資法人が保有する建物(住居)の竣工年月を記載しています。

(注12) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上的物件です。

- (注13) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、合計2棟の建物(2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」(2018年7月に竣工)及び2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」(1990年7月に竣工))から構成されていますが、同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。上記「竣工年月」には、便宜上「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の竣工年月を記載しています。なお、本書において当該物件の概要等について「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」とに分けて記載する場合があります。以下同じです。
- (注14) 「プライムメゾン江古田の杜」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。
- (注15) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」について、2024年4月30日現在、100分の51(51.0%)の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49.0%を保有しています。したがって、「ガーデンシティ品川御殿山」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注16) 本投資法人は、「御殿山SHビル」について、2024年4月30日現在、100分の20(20.0%)の準共有持分を分割譲渡済みであり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分80.0%を保有しています。したがって、「御殿山SHビル」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
- (注17) 「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分(以下「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」といいます。)とホテルの用途に用いられる部分(以下「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」といいます。)から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。なお、「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」は2024年4月30日付で譲渡しています。
- (注18) 本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:1,000,000分の405,901(約40.6%))に係る不動産信託受益権を保有しています。
- (注19) 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」について、2019年6月10日付で、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:1,000,000分の662,768(約66.3%))に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%(以下「赤坂ガーデンシティ(第1回取得部分)」)ということがあります。)を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:1,000,000分の273,490(約27.3%))及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:1,000,000分の54,698(約5.5%))に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権(以下「赤坂ガーデンシティ(第2回取得部分)」)ということがあります。)をそれぞれ取得しています。したがって、「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」は、本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

(ロ) 賃貸借状況の概要

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

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-001	エスティメゾン銀座	184	1.2	1	5,515.43	5,342.44	96.9
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	47	0.3	1	2,019.10	2,019.10	100.0
	R-003	エスティメゾン恵比寿	57	0.4	1	2,062.10	1,939.74	94.1
	R-004	エスティメゾン恵比寿	24	0.2	1	781.02	750.27	96.1
	R-005	エスティメゾン神田	47	0.3	1	1,706.54	1,683.95	98.7
	R-006	エスティメゾン北新宿	47	0.3	1	1,881.19	1,837.76	97.7
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	68	0.5	1	2,978.28	2,923.29	98.2
	R-008	エスティメゾン川崎	76	0.5	1	3,741.01	3,587.89	95.9
	R-010	エスティメゾン亀戸	54	0.4	1	2,279.21	2,256.11	99.0
	R-011	エスティメゾン目黒	30	0.2	1	1,070.13	1,009.82	94.4
	R-012	エスティメゾン巣鴨	50	0.3	1	2,619.17	2,336.64	89.2
	R-013	エスティメゾン京橋	88	0.6	1	4,613.04	4,420.67	95.8
	R-014	エスティメゾン白楽	31	0.2	1	1,285.83	1,263.25	98.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	34	0.2	1	1,804.48	1,804.48	100.0
	R-016	エスティメゾン五反田	96	0.6	1	3,871.15	3,672.33	94.9
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	79	0.5	1	2,979.85	2,837.47	95.2
	R-018	エスティメゾン 品川シーサイド	65	0.4	1	2,602.30	2,474.98	95.1
	R-019	エスティメゾン南麻布	35	0.2	1	1,082.12	1,082.12	100.0
	R-021	エスティメゾン川崎	63	0.4	1	2,824.86	2,779.66	98.4
	R-022	エスティメゾン麻布十番	66	0.4	1	1,755.31	1,693.43	96.5
	R-023	エスティメゾン板橋本町	30	0.2	1	1,274.49	1,274.49	100.0
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	32	0.2	1	1,176.78	1,176.78	100.0
	R-028	エスティメゾン千駄木	24	0.2	1	897.30	826.74	92.1
	R-030	エスティメゾン博多東	88	0.6	1	9,106.08	8,949.44	98.3
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	67	0.4	1	3,924.58	3,643.75	92.8

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-034	プライムメゾン東桜	50	0.3	1	3,118.11	3,032.97	97.3
	R-035	プライムメゾン萱場公園	29	0.2	1	2,163.98	2,079.15	96.1
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋	25	0.2	1	894.64	894.64	100.0
	R-037	エスティメゾン板橋C 6	82	0.5	1	4,036.66	3,935.47	97.5
	R-038	シャームゾンステージ博多	95	0.6	1	9,614.80	9,614.80	100.0
	R-039	エスティメゾン錦糸町	37	0.2	1	1,611.54	1,455.27	90.3
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	57	0.4	1	2,275.24	2,208.49	97.1
	R-041	プライムメゾン御器所	66	0.4	1	4,427.65	4,269.38	96.4
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	29	0.2	1	2,040.35	1,966.96	96.4
	R-043	プライムメゾン北田辺	23	0.2	1	1,798.97	1,738.04	96.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	69	0.5	1	7,514.76	7,514.76	100.0
	R-045	エスティメゾン秋葉原	58	0.4	1	2,324.65	2,264.89	97.4
	R-046	エスティメゾン笹塚	91	0.6	1	3,701.70	3,545.22	95.8
	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	180	1.2	1	6,177.20	5,783.01	93.6
	R-048	プライムメゾン高見	33	0.2	1	2,016.79	1,960.54	97.2
	R-049	プライムメゾン矢田南	25	0.2	1	2,168.59	2,011.49	92.8
	R-050	プライムメゾン照葉	53	0.3	1	6,728.20	6,728.20	100.0
	R-051	エスティメゾン東白壁	46	0.3	1	4,014.07	4,014.07	100.0
	R-052	エスティメゾン千石	40	0.3	1	1,498.13	1,498.13	100.0
	R-053	エスティメゾン代沢	64	0.4	1	2,352.90	2,352.90	100.0
	R-054	エスティメゾン戸越	51	0.3	1	1,943.17	1,943.17	100.0
	R-055	エスティメゾン西天満	52	0.3	1	2,877.90	2,853.13	99.1
	R-056	エスティメゾン白金台	80	0.5	1	2,675.11	2,675.11	100.0
	R-057	エスティメゾン東新宿	49	0.3	1	1,889.50	1,812.18	95.9
	R-058	エスティメゾン元麻布	44	0.3	1	1,199.86	1,199.86	100.0
	R-059	エスティメゾン都立大学	23	0.2	1	1,035.78	842.91	81.4
R-060	エスティメゾン武蔵小山	31	0.2	1	1,073.59	1,050.13	97.8	
R-061	エスティメゾン中野	54	0.4	1	2,023.72	1,976.81	97.7	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-062	エステイメゾン新中野	30	0.2	1	1,107.57	1,107.57	100.0
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	29	0.2	1	1,299.60	1,299.60	100.0
	R-064	エステイメゾン哲学堂	35	0.2	1	1,531.89	1,463.28	95.5
	R-065	エステイメゾン高円寺	35	0.2	1	1,527.52	1,527.52	100.0
	R-066	エステイメゾン押上	74	0.5	1	3,180.90	3,180.90	100.0
	R-067	エステイメゾン赤羽	100	0.7	1	4,302.84	4,149.08	96.4
	R-068	エステイメゾン王子	50	0.3	1	2,289.44	2,156.67	94.2
	R-069	プライムメゾン早稲田	45	0.3	1	1,650.66	1,495.60	90.6
	R-070	プライムメゾン八丁堀	39	0.3	1	1,382.32	1,356.42	98.1
	R-071	プライムメゾン神保町	53	0.4	1	1,819.90	1,697.50	93.3
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	86	0.6	1	2,512.91	2,280.06	90.7
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	16	0.1	1	803.36	803.36	100.0
	R-074	エステイメゾン葵	69	0.5	1	4,809.68	4,530.60	94.2
	R-075	エステイメゾン薬院	77	0.5	1	5,213.51	5,180.68	99.4
	R-076	エステイメゾン錦糸町	235	1.5	1	9,469.65	9,152.03	96.6
	R-077	エステイメゾン大島	262	1.7	1	9,905.97	9,575.62	96.7
	R-078	プライムメゾン富士見台	68	0.5	1	5,704.63	5,261.22	92.2
	R-079	エステイメゾン鶴舞(注5)	157	1.0	1	13,812.40	13,812.40	100.0
	R-080	プライムメゾン森下	59	0.4	1	2,180.78	2,130.65	97.7
	R-081	プライムメゾン品川	59	0.4	1	2,107.88	2,069.80	98.2
	R-082	プライムメゾン大通公園	119	0.8	1	7,360.37	7,267.06	98.7
	R-083	プライムメゾン南2条	75	0.5	1	6,019.09	5,740.59	95.4
	R-084	プライムメゾン鴨々川	49	0.3	1	4,102.08	3,948.30	96.3
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク	89	0.6	1	10,268.74	10,056.15	97.9
	R-086	シャームゾンステージ八広 (注5)	56	0.4	1	3,409.16	3,409.16	100.0
	R-087	プライムメゾン恵比寿	113	0.7	1	3,010.66	2,931.53	97.4
R-089	エステイメゾン鶉の森	27	0.2	1	2,280.00	2,280.00	100.0	
R-091	シャームゾンステージ日野	51	0.3	1	2,827.55	2,658.60	94.0	

用途	物件 番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住 居	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	139	0.9	1	5,461.13	5,218.31	95.6
	R-093	神戸女子学生会館(注5)	221	1.5	1	15,341.68	15,341.68	100.0
	R-094	プライムメゾン渋谷	65	0.4	1	1,972.59	1,972.59	100.0
	R-095	プライムメゾン初台	81	0.5	1	2,879.20	2,803.33	97.4
	R-096	エステメゾン上町台	34	0.2	1	2,225.52	2,183.79	98.1
	R-098	プライムメゾン白金高輪	125	0.8	1	3,923.76	3,675.64	93.7
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	104	0.7	1	4,099.04	3,735.70	91.1
	R-100	エステメゾン森下	19	0.1	1	748.92	748.92	100.0
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	237	1.6	1	6,772.89	6,567.62	97.0
	R-102	プライムメゾン大塚	114	0.8	1	3,921.35	3,796.56	96.8
	R-103	プライムメゾン浅草橋	51	0.3	1	2,033.06	2,007.95	98.8
	R-104	プライムメゾン代官山	69	0.5	1	1,779.17	1,684.22	94.7
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	129	0.9	1	3,569.73	3,453.62	96.7
	R-106	エステメゾン 豊洲レジデンス	492	3.2	1	23,538.73	22,717.50	96.5
	R-108	エステメゾン井尻	13	0.1	1	1,430.60	1,430.60	100.0
	R-109	プライムメゾン三田綱町	59	0.4	1	1,387.12	1,387.12	100.0
	R-110	プライムメゾン本郷	68	0.4	1	2,423.46	2,237.08	92.3
	R-111	プライムメゾン蔵前	61	0.4	1	2,259.40	2,205.90	97.6
	R-112	エステメゾン横浜青葉台	86	0.6	1	6,808.84	6,808.84	100.0
	R-113	エステメゾン静岡鷹匠	23	0.2	1	1,731.52	1,731.52	100.0
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	29	0.2	1	2,552.40	2,552.40	100.0
R-115	エステメゾン東別院	69	0.5	1	4,856.22	4,856.22	100.0	
R-116	エステメゾン萱場	30	0.2	1	2,170.80	2,007.60	92.5	
R-117	エステメゾン白壁南	20	0.1	1	1,240.28	1,240.28	100.0	
R-118	プライムメゾン下北沢	58	0.4	1	1,991.72	1,810.57	90.9	
R-119	プライムメゾン目黒	51	0.3	1	1,335.62	1,178.04	88.2	
R-120	プライムメゾン両国	35	0.2	1	1,499.10	1,398.99	93.3	
R-121	プライムメゾン中目黒	228	1.5	1	6,033.98	5,713.46	94.7	

用途	物件番号	物件名称	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
住居	R-122	プライムメゾン板橋	123	0.8	1	4,557.89	4,450.40	97.6
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	628	4.1	1	29,048.95	28,592.25	98.4
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	56	0.4	1	1,819.35	1,691.45	93.0
	R-125	エステメゾン登戸	14	0.1	1	657.79	636.43	96.8
	R-126	エステメゾン大森	12	0.1	1	2,457.68	2,414.10	98.2
	R-127	エステメゾン門前仲町	4	0.0	1	1,121.12	917.28	81.8
	R-128	エステメゾン赤羽	1	0.0	1	757.80	478.68	63.2
	R-129	プライムメゾン湯島	35	0.2	1	6,671.59	6,417.68	96.2
	R-130	プライムメゾン中野坂上	16	0.1	1	3,428.41	3,273.01	95.5
	R-131	プライムメゾン方南町	10	0.1	1	2,556.36	2,300.84	90.0
	R-132	プライムメゾン門前仲町	12	0.1	1	2,357.28	2,306.73	97.9
	R-133	プライムメゾン西早稲田	8	0.1	1	1,725.98	1,618.46	93.8
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	6	0.0	1	1,640.09	1,532.07	93.4
	R-135	プライムメゾン桜新町	5	0.0	1	1,364.84	1,240.62	90.9
	小計		8,875	58.3	12	443,092.93	429,666.28	97.0
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山 (注3)(注5)	1,355	8.9	1	18,903.22	16,419.99	86.9
	0-002	御殿山S Hビル(注5)	979	6.4	1	15,999.98	15,999.98	100.0
	0-003	本町南ガーデンシティ(注3)	1,296	8.5	1	29,657.53	29,283.17	98.7
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	903	5.9	1	17,006.94	17,006.94	100.0
	0-005	H K 淀屋橋 ガーデンアベニュー(注3)	164	1.1	1	4,554.52	4,554.52	100.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー(注3)	207	1.4	1	4,442.75	4,442.75	100.0
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注3)(注5)	946	6.2	1	21,735.42	20,718.33	95.3
	0-008	新宿ヒロセビル	85	0.6	3	3,120.48	3,120.48	100.0
	小計		5,941	39.0	7	115,420.84	111,546.16	96.6
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)(注7)	400	2.6	-	-	-	-
	小計		400	2.6	-	-	-	-
合計			15,216	100.0	19	558,513.77	541,212.44	96.9

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

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

- (注3) 「テナント総数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数)の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、オフィスビルのうち、当期末現在においてパススルー型マスターリース契約を締結している「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」、「広小路ガーデンアベニュー」及び「赤坂ガーデンシティ」に係るエンドテナント数の合計は、当期末現在においてそれぞれ21、15、8、7及び20となっています。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人が保有する物件が所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分である場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積(区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積)に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積)を記載しています。また、「エスティメゾン鶴舞」、「シャームゾンステージ八広」及び「神戸女子学生会館」は、マスターリース会社との間で、店舗部分等についてパススルー型マスターリース契約を、住居部分については賃料固定型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸面積」欄には、店舗部分等に係る当期末現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書に表示された賃貸面積と住居部分の賃貸可能面積を合算した数値を、それぞれ記載しています。また、「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する部分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」は、2024年4月30日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益[期間中]」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、当期において本投資法人が保有していた期間に対応する数値を記載しています。

(八) 不動産鑑定評価の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-001	エステイメゾン銀座	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,200	8,500	3.1	8,070	3.3	3.3	272
	R-002	エステイメゾン麻布永坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,030	2,090	3.3	2,000	3.4	3.5	73
	R-003	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,520	2,590	3.3	2,490	3.4	3.5	89
	R-004	エステイメゾン恵比寿	株式会社 谷澤総合鑑定所	989	1,020	3.1	975	3.2	3.3	34
	R-005	エステイメゾン神田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,000	2,060	3.3	1,980	3.4	3.5	70
	R-006	エステイメゾン北新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,970	2,000	3.4	1,950	3.4	3.6	70
	R-007	エステイメゾン浅草駒形	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,690	2,740	3.4	2,670	3.4	3.6	97
	R-008	エステイメゾン川崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,120	3,180	3.5	3,090	3.5	3.7	116
	R-010	エステイメゾン亀戸	大和不動産鑑定 株式会社	1,980	2,010	3.7	1,960	3.5	3.9	79
	R-011	エステイメゾン目黒	一般財団法人 日本不動産研究所	1,420	1,430	3.1	1,400	2.9	3.2	46
	R-012	エステイメゾン巢鴨	JLL森井鑑定 株式会社	2,000	2,030	3.5	1,960	3.3	3.7	74
	R-013	エステイメゾン京橋	株式会社 立地評価研究所	3,280	3,340	4.0	3,260	3.9	4.1	139
	R-014	エステイメゾン白楽	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	3.9	1,010	3.7	4.1	44
	R-015	エステイメゾン南堀江	JLL森井鑑定 株式会社	1,190	1,210	3.8	1,170	3.6	4.0	50
	R-016	エステイメゾン五反田	大和不動産鑑定 株式会社	3,820	3,850	3.6	3,800	3.3	3.8	143
	R-017	エステイメゾン 大井仙台坂	大和不動産鑑定 株式会社	3,220	3,280	3.4	3,190	3.2	3.6	116
	R-018	エステイメゾン 品川シーサイド	JLL森井鑑定 株式会社	2,610	2,660	3.5	2,550	3.3	3.7	96
	R-019	エステイメゾン南麻布	JLL森井鑑定 株式会社	1,460	1,490	3.2	1,430	3.0	3.4	50

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-021	エステイメゾン川崎	JLL森井鑑定 株式会社	2,510	2,560	3.7	2,460	3.5	3.9	96
	R-022	エステイメゾン麻布十番	JLL森井鑑定 株式会社	3,140	3,210	3.2	3,060	3.0	3.4	103
	R-023	エステイメゾン板橋本町	JLL森井鑑定 株式会社	1,070	1,090	3.6	1,050	3.4	3.8	42
	R-027	エステイメゾン武蔵小山	JLL森井鑑定 株式会社	1,250	1,270	3.6	1,220	3.4	3.8	47
	R-028	エステイメゾン千駄木	JLL森井鑑定 株式会社	842	859	3.6	825	3.4	3.8	33
	R-030	エステイメゾン博多東	株式会社 立地評価研究所	2,870	2,900	4.1	2,850	4.1	4.2	131
	R-033	プライムメゾン 武蔵野の杜	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,420	2,440	3.9	2,410	3.8	4.1	101
	R-034	プライムメゾン東桜	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,820	1,850	3.9	1,800	3.9	4.1	77
	R-035	プライムメゾン萱場公園	株式会社 谷澤総合鑑定所	987	999	4.1	982	4.1	4.3	44
	R-036	エステイメゾン 三軒茶屋	株式会社 谷澤総合鑑定所	986	1,010	3.4	975	3.5	3.6	36
	R-037	エステイメゾン板橋C6	大和不動産鑑定 株式会社	3,030	3,080	3.6	3,010	3.4	3.8	118
	R-038	シャームメゾンステージ 博多	一般財団法人 日本不動産研究所	2,810	2,810	4.5	2,810	3.5	4.9	145
	R-039	エステイメゾン錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,510	1,540	3.5	1,500	3.3	3.7	56
	R-040	エステイメゾン 武蔵小金井	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,230	2,280	3.5	2,210	3.6	3.7	85
	R-041	プライムメゾン御器所	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,280	2,310	4.1	2,270	4.1	4.3	101
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,200	1,210	3.7	1,190	3.5	3.8	46
	R-043	プライムメゾン北田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	768	773	3.9	762	3.7	4.0	31
	R-044	プライムメゾン百道浜 (注2)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	4.1	2,350	3.8	4.3	113
R-045	エステイメゾン秋葉原	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230	2,250	3.5	2,220	3.3	3.7	84	
R-046	エステイメゾン笹塚	大和不動産鑑定 株式会社	3,890	3,970	3.4	3,850	3.2	3.6	143	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-047	プライムメゾン 銀座イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	7,400	7,530	3.4	7,350	3.2	3.6	264
	R-048	プライムメゾン高見	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,180	1,210	4.0	1,170	4.1	4.2	51
	R-049	プライムメゾン矢田南	株式会社 谷澤総合鑑定所	964	976	4.1	959	4.1	4.3	42
	R-050	プライムメゾン照葉	大和不動産鑑定 株式会社	1,380	1,390	4.6	1,380	4.4	4.8	71
	R-051	エステイメゾン東白壁 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,880	1,910	4.1	1,860	4.0	4.3	82
	R-052	エステイメゾン千石	大和不動産鑑定 株式会社	1,520	1,550	3.3	1,510	3.1	3.5	55
	R-053	エステイメゾン代沢	大和不動産鑑定 株式会社	2,650	2,710	3.4	2,630	3.2	3.6	97
	R-054	エステイメゾン戸越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,170	2,230	3.3	2,150	3.4	3.5	77
	R-055	エステイメゾン西天満	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,780	1,820	3.7	1,760	3.8	3.9	74
	R-056	エステイメゾン白金台	一般財団法人 日本不動産研究所	3,240	3,270	3.2	3,210	3.0	3.3	109
	R-057	エステイメゾン東新宿	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,200	2,260	3.3	2,180	3.4	3.5	78
	R-058	エステイメゾン元麻布	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,060	2,120	3.1	2,040	3.2	3.3	68
	R-059	エステイメゾン都立大学	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,150	3.2	1,110	3.3	3.4	38
	R-060	エステイメゾン 武蔵小山	大和不動産鑑定 株式会社	1,230	1,250	3.4	1,220	3.2	3.6	45
	R-061	エステイメゾン中野	大和不動産鑑定 株式会社	2,200	2,240	3.4	2,180	3.2	3.6	80
	R-062	エステイメゾン新中野	大和不動産鑑定 株式会社	1,130	1,150	3.5	1,120	3.3	3.7	42
	R-063	エステイメゾン 中野富士見町	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,120	1,150	3.4	1,110	3.5	3.6	41
	R-064	エステイメゾン哲学堂	大和不動産鑑定 株式会社	1,350	1,380	3.5	1,340	3.3	3.7	50
R-065	エステイメゾン高円寺	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,480	3.3	1,440	3.4	3.5	50	
R-066	エステイメゾン押上	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,980	3,040	3.5	2,960	3.5	3.7	112	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-067	エステメゾン赤羽	大和不動産鑑定 株式会社	3,810	3,870	3.6	3,780	3.4	3.8	146
	R-068	エステメゾン王子	大和不動産鑑定 株式会社	1,930	1,960	3.6	1,910	3.4	3.8	74
	R-069	プライムメゾン早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,040	2,060	3.2	2,020	3.0	3.3	68
	R-070	プライムメゾン八丁堀	一般財団法人 日本不動産研究所	1,750	1,770	3.2	1,730	3.0	3.3	58
	R-071	プライムメゾン神保町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,310	2,350	3.4	2,290	3.2	3.6	82
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	株式会社 中央不動産鑑定所	3,630	3,640	3.2	3,620	3.0	3.4	120
	R-073	シャームメゾンステージ 秋葉原	大和不動産鑑定 株式会社	659	669	3.5	654	3.3	3.7	25
	R-074	エステメゾン菱	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,640	2,680	3.9	2,620	3.9	4.1	111
	R-075	エステメゾン薬院	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,650	2,710	3.7	2,630	3.8	3.9	111
	R-076	エステメゾン錦糸町	一般財団法人 日本不動産研究所	10,800	10,900	3.3	10,700	3.1	3.4	372
	R-077	エステメゾン大島	一般財団法人 日本不動産研究所	12,200	12,300	3.3	12,000	3.1	3.4	418
	R-078	プライムメゾン富士見台	大和不動産鑑定 株式会社	2,290	2,320	4.3	2,280	4.1	4.5	107
	R-079	エステメゾン鶴舞	大和不動産鑑定 株式会社	5,080	5,150	4.4	5,050	4.2	4.6	240
	R-080	プライムメゾン森下	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,260	2,300	3.5	2,240	3.5	3.7	83
	R-081	プライムメゾン品川	大和不動産鑑定 株式会社	2,280	2,330	3.5	2,260	3.3	3.7	82
	R-082	プライムメゾン大通公園	一般財団法人 日本不動産研究所	3,350	3,370	3.9	3,330	3.7	4.0	147
	R-083	プライムメゾン南2条	一般財団法人 日本不動産研究所	2,120	2,130	4.0	2,110	3.8	4.1	100
	R-084	プライムメゾン鴨々川	一般財団法人 日本不動産研究所	1,340	1,340	4.0	1,330	3.8	4.1	63
R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注4)	株式会社 立地評価研究所	2,576	2,450	4.4	2,440	4.2	4.5	127	
R-086	シャームメゾンステージ 八広	大和不動産鑑定 株式会社	2,160	2,190	3.8	2,140	3.6	4.0	86	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-087	プライムメゾン恵比寿	一般財団法人 日本不動産研究所	5,850	5,930	3.0	5,770	2.8	3.1	182
	R-089	エスティメゾン鶴の森	大和不動産鑑定 株式会社	836	844	5.0	832	4.8	5.2	45
	R-091	シャームメゾンステージ 日野	株式会社 立地評価研究所	1,630	1,640	4.0	1,630	3.8	4.1	70
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	JLL森井鑑定 株式会社	5,270	5,370	3.7	5,170	3.5	3.9	209
	R-093	神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	6,360	6,400	4.2	6,320	4.0	4.3	310
	R-094	プライムメゾン渋谷	JLL森井鑑定 株式会社	2,800	2,860	3.3	2,730	3.1	3.5	97
	R-095	プライムメゾン初台	JLL森井鑑定 株式会社	3,420	3,490	3.4	3,340	3.2	3.6	123
	R-096	エスティメゾン上町台	株式会社 中央不動産鑑定所	1,270	1,280	3.8	1,260	3.5	4.0	50
	R-098	プライムメゾン白金高輪	JLL森井鑑定 株式会社	5,530	5,660	3.3	5,400	3.1	3.5	192
	R-099	プライムメゾン 市谷山伏町	株式会社 立地評価研究所	4,390	4,520	3.3	4,340	3.1	3.5	156
	R-100	エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	742	753	3.6	737	3.4	3.8	27
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,200	11,500	3.1	11,100	3.2	3.3	365
	R-102	プライムメゾン大塚	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,770	4,890	3.3	4,720	3.4	3.5	168
	R-103	プライムメゾン浅草橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,130	2,180	3.3	2,110	3.4	3.5	75
	R-104	プライムメゾン代官山	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,490	3,590	3.1	3,440	3.2	3.3	113
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,000	5,100	3.2	4,960	3.3	3.4	169
R-106	エスティメゾン 豊洲レジデンス(注5)	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,600	7,820	-	7,500	3.6	-	361	
R-108	エスティメゾン井尻	大和不動産鑑定 株式会社	441	447	4.3	439	4.1	4.5	21	
R-109	プライムメゾン三田綱町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,540	2,580	3.4	2,520	3.2	3.6	88	
R-110	プライムメゾン本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	3,050	3,110	3.4	3,020	3.2	3.6	108	

用途	物件番号	物件名称		鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
						直接還元法		DCF法			
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住 居	R-111	プライムメゾン蔵前		株式会社 中央不動産鑑定所	2,600	2,640	3.5	2,580	3.3	3.7	93
	R-112	エステイ メゾン 横浜青葉台 (注6)	ノース	株式会社 中央不動産鑑定所	3,660	1,740	3.9	1,690	3.7	4.1	153
			サウス			1,990	4.0	1,930	3.8	4.2	
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠		大和不動産鑑定 株式会社	643	651	4.8	640	4.6	5.0	35
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通		株式会社 中央不動産鑑定所	972	986	4.0	966	3.8	4.2	43
	R-115	エステイメゾン東別院		大和不動産鑑定 株式会社	2,230	2,250	4.1	2,220	3.9	4.3	99
	R-116	エステイメゾン萱場		大和不動産鑑定 株式会社	958	968	4.3	953	4.1	4.5	43
	R-117	エステイメゾン白壁南		大和不動産鑑定 株式会社	706	711	4.2	704	4.0	4.4	30
	R-118	プライムメゾン下北沢		株式会社 谷澤総合鑑定所	2,840	2,920	3.1	2,800	3.2	3.3	91
	R-119	プライムメゾン目黒		株式会社 谷澤総合鑑定所	2,540	2,600	3.1	2,510	3.2	3.3	81
	R-120	プライムメゾン両国		株式会社 谷澤総合鑑定所	1,620	1,650	3.3	1,610	3.4	3.5	55
	R-121	プライムメゾン中目黒		株式会社 谷澤総合鑑定所	11,200	11,500	3.1	11,000	3.2	3.3	361
	R-122	プライムメゾン板橋		株式会社 谷澤総合鑑定所	5,220	5,350	3.3	5,170	3.4	3.5	179
	R-123	プライムメゾン 江古田の杜(注7)		株式会社 立地評価研究所	11,400	11,300	-	11,500	4.0	-	564
	R-124	プライムメゾン 早稲田通り		一般財団法人 日本不動産研究所	2,690	2,700	3.1	2,680	2.9	3.2	83
	R-125	エステイメゾン登戸		JLL森井鑑定 株式会社	510	521	3.7	499	3.5	3.9	20
	R-126	エステイメゾン大森		株式会社 中央不動産鑑定所	4,020	4,130	3.1	3,970	2.9	3.3	128
	R-127	エステイメゾン門前仲町		株式会社 中央不動産鑑定所	1,730	1,780	3.1	1,710	2.9	3.3	55
	R-128	エステイメゾン赤羽		株式会社 中央不動産鑑定所	1,130	1,160	3.1	1,110	2.9	3.3	36
	R-129	プライムメゾン湯島		一般財団法人 日本不動産研究所	10,500	10,600	3.3	10,400	3.1	3.4	358
R-130	プライムメゾン中野坂上		一般財団法人 日本不動産研究所	5,570	5,630	3.3	5,510	3.1	3.4	189	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	期末 算定価額 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)
					直接還元法		DCF法			
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
住居	R-131	プライムメゾン方南町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,360	3,400	3.3	3,320	3.1	3.4	114
	R-132	プライムメゾン門前仲町	一般財団法人 日本不動産研究所	3,330	3,360	3.4	3,290	3.2	3.5	116
	R-133	プライムメゾン西早稲田	一般財団法人 日本不動産研究所	2,590	2,620	3.3	2,560	3.1	3.4	88
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	一般財団法人 日本不動産研究所	2,230	2,260	3.4	2,200	3.2	3.5	78
	R-135	プライムメゾン桜新町	一般財団法人 日本不動産研究所	1,870	1,890	3.4	1,850	3.2	3.5	65
小計				359,039	364,887	-	355,282	-	-	13,580
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ 品川御殿山(注8)	大和不動産鑑定 株式会社	29,000	29,700	3.1	28,700	2.9	3.3	934
	0-002	御殿山S Hビル(注8)	株式会社 谷澤総合鑑定所	50,600	51,900	3.2	50,100	3.2	3.4	1,643
	0-003	本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	55,100	56,700	3.4	54,400	3.1	3.6	1,976
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	一般財団法人 日本不動産研究所	41,800	42,500	3.4	41,100	3.1	3.6	1,487
	0-005	H K 淀屋橋 ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,330	6,500	3.5	6,260	3.6	3.7	233
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定 株式会社	7,380	7,490	3.8	7,330	3.6	4.0	291
	0-007	赤坂ガーデンシティ (注8)	株式会社 中央不動産鑑定所	50,200	53,500	3.1	48,800	2.9	3.3	1,653
	0-008	新宿ヒロセビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,110	5,320	3.1	5,020	3.2	3.3	169
小計				245,520	253,610	-	241,710	-	-	8,388
合計				604,559	618,497	-	596,992	-	-	21,969

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

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

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

(注4) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「収益価格」「還元利回り」「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、上記「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。

(注5) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

(注6) 「エスティメゾン横浜青葉台」は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」及び「エスティメゾン横浜青葉台サウス」の合計2棟の建物か

ら構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

- (注7) 「プライムメゾン江古田の杜」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、上記「割引率」には便宜上、保有期間1年目から10年目までの割引率を記載しています。
- (注8) 「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山S Hビル」及び「赤坂ガーデンシティ」の「期末算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

(二) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する物件に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期 支払額	既支払額
エスティメゾン豊洲レジデンス (東京都江東区豊洲)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年10月	672	232	232
神戸女子学生会館 (兵庫県神戸市東灘区向洋町中)	大規模修繕工事	自 2024年 6月 至 2025年 2月	276	-	-
エスティメゾン東別院 (愛知県名古屋市中区松原)	大規模修繕工事	自 2024年10月 至 2025年 4月	121	-	-

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

b. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は1,026百万円であり、当期の費用に区分された修繕費411百万円を合わせて1,437百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
プライムメゾンセントラルパーク (福岡県福岡市東区香椎照葉)	大規模修繕工事	自 2023年10月 至 2024年 4月	268
エスティメゾン静岡鷹匠 (静岡県静岡市葵区鷹匠)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 3月	71
エスティメゾン都立大学 (東京都目黒区平町)	大規模修繕工事	自 2023年11月 至 2024年 3月	44
その他の資本的支出			641
合計			1,026

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(ホ) 個別資産の損益状況

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

(単位：千円)

物件番号	R-001	R-002	R-003	R-004
物件名称	エステメゾン 銀座	エステメゾン 麻布永坂	エステメゾン 恵比寿	エステメゾン 恵比寿
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	184,388	47,562	57,456	24,063
賃貸事業収入	175,239	45,978	54,265	23,352
その他賃貸事業収入	9,149	1,584	3,191	711
B. 不動産賃貸事業費用 小計	58,796	21,472	25,876	9,634
外注委託費	6,216	1,728	1,727	1,206
管理委託料	10,083	3,019	3,604	1,385
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	1,883	635	749	314
公租公課	10,424	3,188	2,852	1,152
損害保険料	143	44	55	19
修繕費	5,502	2,864	5,010	1,023
減価償却費	19,148	7,087	8,038	3,537
その他賃貸事業費用	5,068	2,578	3,513	670
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	125,592	26,090	31,579	14,429

(単位：千円)

物件番号	R-005	R-006	R-007	R-008
物件名称	エステメゾン 神田	エステメゾン 北新宿	エステメゾン 浅草駒形	エステメゾン 川崎
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	47,073	47,745	68,632	76,501
賃貸事業収入	44,941	46,046	66,625	72,677
その他賃貸事業収入	2,131	1,699	2,007	3,823
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,571	23,474	33,130	43,313
外注委託費	1,632	2,436	3,036	3,126
管理委託料	2,587	3,143	3,471	4,762
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	742	348	545	1,180
公租公課	2,036	2,142	3,786	3,535
損害保険料	35	49	76	88
修繕費	1,559	2,810	3,360	3,020
減価償却費	9,215	9,993	16,814	24,562
その他賃貸事業費用	1,437	2,226	1,713	2,711
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	27,502	24,271	35,502	33,187

物件番号	R-010	R-011	R-012	R-013
物件名称	エステメゾン 亀戸	エステメゾン 目黒	エステメゾン 巣鴨	エステメゾン 京橋
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,942	30,958	50,655	88,650
賃貸事業収入	52,506	30,258	49,191	84,727
その他賃貸事業収入	2,435	700	1,464	3,922
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,217	12,872	17,539	49,570
外注委託費	2,426	1,410	2,130	1,464
管理委託料	3,499	1,650	2,271	3,609
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	545	240	425	1,802
公租公課	2,989	1,607	2,762	4,845
損害保険料	56	24	50	94
修繕費	2,384	1,143	1,468	7,059
減価償却費	13,546	5,388	7,582	27,185
その他賃貸事業費用	1,444	1,081	524	3,184
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	27,724	18,086	33,115	39,079

(単位:千円)

物件番号	R-014	R-015	R-016	R-017
物件名称	エステメゾン 白楽	エステメゾン 南堀江	エステメゾン 五反田	エステメゾン 大井仙台坂
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	31,311	34,676	96,058	79,819
賃貸事業収入	29,774	34,658	92,194	77,021
その他賃貸事業収入	1,537	17	3,864	2,797
B. 不動産賃貸事業費用 小計	15,971	15,397	34,883	35,616
外注委託費	1,630	2,044	81	3,084
管理委託料	1,781	1,380	5,088	4,384
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	478	341	36	542
公租公課	1,520	2,026	5,932	3,785
損害保険料	32	39	40	64
修繕費	1,862	1,427	2,840	4,688
減価償却費	7,739	6,993	15,377	16,918
その他賃貸事業費用	599	819	5,160	1,823
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	15,340	19,278	61,174	44,202

物件番号	R-018	R-019	R-021	R-022
物件名称	エステイメゾン 品川シーサイド	エステイメゾン 南麻布	エステイメゾン 川崎	エステイメゾン 麻布十番
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	65,746	35,821	63,584	66,669
賃貸事業収入	63,197	33,914	61,476	64,933
その他賃貸事業収入	2,548	1,906	2,107	1,735
B. 不動産賃貸事業費用 小計	32,292	15,938	31,313	16,816
外注委託費	3,085	2,388	2,383	2,442
管理委託料	3,840	2,404	3,520	3,052
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	753	296	709	432
公租公課	3,791	1,791	3,224	2,565
損害保険料	57	26	64	36
修繕費	4,951	3,407	2,187	1,055
減価償却費	12,130	3,832	17,680	5,640
その他賃貸事業費用	3,358	1,465	1,217	1,265
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	33,453	19,882	32,271	49,852

(単位:千円)

物件番号	R-023	R-027	R-028	R-030
物件名称	エステイメゾン 板橋本町	エステイメゾン 武蔵小山	エステイメゾン 千駄木	エステイメゾン 博多東
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	30,190	32,118	24,501	88,665
賃貸事業収入	29,415	30,881	22,667	86,624
その他賃貸事業収入	775	1,237	1,834	2,040
B. 不動産賃貸事業費用 小計	16,818	12,257	8,713	48,095
外注委託費	1,710	-	-	2,820
管理委託料	1,780	1,746	1,613	3,738
信託報酬	325	325	325	325
水道光熱費	457	-	-	664
公租公課	1,589	1,696	1,179	5,088
損害保険料	28	12	9	146
修繕費	1,485	304	180	6,846
減価償却費	7,845	6,247	3,300	26,744
その他賃貸事業費用	1,596	1,924	2,105	1,721
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	13,372	19,861	15,788	40,569

物件番号	R-033	R-034	R-035	R-036
物件名称	プライムメゾン 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園	エステメゾン 三軒茶屋
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	67,995	50,314	29,416	25,112
賃貸事業収入	65,130	49,878	28,885	24,349
その他賃貸事業収入	2,864	436	531	762
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,937	33,637	17,442	9,988
外注委託費	2,694	3,374	1,320	1,050
管理委託料	3,270	3,116	1,366	1,344
信託報酬	275	325	325	275
水道光熱費	532	704	415	182
公租公課	3,997	3,977	2,257	1,159
損害保険料	76	68	41	20
修繕費	2,597	2,422	2,352	305
減価償却費	14,608	15,969	8,808	4,720
その他賃貸事業費用	1,886	3,678	556	931
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	38,057	16,677	11,974	15,123

(単位:千円)

物件番号	R-037	R-038	R-039	R-040
物件名称	エステメゾン 板橋C6	シャームゾン ステージ博多	エステメゾン 錦糸町	エステメゾン 武蔵小金井
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	82,451	95,429	37,171	57,135
賃貸事業収入	79,104	95,369	35,816	54,793
その他賃貸事業収入	3,347	59	1,354	2,342
B. 不動産賃貸事業費用 小計	46,066	70,382	17,956	20,811
外注委託費	2,612	2,709	1,194	2,614
管理委託料	5,157	269	1,704	3,056
信託報酬	250	275	250	275
水道光熱費	1,111	876	680	722
公租公課	4,959	7,656	1,654	2,668
損害保険料	85	180	27	41
修繕費	4,920	4,136	635	1,390
減価償却費	19,513	40,809	11,319	8,616
その他賃貸事業費用	7,456	13,468	490	1,426
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	36,384	25,046	19,214	36,324

物件番号	R-041	R-042	R-043	R-044
物件名称	プライムメゾン 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺	プライムメゾン 百道浜
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	66,577	29,748	23,047	69,456
賃貸事業収入	64,869	29,385	22,441	69,416
その他賃貸事業収入	1,708	363	605	40
B. 不動産賃貸事業費用 小計	37,427	14,267	13,008	26,288
外注委託費	1,977	1,600	1,582	2,850
管理委託料	3,231	1,052	791	304
信託報酬	275	250	250	275
水道光熱費	580	242	697	924
公租公課	5,036	2,090	1,729	6,843
損害保険料	89	37	32	163
修繕費	3,801	1,341	613	3,120
減価償却費	19,855	7,270	6,552	11,348
その他賃貸事業費用	2,578	381	760	457
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	29,150	15,480	10,038	43,168

(単位:千円)

物件番号	R-045	R-046	R-047	R-048
物件名称	エスティメゾン 秋葉原	エスティメゾン 笹塚	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	58,206	91,228	180,065	33,994
賃貸事業収入	55,543	88,108	171,001	33,365
その他賃貸事業収入	2,663	3,120	9,063	629
B. 不動産賃貸事業費用 小計	29,011	33,078	86,259	20,567
外注委託費	2,659	2,427	6,054	1,629
管理委託料	3,295	4,741	10,921	2,195
信託報酬	250	250	250	275
水道光熱費	507	676	1,743	432
公租公課	2,653	4,669	8,898	2,581
損害保険料	55	61	152	47
修繕費	1,790	4,477	13,116	1,057
減価償却費	16,360	13,262	39,539	10,502
その他賃貸事業費用	1,437	2,512	5,584	1,846
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	29,194	58,149	93,805	13,427

物件番号	R-049	R-050	R-051	R-052
物件名称	プライムメゾン 矢田南	プライムメゾン 照葉	エスティメゾン 東白壁	エスティメゾン 千石
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	25,917	53,200	46,601	40,222
賃貸事業収入	25,291	53,090	46,534	38,250
その他賃貸事業収入	625	110	67	1,972
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,117	30,476	24,916	16,113
外注委託費	1,300	4,710	1,938	2,933
管理委託料	1,829	-	211	2,292
信託報酬	275	250	275	250
水道光熱費	421	698	504	283
公租公課	2,311	6,046	3,617	2,337
損害保険料	39	109	72	35
修繕費	4,048	2,572	262	1,362
減価償却費	9,389	14,620	17,135	6,056
その他賃貸事業費用	2,501	1,467	899	561
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,799	22,724	21,685	24,109

(単位:千円)

物件番号	R-053	R-054	R-055	R-056
物件名称	エスティメゾン 代沢	エスティメゾン 戸越	エスティメゾン 西天満	エスティメゾン 白金台
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	64,289	51,905	52,836	80,102
賃貸事業収入	61,744	49,872	51,898	77,777
その他賃貸事業収入	2,545	2,033	938	2,325
B. 不動産賃貸事業費用 小計	19,907	21,060	27,809	28,005
外注委託費	1,560	2,490	2,221	2,366
管理委託料	3,688	2,634	2,264	4,690
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	420	402	1,508	537
公租公課	3,553	2,844	3,939	3,382
損害保険料	53	44	70	56
修繕費	1,112	2,942	2,041	2,396
減価償却費	8,232	8,897	13,018	11,914
その他賃貸事業費用	1,036	555	2,495	2,410
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	44,382	30,845	25,027	52,097

物件番号	R-057	R-058	R-059	R-060
物件名称	エステメゾン 東新宿	エステメゾン 元麻布	エステメゾン 都立大学	エステメゾン 武蔵小山
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	49,409	44,202	23,956	31,070
賃貸事業収入	47,356	43,202	22,461	29,882
その他賃貸事業収入	2,053	1,000	1,495	1,188
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,881	19,485	13,201	11,863
外注委託費	1,513	1,665	1,242	1,646
管理委託料	2,927	3,690	1,861	1,723
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	284	373	357	358
公租公課	2,314	2,856	1,641	1,603
損害保険料	40	39	23	26
修繕費	1,558	2,317	2,862	146
減価償却費	11,881	6,868	4,342	5,872
その他賃貸事業費用	1,111	1,424	621	236
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	27,527	24,717	10,754	19,207

(単位:千円)

物件番号	R-061	R-062	R-063	R-064
物件名称	エステメゾン 中野	エステメゾン 新中野	エステメゾン 中野富士見町	エステメゾン 哲学堂
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	54,428	30,019	29,963	35,583
賃貸事業収入	51,879	28,256	29,137	33,930
その他賃貸事業収入	2,549	1,762	826	1,653
B. 不動産賃貸事業費用 小計	24,941	14,307	13,464	16,977
外注委託費	2,934	2,190	2,116	2,217
管理委託料	3,858	1,900	1,600	1,845
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	442	286	381	625
公租公課	2,788	1,613	1,813	1,806
損害保険料	44	27	28	34
修繕費	2,329	1,280	1,144	1,541
減価償却費	10,645	6,232	5,801	8,295
その他賃貸事業費用	1,647	528	328	362
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	29,487	15,711	16,498	18,606

物件番号	R-065	R-066	R-067	R-068
物件名称	エステメゾン 高円寺	エステメゾン 押上	エステメゾン 赤羽	エステメゾン 王子
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	35,610	74,778	100,804	50,248
賃貸事業収入	34,916	72,280	95,532	48,290
その他賃貸事業収入	693	2,498	5,272	1,958
B. 不動産賃貸事業費用 小計	12,447	30,953	47,468	25,029
外注委託費	1,716	3,147	3,468	1,924
管理委託料	1,458	3,928	6,363	2,788
信託報酬	250	250	250	250
水道光熱費	376	769	725	774
公租公課	2,050	3,991	5,504	2,777
損害保険料	31	77	98	52
修繕費	98	2,214	3,462	3,786
減価償却費	6,419	15,701	25,682	11,753
その他賃貸事業費用	46	873	1,914	922
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	23,163	43,825	53,335	25,219

(単位:千円)

物件番号	R-069	R-070	R-071	R-072
物件名称	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	45,167	39,594	53,574	86,261
賃貸事業収入	43,537	37,818	52,026	84,081
その他賃貸事業収入	1,630	1,776	1,548	2,180
B. 不動産賃貸事業費用 小計	22,241	19,961	22,103	34,256
外注委託費	3,132	1,614	2,154	7,494
管理委託料	2,561	2,428	2,651	3,874
信託報酬	350	400	250	250
水道光熱費	551	443	543	1,204
公租公課	2,385	1,914	2,808	6,040
損害保険料	43	36	47	94
修繕費	1,014	873	958	2,871
減価償却費	10,233	10,048	11,898	11,115
その他賃貸事業費用	1,970	2,202	791	1,312
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	22,926	19,633	31,470	52,004

物件番号	R-073	R-074	R-075	R-076
物件名称	シャームゾン ステージ秋葉原	エスティメゾン 葵	エスティメゾン 薬院	エスティメゾン 錦糸町
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	16,616	69,210	77,900	235,758
賃貸事業収入	16,192	68,631	74,107	223,924
その他賃貸事業収入	423	578	3,792	11,833
B. 不動産賃貸事業費用 小計	9,509	43,342	42,212	96,476
外注委託費	1,174	4,200	1,710	5,590
管理委託料	776	3,741	3,886	9,310
信託報酬	1,425	1,350	3,872	1,050
水道光熱費	276	1,050	2,554	2,896
公租公課	978	4,941	4,930	10,107
損害保険料	17	85	98	194
修繕費	932	3,732	4,275	9,353
減価償却費	3,250	20,138	17,290	51,612
その他賃貸事業費用	677	4,103	3,594	6,359
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	7,106	25,867	35,687	139,281

(単位:千円)

物件番号	R-077	R-078	R-079	R-080
物件名称	エスティメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エスティメゾン 鶴舞	プライムメゾン 森下
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	262,942	68,570	157,926	59,398
賃貸事業収入	247,981	68,372	157,818	55,463
その他賃貸事業収入	14,961	197	108	3,935
B. 不動産賃貸事業費用 小計	117,270	39,743	77,721	28,725
外注委託費	9,591	2,728	12,234	3,216
管理委託料	10,606	3,509	801	4,816
信託報酬	1,050	950	780	300
水道光熱費	5,338	688	1,870	501
公租公課	11,302	5,956	15,080	2,957
損害保険料	226	129	265	56
修繕費	17,072	5,072	4,039	940
減価償却費	55,241	17,641	40,771	12,821
その他賃貸事業費用	6,840	3,067	1,878	3,115
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	145,671	28,826	80,205	30,673

物件番号	R-081	R-082	R-083	R-084
物件名称	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条	プライムメゾン 鴨々川
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,539	119,213	75,826	49,716
賃貸事業収入	53,255	117,142	73,478	49,099
その他賃貸事業収入	6,283	2,070	2,347	616
B. 不動産賃貸事業費用 小計	23,645	62,016	40,746	29,992
外注委託費	1,875	12,143	4,309	3,054
管理委託料	2,912	5,230	2,852	1,967
信託報酬	300	250	300	300
水道光熱費	3,556	5,757	4,131	2,257
公租公課	2,710	10,934	7,931	5,835
損害保険料	46	137	127	84
修繕費	1,181	1,925	995	661
減価償却費	9,984	23,033	19,452	14,766
その他賃貸事業費用	1,077	2,602	645	1,064
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	35,893	57,197	35,080	19,724

(単位:千円)

物件番号	R-085	R-086	R-087	R-089
物件名称	プライムメゾン セントラルパーク	シャームゾン ステージ八広	プライムメゾン 恵比寿	エスティメゾン 鷺の森
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	89,073	56,171	113,796	27,171
賃貸事業収入	88,360	56,171	109,210	27,171
その他賃貸事業収入	712	-	4,586	-
B. 不動産賃貸事業費用 小計	56,550	26,373	38,899	16,968
外注委託費	3,072	3,770	4,256	1,152
管理委託料	3,338	81	6,553	-
信託報酬	240	300	300	290
水道光熱費	927	523	604	343
公租公課	8,783	4,026	4,581	1,558
損害保険料	212	68	75	36
修繕費	13,633	3,261	4,458	1,926
減価償却費	23,229	14,003	13,812	10,780
その他賃貸事業費用	3,114	338	4,256	879
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	32,522	29,797	74,897	10,202

物件番号	R-091	R-092	R-093	R-094
物件名称	シャームゾン ステージ日野	プライムメゾン 横濱日本大通	神戸女子学生会館	プライムメゾン 渋谷
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	51,790	139,291	221,272	65,358
賃貸事業収入	48,841	134,341	220,282	62,159
その他賃貸事業収入	2,949	4,950	989	3,199
B. 不動産賃貸事業費用 小計	27,022	61,764	116,175	21,004
外注委託費	4,104	5,931	23,256	2,865
管理委託料	3,461	7,272	55	3,972
信託報酬	290	240	240	240
水道光熱費	461	2,277	5,820	453
公租公課	3,154	8,515	16,980	3,356
損害保険料	61	163	363	41
修繕費	1,473	1,556	11,686	1,711
減価償却費	13,575	33,310	55,983	6,481
その他賃貸事業費用	439	2,497	1,789	1,881
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	24,768	77,527	105,097	44,354

(単位:千円)

物件番号	R-095	R-096	R-098	R-099
物件名称	プライムメゾン 初台	エスティメゾン 上町台	プライムメゾン 白金高輪	プライムメゾン 市谷山伏町
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	81,822	34,437	125,497	104,213
賃貸事業収入	78,691	33,028	118,686	101,088
その他賃貸事業収入	3,131	1,408	6,811	3,125
B. 不動産賃貸事業費用 小計	33,269	15,672	41,151	45,853
外注委託費	3,226	2,205	4,292	6,115
管理委託料	4,911	1,472	7,158	6,714
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	979	687	700	660
公租公課	4,459	2,203	7,252	6,644
損害保険料	70	42	96	101
修繕費	2,726	1,314	3,070	5,547
減価償却費	12,831	6,994	15,314	15,333
その他賃貸事業費用	3,823	512	3,026	4,495
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	48,553	18,765	84,346	58,359

物件番号	R-100	R-101	R-102	R-103
物件名称	エスティメゾン 森下	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	19,351	237,442	114,852	51,471
賃貸事業収入	18,606	227,589	112,102	50,190
その他賃貸事業収入	745	9,852	2,750	1,280
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,867	79,656	45,467	23,386
外注委託費	1,498	10,648	5,400	3,317
管理委託料	1,259	14,589	7,036	3,584
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	227	1,510	1,058	633
公租公課	1,088	11,498	7,008	2,877
損害保険料	16	180	108	49
修繕費	324	7,329	4,001	3,197
減価償却費	3,108	24,513	15,003	5,635
その他賃貸事業費用	1,104	9,145	5,610	3,852
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	10,484	157,786	69,384	28,084

(単位:千円)

物件番号	R-104	R-105	R-106	R-108
物件名称	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エスティメゾン 豊洲レジデンス	エスティメゾン 井尻
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	69,426	129,383	492,170	13,420
賃貸事業収入	65,816	126,523	480,663	13,420
その他賃貸事業収入	3,609	2,860	11,506	-
B. 不動産賃貸事業費用 小計	30,107	43,230	381,314	7,399
外注委託費	2,655	8,262	22,113	729
管理委託料	5,990	5,708	21,879	-
信託報酬	240	240	325	235
水道光熱費	571	1,976	4,116	-
公租公課	3,774	7,834	21,082	1,475
損害保険料	58	137	503	28
修繕費	2,434	3,246	21,782	990
減価償却費	6,981	14,150	83,341	3,702
その他賃貸事業費用	7,402	1,675	206,171	238
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	39,319	86,152	110,855	6,020

物件番号	R-109	R-110	R-111	R-112
物件名称	プライムメゾン 三田綱町	プライムメゾン 本郷	プライムメゾン 蔵前	エスティメゾン 横浜青葉台
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	59,783	68,191	61,763	86,288
賃貸事業収入	58,461	66,122	60,122	86,288
その他賃貸事業収入	1,322	2,069	1,640	-
B. 不動産賃貸事業費用 小計	21,509	22,597	22,095	19,260
外注委託費	2,115	3,475	3,241	-
管理委託料	4,770	3,210	3,225	1,078
信託報酬	240	240	240	480
水道光熱費	466	577	651	-
公租公課	3,353	3,144	2,856	5,275
損害保険料	41	55	51	121
修繕費	1,352	1,432	1,654	1,650
減価償却費	5,436	9,007	8,746	10,618
その他賃貸事業費用	3,733	1,453	1,427	36
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	38,273	45,593	39,667	67,028

(単位:千円)

物件番号	R-113	R-114	R-115	R-116
物件名称	エスティメゾン 静岡鷹匠	シャームゾン ステージ広瀬通	エスティメゾン 東別院	エスティメゾン 萱場
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	23,366	29,025	69,754	30,707
賃貸事業収入	23,355	29,025	69,666	30,248
その他賃貸事業収入	11	-	87	459
B. 不動産賃貸事業費用 小計	14,065	12,352	33,449	11,295
外注委託費	2,025	1,050	6,300	1,782
管理委託料	55	-	-	1,299
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	564	471	1,180	322
公租公課	1,608	2,496	5,947	2,232
損害保険料	33	50	111	42
修繕費	3,595	779	4,428	207
減価償却費	5,786	6,056	14,594	4,886
その他賃貸事業費用	155	1,208	647	282
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,301	16,672	36,304	19,412

物件番号	R-117	R-118	R-119	R-120
物件名称	エステメゾン 白壁南	プライムメゾン 下北沢	プライムメゾン 目黒	プライムメゾン 両国
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	20,260	58,989	51,112	35,920
賃貸事業収入	20,260	55,245	48,698	35,260
その他賃貸事業収入	-	3,744	2,414	660
B. 不動産賃貸事業費用 小計	8,599	23,169	21,614	17,493
外注委託費	1,413	3,438	2,144	1,980
管理委託料	-	4,431	4,046	2,461
信託報酬	240	240	240	240
水道光熱費	332	490	523	394
公租公課	1,782	3,420	2,202	1,805
損害保険料	26	47	36	33
修繕費	1,087	1,180	768	1,795
減価償却費	3,479	7,950	7,277	6,166
その他賃貸事業費用	237	1,970	4,376	2,616
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	11,660	35,819	29,497	18,426

(単位:千円)

物件番号	R-121	R-122	R-123	R-124
物件名称	プライムメゾン 中目黒	プライムメゾン 板橋	プライムメゾン 江古田の杜	プライムメゾン 早稲田通り
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	228,761	123,398	628,028	56,705
賃貸事業収入	210,122	117,098	614,035	55,455
その他賃貸事業収入	18,638	6,299	13,992	1,250
B. 不動産賃貸事業費用 小計	74,862	55,904	446,425	23,322
外注委託費	4,200	4,740	42,084	3,000
管理委託料	14,742	7,768	20,878	4,222
信託報酬	275	240	400	240
水道光熱費	5,705	2,237	17,118	417
公租公課	9,088	7,464	29,162	3,381
損害保険料	149	116	1,460	46
修繕費	3,697	3,460	10,936	613
減価償却費	28,722	23,260	116,732	6,486
その他賃貸事業費用	8,279	6,616	207,653	4,914
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	153,898	67,493	181,602	33,383

物件番号	R-125	R-126	R-127	R-128
物件名称	エステメゾン 登戸	エステメゾン 大森	エステメゾン 門前仲町	エステメゾン 赤羽
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2024年 3月 1日 2024年 4月30日	2024年 3月 1日 2024年 4月30日	2024年 3月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	14,861	12,528	4,178	1,187
賃貸事業収入	14,058	9,767	3,531	832
その他賃貸事業収入	803	2,761	647	355
B. 不動産賃貸事業費用 小計	6,419	38,940	15,317	8,531
外注委託費	822	846	584	590
管理委託料	947	12,412	4,548	2,262
信託報酬	279	83	83	83
水道光熱費	233	91	78	56
公租公課	546	-	-	-
損害保険料	13	16	8	5
修繕費	1,397	-	-	-
減価償却費	1,537	3,464	1,585	950
その他賃貸事業費用	641	22,025	8,428	4,582
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	8,442	26,411	11,139	7,343

(単位:千円)

物件番号	R-129	R-130	R-131	R-132
物件名称	プライムメゾン 湯島	プライムメゾン 中野坂上	プライムメゾン 方南町	プライムメゾン 門前仲町
運用期間 (自) (至)	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	35,833	16,982	10,371	12,079
賃貸事業収入	35,612	16,506	10,262	11,958
その他賃貸事業収入	221	475	109	121
B. 不動産賃貸事業費用 小計	11,931	7,322	3,850	4,541
外注委託費	1,087	641	550	651
管理委託料	3,103	2,096	1,043	1,202
信託報酬	-	-	-	-
水道光熱費	1,879	50	170	109
公租公課	-	-	-	-
損害保険料	28	12	9	8
修繕費	130	88	-	143
減価償却費	4,696	2,327	1,585	1,545
その他賃貸事業費用	1,005	2,104	492	879
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	23,902	9,660	6,521	7,538

物件番号	R-133	R-134	R-135	0-001
物件名称	プライムメゾン 西早稲田	プライムメゾン 浅草イースト	プライムメゾン 桜新町	ガーデンシティ 品川御殿山
運用期間 (自) (至)	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2024年 4月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	8,160	6,539	5,699	1,355,824
賃貸事業収入	8,160	6,539	5,699	1,323,178
その他賃貸事業収入	-	-	-	32,645
B. 不動産賃貸事業費用 小計	2,371	2,360	2,602	736,176
外注委託費	467	361	362	98,533
管理委託料	601	513	614	25,481
信託報酬	-	-	-	1,003
水道光熱費	46	27	23	61,646
公租公課	-	-	-	236,213
損害保険料	6	6	5	1,434
修繕費	78	-	225	22,438
減価償却費	1,013	1,027	852	241,696
その他賃貸事業費用	157	424	519	47,727
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	5,789	4,179	3,097	619,648

(単位:千円)

物件番号	0-002	0-003	0-004	0-005
物件名称	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	H K 淀屋橋ガーデン アベニュー
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	979,506	1,296,858	903,801	164,964
賃貸事業収入	979,506	1,254,957	903,801	154,241
その他賃貸事業収入	-	41,900	-	10,722
B. 不動産賃貸事業費用 小計	180,544	509,827	328,676	63,960
外注委託費	-	72,183	-	8,674
管理委託料	1,079	13,459	6,000	2,194
信託報酬	359	500	250	240
水道光熱費	-	84,145	-	12,793
公租公課	44,607	131,742	109,787	13,649
損害保険料	786	1,976	1,097	405
修繕費	5,963	10,975	6,445	1,250
減価償却費	125,678	194,307	204,030	23,818
その他賃貸事業費用	2,069	537	1,064	933
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	798,961	787,031	575,124	101,004

物件番号	0-006	0-007	0-008	H-001
物件名称	広小路ガーデン アベニュー	赤坂ガーデンシティ	新宿ヒロセビル	本町ガーデンシティ (ホテル部分)
運用期間 (自) (至)	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年12月21日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月29日
A. 不動産賃貸事業収益 小計	207,797	946,514	85,829	400,263
賃貸事業収入	196,123	892,441	77,575	400,263
その他賃貸事業収入	11,673	54,072	8,253	-
B. 不動産賃貸事業費用 小計	78,854	371,092	24,768	152,365
外注委託費	12,635	-	3,414	-
管理委託料	1,260	41,500	1,649	1,193
信託報酬	225	727	195	250
水道光熱費	12,561	72,191	8,561	-
公租公課	20,893	92,322	-	67,054
損害保険料	280	672	205	834
修繕費	3,928	5,186	698	5,985
減価償却費	26,483	71,936	10,007	76,100
その他賃貸事業費用	586	86,555	35	946
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	128,942	575,421	61,060	247,898

(ヘ) 建物状況調査報告書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-001	エスティメゾン銀座	-	-	11,658	2,003	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	4.3
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	-	100	6,678	705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	3.2
	R-003	エスティメゾン恵比寿	-	-	4,683	756	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.8
	R-004	エスティメゾン恵比寿	-	-	3,023	262	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.5
	R-005	エスティメゾン神田	-	-	3,542	581	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	4.1
	R-006	エスティメゾン北新宿	-	-	2,456	695	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	5.4
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	-	-	5,013	1,065	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.4
	R-008	エスティメゾン川崎	-	-	7,278	1,241	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	4.2
	R-010	エスティメゾン亀戸	-	-	6,467	849	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	6.0
	R-011	エスティメゾン目黒	-	-	3,062	332	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.2
	R-012	エスティメゾン巢鴨	-	-	5,294	709	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月	6.5
	R-013	エスティメゾン京橋	-	-	7,988	1,415	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	2.2
	R-014	エスティメゾン白楽	-	-	4,771	450	株式会社 東京建築検査機構	2021年4月	8.9
	R-015	エスティメゾン南堀江	-	-	5,942	534	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	4.5
	R-016	エスティメゾン五反田(注7)	-	-	8,609	1,203	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	7.6
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	-	-	7,303	992	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	3.6
	R-018	エスティメゾン 品川シーサイド	-	-	2,107	313	株式会社 東京建築検査機構	2020年4月	7.3
			-	-	2,103	312			7.3
			-	-	1,214	167			8.2
	R-019	エスティメゾン南麻布	-	-	3,901	399	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	7.8
	R-021	エスティメゾン川崎	-	-	2,485	793	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	4.0

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-022	エステイメゾン麻布十番	-	-	2,087	488	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	6.2
	R-023	エステイメゾン板橋本町	-	-	4,127	400	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	4.3
	R-027	エステイメゾン武蔵小山 (注7)	-	-	2,876	318	株式会社 東京建築検査機構	2020年10月	9.9
	R-028	エステイメゾン千駄木(注7)	-	-	3,204	270	大和不動産鑑定 株式会社	2021年4月	3.9
	R-030	エステイメゾン博多東	-	-	15,365	2,264	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	0.8
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	100	-	8,411	1,249	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	4.0
	R-034	プライムメゾン東桜	-	-	7,401	980	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	1.7
	R-035	プライムメゾン萱場公園	-	-	4,493	644	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	1.7
	R-036	エステイメゾン三軒茶屋	-	-	2,583	319	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年10月	7.2
	R-037	エステイメゾン板橋C 6	-	-	8,364	1,364	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	2.6
	R-038	シャームメゾンステージ博多	-	-	22,549	2,821	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.1未満
	R-039	エステイメゾン錦糸町	-	-	4,061	572	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年10月	6.0
	R-040	エステイメゾン武蔵小金井	-	-	8,557	643	株式会社 東京建築検査機構	2022年10月	6.0
	R-041	プライムメゾン御器所	-	-	8,652	1,292	大和不動産鑑定 株式会社	2022年10月	2.0
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	-	-	2,655	572	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	-	-	2,592	494	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	2.6
	R-044	プライムメゾン百道浜	-	-	21,359	2,573	大和不動産鑑定 株式会社	2023年4月	0.2
	R-045	エステイメゾン秋葉原	-	-	7,840	884	株式会社 ERIソリューション	2023年4月	8.8
R-046	エステイメゾン笹塚	-	-	9,195	937	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.2	
R-047	プライムメゾン 銀座イースト	-	-	18,563	2,288	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.6	

用途	物件 番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住 居	R-048	プライムメゾン高見	-	-	3,895	670	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.7
	R-049	プライムメゾン矢田南	-	-	3,293	617	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	1.4
	R-050	プライムメゾン照葉	-	-	13,825	2,550	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年10月	0.9
	R-051	エスティメゾン東白壁	-	-	4,578	1,230	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年10月	1.0
	R-052	エスティメゾン千石	-	-	4,253	578	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	7.5
	R-053	エスティメゾン代沢	-	220	5,630	805	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	4.7
	R-054	エスティメゾン戸越	-	-	4,833	693	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	9.9
	R-055	エスティメゾン西天満	-	-	9,599	1,076	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	2.0
	R-056	エスティメゾン白金台	-	-	6,646	789	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	5.6
	R-057	エスティメゾン東新宿	-	-	4,942	581	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3
	R-058	エスティメゾン元麻布	-	-	4,894	499	大和不動産鑑定 株式会社	2023年10月	5.1
	R-059	エスティメゾン都立大学	-	-	1,820	314	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.3
	R-060	エスティメゾン武蔵小山	-	-	3,569	385	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.3
	R-061	エスティメゾン中野	-	-	4,356	746	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	7.0
	R-062	エスティメゾン新中野	-	-	3,541	415	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	7.8
	R-063	エスティメゾン 中野富士見町	392	-	3,527	418	大和不動産鑑定 株式会社	2024年4月	4.6
	R-064	エスティメゾン哲学堂	-	-	2,890	473	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	9.7
	R-065	エスティメゾン高円寺	-	-	2,540	435	株式会社 ERIソリューション	2018年10月	4.7
R-066	エスティメゾン押上	-	-	8,133	1,288	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	7.0	
R-067	エスティメゾン赤羽	-	-	7,318	1,335	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	5.9	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-068	エステメゾン王子	-	-	3,898	712	株式会社 東京建築検査機構	2018年10月	4.9
	R-069	プライムメゾン早稲田	-	-	3,697	603	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.6
	R-070	プライムメゾン八丁堀	-	-	2,924	503	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.1
	R-071	プライムメゾン神保町	-	-	4,035	650	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	6.4
	R-072	プライムメゾン 御殿山イースト	-	-	5,291	1,291	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	5.6
	R-073	シャームゾンステージ 秋葉原	-	-	2,373	246	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	8.5
	R-074	エステメゾン葵	-	-	9,982	1,345	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年4月	1.6
	R-075	エステメゾン薬院	-	-	19,087	1,584	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2024年4月	0.2
	R-076	エステメゾン錦糸町	-	-	16,804	2,669	株式会社 東京建築検査機構	2019年9月	5.5
	R-077	エステメゾン大島	-	-	19,130	2,919	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	4.9
	R-078	プライムメゾン富士見台	-	-	8,225	1,799	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.9
	R-079	エステメゾン鶴舞	-	-	14,637	3,581	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	2.0
	R-080	プライムメゾン森下	-	-	4,661	747	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.9
	R-081	プライムメゾン品川	-	-	3,490	623	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	6.9
	R-082	プライムメゾン大通公園	-	-	23,430	2,374	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.2
	R-083	プライムメゾン南2条	-	-	20,758	2,118	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.3
	R-084	プライムメゾン鴨々川	-	-	14,562	1,537	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.7
	R-085	プライムメゾン セントラルパーク(注8)	-	-	17,265	2,162	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	0.4
	R-086	シャームゾンステージ八広	-	-	6,768	962	大和不動産鑑定 株式会社	2019年9月	5.7
R-087	プライムメゾン恵比寿	-	-	6,966	1,074	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年9月	3.8	

用途	物件番号	物件名称	調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-089	エステイメゾン鶴の森	-	-	4,522	526	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	7.8
	R-091	シャームゾンステージ日野	-	-	6,224	867	大和不動産鑑定株式会社	2020年10月	3.1
	R-092	プライムメゾン 横濱日本大通	-	-	16,317	2,705	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年10月	4.9
	R-093	神戸女子学生会館	-	-	58,200	5,442	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	3.6
	R-094	プライムメゾン渋谷	-	-	4,218	649	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	4.5
	R-095	プライムメゾン初台	-	-	6,858	1,008	大和不動産鑑定株式会社	2021年10月	3.6
	R-096	エステイメゾン上町台	-	-	2,717	721	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年4月	2.0
	R-098	プライムメゾン白金高輪	-	-	9,136	1,433	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	6.2
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	-	-	9,855	1,534	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	3.6
	R-100	エステイメゾン森下	-	-	1,669	254	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月	4.9
	R-101	プライムメゾン 白金台タワー	-	-	13,083	2,760	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	1.2
	R-102	プライムメゾン大塚	-	-	10,995	1,629	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	4.6
	R-103	プライムメゾン浅草橋	-	-	5,446	773	株式会社 東京建築検査機構	2024年4月	8.0
	R-104	プライムメゾン代官山	-	-	3,649	852	株式会社 東京建築検査機構	2023年4月	5.6
	R-105	プライムメゾン 御殿山ウエスト	-	-	8,110	2,204	株式会社 東京建築検査機構	2023年10月	5.2
	R-106	エステイメゾン 豊洲レジデンス	-	-	38,154	6,722	株式会社 東京建築検査機構	2018年4月	6.8
	R-108	エステイメゾン井尻	-	-	3,092	407	大和不動産鑑定株式会社	2019年1月	0.6
	R-109	プライムメゾン三田綱町	-	-	378	540	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	6.5
R-110	プライムメゾン本郷	-	-	1,640	752	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	3.4	
R-111	プライムメゾン蔵前	-	-	162	692	株式会社 東京建築検査機構	2019年4月	3.2	

用途	物件番号	物件名称		調査時点における 修繕費(千円)(注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注3)	調査会社 (注4)	調査時点 (注5)	予想最大 損失率 (PML) (%) (注6)
				緊急	短期	長期				
住居	R-112	エステイメゾン 横浜青葉台	ノース	-	-	1,600	736	株式会社 ERIソリューション	2019年4月	6.4
			サウス	-	-	4,510	950		2019年9月	5.8
	R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	-	-	5,433	475	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2020年1月	6.5	
	R-114	シャームゾンステージ 広瀬通	-	-	5,376	716	株式会社 東京建築検査機構	2020年3月	1.0	
	R-115	エステイメゾン東別院	-	-	10,514	1,581	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	2.7	
	R-116	エステイメゾン萱場	-	-	3,403	616	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	2.7	
	R-117	エステイメゾン白壁南	-	-	1,732	377	大和不動産鑑定 株式会社	2021年3月	4.6	
	R-118	プライムメゾン下北沢	-	-	153	663	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	5.6	
	R-119	プライムメゾン目黒	-	-	402	484	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	6.3	
	R-120	プライムメゾン両国	-	-	132	471	株式会社 東京建築検査機構	2021年7月	8.9	
	R-121	プライムメゾン中目黒	-	-	797	2,072	株式会社 東京建築検査機構	2022年1月	3.4	
	R-122	プライムメゾン板橋	-	-	741	1,665	株式会社 東京建築検査機構	2022年1月	2.3	
	R-123	プライムメゾン江古田の杜	-	-	3,772	10,249	株式会社 東京建築検査機構	2022年6月	4.5	
	R-124	プライムメゾン早稲田通り	-	-	157	644	株式会社 東京建築検査機構	2022年6月	3.3	
	R-125	エステイメゾン登戸	-	-	2,227	216	株式会社 東京建築検査機構	2023年9月	7.4	
	R-126	エステイメゾン大森	-	-	510	846	株式会社 ERIソリューション	2024年2月	4.6	
	R-127	エステイメゾン門前仲町	-	-	520	429	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	7.4	
	R-128	エステイメゾン赤羽	60	-	480	300	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	5.3	
	R-129	プライムメゾン湯島	-	-	759	2,643	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	2.0	
	R-130	プライムメゾン中野坂上	-	-	342	1,223	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	3.8	
R-131	プライムメゾン方南町	-	-	272	858	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	7.6		
R-132	プライムメゾン門前仲町	-	-	298	851	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	6.9		

用途	物件番号	物件名称	調査時点における修繕費（千円）(注2)			建物再調達価格（百万円）(注3)	調査会社(注4)	調査時点(注5)	予想最大損失率（PML）（%）(注6)
			緊急	短期	長期				
住居	R-133	プライムメゾン西早稲田	-	-	160	595	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	5.8
	R-134	プライムメゾン 浅草イースト	-	-	180	615	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	6.1
	R-135	プライムメゾン桜新町	-	-	150	513	株式会社 東京建築検査機構	2024年3月	8.2
	小計			552	320	831,621	145,816	-	-
オフィスビル	0-001	ガーデンシティ品川御殿山(注9)	-	-	46,729	10,375	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2019年4月	0.7
	0-002	御殿山S Hビル(注9)	80	-	5,704	5,762	株式会社 ERIソリューション	2020年4月	1.2
	0-003	本町南ガーデンシティ	-	-	101,600	17,404	東京海上ディーアール 株式会社	2024年4月	1.0
	0-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	-	-	82,856	9,934	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2023年4月	3.1
	0-005	H K 淀屋橋 ガーデンアベニュー(注7)	-	-	11,235	2,277	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2022年4月	3.0
	0-006	広小路 ガーデンアベニュー	-	-	14,428	2,337	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	2021年10月	3.7
	0-007	赤坂ガーデンシティ(注9)	-	-	21,917	10,577	株式会社 東京建築検査機構	2021年9月	4.3
	0-008	新宿ヒロセビル	800	-	8,310	1,381	株式会社 ERIソリューション	2023年12月	6.3
	小計			880	-	292,779	60,048	-	-
合計			1,432	320	1,124,400	205,864	-	-	2.2

(注1) 本投資法人は当期末現在において保有する物件について建物状況調査報告書を取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

(注3) 「建物再調達価格」は、各建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。

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

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

(注6) 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社より、2024年4月を調査時点とするポートフォリオ地震PML評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）を示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

- (注7) 本投資法人が建物の区分所有権とそれに伴う敷地権に係る信託受益権を保有する「エスティメゾン五反田」、「エスティメゾン武蔵小山」、「エスティメゾン千駄木」及び「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」は、当期末現在における本投資法人の取得済部分に関する数値を記載しています。
- (注8) 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、かかる貸地上の建物(店舗)は借地人が所有しています。そのため、当該建物(店舗)以外の建物に係る「予想最大損失率(PML)」のみを記載しています。
- (注9) 「ガーデンシティ品川御殿山」、「御殿山SHビル」及び「赤坂ガーデンシティ」の「調査時点における修繕費」及び「建物再調達価格」は、物件全体の数値を基に本投資法人が保有する部分に対応する金額を記載しています。

(ト) 稼働率の推移

本投資法人が保有する物件の最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

	2019年10月末 (第10期末)	2020年4月末 (第11期末)	2020年10月末 (第12期末)	2021年4月末 (第13期末)	2021年10月末 (第14期末)
稼働率(%) ^(注)	98.1	97.6	97.7	97.3	97.2

	2022年4月末 (第15期末)	2022年10月末 (第16期末)	2023年4月末 (第17期末)	2023年10月末 (第18期末)	2024年4月末 (第19期末)
稼働率(%) ^(注)	97.0	96.4	96.5	96.7	96.9

(注)「稼働率」は、ポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(チ) 主要な不動産の物件に関する状況

該当事項はありません。

(リ) 主要なテナントに関する情報

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

ここでいう「主要なテナント」とは、各保有物件について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人(信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結している場合のマスターリース会社を含みます。)のうち、以下のいずれかの条件に該当する者をいいます。

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

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 及び 契約更改の 方法等 (注4)
積水ハウス不動産 東京株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エスティメゾン 銀座 他68物件	213,775.44	39.5	10,869	1,432	(注5)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデンシティ 品川御殿山 他3物件	83,428.43	15.4	7,775	7,261	(注6)
積水ハウス不動産 中部株式会社	不動産販売 及び賃貸業	プライムメゾン 東桜 他13物件	53,087.44	9.8	1,344	164	(注7)
積水ハウス不動産 九州株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャームゾン ステージ博多 他4物件	35,344.51	6.5	583	62	(注8)
積水ハウスGMパート ナーズ株式会社	不動産管理業	エスティメゾン 南堀江 他4物件	23,704.29	4.4	698	52	(注9)
積水ハウス不動産 東北株式会社	不動産販売 及び賃貸業	シャームゾン ステージ広瀬通	2,552.40	0.5	54	5	(注10)
積水ハウス不動産 関西株式会社	不動産販売 及び賃貸業	エスティメゾン 上町台	2,183.79	0.4	64	4	(注11)
主要なテナントの合計			414,076.30	76.5	21,391	8,984	-
ポートフォリオの合計			541,212.44	100.0	28,314	12,783	-

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

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約書(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書)に表示された月額賃料(駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、当期末現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。)(消費税及び地方消費税は含まれません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しているため、各テナントの総賃料収入の合計が「主要なテナントの合計」欄記載の数値と一致しない場合があります。また、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料は当期末現在適用される金額を用いています。更に、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に関連する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月額賃料の額は、2023年5月から2024年4月までの期間の実績の平均額(当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額)を用いています。なお、当該期間内において物件の取得又は追加取得を行った場合は、当該期間のうち本投資法人が保有する以前の期間については売主から提供を受けた情報に基づく売上高を用いています。また、「ガーデンシティ品川御殿山」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間(主として新規入居時)に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約(ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されている当該マスターリース契約)に基づき受領し、当期末現在において口座内に留保されている敷金及び保証金の合計額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ガーデンシティ品川御殿山」及び「赤坂ガーデンシティ」については、本投資法人が保有する部分に対応する金額を用いています。

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

(注5) 積水ハウス不動産東京をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年 5月10日	エステイメゾン麻布十番	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 6月10日	エステイメゾン板橋C 6	
2024年 6月30日	エステイメゾン秋葉原	
2024年 7月31日	エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン川崎、 エステイメゾン三軒茶屋	
2024年 8月20日	エステイメゾン板橋本町	
2024年 9月13日	エステイメゾン五反田、エステイメゾン大井仙台北、 エステイメゾン品川シーサイド	
2024年 9月30日	プライムメゾン武蔵野の杜、エステイメゾン笹塚、 プライムメゾン銀座イースト、プライムメゾン早稲田、 プライムメゾン八丁堀、プライムメゾン神保町、 プライムメゾン御殿山イースト	
2024年10月22日	エステイメゾン南麻布	
2024年10月31日	プライムメゾン白金高輪	
2024年11月 3日	シャームゾンステージ八広	
2024年11月30日	プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、 プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、 プライムメゾン鴨々川	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 1月28日	プライムメゾン横濱日本大通	
2025年 1月30日	エステイメゾン亀戸	
2025年 1月31日	エステイメゾン目黒、エステイメゾン錦糸町、 プライムメゾン恵比寿	
2025年 3月27日	エステイメゾン川崎	
2025年 3月31日	エステイメゾン武蔵小金井	
2025年 4月 2日	エステイメゾン白楽	
2025年10月31日	シャームゾンステージ日野	
2026年 3月31日	プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台	
2026年10月31日	プライムメゾン市谷山伏町	
2027年 3月31日	エステイメゾン森下	
2028年 4月30日	プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、 プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、 プライムメゾン御殿山ウエスト	
2029年 6月30日	プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エステイメゾン横浜青葉台ノース	
2029年 9月30日	エステイメゾン横浜青葉台サウス	
2031年 8月31日	プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒	
2031年 9月30日	プライムメゾン両国	
2032年 1月31日	プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋	
2032年 8月31日	プライムメゾン江古田の杜	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2032年 8月31日	プライムメゾン早稲田通り	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2034年 1月31日	シャームゾンステージ秋葉原	
2034年 4月30日	プライムメゾン湯島、プライムメゾン中野坂上、 プライムメゾン方南町、プライムメゾン門前仲町、 プライムメゾン西早稲田、プライムメゾン浅草イースト、 プライムメゾン桜新町	

(注6) 積水ハウスをマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年 5月 1日	ガーデンシティ品川御殿山(*1)	-
2024年 5月18日	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)(*2)	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
2024年12月 2日	本町南ガーデンシティ	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月31日	赤坂ガーデンシティ(第2回取得部分)	契約期間満了の3か月前までの期間に書面による意思表示がない時は1年間自動更新
2029年 6月30日	赤坂ガーデンシティ(第1回取得部分)	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新

(*1) 「ガーデンシティ品川御殿山」は、2024年3月19日付で100分の51(51.0%)、2024年5月1日付で100分の49(49.0%)の準共有持分をそれぞれ分割譲渡済みであり、2024年5月1日付で終了しています。

(*2) 「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」は、2024年5月1日付で100分の65(65.0%)の準共有持分を分割譲渡済みであり、2024年5月1日付で「マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書に関する解約合意書」を締結し解約していません。

(注7) 積水ハウス不動産中部をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年 4月30日	プライムメゾン富士見台	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2024年 9月30日	プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園、 プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南	
2025年 1月31日	エスティメゾン葵	
2025年 1月31日	エスティメゾン静岡鷹匠	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2025年 3月31日	プライムメゾン御器所	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月31日	エスティメゾン鶴の森	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2026年 3月31日	エスティメゾン東別院、エスティメゾン白壁南	
2027年 9月30日	エスティメゾン東白壁	
2029年 4月30日	エスティメゾン鶴舞	
2031年 3月31日	エスティメゾン萱場	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(注8) 積水ハウス不動産九州をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2024年11月30日	プライムメゾンセントラルパーク	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2027年 1月31日	シャームゾンステージ博多	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了
2027年 3月31日	プライムメゾン百道浜	
2027年 9月30日	プライムメゾン照葉	
2029年 1月31日	エスティメゾン井尻	

(注9) 積水ハウスGMパートナーズ株式会社をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 2月28日	エスティメゾン西天満	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新
2025年 3月 8日	エスティメゾン南堀江	
2025年 3月31日	プライムメゾンタ陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺	
2026年 3月31日	神戸女子学生会館	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注10) 積水ハウス不動産東北をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2025年 4月30日	シャームゾンステージ広瀬通	定期建物賃貸借契約のため契約期間満了にて終了

(注11) 積水ハウス不動産関西をマスターリース会社とする保有物件に係るマスターリース契約の契約満了日及び契約更改の方法は、以下のとおりです。

契約満了日	物件名称	契約更改の方法
2026年 4月30日	エスティメゾン上町台	契約期間満了6か月前までに意思表示がない時は1年間自動更新

(ヌ)保有資産に係る担保の状況

保有資産につき、設定されている担保はありません。

ポートフォリオの概況

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

(イ) 用途別

アセット カテゴリー	用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
居住用不動産	住居	123	304,526	57.5
小計 (a)		123	304,526	57.5
商業用不動産等	オフィスビル	8	224,805	42.5
	ホテル	-	-	-
	商業施設等	-	-	-
小計 (b)		8	224,805	42.5
合計 (a)+(b)		131	529,331	100.0

(ロ) 地域別

アセット カテゴリー	投資エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
居住用不動産	東京圏	91	248,139	81.5
	大阪圏	7	14,140	4.6
	名古屋圏	12	20,463	6.7
	その他	13	21,784	7.2
小計 (a)		123	304,526	100.0
商業用不動産等	東京圏	4	131,455	58.5
	大阪圏	3	87,000	38.7
	名古屋圏	1	6,350	2.8
	その他	-	-	-
小計 (b)		8	224,805	100.0
全体	東京圏	95	379,594	71.7
	大阪圏	10	101,140	19.1
	名古屋圏	13	26,813	5.1
	その他	13	21,784	4.1
合計 (a)+(b)		131	529,331	100.0

(八) 築年数別

アセット カテゴリー	築年数	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)	平均築年数 (年)
居住用不動産	5年未満	13	49,430	16.2	12.6
	5年以上10年未満	19	67,625	22.2	
	10年以上15年未満	25	44,999	14.8	
	15年以上	67	142,472	46.8	
	小計 (a)	123	304,526	100.0	
商業用不動産等	5年未満	-	-	-	14.9
	5年以上10年未満	1	4,400	2.0	
	10年以上15年未満	5	165,405	73.6	
	15年以上	2	55,000	24.5	
	小計 (b)	8	224,805	100.0	
全体	5年未満	13	49,430	9.3	13.6
	5年以上10年未満	20	72,025	13.6	
	10年以上15年未満	30	210,404	39.7	
	15年以上	69	197,472	37.3	
	合計 (a)+(b)	131	529,331	100.0	

(注) 「築年数」は、各物件について、主たる建物の登記簿上の新築の日(主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築の日)から当期末現在までの期間に基づいて記載しています。なお、「エステメゾン横浜青葉台」については、ノース及びサウスそれぞれの築年数に基づき記載した上で、「小計」欄及び「合計」欄の物件数の算出に当たっては建物全体を1物件として記載しています。したがって、「小計」欄及び「合計」欄の記載が各項目の合計値と一致しません。

保有資産の個別不動産の概要

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

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

個別物件表の各種用語について

- ・「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルをそれぞれ表します。
- ・「特定資産の種類」は、本投資法人が取得した権利の種類を記載しています。
- ・「信託受託者」は、信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、当期末現在有効な信託契約に基づく信託期間の満了日を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。なお、住居表示は市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている「建物の所在」欄の内容又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- ・「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した物件（物件番号R-001から物件番号R-100）については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を取得価格としています。
- ・「土地」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権を保有している場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の表示に基づき地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載していません。
- ・「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- ・「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- ・「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有している場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。なお、区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- ・「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、区分所有建物の場合、当該専有部分の用途を記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- ・「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得した専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。なお、「構造/階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造
- ・「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- ・「PM会社」は、PM業務を委託している会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、信託受託者とマスターリース契約を締結し、マスターリース会社となっている会社を記載しています。
- ・「ML種別」は、マスターリース契約の契約形態を記載しています。
- ・「特記事項」は、以下の事項を含む、各保有資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
- c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

< 居住用不動産 >

物件番号/物件名称	R-001 エスティメゾン銀座		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年7月31日	
所在地	東京都中央区銀座三丁目11番19号		取得価格	6,540百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	636.36㎡		延床面積	7,836.57㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上16階
	容積率	800%		竣工年月	2005年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項					
土地については、中央区の「街並み誘導型地区計画」及び「用途別容積型地区計画」の適用区域に該当するため、当該地区計画による容積率緩和（1,000%）を受け、建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、2003年7月に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					

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

物件番号/物件名称	R-003 エスティメゾン恵比寿		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年7月31日	
所在地	東京都渋谷区東四丁目13番1号		取得価格	2,040百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	561.58㎡		延床面積	2,452.69㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	400%		竣工年月	2003年6月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

物件番号/物件名称	R-005 エスティメゾン神田		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年7月31日	
所在地	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号		取得価格	1,610百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	307.69㎡		延床面積	2,028.19㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2004年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 容積率は本来600%ですが、千代田区の中神田中央地区地区計画による容積率緩和（660%）を受け、建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、2004年8月に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					

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

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

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

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

物件番号/物件名称	R-011 エスティメゾン目黒		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	東京都目黒区三田二丁目10番12号		取得価格	1,060百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	578.01m ²		延床面積	1,283.92m ²
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	200%		竣工年月	2005年11月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

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

物件番号/物件名称	R-014 エスティメゾン白楽		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号		取得価格	931百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	457.54㎡		延床面積	1,593.68㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-015 エスティメゾン南堀江		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10		取得価格	1,060百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	475.06㎡		延床面積	1,994.14㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	400%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウスGMパートナーズ株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-016 エスティメゾン五反田		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	東京都品川区西五反田七丁目7番2号		取得価格	3,110百万円	
土地	所有形態	敷地権(共有持分)	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	敷地面積	593.32㎡		延床面積	5,590.34㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上14階
	容積率	800%		竣工年月	2006年3月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 地中埋設物が存在しますが、土地建物の遵法性、安全性及び現状の使用収益に特段影響を及ぼすものではありません。					

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

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

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

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

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

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

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

物件番号/物件名称	R-027 エスティメゾン武蔵小山		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年7月31日	
所在地	東京都品川区荏原三丁目1番7号		取得価格	1,050百万円	
土地	所有形態	敷地権(共有持分)	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	512.62㎡		延床面積	1,616.87㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2007年11月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 (ML種別)	株式会社長谷工ライブネット (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

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

物件番号/物件名称	R-033 プライムメゾン武蔵野の杜		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年9月30日	
所在地	東京都小平市上水本町五丁目15番3号		取得価格	1,850百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	5,116.62㎡		延床面積	4,412.42㎡
	建蔽率	40%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	80%		竣工年月	2007年12月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-034 プライムメゾン東桜		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年9月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号		取得価格	1,500百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	846.05㎡		延床面積	3,517.62㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2008年2月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-035 プライムメゾン萱場公園		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年9月30日	
所在地	愛知県名古屋市中種区萱場二丁目7番13号		取得価格	801百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,129.02㎡		延床面積	2,301.42㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	200%		竣工年月	2006年11月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項 本物件の所在地は、2008年10月31日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが31.38mあるため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					

物件番号/物件名称	R-036 エスティメゾン三軒茶屋		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年3月31日	
所在地	東京都世田谷区下馬三丁目11番6		取得価格	785百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	473.85㎡		延床面積	1,006.89㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	200%		竣工年月	2008年1月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 西側接面道路は、都市計画道路(計画決定により拡幅予定)です。					

物件番号/物件名称	R-037 エスティメゾン板橋C6		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年6月10日	
所在地	東京都板橋区大山東町32番16		取得価格	2,560百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅、事務所
	敷地面積	773.48㎡		延床面積	5,249.34㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第二種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	商業地域：600% 第二種住居地域：300%		竣工年月	2008年3月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-038 シャーメゾンステージ博多		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年1月31日	
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25		取得価格	2,360百万円	
土地	所有形態	一般定期借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,457.01㎡		延床面積	11,621.67㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2005年1月
PM会社	積水ハウス不動産九州株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産九州株式会社 (賃料固定型)	

特記事項

土地の所有形態は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権です。

当該定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。

定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。

物件番号/物件名称	R-039 エスティメゾン錦糸町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年1月31日	
所在地	東京都墨田区錦糸一丁目1番8		取得価格	1,260百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	338.57㎡		延床面積	1,718.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	500%		竣工年月	2006年9月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	

特記事項

該当事項はありません。

物件番号/物件名称	R-040 エスティメゾン武蔵小金井		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年3月31日	
所在地	東京都小金井市本町二丁目6番5		取得価格	1,790百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	520.25㎡		延床面積	2,676.36㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造・RC造/地下1階・地上13階
	容積率	500%		竣工年月	2005年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	

特記事項

該当事項はありません。

物件番号/物件名称	R-041 プライムメゾン御器所		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年3月31日	
所在地	愛知県名古屋市中昭和区阿由知通二丁目17番地2		取得価格	1,950百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,429.67㎡		延床面積	4,691.72㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	SRC造/地上14階
	容積率	近隣商業地域：400% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2008年10月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-042 プライムメゾンタ陽ヶ丘		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年3月31日	
所在地	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13		取得価格	909百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	547.15㎡		延床面積	2,336.49㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	400%		竣工年月	2007年2月
PM会社	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウスGMパートナーズ株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-043 プライムメゾン北田辺		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年3月31日	
所在地	大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17		取得価格	601百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	640.92㎡		延床面積	2,112.46㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2006年6月
PM会社	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウスGMパートナーズ株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-044 プライムメゾン百道浜		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年3月31日	
所在地	福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1		取得価格	1,940百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,069.42㎡		延床面積	8,945.61㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	400%		竣工年月	1996年2月
PM会社	積水ハウス不動産九州株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産九州株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-045 エスティメゾン秋葉原		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年6月30日	
所在地	東京都台東区上野三丁目4番2		取得価格	1,930百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	458.32㎡		延床面積	2,821.47㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-046 エスティメゾン笹塚		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年9月30日	
所在地	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17		取得価格	3,340百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	909.33㎡		延床面積	4,263.10㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	500%/400%		竣工年月	2004年9月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 建築基準法第42条第2項により39.28㎡の私道負担があります。					

物件番号/物件名称	R-047 プライムメゾン 銀座イースト		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年9月30日	
所在地	東京都中央区築地一丁目2番1号		取得価格	6,250百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	969.10m ²		延床面積	8,724.48m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上14階
	容積率	600%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項					
<p>容積率は本来600%ですが、中央区の築地地区地区計画による容積率緩和(700.05%)を受け、建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、2006年4月1日に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建物には地下鉄出入口となるエレベーターが設置されているため、建築基準法に基づき、当該エレベーター部分に関し、容積率の限度を超えることについての許可を得ています。</p> <p>土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。このため、地下鉄道の運行の障害となる建物及び工作物等の設置に制限があり、また、木造以外の建物及び工作物等を築造する場合に、予め設計及び工法等について地上権者の書面による同意を得ることが必要となります。</p>					

物件番号/物件名称	R-048 プライムメゾン高見		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年9月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区高見二丁目6番7号		取得価格	1,050百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、 近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,129.17m ²		延床面積	2,354.34m ²
	建蔽率	第二種中高層住居専用地域：60% 近隣商業地域：80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	第二種中高層住居専用地域：200% 近隣商業地域：200%		竣工年月	2008年8月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項					
<p>本物件の所在地のうち近隣商業地域については、2008年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが38.42mあるため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p>					

物件番号/物件名称	R-049 プライムメゾン矢田南		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年9月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区矢田南三丁目11番7号		取得価格	812百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,148.53m ²		延床面積	2,430.23m ²
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造・SRC造/地上12階
	容積率	200%		竣工年月	2007年7月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項					
<p>本物件の所在地は、2008年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが38.87mあるため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p>					

物件番号/物件名称	R-050 プライムメゾン照葉		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年9月30日	
所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号		取得価格	1,260百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,130.59㎡		延床面積	7,953.60㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	200%		竣工年月	2005年8月
PM会社	積水ハウス不動産九州株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産九州株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-051 エスティメゾン東白壁		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年9月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区東区芳野三丁目9番36号		取得価格	1,580百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,959.76㎡		延床面積	4,232.39㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	SRC造/地上15階
	容積率	商業地域：500% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 本物件の所在地のうち第一種住居地域については、2008年10月31日付で31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが43.65mあるため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					

物件番号/物件名称	R-052 エスティメゾン千石		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年2月28日	
所在地	東京都文京区千石四丁目6番17		取得価格	1,360百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,002.14㎡		延床面積	2,068.21㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2009年8月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 建築基準法第42条第2項により約16㎡の私道負担があります。					

物件番号/物件名称	R-053 エスティメゾン代沢		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年2月28日	
所在地	東京都世田谷区代沢二丁目39番13		取得価格	2,270百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,901.36㎡		延床面積	2,948.98㎡
	建蔽率	50%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2010年2月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 建築基準法第42条第2項により77.21㎡の私道負担があります。					

物件番号/物件名称	R-054 エスティメゾン戸越		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年2月28日	
所在地	東京都品川区戸越一丁目25番5		取得価格	1,770百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	679.82㎡		延床面積	2,545.90㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：200%		竣工年月	2009年6月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-055 エスティメゾン西天満		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年2月28日	
所在地	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3		取得価格	1,680百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	519.65㎡		延床面積	4,514.05㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上23階
	容積率	800%/400%		竣工年月	2007年11月
PM会社	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウスGMパートナーズ株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-056 エスティメゾン白金台		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年2月28日	
所在地	東京都品川区上大崎一丁目1番4		取得価格	2,400百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,279.67㎡		延床面積	2,797.66㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2003年9月
PM会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		ML会社 (ML種別)	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社(パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-057 エスティメゾン東新宿		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都新宿区新宿六丁目22番5		取得価格	1,680百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	679.19㎡		延床面積	2,227.87㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上6階
	容積率	400%		竣工年月	2009年4月
PM会社	東急住宅リース株式会社		ML会社 (ML種別)	東急住宅リース株式会社(パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-058 エスティメゾン元麻布		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都港区元麻布三丁目6番6		取得価格	1,540百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	755.99㎡		延床面積	1,699.44㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2009年11月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-059 エスティメゾン都立大学		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都目黒区平町二丁目7番17		取得価格	861百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	766.84㎡		延床面積	1,399.75㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2009年2月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 建築基準法第42条第2項により17.03㎡の私道負担があります。					

物件番号/物件名称	R-060 エスティメゾン武蔵小山		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都目黒区小山三丁目11番4		取得価格	1,030百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	609.81㎡		延床面積	1,436.58㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2009年5月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-061 エスティメゾン中野		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都中野区中央五丁目48番2		取得価格	1,870百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	687.47㎡		延床面積	2,608.04㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	400%		竣工年月	2009年6月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-062 エスティメゾン新中野		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都中野区本町六丁目10番7		取得価格	1,020百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	747.64㎡		延床面積	1,508.07㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上4階
	容積率	200%		竣工年月	2009年10月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 建築基準法第42条第2項により63.01㎡の私道負担があります。					

物件番号/物件名称	R-063 エスティメゾン 中野富士見町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都中野区弥生町五丁目13番1		取得価格	984百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	907.66㎡		延床面積	1,531.56㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2009年2月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 土地の東側には、建築基準法第42条第2項により約9.9㎡の私道負担があります。また、土地の南東側の一部を道路として中野区に提供しており、当該道路部分については中野区で管理を行っています。					

物件番号/物件名称	R-064 エスティメゾン哲学堂		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都中野区松が丘二丁目12番15		取得価格	1,160百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、 第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	686.93㎡		延床面積	1,858.00㎡
	建蔽率	第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地上8階
	容積率	第一種住居地域：300% 第一種低層住居専用地域：150%		竣工年月	2009年10月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-065 エスティメゾン高円寺		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都杉並区高円寺南五丁目25番26		取得価格	1,160百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,100.15㎡		延床面積	1,977.24㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2009年3月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 建築基準法第42条第2項により43.94㎡の私道負担があります。 南側道路の一部を道路として杉並区に提供しており、当該道路部分については、杉並区が無償で使用する旨の取決めがなされています。 西側隣地との境界上に西側隣地所有者と共有のコンクリートブロック塀が存在します。かかるコンクリートブロック塀は、建築基準法施行令第62条の8に定める要件を満たしていませんが、鉄骨による補強がなされており、本投資法人は、設計事務所による報告書を踏まえ、同条但書に定める構造耐力上の安全性には問題がないと判断しています。					

物件番号/物件名称	R-066 エスティメゾン押上		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都墨田区業平五丁目11番5		取得価格	2,490百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,134.70㎡		延床面積	4,344.84㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 準工業地域：60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	近隣商業地域：300% 準工業地域：300%		竣工年月	2010年4月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-067 エスティメゾン赤羽		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都北区赤羽二丁目39番5		取得価格	3,290百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,157.02㎡		延床面積	5,675.18㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上13階
	容積率	400%		竣工年月	2009年11月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-068 エスティメゾン王子		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年4月30日	
所在地	東京都北区王子二丁目25番8		取得価格	1,650百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	518.87㎡		延床面積	2,939.76㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上16階
	容積率	500%		竣工年月	2010年7月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-069 プライムメゾン早稲田		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年9月30日	
所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11		取得価格	1,580百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	358.54㎡		延床面積	1,914.93㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上13階
	容積率	商業地域：500% 準工業地域：400%		竣工年月	2012年11月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-070 プライムメゾン八丁堀		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年9月30日	
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目11番9		取得価格	1,460百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	302.07㎡		延床面積	1,901.58㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上9階
	容積率	500%		竣工年月	2012年11月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-071 プライムメゾン神保町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年9月30日	
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9		取得価格	1,960百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	389.48㎡		延床面積	2,341.30㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	500%		竣工年月	2013年3月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-072 プライムメゾン 御殿山イースト		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年9月30日	
所在地	東京都品川区北品川六丁目6番33		取得価格	2,910百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,167.60㎡		延床面積	3,727.89㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上4階
	容積率	150%		竣工年月	2011年1月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-073 シャーメゾンステージ 秋葉原		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年1月31日	
所在地	東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6		取得価格	555百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	151.48㎡		延床面積	939.79㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2006年10月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-074 エスティメゾン葵		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	株式会社りそな銀行		信託期間満了日	2034年1月31日	
所在地	愛知県名古屋市東区葵一丁目14番20号		取得価格	2,460百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	906.67m ²		延床面積	5,107.47m ²
	建蔽率	近隣商業地域：80% 商業地域：80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	近隣商業地域：400% 商業地域：600%		竣工年月	2007年10月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-075 エスティメゾン薬院		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	福岡県福岡市中央区平尾一丁目13番8号		取得価格	2,430百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,342.00m ²		延床面積	5,590.13m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上15階；RC造/地上11階
	容積率	400%		竣工年月	2006年2月
PM会社	株式会社三好不動産		ML会社 (ML種別)	株式会社三好不動産（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-076 エスティメゾン錦糸町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都墨田区江東橋三丁目5番19		取得価格	8,250百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,679.75m ²		延床面積	11,160.19m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上15階
	容積率	600%		竣工年月	2008年1月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 (ML種別)	株式会社長谷工ライブネット (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-077 エスティメゾン大島		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都江東区大島五丁目32番5		取得価格	8,630百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	3,003.87㎡		延床面積	11,940.22㎡
	建蔽率	60%/60%		構造/階数	RC造/地上15階
	容積率	400%/300%		竣工年月	2007年9月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 (ML種別)	株式会社長谷工ライブネット (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-078 プライムメゾン富士見台		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区千種区富士見台一丁目25番地		取得価格	2,070百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,882.14㎡		延床面積	6,173.03㎡
	建蔽率	40%		構造/階数	RC造/地上4階
	容積率	100%		竣工年月	2007年4月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-079 エスティメゾン鶴舞		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区千代田二丁目20番1号		取得価格	4,490百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	3,470.05㎡		延床面積	21,577.20㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造・S造/地下2階・地上14階
	容積率	500%		竣工年月	1999年11月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (住居部分：賃料固定型) (店舗部分等：パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

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

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

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

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

物件番号/物件名称	R-085 プライムメゾン セントラルパーク		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5		取得価格	2,309百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	5,000.02㎡		延床面積	10,249.72㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	300%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス不動産九州株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産九州株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-086 シャーメゾンステージ八広		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2024年11月30日	
所在地	東京都墨田区八広五丁目30番10号		取得価格	1,910百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,296.64㎡		延床面積	4,012.49㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	商業地域：400% 準工業地域：200%/200%		竣工年月	2011年1月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (住居部分：賃料固定型) (店舗部分等：パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

物件番号/物件名称	R-089 エスティメゾン鶴の森		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年3月31日	
所在地	三重県四日市市鶴の森一丁目6番7号		取得価格	830百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	790.45㎡		延床面積	2,444.91㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上8階
	容積率	300%		竣工年月	2009年4月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-091 シャーメゾンステージ日野		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	東京都日野市新町一丁目19番地3		取得価格	1,390百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	600.20㎡		延床面積	3,341.96㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2010年1月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

物件番号/物件名称	R-093 神戸女子学生会館		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年3月31日	
所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6		取得価格	5,880百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,494.55㎡		延床面積	23,773.26㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上19階
	容積率	400%		竣工年月	2002年2月
PM会社	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウスGMパートナーズ株式会社 (住居部分：賃料固定型) (店舗部分等：パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

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

物件番号/物件名称	R-095 プライムメゾン初台		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年4月30日	
所在地	東京都渋谷区初台一丁目45番2号		取得価格	3,010百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準住居地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	644.33㎡		延床面積	3,761.80㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準住居地域：60% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上14階
	容積率	商業地域：500% 準住居地域：400% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2014年12月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 北西側道路は、建築基準法第42条第2項及び渋谷区狭あい道路の拡幅整備に関する条例に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分(5.53㎡)につき、渋谷区が無償使用することを承諾しています。また、当該後退部分の面積は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。					

物件番号/物件名称	R-096 エスティメゾン上町台		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年4月30日	
所在地	大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16		取得価格	1,040百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	407.96㎡		延床面積	2,609.61㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地下1階・地上12階
	容積率	600%		竣工年月	2005年8月
PM会社	積水ハウス不動産関西株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産関西株式会社 (パススルー型)	
特記事項 西側及び南側道路は建築基準法附則第5項及び建築基準法第42条第1項第5号に定める道路となっており、約15㎡の私道負担があります。 東側道路には都市計画道路が存在しており、土地の一部が計画幅員内に含まれています。今後、当該都市計画道路が供用開始を受けた後については、建物が既存不適格建築物となる可能性があります。					

物件番号/物件名称	R-098 プライムメゾン白金高輪		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年11月30日	
所在地	東京都港区三田四丁目7番26		取得価格	4,900百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	832.92m ²		延床面積	5,503.55m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下1階・地上12階
	容積率	500%		竣工年月	2015年6月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-099 プライムメゾン市谷山伏町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年11月30日	
所在地	東京都新宿区市谷山伏町2番5		取得価格	4,220百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,113.91m ²		延床面積	5,771.76m ²
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地下2階・地上13階
	容積率	商業地域：500% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2015年10月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 東側道路は、建築基準法第42条第2項に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分の面積(24.72m ²)は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。 南側接面道路は、都市計画道路(計画決定により拡幅予定)です。					

物件番号/物件名称	R-100 エスティメゾン森下		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2027年3月31日	
所在地	東京都墨田区菊川一丁目13番11		取得価格	655百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	263.84m ²		延床面積	922.68m ²
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2017年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-101 プライムメゾン 白金台タワー		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年4月30日	
所在地	東京都品川区上大崎一丁目1番17号		取得価格	7,950百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,786.53㎡		延床面積	8,896.22㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地上23階
	容積率	商業地域：500% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2016年5月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 本物件の北西側隣地境界線上に過去に設置されていた塀の基礎(地中埋設物)が本物件の土地に越境しています。本投資法人は売主との間で、売主の責任と負担において、当該地中埋設物の所有者との間で越境に関する覚書を締結しています。					

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

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

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

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

物件番号/物件名称	R-106 エスティメゾン 豊洲レジデンス		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2028年4月30日	
所在地	東京都江東区豊洲三丁目5番3		取得価格	6,050百万円	
土地	所有形態	一般定期借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	敷地面積	8,818.22㎡		延床面積	26,364.53㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	200%		竣工年月	2008年2月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 (ML種別)	株式会社長谷工ライブネット (パススルー型)	
特記事項 土地の一部に、東京瓦斯株式会社を地上権者とし、ガスガバナ及びその付帯施設の所有を目的とする地上権が設定されています。 土地の所有形態は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権です。 当該定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。 定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。					

物件番号/物件名称	R-108 エスティメゾン井尻		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2029年1月31日	
所在地	福岡県福岡市南区井尻四丁目3番13		取得価格	390百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	536.48㎡		延床面積	1,619.68㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	300%		竣工年月	2008年1月
PM会社	積水ハウス不動産九州株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産九州株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-109 プライムメゾン三田綱町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2029年6月30日	
所在地	東京都港区三田二丁目1番41号		取得価格	2,040百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	807.08㎡		延床面積	2,219.96㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2017年10月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-110 プライムメゾン本郷		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2029年6月30日	
所在地	東京都文京区本郷四丁目14番10		取得価格	2,600百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	492.47㎡		延床面積	2,986.22㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上14階
	容積率	商業地域：600% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2018年3月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-111 プライムメゾン蔵前		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2029年6月30日	
所在地	東京都台東区蔵前四丁目18番18		取得価格	2,190百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	474.18m ²		延床面積	2,887.15m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	500%		竣工年月	2018年11月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-112 エスティメゾン 横浜青葉台		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	ノース	2029年6月30日
				サウス	2029年9月30日
所在地	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地1 他		取得価格	3,020百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	4,255.41m ²		延床面積	6,808.84m ²
	建蔽率	60%		構造/階数	ノース RC造/地下1階・地上3階 サウス RC造/地下1階・地上6階
	容積率	150%		竣工年月	ノース 2018年7月 サウス 1990年7月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

(注) エスティメゾン横浜青葉台は、ノース、サウスの合計2棟の建物から構成されています。

物件番号/物件名称	R-113 エスティメゾン静岡鷹匠		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年1月31日	
所在地	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8号		取得価格	660百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	510.55m ²		延床面積	1,938.36m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	400%		竣工年月	2006年2月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-114 シャーメゾンステージ 広瀬通		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2030年4月30日	
所在地	宮城県仙台市青葉区立町2番14号		取得価格	865百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	661.98㎡		延床面積	2,757.02㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上13階
	容積率	500%		竣工年月	2006年1月
PM会社	積水ハウス不動産東北株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東北株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-115 エスティメゾン東別院		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年3月31日	
所在地	愛知県名古屋市中区松原三丁目16番4号		取得価格	2,190百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	874.36㎡		延床面積	6,209.22㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上15階
	容積率	600%		竣工年月	2009年2月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-116 エスティメゾン萱場		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年3月31日	
所在地	愛知県名古屋千種区萱場二丁目16番17号		取得価格	900百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,342.46㎡		延床面積	2,452.93㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上10階
	容積率	200%		竣工年月	2012年2月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-117 エスティメゾン白壁南		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年3月31日	
所在地	愛知県名古屋市中区榑木町三丁目70番		取得価格	660百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅、事務所
	敷地面積	750.56㎡		延床面積	1,462.46㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	200%		竣工年月	2014年1月
PM会社	積水ハウス不動産中部株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-118 プライムメゾン下北沢		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年8月31日	
所在地	東京都世田谷区代沢五丁目4番18号		取得価格	2,580百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,405.89㎡		延床面積	2,674.88㎡
	建蔽率	50%		構造/階数	RC造/地下1階・地上3階
	容積率	150%		竣工年月	2019年12月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-119 プライムメゾン目黒		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年8月31日	
所在地	東京都目黒区三田二丁目10番39号		取得価格	2,310百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	745.78㎡		延床面積	1,728.80㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上5階
	容積率	200%		竣工年月	2018年8月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-120 プライムメゾン両国		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年9月30日	
所在地	東京都墨田区亀沢二丁目14番8号		取得価格	1,530百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	444.85㎡		延床面積	1,930.05㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	S造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2019年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-121 プライムメゾン中目黒		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年1月31日	
所在地	東京都目黒区中目黒四丁目8番25号		取得価格	10,000百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,250.92㎡		延床面積	7,827.84㎡
	建蔽率	商業地域：80% 近隣商業地域：80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	商業地域：500% 近隣商業地域：200%		竣工年月	2019年11月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-122 プライムメゾン板橋		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年1月31日	
所在地	東京都板橋区板橋三丁目1番8号		取得価格	4,800百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	854.85㎡		延床面積	6,395.13㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上18階
	容積率	600%/400%		竣工年月	2019年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-123 プライムメゾン江古田の杜	特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年8月31日	
所在地	東京都中野区江古田三丁目14番1～5号	取得価格	10,500百万円	
土地	所有形態	一般定期借地権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	用途	共同住宅、老人ホーム
	敷地面積	15,789.20㎡	延床面積	38,093.02㎡
	建蔽率	60%	構造/階数	RC造・S造/地上14階
	容積率	200%	竣工年月	2018年7月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社	ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)(注2)	

特記事項

土地の所有形態は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権です。

当該定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。

定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。

(注1) プライムメゾン江古田の杜は、プライムメゾン江古田の杜イースト・ウェスト(子育て世代向け賃貸マンション)、マストワン江古田の杜(学生・単身者向け賃貸マンション)、グランドマスト江古田の杜(サービス付き高齢者向け住宅)及びニチイホーム江古田の杜(介護付き有料老人ホーム)の合計5つの建物から構成されています。

(注2) 積水ハウス不動産東京とパススルー型マスターリース契約を締結していますが、グランドマスト江古田の杜部分については、当該マスターリース契約に基づき1棟全体を対象とする固定賃料特約の定めがあります。

物件番号/物件名称	R-124 プライムメゾン早稲田通り	特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年8月31日	
所在地	東京都新宿区早稲田町79番2	取得価格	2,200百万円	
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域	用途	共同住宅
	敷地面積	471.66㎡	延床面積	2,447.45㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第二種住居地域：60%	構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	近隣商業地域：400% 第二種住居地域：400%	竣工年月	2020年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社	ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。				

物件番号/物件名称	R-125 エスティメゾン登戸	特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年10月31日	
所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸新町364番	取得価格	490百万円	
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域	用途	共同住宅
	敷地面積	368.68㎡	延床面積	798.18㎡
	建蔽率	60%	構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	200%	竣工年月	2008年1月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	ML会社 (ML種別)	株式会社長谷工ライブネット (パススルー型)	
特記事項 土地の一部に、国土交通省を地上権者とし、地下の河川管理施設の設置を目的とする地上権が設定されています。				

物件番号/物件名称	R-126 エスティメゾン大森		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	東京都大田区大森北一丁目15番5		取得価格	3,600百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	533.98㎡		延床面積	2,910.93㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	500%		竣工年月	2024年1月
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		ML会社 (ML種別)	株式会社長谷工ライブネット (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-127 エスティメゾン門前仲町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	東京都江東区富岡二丁目9番9		取得価格	1,570百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	299.49㎡		延床面積	1,312.88㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上12階
	容積率	400%		竣工年月	2023年1月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-128 エスティメゾン赤羽		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	東京都北区赤羽一丁目28番8		取得価格	980百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	231.35㎡		延床面積	892.54㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上11階
	容積率	500%		竣工年月	2023年4月
PM会社	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社		ML会社 (ML種別)	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-129 プライムメゾン湯島		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都文京区湯島三丁目20番12号		取得価格	10,000百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,420.46㎡		延床面積	9,262.58㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地下3階・地上14階
	容積率	500%		竣工年月	2022年2月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-130 プライムメゾン中野坂上		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都中野区中央二丁目8番22号		取得価格	5,490百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居 専用地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	999.99㎡		延床面積	4,416.47㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	近隣商業地域：400% 第一種中高層住居専用地域：200%		竣工年月	2022年1月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 北西側隣地について、共有者全員との間では境界確認書を締結できていません。					

物件番号/物件名称	R-131 プライムメゾン方南町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都中野区弥生町六丁目10番12号		取得価格	3,220百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居 専用地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	1,423.94㎡		延床面積	3,070.20㎡
	建蔽率	近隣商業地域：80% 第一種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地上8階
	容積率	近隣商業地域：400% 第一種中高層住居専用地域：200%		竣工年月	2021年3月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 土地には、公衆用道路部分(415.00㎡)を含みます。 南側道路には都市計画道路が存在しており、土地の一部が計画幅員内に含まれています。					

物件番号/物件名称	R-132 プライムメゾン門前仲町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都江東区門前仲町一丁目6番6号		取得価格	3,200百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	敷地面積	407.98㎡		延床面積	3,094.89㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上14階
	容積率	600%		竣工年月	2021年10月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-133 プライムメゾン西早稲田		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都新宿区西早稲田三丁目26番14号		取得価格	2,570百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	858.34㎡		延床面積	2,182.80㎡
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上5階
	容積率	300%		竣工年月	2022年8月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-134 プライムメゾン 浅草イースト		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都墨田区本所二丁目16番2号		取得価格	2,180百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	574.22㎡		延床面積	2,121.87㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	RC造/地上7階
	容積率	300%		竣工年月	2022年6月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	R-135 プライムメゾン桜新町		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年4月30日	
所在地	東京都世田谷区用賀三丁目3番20号		取得価格	1,840百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	706.48m ²		延床面積	1,834.82m ²
	建蔽率	60%		構造/階数	RC造/地上6階
	容積率	200%		竣工年月	2022年8月
PM会社	積水ハウス不動産東京株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社 (パススルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					

< 商業用不動産等 >

物件番号/物件名称	0-001 ガーデンシティ品川御殿山 (注)		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年3月31日	
所在地	東京都品川区北品川六丁目7番29号		取得価格	35,255百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	事務所、店舗
	敷地面積	15,942.78㎡		延床面積	62,975.42㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：60% 第一種中高層住居専用地域：60%		構造/階数	RC造/地下1階・地上9階
	容積率	商業地域：500% 準工業地域：300% 第一種中高層住居専用地域：200%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

(注) 2024年4月30日現在、100分の51（51.0%）の準共有持分を分割譲渡済であり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49.0%を保有しています。また、2024年5月1日付で100分の49（49.0%）の準共有持分を分割譲渡済です。

物件番号/物件名称	0-002 御殿山S Hビル(注)		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2024年12月2日	
所在地	東京都品川区北品川六丁目5番17号		取得価格	41,200百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域、 第一種低層住居専用地域		用途	事務所
	敷地面積	6,858.68㎡		延床面積	19,812.85㎡
	建蔽率	商業地域：80% 準工業地域：60% 第一種低層住居専用地域：60%		構造/階数	S造・SRC造/地下1階・地上7階
	容積率	商業地域：500% 準工業地域：300% 第一種低層住居専用地域：150%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 (ML種別)	-	
特記事項 TIS株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び本投資法人との間で、2023年4月28日付で停止条件付準共有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。 本協定の概要は、以下のとおりです。 (a) TIS株式会社又は本投資法人が準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者（以下、本項目において「申出人」といいます。）は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件及びその他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して書面により通知しなければならず、相手方が準共有持分の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で準共有持分の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して準共有持分を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも第三者に有利な内容であってはなりません。 (b) 本投資法人が準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合には、TIS株式会社及び本投資法人の間の2023年3月29日付信託受益権準共有持分売買契約が解除され又は終了した場合に限り、上記（a）の手続に従って第三者に譲渡することができます。 (c) TIS株式会社及び本投資法人は、上記（a）の手続を経ずにその保有する準共有持分を第三者に譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の事前の書面による同意を得なければなりません。 (d) TIS株式会社及び本投資法人が準共有持分の一部を相手方の事前の書面による同意を得て相手方以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の対象となる準共有持分割合の限度で承継させます。 (e) 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件に係る一定金額以上の修繕工事費の支出、本物件に関して信託受託者が締結している契約の変更等については、TIS株式会社及び本投資法人の合意が必要となります。 (f) 本物件の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から5年間、民法第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことを合意しています。					

(注) 2024年4月30日現在、100分の20（20.0%）の準共有持分を分割譲渡済であり、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分80.0%を保有しています。

物件番号/物件名称	0-003 本町南ガーデンシティ		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2029年6月30日	
所在地	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号		取得価格	44,000百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所、店舗
	敷地面積	3,737.11㎡		延床面積	46,010.88㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上25階
	容積率	1,000%		竣工年月	2011年2月
PM会社	積水ハウス株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス株式会社（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

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

特記事項
本物件の譲受人（以下、本項目において「譲受人」といいます。）及び本投資法人の間において2024年5月1日付で準共有者間協定（以下、本項目において「本協定」といいます。）を締結しており、本協定の概要は、以下のとおりです。
(a) 譲受人又は本投資法人は、相手方の同意を得ずに、本物件の売却、担保提供その他の一切の処分に関する信託受託者に対する指図及び受益権の売却、担保提供その他の一括処分を行うことはできません。
(b) 譲受人又は本投資法人は、自らの保有する準共有持分の全部又は一部を、第三者に譲渡、担保設定その他一切の処分を行うことはできません。
(c) 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件の機能向上又は現状変更のための資本的支出、本協定及び信託契約の変更等については、譲受人及び本投資法人の合意が必要となります。
(d) 譲受人及び本投資法人は、準共有持分に従った信託受益権の分割を請求できないものとします。

(注) 2024年5月1日付で100分の65（65.0%）の準共有持分を分割譲渡済であり、同日付で信託受託者を三菱UFJ信託銀行株式会社に変更しており、信託期間満了日は2034年5月31日となります。また、2024年5月1日付で、PM会社をジョーンズラングラサル株式会社、ML会社を合同会社ボトスにそれぞれ変更しています。なお、合同会社ボトスのML種別はパススルー型であるものの、本投資法人及び譲渡先との合意に基づき、本投資法人が得る予定の収益を実質的に固定化しています。

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

物件番号/物件名称	0-006 広小路ガーデンアベニュー		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2026年5月31日	
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号		取得価格	6,350百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	811.52㎡		延床面積	7,017.98㎡
	建蔽率	80%		構造/階数	S造・SRC造/地下1階・地上12階
	容積率	1,000%		竣工年月	2011年3月
PM会社	株式会社ザイマックス東海		ML会社 (ML種別)	株式会社ザイマックス東海（パススルー型）	
特記事項 該当事項はありません。					

物件番号/物件名称	0-007 赤坂ガーデンシティ		特定資産の種類	信託受益権(注)	
信託受託者	第1回取得部分	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	第1回取得部分	2029年6月30日
	第2回取得部分	みずほ信託銀行株式会社		第2回取得部分	2027年12月31日
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号		取得価格	50,000百万円	
土地	所有形態	敷地権（共有持分）(注)		所有形態	区分所有権(注)
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	事務所、店舗
	敷地面積	6,888.97㎡		延床面積	46,776.76㎡
	建蔽率	商業地域：80% 第一種住居地域：60%		構造/階数	S造・SRC造・RC造/ 地下2階・地上19階
	容積率	商業地域：700%/500%/400% 第一種住居地域：300%		竣工年月	2006年1月
PM会社	第1回取得部分	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社		ML会社 (ML種別)	積水ハウス株式会社（パススルー型）
	第2回取得部分	積水ハウス株式会社			

特記事項

第1回取得部分

- 合同会社Gemini1、本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社との間で、準共有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。
本協定の概要は、以下のとおりです。
 - 合同会社Gemini1又は本投資法人が準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者（以下、本項目において「申出人」といいます。）は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件及びその他当該譲渡関連の情報を他の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して書面により通知しなければならず、相手方が準共有持分の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で準共有持分の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して準共有持分を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも第三者に有利な内容であってはなりません。
 - 本協定において定める義務を履行しない場合には、合同会社Gemini1又は本投資法人は、互いに義務を履行するよう通知し、所定の期間以内に当該義務を履行しない場合には、その保有する準共有持分を有償で譲渡するよう請求することができます。
 - 合同会社Gemini1及び本投資法人は、上記(a)の手続を経ずにその保有する準共有持分を第三者に譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の事前の書面による同意を得なければなりません。
 - 合同会社Gemini1又は本投資法人が準共有持分の一部を相手方以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の対象となる準共有持分割合の限度で承継させます。
 - 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件等に係る一定金額以上の修繕工事費の支出、本物件等に関して信託受託者が締結している契約の変更等については、合同会社Gemini1及び本投資法人の合意が必要となります。
 - 本物件等の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から5年間、民法第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます。
- 本物件の一部を本資産運用会社が借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約により賃借（賃貸借契約期間：2024年2月1日から2027年1月31日まで）しています。

第2回取得部分

- 受託者及び10階の他の区分所有権の共有者は、2023年3月30日から5年間に限り、他の共有者の事前の書面による承諾なく、当該区分所有権について共有物分割請求をすることはできないことを合意しています。

(注) 2019年6月10日付で、建物のうち地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を、2021年11月1日付で、建物のうち5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得しています。

物件番号/物件名称	0-008 新宿ヒロセビル		特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2033年12月31日	
所在地	東京都新宿区四谷四丁目7番1		取得価格	5,000百万円	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	589.84m ²		延床面積	3,602.38m ²
	建蔽率	80%		構造/階数	SRC造/地上10階
	容積率	700%		竣工年月	1985年6月
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ		ML会社 (ML種別)	-	
特記事項					
南側隣地の共有者全員との間では境界確認書を締結できていません。					

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

下記計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
2021年10月31日 (第14期末)	555,644 (547,912)	287,642 (279,910)	67,070 (65,267)
2022年4月30日 (第15期末)	579,931 (572,407)	298,782 (291,258)	67,428 (65,730)
2022年10月31日 (第16期末)	570,999 (563,489)	294,484 (286,974)	67,211 (65,497)
2023年4月30日 (第17期末)	569,205 (561,401)	293,617 (285,813)	67,013 (65,232)
2023年10月31日 (第18期末)	569,478 (560,820)	293,226 (284,569)	66,924 (64,948)
2024年4月30日 (第19期末)	565,030 (555,851)	289,526 (280,346)	66,079 (63,984)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。

なお、本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 (終値)及び 売買高	回次 決算年月	第14期 2021年10月	第15期 2022年4月	第16期 2022年10月	第17期 2023年4月	第18期 2023年10月	第19期 2024年4月
	最高(円)	98,600	86,700	85,600	81,500	86,900	84,700
最低(円)	86,200	73,600	75,500	68,600	76,800	73,200	
売買高(口)		1,417,219	1,475,110	1,475,651	1,319,775	1,245,650	1,219,844

第19期中の 月別最高・ 最低投資口 価格(終値) 及び売買高	月別	2023年 11月	2023年 12月	2024年 1月	2024年 2月	2024年 3月	2024年 4月
	最高(円)	84,700	81,000	79,600	78,600	81,600	82,500
	最低(円)	77,400	75,700	77,100	73,200	73,200	80,000
	売買高(口)	197,544	219,143	126,013	226,881	231,751	218,512

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

(注2) 本投資口は、東京証券取引所に2014年12月3日に上場しました。

【分配の推移】

下記計算期間における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配金 (円)
第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	7,732	1,803	-
第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	7,524	1,698	-
第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	7,509	1,714	-
第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	7,803	1,781	16
第18期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	8,657	1,976	285
第19期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	9,179	2,095	964

【自己資本利益率（収益率）の推移】

下記計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率 (注1)	年換算 (注2)
第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	3.0%	5.9%
第15期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	2.3%	4.6%
第16期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	2.4%	4.8%
第17期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	2.3%	4.6%
第18期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	2.5%	5.0%
第19期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	1.7%	3.4%

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注2) 1年を365日とし、年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2014年 9月 2日	設立企画人(本資産運用会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2014年 9月 8日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2014年 9月 8日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2014年 9月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第95号)
2014年10月16日	規約の変更
2014年12月 3日	東京証券取引所へ上場
2014年12月 3日	資産運用の実質的な開始
2016年 7月28日	規約の変更
2018年 3月27日	規約の変更
2018年 5月 1日	積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併
2018年 5月 1日	規約の変更
2020年 1月29日	規約の変更
2020年 5月 1日	規約の変更
2022年 1月26日	規約の変更
2024年 1月24日	規約の変更

2【役員 の 状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数（口）
執行役員	木田 敦宏	1985年 4月 2001年 4月 2005年 7月 2005年 8月 2008年 8月 2010年 9月 2013年 10月 2014年 4月 2018年 5月 2021年 2月	積水ハウス株式会社 入社 経理部 同社 関連企業部 同社 経理部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 財務経理部 積水ハウス株式会社 経理財務部 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 取締役就任 SHホテルシステムズ株式会社 監査役就任 積水ハウス投資顧問株式会社(注2) 出向 取締役管理本部長就任 同社 取締役就任（現任） 本投資法人 執行役員就任（現任）	0
監督役員	矢田 悠	2007年 12月 2012年 7月 2014年 3月 2014年 4月 2014年 7月 2018年 2月 2019年 10月 2022年 2月	森・濱田松本法律事務所 入所 証券取引等監視委員会 出向 金融庁監督局証券課 出向（併任） 金融庁総務企画局企画課信用制度参事官室 出向（併任） 森・濱田松本法律事務所 復帰 ひふみ総合法律事務所 設立（現任） 株式会社VIDA Corporation 社外監査役就任 本投資法人 監督役員就任（現任）	0
監督役員	山下 玲	2005年 12月 2007年 7月 2010年 8月 2019年 10月 2022年 2月	新日本監査法人福岡事務所 入所 新日本有限責任監査法人東京事務所 金融サービス部 山下玲公認会計士事務所 開設（現任） ジャパン・インフラファンド投資法人 監督役員（現任） 本投資法人 監督役員就任（現任）	0
監督役員	杉浦 綾子	1989年 4月 1995年 2月 2000年 7月 2009年 4月 2009年 10月 2013年 5月 2014年 4月 2014年 9月 2016年 4月 2017年 9月 2019年 6月 2019年 9月 2023年 7月 2023年 9月 2024年 2月	三菱信託銀行株式会社 入社 株式会社緒方不動産鑑定事務所 入社 同社 取締役就任 早稲田大学会計大学院 兼任講師（現任） 国土交通省 不動産鑑定士試験委員就任 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 副会長就任 国土交通省 土地鑑定委員会専門委員就任 積水ハウス投資顧問株式会社(注2) 投資委員会外部委員 就任 武蔵野大学 客員教授就任（現任） 株式会社フロネシス 入社 執行役員不動産鑑定部長就任 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会副会長就任（現任） 東京国税局土地評価審議会 委員就任（現任） 国土交通省土地鑑定委員会 委員就任（現任） 株式会社杉浦総合鑑定 代表取締役就任（現任） 本投資法人 監督役員就任（現任）	0

(注1) 2024年1月24日開催の第6回投資主総会において、杉浦綾子を監督役員に、本資産運用会社の代表取締役社長である阿部亨を補欠執行役員に選任しました。

(注2) 「積水ハウス投資顧問株式会社」は、本資産運用会社の商号変更前の旧商号です。詳細については、後記「第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (1) 名称、資本金の額及び事業の内容 会社の沿革」をご参照ください。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第21条)。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です(規約第22条第1項本文)。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第22条第1項但書)。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません(規約第22条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

2024年1月24日開催の第6回投資主総会において、規約の変更について承認され、2024年1月24日に当該変更の効力が発生しました。

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」をご参照ください。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第6条第1項)。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、原則として運用資産の種類毎に以下のとおり定めています（規約第39条）。本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とされていますが、有価証券（満期まで保有する目的で投資した有価証券は除きます。）又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とされています（規約第38条）。

(イ) 不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 e.」に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産等及び前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 a.」に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価します。その後、これらその信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ハ) 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 b.」に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 b.」に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ニ) 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 c.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 c.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、上記(イ)に従って評価し、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

- (ホ) 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 d.」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 e.」に定める外国の法令に準拠して組成された前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 d.」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、信託資産の合計額から信託負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ヘ) 有価証券(海外不動産保有法人に係る株券を含み、前記(イ)から(ホ)に定めるものを除きます。)
- a. 金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券、その他投資法人計算規則第6条第1項第3号に掲げる有価証券
時価(公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額)により評価します。
- b. 上記以外の有価証券
一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行、その他投資法人計算規則に従って評価します。

- (ト) 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 m.」に定める金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

- (チ) 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産 z.」に定めるデリバティブ取引に係る権利

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。
- b. 金融商品取引所の価格のない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準じるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。
ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、

- (リ) その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

東京都港区赤坂四丁目15番1号

電話番号 03-6447-4870

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までとします(規約第45条)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ)最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします(規約第8条)。

(ロ)投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ)国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ)投資主総会の決議

(ロ)合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

(ハ)破産手続開始の決定

(ニ)解散を命ずる裁判

(ホ)投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条の2第2項、第140条)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会へ規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更の場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

(ロ) 資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日である2014年9月18日から2016年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、以下のii.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

(ハ) 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 上記i.の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。</p>
変更等	契約内容の変更に関する定めはありません。

(二) 機関運営事務等受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	本契約締結日である2014年9月8日から2016年4月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は機関運営事務等受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、以下のiv.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は機関運営事務等受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>iv. 本投資法人及び機関運営事務等受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人又は機関運営事務等受託者は、本投資法人においては機関運営事務等受託者が、機関運営事務等受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p>
変更等	本投資法人及び機関運営事務等受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務等受託者に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と機関運営事務等受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

(ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱UFJ銀行

財務代理契約

SHR第1回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第3回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

(注) 2024年7月11日付で償還されています。

SHR第4回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第5回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第6回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第7回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第8回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHR第9回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

SHI第5回無担保投資法人債

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

(ハ) 本資産運用会社の親会社 / スポンサー : 積水ハウス

・ スポンサー・サポート契約

サポート の内容	積水ハウスが 保有する国内不動産等 の売却に関する 優先交渉権の付与	積水ハウスは、投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下、本(ハ)において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積水ハウスに対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が 国内において保有 又は開発する不動産等 に関する情報提供	積水ハウスは、積水ハウスグループをはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。
	ウェアハウジング 機能の提供	本資産運用会社は、将来における本投資法人による購入を目的として、購入予定時期並びに購入予定価格又は購入価格の決定方法を提示した上で、第三者が保有している本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産等について、本投資法人への売却を前提とした取得及び一時的な保有（以下、本(ハ)において「ウェアハウジング」といいます。）を積水ハウスに依頼することができます。この場合、積水ハウスは、かかる依頼を真摯に検討し、所定の期間以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 積水ハウスがウェアハウジングの依頼を受諾した場合、積水ハウスは、本資産運用会社との協議に基づきウェアハウジングを自ら又はその他のウェアハウジング主体（(i)積水ハウスグループ、又は(ii)積水ハウス又は積水ハウスグループが匿名組合出資その他の形態で出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）をして実施するよう努めるものとします。 積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、不動産等を取得した場合、上記の購入予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社の事前の同意を得た場合を除き、本投資法人以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の手入れ等をしてはなりません。また、本資産運用会社が購入予定時期までの間に当該不動産等の購入を申し出た場合、積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、売買の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	保有資産の再開発 サポート	本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等の再開発を希望する場合、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等の再開発に関する情報を優先的に提供するものとし、情報を提供した日から所定の期間（以下、本(ハ)において「検討期間」といいます。）、積水ハウス以外の第三者に対し、当該不動産等に関する情報を提供しないものとします。本資産運用会社は、検討期間内に、積水ハウスから、本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案（当該不動産等の全部又は一部を積水ハウスが買い取り、収益不動産の再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利を付与します。本資産運用会社は、検討期間内に積水ハウスから合理的に満足する内容の当該不動産等に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に積水ハウスに通知を行い、当該不動産等に関する情報を積水ハウス以外の第三者に提供することができます。 積水ハウスに優先的再開発交渉権が付与された場合、本資産運用会社は、売買の条件について積水ハウスと誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。

サポートの内容	物件の共有又は区分所有に関する合意	本資産運用会社は、不動産等(不動産信託受益権を含みます。以下、本(へ)において同じです。)が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、本投資法人との間で当該不動産等を共有(準共有を含みます。)又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討します。
	リニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供	積水ハウスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等のリニューアル(設備更新)・バリューアップ工事(不動産価値の向上)や物件運営等において、本資産運用会社が目的とするテナント満足度の向上又は運営経費の節減等に資する省エネルギー・環境配慮等を実現させる技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。
	本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート	積水ハウスは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保(本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、IR又は財務等のノウハウを有する人材の派遣(出向及び転籍)を含みます。)に合理的な範囲で協力します。
	マスターリース契約の締結協議	本資産運用会社は、取得を検討している不動産等(ただし、当該不動産等の主たる用途が住居である場合を除きます。)において、本資産運用会社が有効と判断した場合には、マスターリース契約(第三者に転貸することを目的とした不動産等全体の賃貸借契約をいい、賃料固定型又は転貸先から受領する賃料と同額の賃料を支払うパススルー型その他の方式によるものとします。)の締結の検討を積水ハウスに申し入れることができ、かかる申し入れがあったときは、積水ハウスは真摯に検討し、本資産運用会社と積水ハウスが合意した場合には、当該合意に従いマスターリース契約を締結するものとします。
期間	本契約の有効期間は、本契約の効力発生日である2018年5月1日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。	

・投資口の保有に関する覚書

積水ハウスと締結している投資口の保有に関する覚書において、積水ハウスは、本投資口を保有する場合には、保有した投資口については、一定期間保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社に対して表明しています。

・商標の使用に関する覚書

商標権の非独占的使用許諾	積水ハウスは、本投資法人が本投資法人の事業を推進するに当たり、積水ハウス・リートの出願商標が登録された場合に生じる商標権を、所定の範囲内において非独占的に使用することを許諾します。
期間	本覚書締結日である2014年10月16日から対象となる出願商標が登録された場合に生じる商標権の存続期間満了までとします。ただし、本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が理由の如何を問わず終了した場合には、当該事由が生じた時点で終了するものとします。
更新	期間満了の3か月前までに、以降の関係について別途協議します。
解約	本投資法人が本覚書の条項の一にでも違反した場合、積水ハウスは、通知、催告の上、本覚書を解除できるものとします。 上記に定めるほか、積水ハウスにおいて必要があるときは、3か月前までに本投資法人に通知することにより、積水ハウスは本覚書を解除できるものとします。
変更等	変更等に関する定めはありません。

(ト) パイプラインサポート会社：積水ハウス不動産各社（6社）(注1)

・優先交渉権（等）に関する契約(注2)

サポートの内容	積水ハウス不動産各社(6社)が保有する不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積水ハウス不動産各社（6社）は、投資対象不動産等（積水ハウス不動産各社（6社）が保有又は開発する、主として住宅の用に供される不動産等のうち、積水ハウス不動産各社（6社）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断する不動産等をいいます。以下、本(ト)において同じです。)を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積水ハウス不動産各社（6社）に対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウス不動産各社（6社）は、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積水ハウス不動産東京は、主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供しよう努めるものとします。
期間	各契約の有効期間は、各契約締結日から1年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、各契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	各契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、各契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、各契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において各契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	変更等に関する定めはありません。	

(注1) 積水ハウス不動産各社（6社）のうち、積水ハウス不動産東京は本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウス不動産東京との間で、優先交渉権等に関する契約を、積水ハウス不動産東北、積水ハウス不動産中部、積水ハウス不動産関西、積水ハウス不動産中国四国及び積水ハウス不動産九州との間で、それぞれ優先交渉権に関する契約（以下、本(ト)において、各優先交渉権等に関する契約と併せて、個別に又は総称して「各契約」といいます。）を締結しています。なお、上記「第三者が保有又は開発する不動産等に関する情報提供」は各優先交渉権等に関する契約のみに規定されているため、当該サポートは積水ハウス不動産東京のみから受けることができます。

(チ) 売買契約及び賃貸借契約

積水ハウス又は積水ハウス不動産東京と締結した保有資産に係る売買契約及び積水ハウス又は積水ハウス不動産東京と締結している保有資産の一部に係る賃貸借契約は、物件毎の各契約に定める条件に従います。当期末現在の保有資産に係る当該売買契約の売買代金額等及び当該賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(リ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第29条）。

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

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で()有価証券の取得若しくは譲渡、()有価証券の貸借、()不動産の取得若しくは譲渡又は()不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています(投信法第201条の2)。

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています(金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第3項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)。

- (イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。))第130条第1項第1号)。ただし、業府令に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。
- (ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本において、以下同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d. 当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ・ 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

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には、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には、この限りではありません。）。

（2）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人等との間の取引については、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までに定めるものを総称していいます。

- (イ) 投信法にて定義される「利害関係人等」
- (ロ) 本資産運用会社の株主
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)に定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

利害関係者との取引の条件

本投資法人等が利害関係者との間で以下に定める取引等を行おうとする場合には、以下に定めるところに従わなければならない。

(イ) 利害関係者からの特定資産の取得

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託した信託受益権（以下、本 において「不動産等資産」と総称していいます。）の取得の場合
不動産等資産を取得するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとし、）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。ただし、利害関係者が本投資法人等への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとします。
- b. その他の特定資産の取得の場合
市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

(ロ) 利害関係者への特定資産の譲渡

a. 不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産を譲渡するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産1物件当たりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以上の金額とします。

b. その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

(ハ) 不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ニ) 利害関係者への不動産等資産の管理等の委託

a. 利害関係者へ不動産等資産の管理等を委託する場合には、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託しなければなりません。

b. 本投資法人等が不動産等資産を取得する際に、当該不動産等資産に関し利害関係者が管理等を受託している場合において、当該利害関係者に引き続き管理等を委託する場合には、当該物件の取得の検討に当たり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

c. 本資産運用会社は、原則年1回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証します。その結果が一定水準に達しない場合には、当該利害関係者に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又は管理等の委託先の変更を行うものとします。

(ホ) 利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結

本投資法人等と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件によります。

(ヘ) 利害関係者への不動産等資産（海外不動産等を除きます。）に係る次のa.からc.までに応じ、それぞれに掲げる契約金額を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人等にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。

a. 不動産等資産（海外不動産等を除きます。）が運用ガイドラインに規定する居住用不動産の場合
500万円

b. 不動産等資産（海外不動産等を除きます。）が運用ガイドラインに規定する商業用不動産等の場合
3,000万円

c. 上記a.及びb.以外の場合
3,000万円

なお、本投資法人等が利害関係者との間で発注した工事等が、a.からc.までに定める金額に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

(ト) 利害関係者への海外不動産等に係る次のa.からc.までに応じ、それぞれに掲げる契約金額を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人等にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。

a. 海外不動産等が運用ガイドラインに規定する居住用不動産の場合
100万ドル

b. 海外不動産等が運用ガイドラインに規定する商業用不動産等の場合
600万ドル

c. 上記a.及びb.以外の場合
600万ドル

なお、本投資法人等が利害関係者との間で発注した工事等が、a.からc.までに定める金額に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との前記「利害関係者との取引の条件」に記載の取引に係る意思決定手続については、資産の取得及び売却については、海外不動産等以外の資産の取得及び売却の場合には、起案部署である投資部が起案し、

投資運用本部長の承認を経るものとし、海外不動産等の取得及び売却の場合には、起案部署である事業戦略室が起案します。そのうえで、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、(海外不動産等の取得及び売却に限り)海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進室の役職員の事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

資産の賃貸又は管理の委託については、海外不動産等以外の資産の場合に起案部署が運用各部になる他は、資産の取得及び売却と同様の手続で決定されます。

(3) 利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等(注1)との取引状況等は、以下のとおりです。

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	39,650百万円	59,460百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	28,500百万円 (71.9%)	- 百万円 (- %)
合計	28,500百万円 (71.9%)	- 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)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%) (注2)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理委託料等 (注2)	1,150,335	積水ハウス不動産東京株式会社	529,039	46.0
		積水ハウス不動産中部株式会社	64,678	5.6
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	47,821	4.2
		積水ハウス株式会社	25,621	2.2
		積水ハウス不動産九州株式会社	17,630	1.5
		積水ハウス不動産関西株式会社	3,677	0.3
		積水ハウス不動産東北株式会社	1,050	0.1

(注1) 「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第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。以下同じです。

(注2) 「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。また、「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する修繕工事等の支払金額は以下のとおりです。千円未満を切り捨てて記載しています。

積水ハウス不動産東京株式会社	362,406 千円
鴻池ビルテクノ株式会社	273,214 千円
積水ハウス不動産九州株式会社	111,515 千円
積水ハウス不動産中部株式会社	94,430 千円
積和トータルサポート株式会社	49,006 千円
積水ハウスGMパートナーズ株式会社	34,129 千円
積水ハウス不動産東北株式会社	4,792 千円
積水ハウス不動産関西株式会社	1,898 千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - 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等については、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16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、その議決権を行使することができません（規約第13条第1項）。この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出し、又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第13条第2項）。
 - 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項）。
 - 上記c.の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。
 - 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。
 - 上記e.の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項）。
 - 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。
 - 上記g.の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第17条第2項）。
 - 本投資法人が投資主総会を2020年1月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の1月1日及び同日以後遅滞なく招集する場合には、本投資法人は、2019年10月末日及び以後隔年毎の10月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第12条第1項）。
- また、上記の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第12条第2項）。
- 本投資法人の規約は、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがありますが、投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項を記載した書面の交付を請求（以下、本j.において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第2項）。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から一年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本j.において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第4項）。この場合、投

資主が催告期間内に異議を述べない限り、書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います(投信法第94条第1項、会社法第325条の5第5項)。

その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生じるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行の差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

(ホ) 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

(ト) 設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手續に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(チ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第4項、第5項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

(リ) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、請求の後遅滞なく招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(ヌ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の
手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立て
をすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業
務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由がある
ときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをす
ることができます。

(ル) 執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の
職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を
解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって
当該役員の解任を請求することができます。

(ロ) 解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な
状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の
財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由がある
ときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(ワ) 投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるとき
は、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(カ) 合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあ
るときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に
基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口につ
いて行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。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、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配
を受ける権利を有しています。

払戻請求権(規約第6条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項から第3項まで)

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口
座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)
が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振
替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しな
ければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総
投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通
知をいいます。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。

投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

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。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

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条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。）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）。ただし、投信法第139条の10第2項が準用する会社法第735条の2第1項の規定により投資法人債権者集会の決議があったものとみなされる場合を除きます（投信法第139条の10第2項、会社法第735条の2第4項）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されず（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません(投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項)。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができます、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、一定の場合には、投資法人債管理補助者が、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、第717条第3項第1号)。
- 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なく(投信法第139条の8)、本書の日付現在、各SHR投資法人債及びSHI第5回無担保投資法人債に関し、本投資法人は投資法人債管理者を設置していません。

投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合において、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(投信法第139条の9の2)。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
東京都港区赤坂四丁目15番1号
- b. 資本金の額
本書の日付現在 400百万円
- c. 事業の内容
 - i. 金融商品取引法に定める投資運用業
 - ii. 宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業
 - iii. 金融商品取引法に定める第二種金融商品取引業
 - iv. 上記i.からiii.に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

2014年2月17日	積水ハウス・リアルティ株式会社設立
2014年3月20日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第96411号)
2014年4月10日	積水ハウス・リアルティ株式会社から積水ハウス投資顧問株式会社へ商号変更
2014年7月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第82号)
2014年8月28日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録 (関東財務局長(金商)第2791号)
2018年5月1日	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社を吸収合併
2018年5月1日	積水ハウス投資顧問株式会社から積水ハウス・アセットマネジメント株式会社へ商号変更

株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)
32,000株
- (ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)
8,000株
- (ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
最近5年間における資本金の額の増減はありません。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役の選任は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行います。取締役の選任決議は、累積投票によらないものとします。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとします。また、補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、所定の期間内に監督官庁へ届け出ます。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁へ届け出なければなりません。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	8,000	100.0

(注) 「比率」とは、自己株式数を除く発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。なお、本資産運用会社は、本書の日付現在、自己株式を保有していません。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数(株)
代表取締役社長	阿部 亨	1990年 4月 1999年 4月 2005年 5月 2005年 8月 2007年 11月 2009年 2月 2009年 4月 2019年 10月 2021年 2月	積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部 同社 東京マンション事業部 同社 開発事業部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 不動産投資本部 投資企画部長 積水ハウス株式会社 開発企画部 同社 国際事業部 セキスイハウスオーストラリア 出向 代表取締役社長就任 積水ハウス株式会社 東京マンション事業部長 本資産運用会社 出向 代表取締役社長就任(現任)	0
取締役	木田 敦宏	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。		0
取締役	佐藤 信義	1994年 4月 1998年 3月 2002年 3月 2005年 3月 2007年 4月 2009年 4月 2009年 4月 2010年 3月 2014年 3月 2018年 5月 2020年 11月 2022年 4月	オリックス株式会社 入社 不動産鑑定部 同社 大阪営業第二部 同社 プロジェクトファイナンス部 同社 ストラクチャードファイナンス部 ラサールインベストメントマネージメント株式会社 入社 投資営業部 アソシエイトディレクター 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 出向 I R・財務部 担当部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ I R・財務部長 同社 転籍 I R・財務部長 同社 取締役副社長就任 本資産運用会社 取締役就任 同社 取締役 I R 部長就任 同社 取締役就任(現任)	0
取締役	大谷 仁誉	1987年 4月 1998年 2月 2005年 7月 2005年 10月 2012年 4月 2016年 4月 2017年 4月 2017年 4月 2018年 5月 2019年 8月	山一証券株式会社 入社 引受審査部 三和証券株式会社 入社 引受部 みずほ証券株式会社 入社 エクイティキャピタルマーケット部 同社 関西営業部 同社 関西投資銀行部長 同社 横浜支店 企業金融部長 積水ハウス株式会社 入社 積水ハウス投資顧問株式会社(注) 出向 顧問 積水ハウス投資顧問株式会社 取締役経営企画室長就任 同社 取締役経営戦略室長就任 同社 取締役就任(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数(株)
取締役 コンプライアンス・ オフィサー兼内部統 制推進室長	角森 吉洋	1987年 4月	株式会社青木建設 入社 管理本部経理部	0
		1990年 12月	同社 香港支店事務部	
		1996年 3月	同社 東京支店事務部	
		2001年 7月	同社 東京支店事務部 課長	
		2003年 5月	同社 管理本部経営企画部 課長	
		2004年 10月	同社 営業本部営業統括部 課長	
		2005年 4月	同社 営業推進本部企画営業部 課長	
		2007年 3月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 入社 管理部 次長	
		2008年 7月	同社 リスク管理・コンプライアンス室 次長	
		2012年 5月	同社 コンプライアンス・オフィサー兼 リスク管理・コンプライアンス室長	
		2018年 5月	本資産運用会社 内部統制推進室副室長兼法務担当部長	
		2019年 5月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー兼 内部統制推進室長就任	
		2020年 11月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー就任	
		2022年 10月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー兼 内部統制推進室長就任(現任)	
取締役 投資運用本部長	竹内 禎聡	1999年 4月	興和不動産株式会社 入社 不動産事業部不動産流通部	0
		2005年 4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 不動産投資部	
		2008年 7月	興和不動産株式会社 法人営業本部 法人営業部	
		2012年 9月	同社 企画管理本部 経営企画部	
		2013年 3月	新日鉄興和不動産株式会社 営業推進本部 不動産営業第一部	
		2014年 6月	積水ハウス株式会社 入社 積水ハウス投資顧問株式会社(注) 出向 不動産投資運用本部 不動産運用部長	
		2017年 2月	同社 不動産投資運用本部 不動産投資部長	
		2018年 5月	同社 不動産統括部長	
		2022年 2月	同社 投資運用本部長	
		2023年 3月	同社 取締役 投資運用本部長就任(現任)	

取締役	藤原 寿光	1994年 4月 1997年 3月 2000年 3月 2003年 3月 2008年 8月 2009年 10月 2012年 7月 2013年 7月 2013年 10月 2015年 5月 2015年 10月 2023年 5月 2024年 1月 2024年 3月	日本生命保険相互会社 入社 Nippon Life (Deutschland) GmbH 出向 日本生命保険相互会社 国際不動産グループ NLI Properties East, Inc. 出向 MGPA Japan LLC入社 ラサルインベストメントマネジメント株式会社 入社 アセットマネジメント部 アソシエイト・ディレクター 同社 アセットマネジメント部 ディレクター 同社 アセットマネジメント部 リージョナルディレクター 同社 執行役員就任 ラサルREITアドバイザーズ株式会社 出向 代表取締役社長就任 ラサルロジポート投資法人 執行役員就任 ラサル不動産投資顧問株式会社 シニア・マネージング・ディレクター就任 積水ハウス株式会社 入社 本資産運用会社 出向 顧問 同社 転籍 取締役就任(現任)	0
非常勤取締役	菊地 正宏	1994年 4月 2006年 4月 2020年 4月 2021年 3月 2021年 4月 2022年 4月 2024年 2月	積水ハウス株式会社 入社 経理部 同社 経理財務部 同社 経理部長 本資産運用会社 非常勤取締役就任(現任) 積水ハウス株式会社 業務役員 経理部長 同社 執行役員 経理部長 同社 執行役員 経理部長 兼 損益分岐点経営推進室長就任(現任) 積水ハウス建設ホールディングス株式会社 監査役就任(現任)	0
非常勤監査役	河村 直樹	1996年 4月 2002年 8月 2014年 3月 2017年 4月 2018年 5月 2020年 2月 2021年 4月 2024年 4月	積水ハウス株式会社 入社 総務部 同社 法務部 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 監査役就任 積水ハウス株式会社 法務部 部長 本資産運用会社 非常勤監査役就任(現任) 積水ハウス株式会社 法務部長 同社 業務役員 法務部長 同社 執行役員 法務部長就任(現任)	0

(注)「積水ハウス投資顧問株式会社」は、本資産運用会社の商号変更前の旧商号です。詳細については、前記「(1) 名称、資本金の額及び事業の内容 会社の沿革」をご参照ください。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（投信法第208条関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

2024年3月末日時点 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a. 本投資法人の資産の保管に係る業務

b. 資産保管業務に付随する業務

（3）資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

みずほ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

b. 資本金の額

2024年3月末日時点 247,369百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a. 投資主の名簿に関する事務

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

b. 募集投資口の発行に関する事務

c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面又は委任状の作成及び送付、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

i. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本Bにおいて「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務

ii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

f. 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

g. 法令又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の事務委託契約書（投資口事務受託契約書）により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

h. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（投資主確認を含みます。）

i. 総投資主通知等の受理に関する事務

j. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下、本Bにおいて同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

k. 本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務

l. 振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

m. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項

- n. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等(以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。)の
氏名、住所の登録に関する事項
- o. 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- p. 上記a. からo.までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- q. 上記a. からp.までに掲げる委託事務に付随する事務
- r. 上記a. からq.までに掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上定める事務
- s. 番号法に係る以下に掲げる事務
 - i. 本投資法人の投資主等から個人番号(番号法第2条第5項に定義された個人番号をいいます。)、法人番号
(番号法第2条第15項に定義された法人番号をいいます。)(以下「個人番号」及び「法人番号」を総称し
て「個人番号等」といいます。)を収集する事務
 - ii. 本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
 - iii. 本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
 - iv. 行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
 - v. 保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
 - vi. その他、番号法に基づき上記 . から . までに付随関連する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 機関運営事務等受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- b. 資本金の額
2024年3月末日時点 324,279百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 機関の運営に関する事務(投信法第117条第4号に規定する事務のうち、本投資法人及び投資主名簿等管理人の
間の事務委託契約書(投資口事務受託契約書)に規定する事務以外の事務)
- b. 計算に関する事務
- c. 会計帳簿の作成に関する事務
- d. 納税に関する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D 投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

株式会社三菱UFJ銀行
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

2024年3月末日時点 1,711,958百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a. 各SHR投資法人債及びSHI第5回無担保投資法人債(以下、総称して本Dにおいて「本投資法人債」といいます。)の発行代理人事務

i. 保管振替機構に対する銘柄情報の通知

ii. 保管振替機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

iii. 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料(以下、本Dにおいて「元利金支払手数料」といいます。)の料率の保管振替機構への通知

iv. 保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認

v. 本投資法人債の払込金の受領及び保管振替機構に対する資金振替済通知の送信

vi. その他、保管振替機構が定める業務規程(以下、本Dにおいて「保管振替機構の業務規程」といいます。)
その他保管振替機構が定める規則等(以下、本Dにおいて保管振替機構の業務規程と併せて「保管振替機構の業務規程等」と総称します。)において定められる発行代理人事務

b. 本投資法人債の支払代理人事務

i. 保管振替機構に対する本投資法人債の一通貨当たりの利子額の通知

ii. 本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の保管振替機構への通知

iii. 保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

iv. 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務

v. 元利金支払手数料の直接口座管理機関(保管振替機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。)への分配事務

vi. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務

c. 本投資法人債の投資法人債原簿関係事務

本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

d. 本投資法人債のその他の事務

i. 本投資法人債の投資法人債権者(以下、本Dにおいて「本投資法人債権者」といいます。)からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知

ii. 投資法人債券台帳の作成及び管理

iii. 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

iv. 本投資法人による本投資法人債の全部又は一部の買入消却にかかる事務

v. その他本投資法人及び投資法人債原簿等管理人が協議のうえ必要と認められる事務(本投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の本投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。)

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行との間には資本関係はありません。

E 本資産運用会社の親会社 / スポンサー

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

積水ハウス株式会社

大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号

b. 資本金の額

2024年4月末日時点 202,854百万円

c. 事業の内容

工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。

(2) 関係業務の概要

積水ハウスは、本資産運用会社の親会社であり、スポンサー・サポート契約に基づき、積水ハウスが保有又は開発する居住用不動産及び商業用不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポート並びに技術及びノウハウの提供等のスポンサーサポートの提供を行っています。また、保有資産の一部について、マスターリース契約を締結しており、マスターレシーとなっています。

(3) 資本関係

当期末現在、本投資法人の主要な投資主（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は4.58%（注））です。

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

F 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

積水ハウス不動産東京株式会社

東京都渋谷区代々木二丁目1番1号

b. 資本金の額

2024年4月末日時点 2,238百万円

c. 事業の内容

不動産の売買、交換及び貸借の仲介及び代理、管理等の事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

優先交渉権等に関する契約に基づき、特に居住用不動産について、積水ハウス不動産東京が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートの提供を行っています。また、保有資産の一部について、マスターリース契約を締結しており、マスターレシーとなっています。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と積水ハウス不動産東京の間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下、「財務諸表等規則」といいます。)及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第19期計算期間(2023年11月1日から2024年4月30日まで)の財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年 4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,062,344	33,680,216
信託現金及び信託預金	19,762,618	17,845,283
営業未収入金	238,031	221,518
未収還付法人税等	-	876
前払費用	310,685	296,575
その他	10,031	307,507
貸倒引当金	2,764	1,111
流動資産合計	35,380,946	52,350,867
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	184,234,435	178,643,432
減価償却累計額	27,880,590	27,400,982
信託建物（純額）	156,353,844	151,242,450
信託構築物	1,568,777	1,557,352
減価償却累計額	381,283	395,211
信託構築物（純額）	1,187,493	1,162,140
信託機械及び装置	2,410,950	2,459,646
減価償却累計額	540,306	597,717
信託機械及び装置（純額）	1,870,644	1,861,929
信託工具、器具及び備品	1,150,034	1,255,814
減価償却累計額	441,710	537,262
信託工具、器具及び備品（純額）	708,324	718,552
信託土地	364,940,202	348,497,395
信託建設仮勘定	-	262,100
有形固定資産合計	525,060,508	503,744,567
無形固定資産		
信託借地権	5,924,527	5,869,408
その他	21,045	19,162
無形固定資産合計	5,945,572	5,888,571
投資その他の資産		
投資有価証券	668,655	649,002
差入敷金及び保証金	1,530,346	1,530,226
長期前払費用	626,899	622,951
繰延税金資産	154	7
その他	167,648	168,317
投資その他の資産合計	2,993,704	2,970,506
固定資産合計	533,999,785	512,603,645
繰延資産		
投資法人債発行費	80,998	67,799
投資口交付費	16,801	8,400
繰延資産合計	97,799	76,200
資産合計	569,478,531	565,030,712

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年 4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,015,564	911,330
短期借入金	3,000,000	5,160,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	31,545,000	32,505,000
未払金	2,522,935	2,145,488
未払費用	305,410	323,261
未払法人税等	1,749	-
未払消費税等	372,140	1,364,271
前受金	692,918	721,807
デリバティブ債務	2,775	-
その他	4,821	12,717
流動負債合計	49,463,317	55,143,875
固定負債		
投資法人債	21,500,000	16,500,000
長期借入金	191,197,000	191,077,000
信託預り敷金及び保証金	14,091,351	12,783,739
固定負債合計	226,788,351	220,360,739
負債合計	276,251,668	275,504,615
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,283,304	161,287,627
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	5 70,103	5 1,314,502
その他の出資剰余金控除額	3 3,999,964	3 4,004,287
出資剰余金控除額合計	4,070,068	5,318,790
出資剰余金(純額)	124,528,346	123,279,624
当期末処分利益又は当期末処理損失()	7,417,987	4,958,844
剰余金合計	131,946,334	128,238,469
投資主資本合計	293,229,639	289,526,097
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,775	-
評価・換算差額等合計	2,775	-
純資産合計	1 293,226,863	1 289,526,097
負債純資産合計	569,478,531	565,030,712

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	1 14,894,546	1 14,761,986
その他貸貸事業収入	1 489,891	1 454,787
不動産等売却益	2 1,097,186	2 6,854,718
匿名組合投資利益	4,021	6,768
営業収益合計	16,485,645	22,078,262
営業費用		
貸貸事業費用	1 6,596,150	1 6,783,722
不動産等売却損	-	2 4,224,299
減損損失	-	3 4,008,462
資産運用報酬	1,073,228	716,972
資産保管手数料	10,550	10,553
一般事務委託手数料	49,846	49,671
役員報酬	3,600	4,500
その他営業費用	408,726	383,272
営業費用合計	8,142,102	16,181,454
営業利益	8,343,542	5,896,807
営業外収益		
受取利息	133	153
未払分配金戻入	712	731
受取損害賠償金	-	3,736
貸倒引当金戻入額	-	1,653
還付加算金	491	-
営業外収益合計	1,336	6,274
営業外費用		
支払利息	704,948	722,174
投資法人債利息	74,741	68,574
融資関連費用	129,981	132,864
投資口交付費償却	8,400	8,400
投資法人債発行費償却	13,198	13,198
その他	2,236	2,696
営業外費用合計	933,506	947,909
経常利益	7,411,373	4,955,173
税引前当期純利益	7,411,373	4,955,173
法人税、住民税及び事業税	2,874	759
法人税等調整額	154	146
法人税等合計	2,720	906
当期純利益	7,408,653	4,954,266
前期繰越利益	9,334	4,578
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	7,417,987	4,958,844

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					出資剰余金 (純額)
		出資剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計	
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額						
当期首残高	161,283,304	128,598,415	-	3,999,964	3,999,964	124,598,450	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩							
一時差異等調整 積立金の取崩							
剰余金の配当							
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			70,103		70,103	70,103	
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	-	-	70,103	-	70,103	70,103	
当期末残高	1 161,283,304	128,598,415	70,103	3,999,964	4,070,068	124,528,346	

(単位:千円)

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本 合計
	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金 合計	
	圧縮積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	911,281	194,129	1,105,411	6,637,238	132,341,100	293,624,405
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	911,281		911,281	911,281	-	-
一時差異等調整 積立金の取崩		194,129	194,129	194,129	-	-
剰余金の配当				7,733,315	7,733,315	7,733,315
一時差異等調整引当額 による利益超過分配					70,103	70,103
当期純利益				7,408,653	7,408,653	7,408,653
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	911,281	194,129	1,105,411	780,749	394,766	394,766
当期末残高	-	-	-	7,417,987	131,946,334	293,229,639

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	7,099	7,099	293,617,306
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			-
一時差異等調整 積立金の取崩			-
剰余金の配当			7,733,315
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			70,103
当期純利益			7,408,653
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	4,323	4,323	4,323
当期変動額合計	4,323	4,323	390,442
当期末残高	2,775	2,775	293,226,863

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		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	161,283,304	128,598,415	70,103	3,999,964	4,070,068	124,528,346
当期変動額						
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額 の戻入	4,323		4,323	4,323	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			1,248,722		1,248,722	1,248,722
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	4,323	-	1,244,399	4,323	1,248,722	1,248,722
当期末残高	1 161,287,627	128,598,415	1,314,502	4,004,287	5,318,790	123,279,624

(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	7,417,987	131,946,334	293,229,639	2,775	2,775	293,226,863
当期変動額						
剰余金の配当	7,409,086	7,409,086	7,409,086			7,409,086
一時差異等調整引当額 の戻入	4,323	4,323	-			-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		1,248,722	1,248,722			1,248,722
当期純利益	4,954,266	4,954,266	4,954,266			4,954,266
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				2,775	2,775	2,775
当期変動額合計	2,459,142	3,707,864	3,703,541	2,775	2,775	3,700,765
当期末残高	4,958,844	128,238,469	289,526,097	-	-	289,526,097

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期		当期	
	自	至	自	至
	2023年 5月 1日	2023年10月31日	2023年11月 1日	2024年 4月30日
・ 当期末処分利益		7,417,987,467円		4,958,844,944円
・ 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額	1	1,248,722,370円	1	4,223,748,648円
・ 出資総額組入額		4,323,083円		2,775,930円
うち一時差異等調整引当額戻入額		4,323,083円		2,775,930円
・ 分配金の額		8,657,808,432円		9,179,204,790円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,976円)		(2,095円)
うち利益分配金		7,409,086,062円		4,955,456,142円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,691円)		(1,131円)
うち一時差異等調整引当額	1	1,248,722,370円	1	4,223,748,648円
(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))		(285円)		(964円)
・ 次期繰越利益		4,578,322円		612,872円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち7,409,086,062円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額1,248,722,370円を分配することとしました。</p>		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益のうち4,955,456,142円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、減損損失の計上等の所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額4,223,748,648円を分配することとしました。</p>	

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,411,373	4,955,173
減価償却費	2,639,988	2,710,085
投資法人債発行費償却	13,198	13,198
投資口交付費償却	8,400	8,400
減損損失	-	4,008,462
受取利息	133	153
支払利息	779,689	790,749
営業未収入金の増減額（は増加）	47,511	16,512
未収消費税等の増減額（は増加）	125,262	-
前払費用の増減額（は増加）	1,957	14,110
長期前払費用の増減額（は増加）	17,069	3,948
営業未払金の増減額（は減少）	94,624	20,558
未払金の増減額（は減少）	1,439,327	378,336
未払消費税等の増減額（は減少）	372,140	992,130
前受金の増減額（は減少）	131	28,888
信託有形固定資産の売却による減少額	5,889,063	56,734,725
その他	33,526	288,913
小計	18,584,946	69,588,423
利息の受取額	133	153
利息の支払額	725,047	772,775
法人税等の支払額	119	3,385
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,860,150	68,812,415
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	1,336,351	42,158,907
信託無形固定資産の取得による支出	-	579
無形固定資産の取得による支出	15,374	-
投資有価証券の払戻による収入	14,868	18,523
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	402,890	795,429
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	692,447	2,103,041
投資その他の資産の増減額（は増加）	7,843	6,382
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,634,258	43,454,958
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	2,160,000
短期借入金の返済による支出	1,000,000	-
長期借入れによる収入	20,210,000	16,680,000
長期借入金の返済による支出	24,210,000	15,840,000
投資法人債の償還による支出	-	3,000,000
分配金の支払額	7,802,396	8,656,919
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,802,396	8,656,919
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,423,495	16,700,537
現金及び現金同等物の期首残高	27,401,467	34,824,962
現金及び現金同等物の期末残高	1 34,824,962	1 51,525,500

(6)【注記表】

[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方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>2～61年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～69年	信託構築物	2～52年	信託機械及び装置	2～61年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	2～69年								
信託構築物	2～52年								
信託機械及び装置	2～61年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>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。 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
5. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、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。</p> <p>(2)附加使用料収入 附加使用料収入の内容は主に水道光熱費収入であり、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。</p> <p>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、ガス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。</p> <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は396千円、当期は565千円です。</p>								

6. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段：金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>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>ヘッジの有効性の評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金</p> <p>(2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</p> <p>(3)信託預り敷金及び保証金</p>

[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10月31日)	当期 (2024年4月30日)
減損損失	-	4,008,462
有形固定資産	-	503,744,567
無形固定資産	-	5,888,571

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当期(2024年4月30日)

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、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落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・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、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を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、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政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

[貸借対照表に関する注記]

1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
	50,000	50,000

2 コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	15,000,000	15,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	15,000,000	15,000,000

3 自己投資口の消却の状況

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
総消却口数	49,651口	49,651口
消却総額	3,999,964千円	3,999,964千円

(注)当期中の自己投資口の消却はありません。

4 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位:千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
負ののれん発生益(注)		
当初発生額	1,556,827	-
当期首残高	194,129	-
当期積立額	-	-
当期取崩額	194,129	-
当期末残高	-	-
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	-
	(注)過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩し、分配金に充当し、当期において取崩が完了しました。	-

5 一時差異等調整引当額

前期(2023年10月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	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	戻入れの発生事由
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	63,004	-	63,004	-	63,004	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099	-	7,099	-	7,099	-
合計		70,103	-	70,103	-	70,103	

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（2024年4月30日）

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	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	戻入れの発生事由
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	366,727	63,004	303,722	-	366,727	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	7,099	7,099	-	4,323	2,775	デリバティブ取引の時価の変動
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	945,000	-	945,000	-	945,000	-
合計		1,318,826	70,103	1,248,722	4,323	1,314,502	

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

1 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日		自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	14,521,624		14,385,078	
その他	372,922	14,894,546	376,908	14,761,986
その他賃貸事業収入				
附加使用料	257,660		189,499	
その他	232,230	489,891	265,288	454,787
不動産賃貸事業収益合計		15,384,437		15,216,774
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	623,370		614,346	
管理委託料	481,934		537,124	
信託報酬	38,173		44,008	
水道光熱費	438,325		379,968	
公租公課	1,134,233		1,224,156	
損害保険料	17,824		17,838	
修繕費	408,033		411,154	
減価償却費	2,637,563		2,707,623	
その他賃貸事業費用	816,690	6,596,150	847,501	6,783,722
不動産賃貸事業費用合計		6,596,150		6,783,722
C. 不動産賃貸事業損益（A - B）		8,788,287		8,433,052

2 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

シャーマゾンステージ金沢西泉	
不動産等売却収入	1,100,000
不動産等売却原価	984,307
その他の売却費用	38,776
不動産等売却益	76,915

(単位:千円)

御殿山SHビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,904,756
その他の売却費用	1,074,973
不動産等売却益	1,020,270

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位:千円)

ガーデンシティ品川御殿山	
不動産等売却収入	31,110,000
不動産等売却原価	35,327,086
その他の売却費用	7,213
不動産等売却損	4,224,299

(単位:千円)

本町ガーデンシティ(ホテル部分)	
不動産等売却収入	21,350,000
不動産等売却原価	16,516,847
その他の売却費用	66,402
不動産等売却益	4,766,750

(単位:千円)

御殿山SHビル	
不動産等売却収入	7,000,000
不動産等売却原価	4,890,791
その他の売却費用	21,240
不動産等売却益	2,087,968

3 減損損失

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自2023年11月1日 至2024年4月30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	場所	種類	減損損失
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	信託土地等	4,008,462

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、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（4,008,462千円）として営業費用の区分に計上しています。減損損失の内訳は、信託建物573,075千円、信託構築物33千円、信託工具、器具及び備品100千円、信託土地3,435,252千円です。

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。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,381,482口	4,381,482口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

1 一時差異等調整引当額

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10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
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	303,722
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	945,000
合計		1,248,722

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	4,323
合計		4,323

3. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30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
信託建物等	合併の影響による減価償却にかかる償却超過の発生	231,806
信託土地等	減損損失の計上	3,991,040
不動産等売却益	分割売却における売却費用の一括計上	105,000
信託建物等	減損処理に伴う減価償却にかかる償却超過の発生	50,783
信託借地権	信託借地権の償却	55,118
合計		4,223,748

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	2,775
合計		2,775

3. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物等	合併関連の一時差異等調整引当額は、原則、戻入れしません。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。
不動産等売却益	該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。
減損損失	該当物件の売却時点において戻入れる予定です。
減損処理償却額	減損処理を実施した物件の売却時点において戻入れる予定です。
信託借地権	該当物件の売却等の時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
現金及び預金	15,062,344	33,680,216
信託現金及び信託預金	19,762,618	17,845,283
現金及び現金同等物	34,824,962	51,525,500

[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 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
1年以内	779,496	823,452
1年超	40,751,255	42,635,018
合計	41,530,751	43,458,470

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 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
1年以内	7,965,655	6,068,645
1年超	12,977,202	15,972,781
合計	20,942,858	22,041,426

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針としており、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債の発行により資金調達を行います。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及び海外不動産への投資を行う場合における為替リスクのヘッジを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で資金調達を行うことができる保証はなく、更に変動金利の借入金については、その後の市場動向に左右されます。

本投資法人は、これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先及び調達手段の多様化、並びに総資産有利子負債比率及び借入額全体に占める変動金利借入金の比率を適正に管理することで当該リスクを管理・限定しています。更に、一部の変動金利による借入金については、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することで金利変動リスクを回避しています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、匿名組合出資持分への出資は、次表には含めていません（注2）。また、「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、「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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,011,381	11,381
(2) 1年内返済予定の長期借入金	31,545,000	31,542,285	2,714
(3) 投資法人債	21,500,000	21,002,050	497,950
(4) 長期借入金	191,197,000	188,384,417	2,812,582
負債 計	254,242,000	250,940,134	3,301,865
(5) デリバティブ取引	(2,775)	(2,775)	-
デリバティブ取引 計	(2,775)	(2,775)	-

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で表示しています。

2024年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、匿名組合出資持分への出資は、次表には含めていません（注2）。また、「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、「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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	12,000,000	11,993,198	6,802
(2) 1年内返済予定の長期借入金	32,505,000	32,552,118	47,118
(3) 投資法人債	16,500,000	16,117,000	383,000
(4) 長期借入金	191,077,000	189,318,127	1,758,872
負債 計	252,082,000	249,980,444	2,101,555
(5) デリバティブ取引	(-)	(-)	-
デリバティブ取引 計	(-)	(-)	-

デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で表示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、当該出資の貸借対照表計上額は前期は668,655千円、当期は649,002千円です。

(注3) 投資法人債、借入金の決算日(2023年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	9,000,000	2,000,000	-	-	10,500,000
長期借入金	31,545,000	34,213,000	25,780,000	30,197,000	29,027,000	71,980,000

投資法人債、借入金の決算日(2024年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	12,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-	10,500,000
長期借入金	32,505,000	35,843,000	19,637,000	36,290,000	30,487,000	68,820,000

[有価証券に関する注記]

前期(2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2024年4月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2024年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2023年10月31日)

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,750,000	-	2,775	(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	103,301,000	90,632,000	(注2)	-

(注1) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

(注2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記」2.金融商品の時価等に関する事項(注1)参照)。

当期(2024年4月30日)

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	96,951,000	76,632,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記」2.金融商品の時価等に関する事項(注1)参照)。

[退職給付に関する注記]

前期(2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2024年4月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,467,053	1,458,749
信託借地権償却額	98,235	114,383
分割売却における売却費用	297,297	264,264
減損損失	-	1,261,062
減損処理償却差額	-	15,976
繰延ヘッジ損益	873	-
未払事業税損金不算入額	154	7
繰延税金資産小計	1,863,613	3,114,443
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,863,459	3,114,436
繰延税金資産合計	154	7
繰延税金資産の純額	154	7

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	36.75	58.28
評価性引当額の増減	1.31	26.83
分割売却における売却費用	4.01	-
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.02

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年4月30日）

該当事項はありません。

〔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5月1日 至 2023年10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
不動産等の売却	8,100,000	(注2) 1,097,186
水道光熱費収入	257,660	257,660
その他	-	15,130,798
合計	8,357,660	16,485,645

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」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) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産売上原価及び直接販売経費を控除した額を記載しています。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30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
不動産等の売却	59,460,000	(注2) 2,630,418
水道光熱費収入	189,499	189,499
その他	-	15,034,044
合計	59,649,499	17,853,962

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」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) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産売上原価及び直接販売経費を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10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11月1日 至 2024年4月30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計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間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 5月 1日 至 2023年 10月 31日	当期 自 2023年 11月 1日 至 2024年 4月 30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	52,404	55,289
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	55,289	35,535
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

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

2023年10月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る63,000,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引渡しに伴い、以下のとおり収益を認識することを見込んでいます。

（単位：千円）

	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第 2 回	2024年 4月末	7,000,000（10%）	2024年 4月期（第19期）
第 3 回	2024年10月末	7,000,000（10%）	2024年10月期（第20期）
第 4 回	2025年 4月末	7,000,000（10%）	2025年 4月期（第21期）
第 5 回	2025年10月末	7,000,000（10%）	2025年10月期（第22期）
第 6 回	2026年 4月末	7,000,000（10%）	2026年 4月期（第23期）
第 7 回	2026年10月末	7,000,000（10%）	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027年 4月末	7,000,000（10%）	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027年10月末	7,000,000（10%）	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028年 4月末	7,000,000（10%）	2028年 4月期（第27期）

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。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

2024年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2023年3月29日に売買契約を締結した不動産等に係る56,000,000千円、2024年3月19日に売買契約を締結した不動産等に係る74,390,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引渡しに伴い、以下のとおり収益を認識することを見込んでいます。

（単位：千円）

2023年3月29日契約分			
	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
第 3 回	2024年10月末	7,000,000（10%）	2024年10月期（第20期）
第 4 回	2025年 4月末	7,000,000（10%）	2025年 4月期（第21期）
第 5 回	2025年10月末	7,000,000（10%）	2025年10月期（第22期）
第 6 回	2026年 4月末	7,000,000（10%）	2026年 4月期（第23期）
第 7 回	2026年10月末	7,000,000（10%）	2026年10月期（第24期）
第 8 回	2027年 4月末	7,000,000（10%）	2027年 4月期（第25期）
第 9 回	2027年10月末	7,000,000（10%）	2027年10月期（第26期）
第10 回	2028年 4月末	7,000,000（10%）	2028年 4月期（第27期）
2024年3月19日契約分			
	譲渡予定日	譲渡予定価格	収益を認識する計算期間
	2024年5月1日	58,815,000	2024年10月期（第20期）
	2024年11月1日	15,575,000	2025年 4月期（第21期）

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。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	537,989,124	530,985,035
期中増減額	7,004,088	21,632,589
期末残高	530,985,035	509,352,445
期末時価	633,434,000	613,549,000

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注2) 前期増減額のうち、主な増加額は、資本的支出1,001,547千円及び新規物件取得521,153千円、主な減少額は、保有物件譲渡5,889,063千円及び減価償却費2,637,563千円によるものです。当期増減額のうち、主な増加額は、資本的支出1,026,323千円及び新規物件取得40,793,160千円、主な減少額は、保有物件譲渡56,734,725千円、減損損失4,008,462千円及び減価償却費2,707,632千円によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、前期末の時価のうち、御殿山S Hビルについては、2023年3月29日付の売買契約における第2回から第10回の譲渡価格の合計としています。当期末の時価のうち、御殿山S Hビルについては、2023年3月29日付の売買契約における第3回から第10回の譲渡価格の合計、ガーデンシティ品川御殿山については2024年3月19日付の売買契約における2024年5月1日での譲渡価格、本町ガーデンシティ(オフィス部分)については2024年3月19日付の売買契約における2024年5月1日及び2024年11月1日での譲渡価格の合計としています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
TIS株式会社	2,108,683	不動産賃貸事業
積水ハウス株式会社	1,363,712	不動産賃貸事業

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社ポトス	4,766,750	不動産賃貸事業
TIS株式会社	3,067,461	不動産賃貸事業
積水ハウス株式会社	1,362,595	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
1口当たり純資産額	66,924円	66,079円
1口当たり当期純利益	1,690円	1,130円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
当期純利益(千円)	7,408,653	4,954,266
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	7,408,653	4,954,266
期中平均投資口数(口)	4,381,482	4,381,482

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得

本投資法人は、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社へ出資することを通じて、以下の海外不動産を取得しました。

(1) 海外不動産保有法人への出資

名称	所在地	出資額(注)	出資日	出資割合
SHR Boren Avenue Partners I, LLC	米国 デラウェア州	164百万米ドル (25,830百万円)	2024年 5月28日	100.0%
SHR Boren Avenue Partners , LLC		164百万米ドル (25,830百万円)		

(注) 出資時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

(2) 上記の海外不動産保有法人2社が取得した不動産

物件名称	用途	所在地	取得価格(注1)	取得日	取得先
ザ アイビー オン ボーレン (注2)	住居	米国 ワシントン州 シアトル	328百万米ドル (51,479百万円)	2024年 5月29日	NASH-Holland Boren & Lenora, LLC

(注1) 取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。

(注2) 本建物のうち5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 sq/ft (1,972.63㎡)に持分割合89.51%を乗じた19,007 sq/ft (1,765.75㎡)相当の所有権を取得しています。

2.資産の譲渡

本投資法人は、2024年3月19日付で2物件の不動産信託受益権の譲渡契約を締結し、以下のとおり、2024年5月1日付で譲渡を完了し、2024年11月1日付で譲渡を予定しています。

当該譲渡により、2024年10月期（自2024年5月1日至2024年10月31日）において、不動産売却益5,734百万円、2025年4月期（自2024年11月1日至2025年4月30日）において、不動産売却益3,143百万円を計上する予定です。

物件名称	用途	所在地	譲渡（予定） 価格（百万円） （注1）	譲渡 （予定）日	譲渡先
ガーデンシティ品川御殿山 （準共有持分49.0%）（注2）	オフィス ビル	東京都品川区	29,890	2024年 5月1日	合同会社 御殿山キャピタル
本町ガーデンシティ （オフィスビル部分）		大阪府大阪市	28,925		2024年 11月1日
			（準共有持分 65.0%）	15,575	
（準共有持分 35.0%）					

（注1）「譲渡（予定）価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

（注2）当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については前記「損益計算書に関する注記 3 減損損失」をご参照ください。

[追加情報]

1.資産の譲渡

以下のとおり2023年3月29日付でオフィスビル1物件の譲渡（以下「本資産譲渡」といいます。）を決定し、売買契約を締結しています。本資産譲渡は、2023年10月末日より10回に均等分割して実施される予定であり、各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。本書の日付現在、第1回及び第2回の譲渡について実施済みであり、今後、以下のとおり各計算期間において、不動産等売却益を計上する見込みです。

物件名称	用途	所在地	譲渡価格総額 （百万円）（注1）	譲渡予定日 （注2）	譲渡先
御殿山SHビル	オフィスビル	東京都品川区	70,000	以下に記載のとおり	TIS株式会社

（単位：百万円）

	譲渡予定日 （注2）	譲渡予定価格 （注1）	譲渡益（見込） （注3）	計算期間
第3回	2024年10月末	7,000（10%）	2,095	2024年10月期（第20期）
第4回	2025年4月末	7,000（10%）	2,106	2025年4月期（第21期）
第5回	2025年10月末	7,000（10%）	2,117	2025年10月期（第22期）
第6回	2026年4月末	7,000（10%）	2,127	2026年4月期（第23期）
第7回	2026年10月末	7,000（10%）	2,142	2026年10月期（第24期）
第8回	2027年4月末	7,000（10%）	2,156	2027年4月期（第25期）
第9回	2027年10月末	7,000（10%）	2,170	2027年10月期（第26期）
第10回	2028年4月末	7,000（10%）	2,185	2028年4月期（第27期）

（注1）「譲渡価格総額」及び「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

（注2）「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。

（注3）「譲渡益（見込）」は、本書の日付現在における各譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

(イ)株式

該当事項はありません。

(ロ)株式以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	額面金額	帳簿価額	未収利息	前払経過 利子	評価額 (注1)	評価損益	備考
匿名組合 出資持分	合同会社Gemini1 を営業者とする 匿名組合出資持分	480,000	442,898	-	-	442,898	-	(注2)
匿名組合 出資持分	合同会社Gemini2 を営業者とする 匿名組合出資持分	220,000	206,103	-	-	206,103	-	(注3)
合計		700,000	649,002	-	-	649,002	-	-

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2)裏付資産は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合：1,000,000分の662,768(約66.3%))に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。

(注3)裏付資産は、「人形町PREX」に係る不動産信託受益権です。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時 価
			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	96,951,000	76,632,000	-(注2)
合 計		96,951,000	76,632,000	-

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2)当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	信託建物	184,234,435	10,406,535	15,997,538 (573,075)	178,643,432	27,400,982	2,461,025	151,242,450	(注1) (注2) (注3)
	信託構築物	1,568,777	64,023	75,448 (33)	1,557,352	395,211	32,440	1,162,140	(注3)
	信託機械 及び装置	2,410,950	53,510	4,815	2,459,646	597,717	58,859	1,861,929	
	信託工具、 器具及び備品	1,150,034	115,061	9,281 (100)	1,255,814	537,262	100,179	718,552	(注3)
	信託土地	364,940,202	31,179,833	47,622,640 (3,435,252)	348,497,395	-	-	348,497,395	(注1) (注2) (注3)
	信託建設 仮勘定	-	262,100	-	262,100	-	-	262,100	
	小計	554,304,400	42,081,065	63,709,723 (4,008,462)	532,675,742	28,931,174	2,652,504	503,744,567	(注3)
無形 固定 資産	信託借地権	6,278,442	-	-	6,278,442	409,033	55,118	5,869,408	
	その他	39,025	579	-	39,604	20,442	2,462	19,162	
	小計	6,317,467	579	-	6,318,046	429,475	57,580	5,888,571	
合計	560,621,867	42,081,644	63,709,723 (4,008,462)	538,993,788	29,360,649	2,710,085	509,633,138		

(注1) 当期増加額は、主に住居10物件及び新宿ヒロセビルの取得によるものです。

(注2) 当期減少額は、ガーデンシティ品川御殿山、本町ガーデンシティ(ホテル部分)及び御殿山S Hビルの譲渡並びに減損損失の計上によるものです。

(注3) 「当期減少額」欄における括弧内には減損損失の計上額(内書き)を記載しています。

その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

(単位:千円)

銘柄	発行年月日	第19期 当期首残高	当期減少額	第19期 当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
積水ハウス・レジデンシャル 投資法人 第4回無担保投資法人債	2014年 2月28日	3,000,000	3,000,000	-	1.0690%	2024年 2月28日	(注2)	無担保
積水ハウス・レジデンシャル 投資法人 第5回無担保投資法人債	2014年 8月29日	3,000,000	-	3,000,000	0.8710%	2024年 8月30日 (注1)		
積水ハウス・リート投資法人 第1回無担保投資法人債	2016年 9月8日	2,000,000	-	2,000,000	0.3400%	2026年 9月8日		
積水ハウス・リート投資法人 第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7月11日	4,000,000	-	4,000,000	0.2200%	2024年 7月11日 (注1)		
積水ハウス・リート投資法人 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7月11日	2,500,000	-	2,500,000	0.5700%	2029年 7月11日		
積水ハウス・リート投資法人 第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 11月1日	5,000,000	-	5,000,000	0.2200%	2024年 11月1日 (注1)		
積水ハウス・リート投資法人 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年 2月28日	2,000,000	-	2,000,000	0.5000%	2030年 2月28日		
積水ハウス・リート投資法人 第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年 9月9日	4,000,000	-	4,000,000	0.2500%	2025年 9月9日		
積水ハウス・リート投資法人 第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年 9月9日	4,000,000	-	4,000,000	0.5100%	2030年 9月9日		
積水ハウス・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)	2021年 5月19日	2,000,000	-	2,000,000	0.4600%	2031年 5月19日		
合計	-	31,500,000	3,000,000	28,500,000	-	-		

(注1) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(注2) 資金使途は、いずれも既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) 貸借対照表日以後5年以内における1年毎の償還予定額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	12,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-

借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	担保
短期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	922,000	-	-	922,000	0.25107	2024年 5月31日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	735,000	-	-	735,000					
	株式会社三井住友銀行	675,000	-	-	675,000					
	三井住友信託銀行株式会社	383,000	-	-	383,000					
	みずほ信託銀行株式会社	285,000	-	-	285,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.29446	2025年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	-	260,000	-	260,000	0.29561	2025年 2月28日			
株式会社みずほ銀行	-	210,000	-	210,000						
株式会社三井住友銀行	-	190,000	-	190,000						
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	4,600,000	-	-	4,600,000	1.47450	2024年 11月30日 (注3)	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000					
	株式会社三井住友銀行	3,700,000	-	-	3,700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000					
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	750,000	-	750,000	-	1.00850	2023年 11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	500,000	-	1.01850	2023年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	400,000	-					
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	700,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	350,000	-	350,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	300,000	-					
	株式会社りそな銀行	100,000	-	100,000	-	0.63800	2024年 2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	700,000	-					
	株式会社みずほ銀行	1,100,000	-	1,100,000	-					
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	-	1,100,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	450,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	300,000	-					
	農林中央金庫	300,000	-	300,000	-					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	200,000	-					
	株式会社山口銀行	100,000	-	100,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	450,000	-	450,000	-	0.50500	2024年 2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	600,000	-	600,000	-					
	株式会社福岡銀行	200,000	-	200,000	-					
	信金中央金庫	100,000	-	100,000	-					
	株式会社池田泉州銀行	100,000	-	100,000	-					
	株式会社静岡銀行	100,000	-	100,000	-					
	株式会社七十七銀行	100,000	-	100,000	-					
	株式会社広島銀行	100,000	-	100,000	-					
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三井住友銀行	200,000	-	-	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000	0.49500	2024年 8月30日 (注3)			
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000						
農林中央金庫	300,000	-	-	300,000						
株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.57000	2025年 8月29日				
株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.59750	2025年 8月29日				
株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000						
株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000						
株式会社日本政策投資銀行	400,000	-	-	400,000						
株式会社三菱UFJ銀行	1,810,000	-	-	1,810,000	0.60500	2026年 9月8日				
株式会社三菱UFJ銀行	440,000	-	-	440,000	0.67000	2026年 9月8日				
株式会社みずほ銀行	900,000	-	-	900,000						

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	担保
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.61000	2025年 2月28日 (注3)	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	-	200,000	0.67000	2025年 2月28日 (注3)			
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000					
	信金中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000	0.77880	2026年 2月27日			
	株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000					
	株式会社日本政策投資銀行	1,200,000	-	-	1,200,000					
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	990,000	-	990,000	-	0.37000	2023年 11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	260,000	-	260,000	-	0.45254	2023年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行	550,000	-	550,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社	220,000	-	220,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行	220,000	-	220,000	-					
	株式会社みずほ銀行	176,000	-	-	176,000	0.61380	2025年 8月29日			
	農林中央金庫	2,352,000	-	-	2,352,000	0.56500	2026年 2月27日			
	株式会社三菱UFJ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	100,000	-	-	100,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.63500	2026年 2月27日			
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	0.70000	2027年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	4,200,000	-	-	4,200,000	0.78300	2027年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	1,900,000	-	-	1,900,000					
	株式会社日本政策投資銀行	376,000	-	-	376,000	0.28568	2024年 8月30日 (注3)			
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	0.34900	2024年 8月30日 (注3)			
	株式会社みずほ銀行	2,459,000	-	-	2,459,000	0.35900	2024年 8月30日 (注3)			
	株式会社三井住友銀行	260,000	-	-	260,000					
みずほ信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000						
株式会社日本政策投資銀行	565,000	-	-	565,000	0.48000	2027年 2月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	450,000	-	-	450,000	0.56500	2027年 2月26日				
株式会社みずほ銀行	1,332,000	-	-	1,332,000	0.57500	2027年 2月26日				
株式会社三井住友銀行	390,000	-	-	390,000						
みずほ信託銀行株式会社	1,350,000	-	-	1,350,000						
株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.39580	2024年 8月30日 (注3)				
株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.40580	2024年 8月30日 (注3)				
株式会社三井住友銀行	700,000	-	-	700,000						
三井住友信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000						
みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000						
株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000						
農林中央金庫	200,000	-	-	200,000						
信金中央金庫	200,000	-	-	200,000	0.41388	2026年 8月31日				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	担保
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.55600	2026年 8月31日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.56600	2026年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	-	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000					
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000					
	農林中央金庫	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.69500	2028年 2月29日			
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社福岡銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社池田泉州銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社七十七銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社山口銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000					
	株式会社三井住友銀行	1,230,000	-	-	1,230,000					
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
	株式会社りそな銀行	800,000	-	-	800,000					
	農林中央金庫	900,000	-	-	900,000					
	株式会社福岡銀行	400,000	-	-	400,000					
	信金中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社七十七銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社山口銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.41000	2026年 2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,170,000	-	-	1,170,000	0.46000	2029年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	900,000	-	-	900,000	0.44000	2029年 2月28日			
	株式会社池田泉州銀行	300,000	-	-	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	200,000	-	200,000	-	0.27300	2023年 11月30日			
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	800,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000	-	1,800,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.44100	2026年 5月29日			
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
	農林中央金庫	800,000	-	-	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	0.59900	2028年 5月31日			
株式会社みずほ銀行	1,300,000	-	-	1,300,000						
株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000						
みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000						
株式会社りそな銀行	900,000	-	-	900,000						
株式会社日本政策投資銀行	800,000	-	-	800,000	0.50000	2028年 5月31日				
株式会社みずほ銀行	605,000	-	-	605,000	0.29150	2025年 8月29日				
株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.28000	2025年 8月29日				
株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000	0.49500	2028年 8月31日				
株式会社三井住友銀行	545,000	-	-	545,000						
みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000						
株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	1,542,000	-	-	1,542,000	0.47500	2028年 8月31日				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	担保
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000	0.29700	2025年 2月28日 (注3)	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	-	-	2,500,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	-	-	400,000	0.28700	2025年 2月28日 (注3)			
	株式会社みずほ銀行	990,000	-	-	990,000	0.46600	2027年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	1,840,000	-	-	1,840,000					
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000					
	農林中央金庫	400,000	-	-	400,000					
	信金中央金庫	200,000	-	-	200,000					
	株式会社池田泉州銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社七十七銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社山口銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,370,000	-	-	1,370,000	0.45000	2027年 8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	-	-	400,000	0.36000	2027年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	0.28600	2025年 5月30日			
	株式会社みずほ銀行	100,000	-	-	100,000					
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,380,000	-	-	1,380,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社みずほ銀行	210,000	-	-	210,000	0.50700	2028年 11月30日			
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	-	-	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	870,000	-	-	870,000					
	株式会社りそな銀行	1,100,000	-	-	1,100,000					
	農林中央金庫	1,020,000	-	-	1,020,000					
	株式会社日本政策投資銀行	370,000	-	-	370,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000	0.43500	2028年 11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000	0.28400	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000	0.29400	2025年 8月29日			
株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000						
三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000						
株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000						
信金中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社静岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000						
株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000	0.55850	2029年 2月28日				
株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000						
みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000						
株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000						
農林中央金庫	500,000	-	-	500,000						
株式会社池田泉州銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000						
株式会社みずほ銀行	1,280,000	-	-	1,280,000	0.27036	2024年 8月30日 (注3)				
株式会社三井住友銀行	1,030,000	-	-	1,030,000						
三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000						

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	担保
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,650,000	-	-	2,650,000	0.47500	2029年 8月31日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,110,000	-	-	2,110,000					
	三井住友信託銀行株式会社	480,000	-	-	480,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
	農林中央金庫	210,000	-	-	210,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,060,000	-	-	1,060,000	0.46000	2028年 5月31日			
	株式会社みずほ銀行	340,000	-	-	340,000					
	株式会社三井住友銀行	760,000	-	-	760,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000					
	株式会社りそな銀行	1,400,000	-	-	1,400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	-	-	800,000					
	農林中央金庫	700,000	-	-	700,000	0.60200	2030年 11月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2,490,000	-	-	2,490,000					
	株式会社みずほ銀行	790,000	-	-	790,000					
	株式会社三井住友銀行	1,760,000	-	-	1,760,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	480,000	-	-	480,000	0.52200	2028年 2月29日			
	株式会社みずほ銀行	360,000	-	-	360,000					
	株式会社三井住友銀行	390,000	-	-	390,000					
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000					
	株式会社りそな銀行	750,000	-	-	750,000					
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,120,000	-	-	1,120,000	0.66500	2030年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	840,000	-	-	840,000					
	株式会社三井住友銀行	910,000	-	-	910,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	980,000	-	-	980,000					
	株式会社りそな銀行	800,000	-	-	800,000					
	農林中央金庫	800,000	-	-	800,000	0.66500	2029年 5月31日			
	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	400,000	-	-	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
	農林中央金庫	400,000	-	-	400,000					
	株式会社福岡銀行	300,000	-	-	300,000					
	信金中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社七十七銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社山口銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社静岡銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社広島銀行	300,000	-	-	300,000					
株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000						
日本生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社常陽銀行	300,000	-	-	300,000						
株式会社三菱UFJ銀行	1,160,000	-	-	1,160,000	0.27107			2024年 7月11日 (注3)		
株式会社みずほ銀行	960,000	-	-	960,000						
株式会社三井住友銀行	880,000	-	-	880,000						
三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000	0.55000	2027年 2月26日				
みずほ信託銀行株式会社	350,000	-	-	350,000						
株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000						
農林中央金庫	400,000	-	-	400,000						

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	担保
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.85500	2030年 2月28日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000	-	-	1,050,000					
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000					
	株式会社りそな銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	-	-	550,000					
	農林中央金庫	350,000	-	-	350,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	1.00500	2030年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行	350,000	-	-	350,000					
	株式会社三井住友銀行	650,000	-	-	650,000					
	三井住友信託銀行株式会社	350,000	-	-	350,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
	株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000					
	株式会社みずほ銀行	200,000	-	-	200,000	0.85500	2028年 2月29日			
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000					
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社静岡銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社広島銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社常陽銀行	200,000	-	-	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.85500	2028年 2月29日			
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	1.21000	2031年 2月28日			
	農林中央金庫	500,000	-	-	500,000					
	信金中央金庫	600,000	-	-	600,000					
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000					
	日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	300,000	-	-	300,000	1.11000	2031年 2月28日			
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社十八親和銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	1.21000	2031年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.27036	2027年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000					
	株式会社静岡銀行	200,000	-	-	200,000					
株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	1.10500	2030年 2月28日				
みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000						
農林中央金庫	500,000	-	-	500,000						
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000						
株式会社福岡銀行	700,000	-	-	700,000						
信金中央金庫	200,000	-	-	200,000						
株式会社七十七銀行	200,000	-	-	200,000						
株式会社山口銀行	200,000	-	-	200,000						
株式会社池田泉州銀行	200,000	-	-	200,000						
株式会社広島銀行	200,000	-	-	200,000						
株式会社あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000						
株式会社三菱UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	1.10500	2030年 2月28日				
日本生命保険相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.04000	2032年 1月30日				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	担保
長期借入金	日本生命保険相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.12000	2032年 11月30日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	570,000	-	-	570,000	0.87500	2030年 5月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	1,240,000	-	-	1,240,000					
	みずほ信託銀行株式会社	470,000	-	-	470,000					
	株式会社りそな銀行	1,150,000	-	-	1,150,000					
	農林中央金庫	850,000	-	-	850,000					
	株式会社日本政策投資銀行	550,000	-	-	550,000					
	株式会社三井住友銀行	200,000	-	-	200,000	0.82500	2030年 5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	670,000	-	-	670,000	0.87500	2030年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.27107	2027年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	1,410,000	-	-	1,410,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,300,000	-	-	1,300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
	株式会社りそな銀行	700,000	-	-	700,000					
	信金中央金庫	200,000	-	-	200,000					
	株式会社みずほ銀行	550,000	-	-	550,000	1.03500	2030年 8月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2,100,000	-	-	2,100,000					
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000	0.98500	2030年 8月30日			
	株式会社福岡銀行	400,000	-	-	400,000	1.12000	2031年 8月29日			
	信金中央金庫	300,000	-	-	300,000					
	株式会社山口銀行	300,000	-	-	300,000	0.27595	2025年 11月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	-	990,000	-	990,000					
	株式会社みずほ銀行	-	810,000	-	810,000					
	株式会社三井住友銀行	-	740,000	-	740,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	440,000	-	440,000					
	みずほ信託銀行株式会社	-	320,000	-	320,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	-	900,000	-	900,000	0.27595	2027年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行	-	110,000	-	110,000					
	株式会社三井住友銀行	-	250,000	-	250,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,140,000	-	1,140,000					
	みずほ信託銀行株式会社	-	100,000	-	100,000					
	株式会社りそな銀行	-	100,000	-	100,000					
	株式会社みずほ銀行	-	230,000	-	230,000	1.19500	2030年 11月29日			
三井住友信託銀行株式会社	-	570,000	-	570,000						
みずほ信託銀行株式会社	-	100,000	-	100,000						
株式会社日本政策投資銀行	-	220,000	-	220,000	1.14500	2030年 11月29日				
株式会社三井住友銀行	-	510,000	-	510,000						
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,810,000	-	1,810,000	1.19500	2030年 11月29日				
農林中央金庫	-	400,000	-	400,000	1.25500	2032年 8月31日				
信金中央金庫	-	400,000	-	400,000						
株式会社山口銀行	-	400,000	-	400,000						
株式会社西日本シティ銀行	-	300,000	-	300,000						
三井住友信託銀行株式会社	-	450,000	-	450,000	1.11500	2031年 2月28日				
株式会社りそな銀行	-	300,000	-	300,000						
農林中央金庫	-	300,000	-	300,000						
株式会社三井住友銀行	-	910,000	-	910,000	1.06500	2031年 2月28日				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	担保
長期 借入 金	株式会社みずほ銀行	-	890,000	-	890,000	1.18000	2031年 8月29日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	-	600,000	-	600,000					
	株式会社福岡銀行	-	200,000	-	200,000					
	信金中央金庫	-	100,000	-	100,000					
	株式会社山口銀行	-	100,000	-	100,000					
	株式会社七十七銀行	-	100,000	-	100,000					
	株式会社池田泉州銀行	-	100,000	-	100,000					
	株式会社静岡銀行	-	100,000	-	100,000					
	株式会社広島銀行	-	100,000	-	100,000					
	株式会社あおぞら銀行	-	200,000	-	200,000					
株式会社三菱UFJ銀行	-	890,000	-	890,000	1.18000	2031年 8月29日				
合計	225,742,000	18,840,000	15,840,000	228,742,000						

(注1)「平均利率」は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第6位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも資産の購入及びそれに関連する費用、既存借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金等です。

(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注4) 貸借対照表日以後5年以内における長期借入金の1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	32,505,000	35,843,000	19,637,000	36,290,000	30,487,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2024年4月30日現在)

	金 額
・資産総額	565,030,712千円
・負債総額	275,504,615千円
・純資産総額(-)	289,526,097千円
・発行済数量	4,381,482口
・1口当たり純資産額(/)	66,079円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第14期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)	-	-	-	4,288,666 (130,144)
第15期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	2021年11月 1日	137,500 (50,531)	0 (0)	4,426,166 (180,675)
	2021年11月29日	4,967 (0)	0 (0)	4,431,133 (180,675)
第16期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	自 2022年 6月16日 至 2022年 9月 7日	-	49,651 (0) (注2)	4,381,482 (180,675)
第17期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)	-	-	-	4,381,482 (180,675)
第18期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	-	-	-	4,381,482 (180,675)
第19期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	-	-	-	4,381,482 (180,675)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済口数です。

(注2) 2022年6月16日から2022年9月7日にかけて、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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2022年9月30日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2023年12月21日 臨時報告書
2023年12月21日 訂正発行登録書
2024年 1月23日 有価証券報告書
2024年 2月26日 発行登録書
2024年 5月 2日 訂正有価証券報告書
2024年 5月 2日 訂正発行登録書
2024年 5月28日 臨時報告書
2024年 5月28日 訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

2024年7月26日

積水ハウス・リート投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向出 勇治指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海上 大介

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」に掲げられている積水ハウス・リート投資法人の2023年11月1日から2024年4月30日までの第19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、積水ハウス・リート投資法人の2024年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、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、継続企業の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) 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) X B R L データは監査の対象には含まれていません。