

【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】 2025年3月28日
【計算期間】 第41期
(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
【発行者名】 フロンティア不動産投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 市川 俊英
【本店の所在の場所】 東京都中央区銀座六丁目8番7号
【事務連絡者氏名】 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
取締役財務部長 林 輝行
【連絡場所】 東京都中央区銀座六丁目8番7号
【電話番号】 03 - 3289 - 0440
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期別		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月		2020年 6月	2020年 12月	2021年 6月	2021年 12月	2022年 6月
営業収益	百万円	10,603	10,850	10,755	11,401	11,523
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,603	10,850	10,755	11,401	11,514
営業費用	百万円	4,832	5,244	5,012	5,145	5,222
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,132	4,529	4,311	4,435	4,471
営業利益	百万円	5,770	5,606	5,742	6,255	6,300
経常利益	百万円	5,500	5,337	5,490	5,936	6,023
当期純利益	百万円	5,499	5,336	5,489	5,935	6,022
総資産額	百万円	311,051	309,407	307,510	330,060	330,351
純資産額	百万円	159,111	158,948	159,101	174,446	174,533
出資総額(純額)(注1)	百万円	153,612	153,612	153,612	168,510	168,510
発行済投資口の総口数	口	510,768	510,768	510,768	541,000	541,000
1口当たり当期純利益(注2)	円	10,664	10,447	10,747	10,976	11,132
1口当たり純資産額	円	311,514	311,195	311,495	322,452	322,612
分配金総額	百万円	5,498	5,336	5,489	5,935	6,014
1口当たり分配金	円	10,766	10,448	10,747	10,972	11,117
うち1口当たり利益分配金	円	10,766	10,448	10,747	10,972	11,117
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(注3)	%	1.8 (年換算値3.6)	1.7 (年換算値3.4)	1.8 (年換算値3.6)	1.9 (年換算値3.7)	1.8 (年換算値3.7)
自己資本利益率(注4)	%	3.4 (年換算値6.9)	3.4 (年換算値6.7)	3.5 (年換算値7.0)	3.6 (年換算値7.1)	3.5 (年換算値7.0)
期末自己資本比率(注5)	%	51.2	51.4	51.7	52.9	52.8
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向(注6)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	99.8
期末投資物件数	件	37	37	37	39	39
期末総賃貸可能面積(注7)	m ²	(1,392,386.71)	(1,392,386.71)	(1,392,386.71)	(1,394,443.31)	(1,394,443.31)
期末テナント数(注8)	件	45(110)	45(111)	45(108)	48(112)	48(105)
期末稼働率(注9)	%	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(99.9)	100.0(100.0)	100.0(99.9)
当期減価償却費	百万円	2,006	2,033	2,044	2,122	2,044
当期資本的支出	百万円	247	191	369	178	409
賃貸NOI(注10) (Net Operating Income)	百万円	8,477	8,354	8,487	9,088	9,087
FFO(注11) (Funds from Operations)	百万円	7,505	7,370	7,533	8,058	8,067
1口当たりFFO(注12)	円	14,695	14,430	14,750	14,895	14,913

期別		第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月		2022年 12月	2023年 6月	2023年 12月	2024年 6月	2024年 12月
営業収益	百万円	11,432	11,530	11,032	12,162	12,288
うち不動産賃貸事業収益	百万円	11,398	11,394	11,032	11,537	11,555
営業費用	百万円	5,088	5,114	5,022	5,376	5,408
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,333	4,371	4,280	4,602	4,624
営業利益	百万円	6,343	6,416	6,010	6,785	6,879
経常利益	百万円	6,050	6,147	5,704	6,431	6,502
当期純利益	百万円	6,049	6,146	5,703	6,430	6,501
総資産額	百万円	329,731	327,026	336,333	333,976	333,310
純資産額	百万円	174,568	174,698	174,391	175,115	175,649
出資総額(純額)(注1)	百万円	168,510	168,510	168,510	168,510	168,510
発行済投資口の総口数	口	541,000	541,000	541,000	541,000	541,000
1口当たり当期純利益(注2)	円	11,182	11,360	10,542	2,377(注13)	2,403(注13)
1口当たり純資産額	円	322,678	322,917	322,350	64,737(注13)	64,935(注13)
分配金総額	百万円	6,017	6,009	5,707	5,967	5,951
1口当たり分配金	円	11,122	11,109	10,549	11,030	11,000
うち1口当たり利益分配金	円	11,122	11,109	10,549	11,030	11,000
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(注3)	%	1.8 (年換算値3.6)	1.9 (年換算値3.8)	1.7 (年換算値3.4)	1.9 (年換算値3.8)	1.9 (年換算値3.9)
自己資本利益率(注4)	%	3.5 (年換算値6.9)	3.5 (年換算値7.1)	3.3 (年換算値6.5)	3.7 (年換算値7.4)	3.7 (年換算値7.4)
期末自己資本比率(注5)	%	52.9	53.4	51.9	52.4	52.7
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向(注6)	%	99.4	97.7	100.0	92.7	91.5
期末投資物件数	件	39	38	40	41	41
期末総賃貸可能面積(注7)	m ²	(1,394,443.31)	(1,341,068.59)	(1,520,443.11)	(1,524,467.41)	(1,523,543.64)
期末テナント数(注8)	件	49(106)	48(105)	50(128)	50(130)	50(132)
期末稼働率(注9)	%	100.0(99.9)	100.0(99.8)	100.0(100.0)	100.0(99.9)	100.0(100.0)
当期減価償却費	百万円	1,955	1,895	1,902	1,998	1,933
当期資本的支出	百万円	393	554	1,443	704	563
賃貸NOI(注10) (Net Operating Income)	百万円	9,021	8,917	8,654	8,933	8,864
FFO(注11) (Funds from Operations)	百万円	8,005	8,041	7,606	8,428	8,434
1口当たりFFO(注12)	円	14,798	14,864	14,060	15,580	15,591

(注1)「出資総額(純額)」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を、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)「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を第32期については515,666口(1)、第33期及び第34期については510,768口、第35期については540,797口(2)、第36期から第39期については541,000口、第40期及び第41期については2,705,000口(下記(注13)参照)で除することにより算出しています。

(1)2020年1月1日から2020年6月30日までの182日間の期中平均投資口数です。

(2)2021年7月1日から2021年12月31日までの184日間の期中平均投資口数です。

(注3)総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4)自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注5)期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注6)「配当性向」は小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注7)「期末総賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積をもって集計した「期末総賃貸可能面積」を括弧書きにて記載しています。

(注8)「期末テナント数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計した「期末テナント数」を括弧書きにて付記しています。

- (注9)「期末稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した「期末稼働率」を括弧書きにて付記しています。
- (注10) 賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- (注11) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費
- (注12) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口の総口数(小数第1位を四捨五入して記載しています。)
- (注13) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産額については第40期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。
- (注14) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注15) 本書では特段の記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

運用状況

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

フロンティア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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、三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社(旧商号フロンティア・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2004年5月12日に設立され、同年8月9日にその発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)(注1)が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8964)しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。)を投資対象とする「商業施設特化型」-REITです。本投資法人は、2024年12月期(以下「当期」といいます。)末日現在で設立から20年半が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、合計41物件の不動産等(取得価格総額364,788百万円(注2))を運用しています。

(注1)本投資法人の投資口は、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法人の投資口を、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条及び第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

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

(注2)取得価格総額は、本投資法人の保有資産たる不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得価格総額には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物の取得価格が含まれています。

b. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、個人消費など一部に足踏みが残るものの、企業の設備投資の持ち直しなどにより、緩やかな回復基調で推移しました。また、雇用・所得環境は、労働需給がタイトな状況が続き、賃上げの動きが広がるなど、緩やかな改善が続きました。

商業施設を取り巻く個人消費及び小売環境については、所得環境の改善に加えて、インバウンド消費の追い風もあり、総じて回復基調にありました。

不動産投資市場は、金融政策の動向を注視する動きはあるものの、投資家の旺盛な取得意欲は継続し、取得環境は厳しい状況が続きました。

上記のような外部環境のもと、本投資法人は、中長期的な視点からポートフォリオの質の向上のための取組みとして、2024年3月に締結した各売買契約に従い、2024年7月に、ヤオコー西大宮店の取得を完了し、また2024年5月に準共有持分の44.4%を譲渡したクイーンズ伊勢丹杉並桃井店の残りの準共有持分の55.6%の譲渡を完了しました。

当期末日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸状況については、信用力の高いテナントとの長期固定の賃貸借契約を中心とした安定的なポートフォリオを維持しており、稼働率は100.0%（注1）となっています。

なお、本投資法人は、GRESB（注2）の評価に2015年より参加しています。2024年10月に発表された最新の評価結果においても、環境配慮を含むサステナビリティに関する取組みについて高い評価を受けたことを意味する「Green Star」を2015年から引き続いて取得するとともに、参加企業/ファンド間の相対評価「GRESBレーティング」においても「4 stars」を取得しました。また、「CASBEE（注3）評価」において、「ブランチ博多パピヨンガーデン」については2023年6月30日付で、CASBEE不動産の「Sランク（最高位）」の認証を取得しており、「ギンザ・グラッセ」については、2023年8月31日付で、CASBEE不動産の「Aランク」の認証を取得しました。さらに、環境取組み評価に応じて融資条件を決定する「SMBC環境配慮評価型資金調達」において「AA（優れた環境配慮を実施）」を2017年8月29日付で取得しています。加えて、DBJ Green Building認証（注4）の取得を推進しており、当期末日現在、以下のとおりDBJ Green Building認証を取得しています。

物件名	評価ランク（注5）
ゆめタウン広島	
三井アウトレットパーク入間	
三井ショッピングパークららぽーと磐田	
三井ショッピングパークララガーデン春日部	
三井ショッピングパークららぽーと新三郷	
イオンスタイル品川シーサイド	
三井ショッピングパークららぽーと和泉	
イオンモール茨木	
イオンモールナゴヤドーム前	
V I O R O	
池袋スクエア	
池袋グローブ	
洛北阪急スクエア	
新川崎スクエア	

（注1）「稼働率」は賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注2）「GRESB」は、不動産セクター会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク調査評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資家による投資先の選定や投資先との対話に活用されています。

（注3）「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」）」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

（注4）「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

（注5）4つ星は「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」、3つ星は「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。

c. 資金調達の概要

本投資法人は中長期にわたり安定的な分配金の配当を行うことを基本方針としており、当期も引き続き、調達先の拡大、調達手段の多様化、返済期限の分散、長期固定化を意識し、財務の安定性向上に努めました。

その結果、当期末日現在の借入金等の残高は、長期借入金114,200百万円及び本投資法人債券13,500百万円の合計127,700百万円となっています。

また、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、2006年12月26日付でS & Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社から、2009年6月30日付で株式会社格付投資情報センター(R & I)から、2015年12月22日付で株式会社日本格付研究所(JCR)から、それぞれ発行体格付を取得しています。

当期末日現在の格付の概要は以下のとおりです。

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA	安定的
株式会社格付投資情報センター(R & I)	発行体格付	AA-	安定的
S & Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的

d. 業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益は12,288百万円、営業利益は6,879百万円、経常利益は6,502百万円、当期純利益は6,501百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益6,501百万円に圧縮積立金取崩額26百万円を加算した上で、圧縮積立金繰入額577百万円を控除した金額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は11,000円となりました。

(ロ) 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、賃金上昇を中心とした雇用・所得環境の改善による個人消費の回復などにより、緩やかな回復が続くことが期待されますが、物価上昇や金融政策の動向・金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

このような運用環境の認識のもと、本投資法人は引き続き、財務基盤の健全性を維持しながら、スポンサーパイプラインの活用による優良物件の取得などによる、ポートフォリオの拡大及び質の向上を図ります。また、商業施設の運営管理に関するスポンサーのノウハウを活用するとともに、様々なステークホルダーとのリレーションシップを推進することを通じて、安定的な分配金の維持・成長を目指します。

b. 決算期後に生じた重要な事実

()投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割(以下「本分割」といいます。)を行いました。

a. 本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度(新NISA)が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b. 本分割の方法

2024年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

c. 本分割により増加する投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	:	541,000口
本分割により増加する投資口の総口数	:	2,164,000口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	2,705,000口
本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	:	20,000,000口(注)

(注)投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投信法第81条の3第2項により準用される会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下同じです。)第184条第2項の規定に基づき、投資主総会の決議によらず、本投資法人役員会の決議により本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。

()資産の取得

本投資法人は、以下のとおり資産の取得を行いました。

資産名称	:	三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷(準共有持分30%)
資産の種類	:	不動産信託受益権
取得価格(注1)	:	10,950百万円(土地:5,748百万円、建物:5,201百万円)
売買契約締結日	:	2025年2月17日
取得日	:	2025年3月26日(引渡決済日)
取得先(注2)	:	三井不動産株式会社
媒介の有無	:	なし
取得資金	:	自己資金及び借入金
決済方法	:	引渡時一括

(注1)取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

(注2)本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当します。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、規約の規定に基づき、主として不動産等の特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を、主として特定資産のうち、不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）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すべて委託してこれを行います。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。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。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

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。

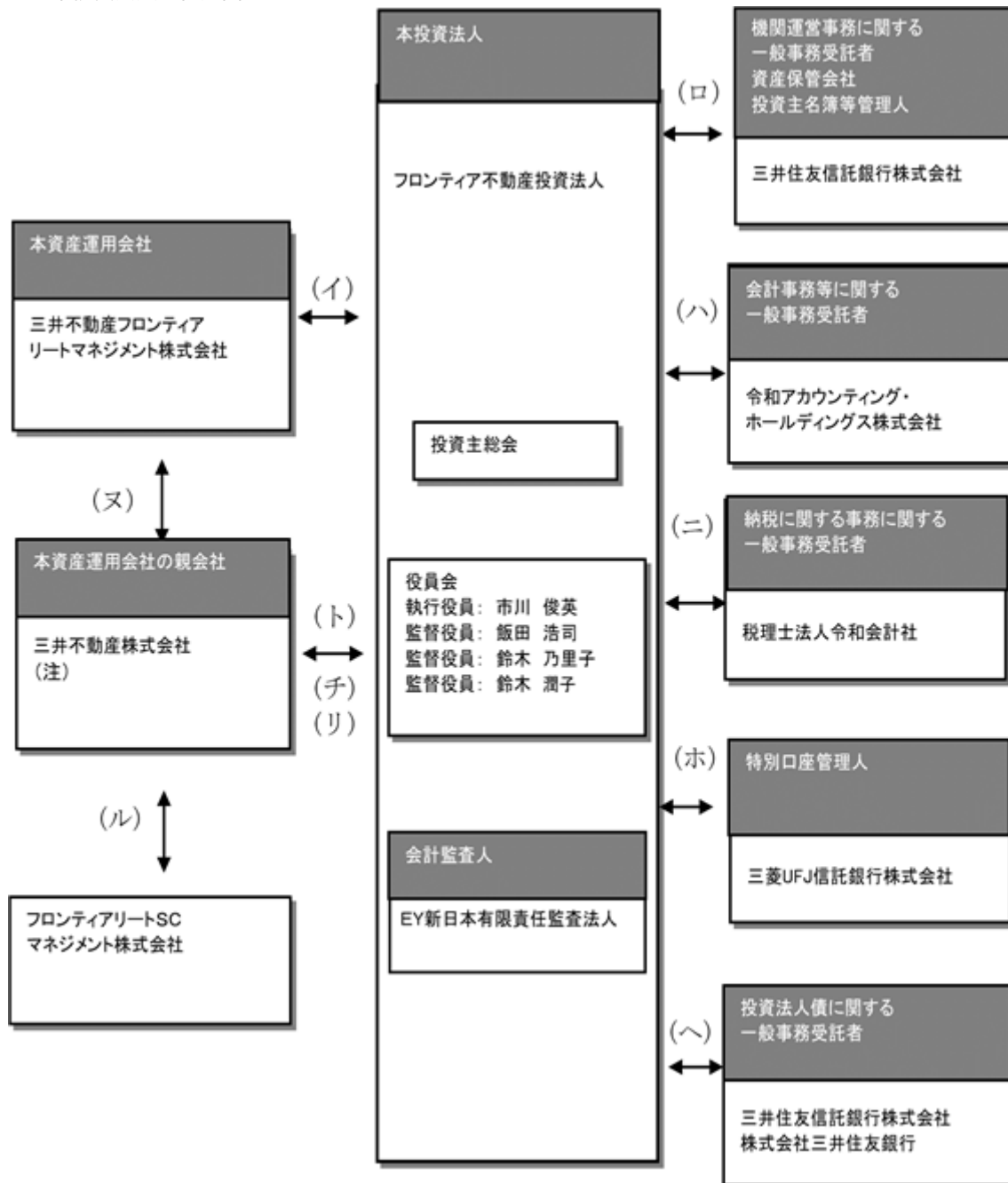
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（１）投資方針 及び（２）投資対象」をご参照ください。

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。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、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。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 機関の運営に関する一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 投資主名簿等管理事務委託契約

(ハ) 会計事務委託契約書

(ニ) 納税事務委託契約書

(ホ) 特別口座の管理に関する契約

(ヘ) 財務及び発行・支払代理契約証書 / 財務代理契約証書

(ト) SCマネジメント基本契約書(保有資産の一部)

(チ) 資産の売買契約(保有資産の一部)

(リ) 建物賃貸借契約(保有資産の一部)

(ヌ) 不動産等に関する調査業務委託契約書

(ル) SCマネジメント業務再委託契約書(保有資産の一部)

(注) 本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人(以下「特定関係法人」といいます。)に該当します。三井不動産株式会社との間の取引の概要については、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 (3) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

本投資法人及び本投資法人の一般事務受託者等の名称、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
本投資法人	フロンティア不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等の特定資産に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	三井不動産フロンティアリート マネジメント株式会社	2004年5月12日付で本投資法人との間で資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
会計事務等に関する一般事務受託者	令和アカウントィング・ホールディングス株式会社	2019年10月15日付で本投資法人との間で会計事務委託契約書(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の 計算に関する事務及び 会計帳簿の作成に関する事務等を行います。
納税に関する事務に関する一般事務受託者	税理士法人令和会計社	2019年10月15日付で本投資法人との間で納税事務委託契約書(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の納税に関する事務等を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	2008年9月29日付で本投資法人との間で機関の運営に関する一般事務委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務等を除きます。)を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	2004年5月12日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理事務委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務並びに 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	2008年12月24日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約(その後の変更を含みます。)を締結しました。 同契約に基づき、特別口座の管理に関する事務等を行います。

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	三井住友信託銀行株式会社	<p>2016年11月18日付で本投資法人との間で第2回無担保投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約証書を、2018年7月4日付で本投資法人との間で第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約証書を、2021年10月21日付で本投資法人との間で第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約証書を、それぞれ締結しました。</p> <p>同契約に基づき、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債に関して、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人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、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務並びに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>
	株式会社三井住友銀行	<p>2019年12月3日付で本投資法人との間で第5回無担保投資法人債に係る財務代理契約証書を締結しました。</p> <p>同契約に基づき、第5回無担保投資法人債に関して、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人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、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務並びに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>

上記以外の本投資法人の主な関係者

	名称	役割及び業務内容
特定関係法人 本資産運用会社の親会社	三井不動産株式会社	<p>2008年2月18日付で、本投資法人との間でSCマネジメント基本契約書(その後の変更を含みます。)を、本資産運用会社との間で不動産等に関する調査業務委託契約書(旧名称 不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書。その後の変更を含みます。以下同じです。)を、それぞれ締結しました。</p> <p>本投資法人は、本投資法人の保有資産の一部(本書の日付現在10物件)に係る賃貸借契約を締結しています。詳細については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) テナントへの賃貸条件」をご参照ください。</p>
	フロンティアリートSCマネジメント株式会社	<p>2011年3月31日付で三井不動産との間でSCマネジメント業務再委託契約書(その後の変更を含みます。)を締結しました。</p> <p>同契約に基づき、三井不動産からSCマネジメント基本契約書に基づくSCマネジメント業務の一部の再委託を受けています。</p>

(注)「SCマネジメント業務」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、(i)商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握、(ii)運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、(iii)テナントのリーシング・契約管理・窓口業務及び(iv)資産保全、管理会社等の監督・契約管理のような専門性の高い業務を提供するものです。以下同じです。

(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、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第17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、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。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、出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第11条）が、規約の変更等投信法第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）。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されます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 A. 投資主の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

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

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

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（規約第9条の2第1項）。

本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第9条の2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ず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、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、役員会の承認を得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ない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条）。

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、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、かかる責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令で定める限度において、役員会の決議をもって免除することができるものとしてしています（投信法第115条の6第7項、規約第20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、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、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、毎月1回程度の頻度で役員会を開催し、法令及び役員会規則で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視でき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。

また、本投資法人は、内部者取引等管理規則を定めて、役員によるインサイダー取引行為の未然防止に努めています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、毎月1回程度開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

また、監督役員及び会計監査人は、定期的に、会計監査人による監督役員に対する監査報告会を実施し、監査の経過及び内容についての報告を行い、会計監査人と監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

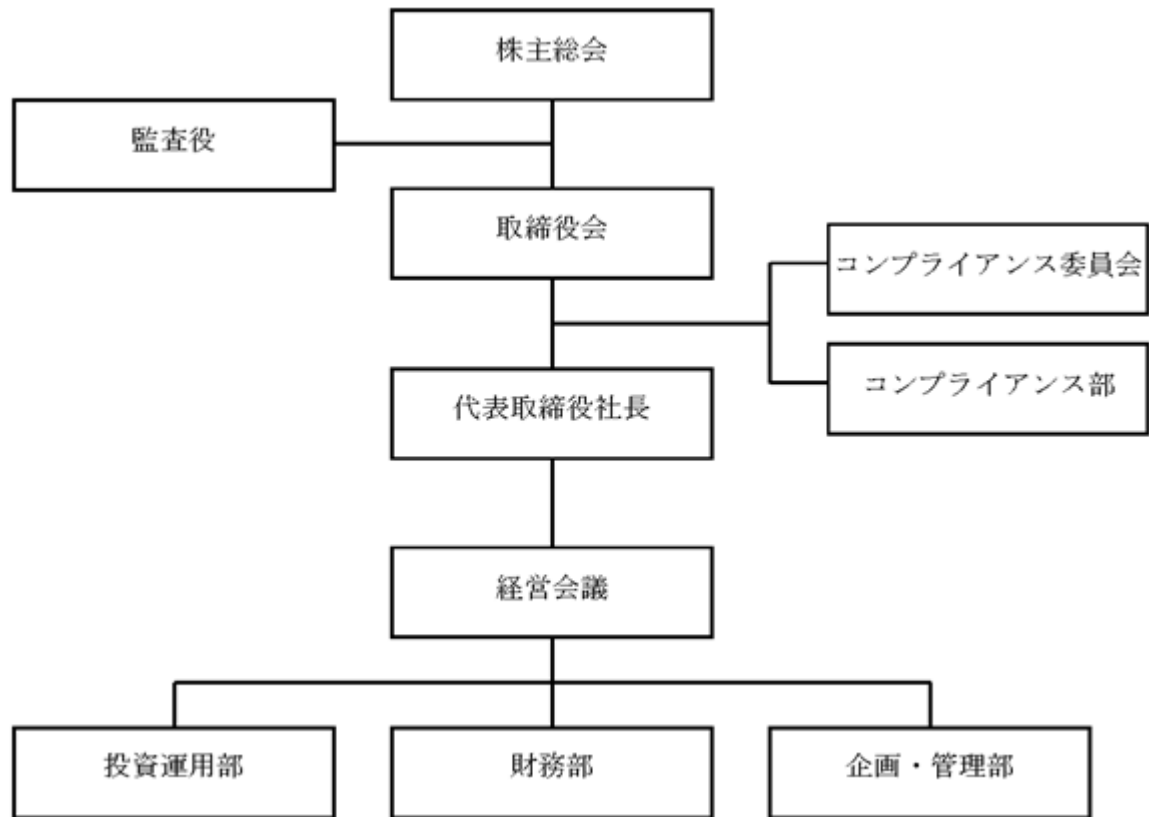
本投資法人の執行役員は、本資産運用会社から資産運用に関する業務執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしており、執行役員はこれを役員会に報告することとしています。また、本投資法人は、毎月1回程度開催される役員会に、本資産運用会社の役職員又は担当者を出席させています。これらにより、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を管理する体制を維持しています。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本書の日付現在の、本資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社の組織図は以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、前記組織の下、本投資法人より委託を受けた投資運用業務を行います。本資産運用会社は、経営及び業務執行に関する基本方針その他の重要な事項（投資運用業に関する重要な事項を含みます。）を審議及び決議するため、代表取締役社長及びその他常勤取締役を構成員とする経営会議を設置しています。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれの担当部長が統括します。

また、本資産運用会社の業務執行に関してコンプライアンス確保の観点から審議及び決議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	主な業務
経営会議	以下の . から . までに掲げる事項の審議及び決議 . 本資産運用会社の経営に関する事項（取締役会への提出議案を含みます。） . 本資産運用会社の重要な個別業務執行に関する事項 . 投資運用業に関する事項 () 不動産等及び不動産対応証券の取得・処分案の決定 () 運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項 () 次期修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）の立案 () 利害関係者（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) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」において記載する利害関係者をいい、以下同様とします。）との取引案の決定 (v) 資金調達（投資法人債の募集及び投資口の募集によるものを除きます。） () 募集投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定 () 募集投資口の発行案の決定 () 投資口の分割案の決定 () 計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、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の案の決定 (x) 賃貸営業計画の立案 (xi) 広告・宣伝に関する事項、広報活動方針（重要なものに限ります。） (x) 投資主総会に関する事項 . その他経営会議に付議することが必要と認められる事項

部署名	主な業務
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンスに関する重要な規程等に係る策定と見直しに関する事項 ・ コンプライアンス・プログラムの立案と実施に関する事項 (i) コンプライアンス推進のための指導、研修に関する事項 () 内部監査に関する事項 ・ 経営会議付議事項及び重要な決裁の事前審査並びに経営会議審議中の審査に関する事項 ・ コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・ 法令違反等の問題発生時の対応及び訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項 ・ 法人関係情報の管理に関する事項 ・ その他付随する事項
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の経営計画に関する事項 ・ 本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項 ・ 本投資法人の機関運営及び投資主総会に関する事項 ・ 総務・労務・経理に関する事項 ・ 広告・宣伝、広報に関する事項 ・ 資産運用委託契約の締結・解約・変更 ・ 官公庁・業界団体等に関する事項 ・ リスク管理の統括に関する事項 ・ コンプライアンス部の所管する業務に関する補助 x 個人情報等の管理に関する事項 ・ その他付随する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ・ 本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 ・ 本投資法人の上場及び増資に関する事項 ・ 投資主対応及び投資主名簿管理に関する事項 ・ 本投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 ・ 本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析 ・ その他付随する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ・ 投資運用業に係る資産の賃貸に関する事項 ・ 投資運用業に係る資産の管理に関する事項 ・ 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・ 賃借人の与信管理 ・ その他付随する事項

(ロ) コンプライアンス委員会

本書の日付現在、コンプライアンス委員会は社外専門委員2名を構成員に含んでおり、その概要は以下のとおりです。

委員	代表取締役社長(委員長)、社外専門委員2名及びコンプライアンス部長
業務	以下のi.からvi.までに掲げる事項の審議及び決議 . コンプライアンスに関する重要な規程、方針、制度等の策定と見直しに関する事項 . 利害関係人等取引に関する規程、方針、制度等の策定と見直しに関する事項 . コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、その他のコンプライアンスに関する規則の策定と見直しに関する事項 . 利害関係者以外との間の特定資産(1億円以上)の取得又は譲渡の取引に関する事項 . 利害関係人等取引規程に定める事項 . その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であると委員長又はコンプライアンス部長が認める事項
審議方法等	コンプライアンス委員会は、社外専門委員1名以上の出席及び構成委員の3分の2以上の出席をもって開催し、その決議は、社外専門委員1名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成によるものとします。ただし、利害関係人等取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項の決議については、原則として構成委員全員の賛成によるものとします。なお、利害関係者との取引に係る事項の決議において、欠席の構成委員は当該事項の賛否を書面又は電磁的方法によって委員長に通知し、委員長はこれを決議に加えます。

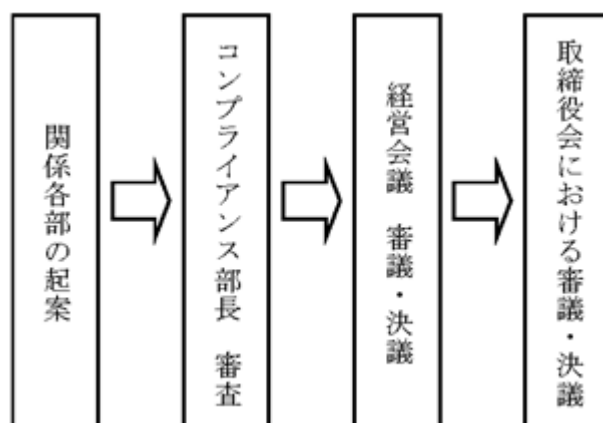
投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、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、資産管理計画書を作成し、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のルールに従い、取得資産を選定し、その取得を決定します。

本書の日付現在における本資産運用会社における運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定機構並びに資産の取得又は処分に係る意思決定機構は以下のとおりです。

< 運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更に係る意思決定機構 >

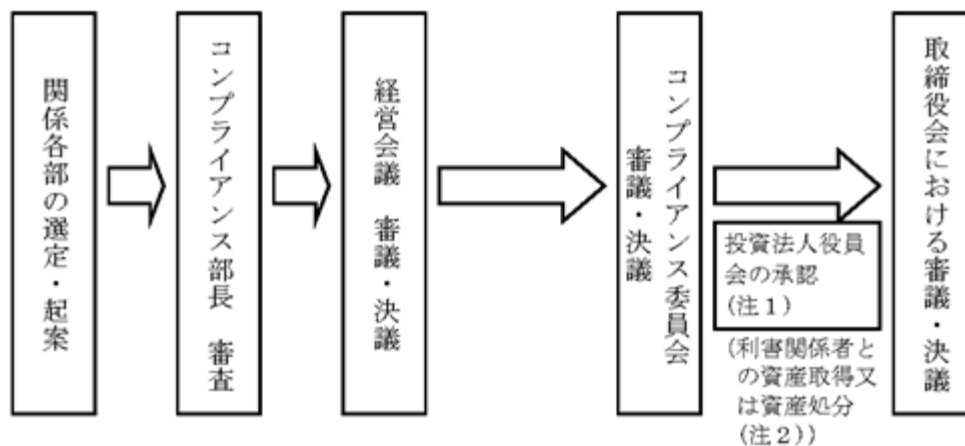


(イ) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。

運用ガイドライン及び資産管理計画書は、投資運用部又は財務部がそれぞれの担当部分について起案します。

- (ロ) 上記(イ)に基づき起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、コンプライアンス部長が業務に関連する法令、諸規則、規約及び社内規定(以下「法令等」といいます。)に照らして審査します。
- (ハ) コンプライアンス部長による審査の後、起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻す権限を有します。
- (ニ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更は、経営会議の決議を経て取締役会に付議され、審議され、全取締役の3分の2以上の賛成をもって決議されます。
ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」記載の利益相反対策ルールに係る制定及び変更は事前に本投資法人役員会の承認を得るものとします。
- (ホ) 資産管理計画書は一年に一度、運用ガイドラインは必要に応じて適宜見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

<資産の取得又は処分に係る意思決定機構>



(注1) その承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

(注2) 有価証券の取得又は譲渡のうち、投信法施行規則第245条の2に定める取引に該当する場合を除きます。

- (イ) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。

資産の取得又は処分に關しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従い予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査(以下、これらの調査を総称して「デュー・ディリジェンス」といいます。)を行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。

- (ロ) 上記(イ)に基づき選定された投資適格物件は、コンプライアンス部長が法令等に照らして審査します。

- (ハ) コンプライアンス部長による審査の後、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該付議議案を起案部署に差し戻す権限を有します。

- (ニ) 資産の取得又は処分は経営会議の決議を経た後にコンプライアンス委員会に付議され、同委員会での審議及び決議を経た後に取締役会に上程され、取締役会で審議及び決議されます。コンプライアンス委員会の決議は、社外専門委員1名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成を必要とします。ただし、利害関係者との間で行われる資産の取得又は処分については、原則として構成委員全員の賛成を必要とします。また、利害関係者との間で行われる資産の取得又は処分については取締役会の決議の前に、本投資法人役員会における承認(その承認に基づく本投資法人の同意を含みます。以下本(ニ)において同じです。)が必要とされます。ただし、有価証券の取得又は譲渡において、投信法施行規則第245条の2に定める取引に該当する

場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを必要とせず、取締役会に付議されます。また、資産の取得又は処分取締役会決議に際しては、全取締役の3分の2以上の賛成を必要とします。

投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況については、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(純額)	168,510百万円
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	2,705,000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(純額) (百万円)		発行済投資口の 総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年6月24日	消却	2,499	153,612	8,232	510,768	(注1)
2021年7月1日	公募増資	14,188	167,800	28,792	539,560	(注2)
2021年7月27日	第三者割当増資	709	168,510	1,440	541,000	(注3)
2025年1月1日	投資口の分割		168,510	2,164,000	2,705,000	(注4)

(注1) 2020年4月1日から2020年5月12日にかけて、証券会社との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(8,232口)については、2020年6月16日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2020年6月24日に消却しました。

(注2) 1口当たり発行価格509,242円(発行価額492,789円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額492,789円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済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4) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(6)【主要な投資主の状況】

(2024年12月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	132,523	24.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	87,519	16.18
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	29,200	5.40
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	23,119	4.27
ステートストリートバンクウェストクライアントトリ ーティ-505234	東京都港区港南二丁目15番1号	7,466	1.38
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	6,645	1.23
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	6,446	1.19
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	6,431	1.19
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	5,785	1.07
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	5,707	1.05
合 計		310,841	57.46

(注)「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、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】

基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、後記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に挙げる各資産のうち、主として不動産等の特定資産に投資するものとします。

投資態度

本投資法人は、以下の投資態度に従って本投資法人の資産の運用を行うものとします。

（イ）主たる投資対象

本投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券の裏付資産は、主として郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されているものとします。

（ロ）地域分散

投資対象物件が特定の地域に集中することによる地域経済の悪化に伴う賃料収入に関するリスク及び地震等の災害リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資、即ち、日本国内の各地に所在する不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対する投資を行います。

（ハ）開発物件に対する投資

投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産は、原則として購入時点で賃貸の用に供されている稼働物件とし、未稼働物件を投資対象としません。ただし、未稼働物件又は建設予定若しくは建設中の物件であっても、稼働後又は建物竣工後に安定的な収益が確実に見込まれる場合は、かかる物件に投資を行うことがあります。

（ニ）投資判断

原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の物理的な劣化又は経済的な陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）並びに賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行います。

（ホ）取得価格

物件特性やポートフォリオ全体の収益性を勘案し、鑑定評価額を基準に取得価格を決定します。ただし、利害関係人等からは、鑑定評価額を超えて取得しません。

運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保するために、主として賃貸借期間が中長期であり、かつ、主要なテナントの信用力が一般的に高い不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「安定収益型資産」といいます。）から構成されるポートフォリオの構築を目指して資産の運用を行います。また、本投資法人は、安定収益型資産での運用を原則としますが、テナントの入替えや運営により収益と資産価値の向上を図ることのできる不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とすることもあります。

かかるポートフォリオの構築は、以下に沿って行うものとします。

（イ）取得基準

個別の不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に当たっては、当該不動産の購入予定価格、予想収益、立地特性、環境、将来性、施設規模、建物及び設備等の状況、耐震性、権利関係、入居テナントの信用力、店舗の売上高、賃貸借契約の内容、建物管理の状況等を十分に検討し、中長期的に優位性、収益安定性を持つものを選定します。なお、1投資物件当たりの最低投資額（税金及び取得費用等を除きます。）は、原則として10億円以上とします。ただし、他の投資物件に付随して投資するものについてはこの限りではありません。

（ロ）投資物件の選定方法

不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に際しては、個別物件毎にデュー・ディリジェンスを詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、全体のポートフォリオへの影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し決定します。

デュー・ディリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圈調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施します。

（ハ）保有期間

本投資法人は、原則として中長期の保有を前提に不動産及び不動産信託受益権を取得するものとし、当初から短期に売却する目的での資産取得は行いません。中期とは概ね5年以上10年未満、長期とは10年以上をいいます。なお、不動産及び不動産信託受益権の取得後においても必要に応じて入居テナントの信用調査を実施するなど信用管理を行います。

（ニ）三井不動産グループとの体制の構築

本資産運用会社は、三井不動産との不動産等に関する調査業務委託契約及び三井不動産グループからの商業施設の運営管理に関してのノウハウ提供等を通じて、本投資法人の投資主価値の最大化に資する取組みを行っていきます。

また、資産規模のさらなる拡大にあたり、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図るため、不動産等に関する調査業務委託契約等で三井不動産グループが有する物件取得のノウハウやネットワークを積極的に活用していく考えです。

運営管理に関しても、三井不動産グループの商業施設の運営管理のノウハウを活用すべく、底地物件を含む一部の物件を除いた本投資法人の保有物件についてSCマネジメント契約（注）を締結しています。

（注）三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

（ホ）損害保険等の付保方針

a．損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について火災保険、賠償責任保険を付保します。なお、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。

b．地震保険

本投資法人は、ポートフォリオ全体に係るPML（注）を基準に、災害による影響と損害保険料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、PMLが20%を超える物件があれば、個別に地震保険の付保を検討します。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには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（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。

（ヘ）売却方針

原則として、本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。ただし、物件の将来収支見込み、建物劣化等による費用の増大、ポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、売却が必要であると判断する場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討することがあります。

（ト）財務方針

a．借入れ及び投資法人債の発行

（ ）本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）（以下「適格機関投資家」といいます。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。

（ ）上記（ ）に基づく借入れ及び投資法人債により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。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（規約第35条第2項）。

- () 上記()に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります(規約第35条第3項)。
 - () 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第4項)。
 - () 上記()に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。
 - () 本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
 - () 本投資法人の総資産額のうち、借入金額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金及び保証金等の金額の占める割合の上限は60%とします。ただし、新たな特定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。
- b. 投資口を引き受ける者の募集
- () 本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口を引き受ける者の募集を行うことがあります。
 - () 投資口を引き受ける者の募集は、投資口の希薄化に配慮の上行います。

(チ) 運営管理方針

本投資法人は、以下の方針に従い、不動産運営管理業務を行います。

- a. 資産維持管理業務
- 本投資法人は、中長期的な安定的運用を図るため、その保有する不動産及び不動産信託受益権に係る不動産に関し、計画的な修繕や改修及び業種業態の転換・増改築によるリニューアルへの取組み等を実施し、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努め、中長期的な資産価値の維持向上を目指します。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額のみならず省エネ対応や耐用年数等を考慮し長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。
- b. テナント管理業務
- 賃借人との賃料改定時(定期借家契約により賃料が固定されている場合を除きます。)においては、同種同規模物件及び周辺の賃料相場、テナントの売上状況、賃借人の賃料負担余力、経済情勢等を調査し、適正賃料水準を把握した上で、賃借人と交渉を行い、賃料の維持向上に努めます。また、契約更新時においては、適正賃料水準を把握するとともに、商業施設としての継続可能性等を総合勘案し、賃借人との契約条件(契約期間、賃料等)交渉を行います。なお、信用調査を実施するなど必要に応じて賃借人の与信管理を行います。
- c. 不動産運営管理業務
- 不動産運営管理業務は、法令で認められる範囲において本資産運用会社が行い、又は不動産運営管理会社(以下「PM会社」といいます。)を選定しこれを委託します。
- d. 運営管理業務受託者選定方針
- PM会社その他の運営管理業務受託者を選定する際は、市場で実績のある信用度の高い専門性を有する会社を対象に、過去の実績及び委託料水準等を勘案して選定します。また、不動産運営管理業務に限らず、資産維持管理業務及びテナント管理業務も含めた総合的なマネジメント業務を委託する場合には、上記に加え、その業務遂行能力に対しても総合的に判断の上、選定します。
- なお、運営管理業務受託者が提供する業務の品質及び費用対効果等を定期的に評価し、評価の低い運営管理業務受託者とは契約を更新しません。

(リ) 開示方針

- a. 資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- b. 情報開示は、投信法、金融商品取引法並びに東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。
- c. 利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います(詳細は後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照ください。)

(ヌ) グリーンファイナンス・フレームワーク

a. グリーンファイナンス・フレームワークの策定と第三者評価

本投資法人は、グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2021」、「グリーンボンドガイドライン (2022年版)」、「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) 2023」及び「グリーンローンガイドライン (2022年版)」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所 (JCR) より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」の評価を取得しています。

b. 適格クライテリア

グリーンボンド又はグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金又は改修工事資金、若しくは同資金のリファイナンスに充当されます。

() グリーンビルディング

下記 . から . の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済若しくは今後取得予定の物件

. DBJ Green Building認証: 3つ星 ~ 5つ星

. CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 評価認証

CASBEE建築、CASBEE不動産: B+ランク ~ Sランク

自治体版CASBEE: B+ランク ~ Sランク (工事完了日から3年以内のものに限る。)

. BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度) 評価

2016年基準: 3つ星 ~ 5つ星

2024年基準: レベル4 ~ レベル6

(2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格 (工場等 (物流倉庫含む。): BEI = 0.75超え) を除く。)

() 改修工事

以下のいずれかの改修工事

- ・ 上記 () . から . の認証のいずれかの1段階以上の改善、環境認証の更新又は取得を実現する改修工事
- ・ エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事 (従来比30%以上の改善効果のあるもの)

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

- (イ) 本投資法人は、主として以下に掲げる不動産等の特定資産に投資します(規約第28条及び第30条)。
- 不動産
 - 不動産の賃借権
 - 地上権
 - 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権
- (ロ) 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資をすることができます。なお、不動産等と以下のa.からc.までに掲げる資産を総称して「不動産同等物」といい、また、資産の2分の1を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする以下のd.からg.までに掲げる資産を総称して「不動産対応証券」といいます。
- 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - 当事者の一方が相手方の行う不動産等及び上記a.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
 - 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
 - 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定めるものをいいます。)
 - 受益証券(投信法第2条第7項に定めるものをいいます。)
 - 投資証券(投信法第2条第15項に定めるものをいいます。)
 - 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定めるもの(上記(イ)d.、本(ロ)a.又はc.に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- 預金
 - コール・ローン
 - 譲渡性預金証書
 - 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号に定めるもの(ただし、上記(イ)、(ロ)及び本(ハ)で別途明示されている資産を除きます。))をいいます。)
 - 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるもの(ただし、上記a.からc.までに掲げる資産を除きます。))をいいます。)
 - 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいいます。)
 - 信託財産を上記a.からf.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)
- (ニ) 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産(以下のe.及びf.に掲げる資産以外の資産については、不動産同等物への投資に付随するものに限り、以下のe.及びf.に掲げる資産については、本投資法人が借入れを行うために必要なものに限り)に投資することができます。
- 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権
 - 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - 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。)
 - 信託財産を上記a.からc.までに掲げるもの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
 - 中小企業等協同組合法(昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。)に定める出資
 - 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
 - その他不動産同等物への投資に付随して取得が必要となる資産

(ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ニ)を適用するものとします。

投資基準

投資基準については、前記「(1)投資方針 運用方針」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(規約第37条)。

利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額は、貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除した金額をいい、その金額はわが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算されるものとします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定す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)分配方針において同じです。)を超えて本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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るものとします。

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八)」に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとし、(規約第31条第1項)。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) h . 」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる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、(規約第31条第2項)。

(ハ) 国外不動産及び外貨建資産に係る制限

国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産同等物(不動産を除きます。)及び不動産対応証券への投資は行わないものとし、(規約第31条第3項)。また、外貨建資産への投資は行わないものとし、(規約第31条第4項)。

(ニ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a . 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとし、(規約第35条第1項)。

b . 借入金の使途

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとし、(規約第35条第2項)。

c . 担保の提供

上記 a . に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとし、(規約第35条第3項)。

d . 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとし、(規約第35条第4項)。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 投資態度 (ロ) 地域分散」をご参照ください。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

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

d. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合とは、以下に掲げる場合をいいます(投信法施行規則第129条)。

- (a) 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- (b) 当該投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当、残余財産の分配又は合併等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- (c) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合。

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すべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生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が下落又は分配金の額が減少し、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。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
- (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) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ト) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
- (ニ) 不動産の取得又は処分に関するリスク
- (ホ) 借入れ、投資法人債及び新投資口の発行による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 自己投資口取得に係るリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 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
- (ソ) 先日付での売買契約の締結等に係るリスク

- (ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク
- (ネ) 借地権の設定に関するリスク
- (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ラ) 仮換地及び保留地に関するリスク
 - 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- (ハ) 感染症等の影響を受けるリスク

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投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、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、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、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。
 - そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 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。

- (ハ) 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、本投資法人が取得・保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本「(1) リスク要因」の項において裏付け不動産を含めて「不動産」といいます。)の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、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、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります(不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(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、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人が計算期間中に新投資口の発行を行った場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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

(ト) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

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が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市場その他の要因により、本投資法人債券の市場価格が下落する可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、一部テナントとの間で売上歩合賃料を採用しており、また、今後も売上歩合賃料の導入されている物件を取得していく予定ですが、賃料の一部が変動賃料となっていますので、テナントの売上が減少した場合、本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有する不動産のうち相当部分は、本資産運用会社の親会社である三井不動産及び国内大手小売業であるイオンリテール株式会社などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の保有する不動産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりう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し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産の取得又は処分に関するリスク

本投資法人が取得を希望している資産が、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等第三者との競合になる可能性もあることから、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、テナントとの契約内容等によっては、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えず、損失等が生じる可能性等もあります。

また、本投資法人が、第三者(三井不動産を含みますがこれに限られません。以下本(二)において同じです。)との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について優先交渉権の付与等を合意した場合でも、必ずしも当該第三者は本投資法人の希望する条件で取引を行う義務を負うものではなく、本投資法人は、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等があります。

さらに、本投資法人が第三者との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について先日付での売買契約を締結した場合でも、契約締結後、決済・物件引渡しまでの間における市場環境の変化等により、予定通りに決済・物件引渡しが行われない可能性等があります。

これらの場合、本投資法人が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等本投資法人に不利益が生じる可能性があります。

(ホ) 借入れ、投資法人債及び新投資口の発行による資金調達に関するリスク

資金の借入れ、投資法人債の発行及び新投資口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資金の借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、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。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向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及ぼす可能性があります。

(ヘ) 自己投資口取得に係るリスク

本投資法人は、資金調達環境、金融マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の状況等を勘案し、投資主還元と資本コストの最適化に資すると判断した場合、自己投資口の取得を行うことがあります。取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク

三井不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しており、本資産運用会社の役職員の主な出向元であり、本資産運用会社の取締役及び監査役の兼任先です。また、本投資法人は、2008年2月18日付で、三井不動産との間で、SCマネジメント基本契約書(その後の変更を含みます。)(注)を、本資産運用会社は、2008年2月18日付で、三井不動産との間で不動産等に関する調査業務委託契約書を、それぞれ締結しています。さらに、三井不動産は、本投資法人の保有する不動産の主要なテナントでもあります。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループと資本上、契約上、人的等多岐にわたる関係を有しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井不動産グループとの間で、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ぶ可能性があります。

さらに、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、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドの利益を図るために、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もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井不動産グループとが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性は否定できず、本投資法人の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。

(注)三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反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及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会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、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。

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

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、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、本投資法人債券の債権者は、清算手続に従ってのみ投資額を回収することになり、債権金額の償還を受けられるとの保証はありません。このため、投資主又は投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ヘ）敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、これらの資金を今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。本投資法人は、本書の日付現在、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産に関しては、以下に記載する法的リスクが存在します。また、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法的リスクは、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「（レ）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・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物その他の土地の工作物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、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等に不適合なことをいいます。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す。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項等について、取得後に当該不動産やその付着物の欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産やその付着物についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。

本投資法人は、状況に応じては、売主等に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の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を取得し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等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、売主等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、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る予定外の費用を負担せざるをえ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、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任や契約不適合の責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定

外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿に記載された登記事項を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿に記載された不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

なお、保有する信託受益権の多くは、信託契約上、当初委託者が信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担していません。また、保有資産の売主の多くは、信託受益権譲渡契約上又は不動産売買契約上、本投資法人に対して保有資産についての瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担していません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新や再契約がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、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

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続(以下「倒産手続等」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支払が滞る可能性があります。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で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。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、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。また、本投資法人は、運営管理による賃貸収益の増加を図るため、各テナントとの賃貸借契約期間が比較的短い物件を取得することがあります。

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的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、規定通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、これにより、当該不動産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。また、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。)には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、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. 優先交渉権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件や少数の大規模テナントが存在する核テナント物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で物件売却時に、優先的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（優先交渉権）や排他的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（先買権）、処分禁止に関する合意等を行うことにより、賃借人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、賃借人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が保有する物件においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、売却その他の処分により多くの時間を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ハ) 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、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ、感染症・疫病等（以下「災害等」といいます。）により不動産やその付着物が滅失、劣化又は毀損し、若しくは不動産の正常な運営が妨げられ、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したり、不動産に不可欠な電気、水道等のインフラ設備が停止したりするために多額の費用を要したり、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が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産やその付着物を原因として、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（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。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産やその付着物につき滅失、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。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例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ので、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す。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法(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。)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、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、本投資法人が主たる投資対象とする郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等は、建築基準法、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。)、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)及び中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。)に基づく規制を受けますが、これらの法律の改正がなされることにより、また、新たに立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等がなされることにより、不動産に関する権利が制限され、また、新規の物件取得が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認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否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が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消される(詐害行為取消)可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その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、本項において「買主」といいます。)からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、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うる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを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、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、この場合において、賃借人の財務状態が悪化したときは、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、賃借人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が滞る可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、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及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、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び可能性があります。

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

資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ヌ) 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問題が生じる可能性があります。

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)、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。

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、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があります(民法第256条第1項)。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります(民法第258条第3項)。このように、共有不動産については、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項ただし書)。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続等の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続等の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(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、共有物が分割されたときには、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般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。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差し押さえられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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

（ル）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（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物における各専有部分が区分所有権の対象となるためには、構造上の独立性（区分性）と利用上の独立性が必要とされ、いずれが欠けても独立の区分所有権の客体とはなることができないものとされます。区分所有建物における専有部分が事後的にかかる構造上の独立性（区分性）を失って他の専有部分と一体となった場合には、従前の各専有部分上の区分所有権は消滅し、各専有部分が異なる所有者に属していたときは、民法の付合の規定が類推され、当該所有者が一体部分全体を共有することになると一般に考えられています。このように一体となった結果共有となった場合において、不動産の登記が共有となった状態を反映していない場合には、実際の権利関係と公示されている権利関係の内容に不一致が生じるため、予定した権利の取得や第三者への対抗力が認められない可能性が否定できず、その場合には、本投資法人が不測の不利益を受ける可能性があります。

また、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など（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。

さらに、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。

加えて、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、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ロ）借地物件に関するリスク

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

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が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。

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、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、これらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(カ) 使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク

本投資法人は、地方公共団体から底地について使用許可を取得した上で、当該底地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする底地の使用については、借地借家法の適用はありません(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。)第238条の4第8項)。使用許可の期間が終了した後、使用許可の期間が更新される保証はなく、また、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。さらに、地方公共団体が公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときには使用許可を一方的に取り消される可能性があります。

このように、使用許可を取得した底地を含む物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

なお、三井ショッピングパークららぽーと磐田の底地の一部は、磐田市の所有地であり、磐田市から使用許可を取得しています。

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度」に記載のとおり、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定ですが、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ことがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通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、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。

(タ) 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、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。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、除染措置が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。さらに、これらの有害物質が存在することにより不動産の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。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、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。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と損害を賠償する義務が発生する可能性があります。また、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

（レ）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、資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、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に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。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、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、私法上の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、信託受託者が倒産手続等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、仮にかかると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。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産である不動産の欠陥、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の責任等の責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の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。

（ロ）先日付での売買契約の締結等に係るリスク

本投資法人は、不動産を取得又は売却するにあたり、先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約の締結等を行うことがあります。不動産売買契約が買主又は売主の事情により解約された場合には、買主又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。かかる先日付の売買契約の締結等を行った場合には、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たり、想定していた資産の取得又は売却の全部又は一部が実行できず、想定していた利益が実現できないことにより不利益を受ける可能性があります。

(ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク

本投資法人は、不動産登記法上は複数の建物とされているにもかかわらず、建築基準法上は一つの建築物として建築されている建物を取得することがあります。かかる建物の場合、不動産登記法上は複数の建物となるため、各建物を別々の所有者が単独で所有することができますが、建築基準法上は一つの建築物であるため、建築基準法が複数の建物に対して一体的に適用され、相互に影響を受けることになります。このため、例えば、一部の建物所有者がその所有する建物の建替え等を行った場合、他の建物所有者は何らの建替え行為を行っていないにもかかわらず、建築基準法上は既存不適格の建物の建替えとして取り扱われ、かかる一つの建築物に該当する建物全体について、現行の規定に合致するよう手直しをする必要が生じ、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、一部の建物所有者が法定の容積率を超える増築行為を行った場合等、一部の建物が建築基準法に違反した場合に、かかる一つの建物全体について、建築基準法に違反したものとして取り扱われ、追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。さらに、当該建物の増改築を行うにあたり、単独で実施することができず、結果として希望する増改築を実施できず、又は追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。そのため、かかる建物については、その処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、追加的な費用負担が生じる可能性があります。

このように、複数の建物が一つの建築物として建築されている物件については、通常の物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

(ネ) 借地権の設定に関するリスク

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が、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、その結果、投資主及び投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

さらに、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主及び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、投資主及び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、本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（ネ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。さらに、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

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

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、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、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について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義務を負う場合があります。

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(その内容は様々です。)、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。

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

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、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) 仮換地及び保留地に関するリスク

a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)(以下「土地区画整理法」といいます。)に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地又はかかる土地を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。

仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。さらに、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利(所有権、賃借権等)についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、(登記簿上の)譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づき、換地計画において保留地として定められた土地又はかかる土地を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）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。後記「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、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入債権の譲渡、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、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29条)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おいて、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。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵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。

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

(ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準(かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。)の変更その他の理由により会計処理と税務処理との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、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2015年度税制改正で一時差異等調整引当額の制度が新設され、会計処理と税務処理との不一致を原因とする追加の税負担を回避することが可能となっていますが、本投資法人がこの制度を常に活用できるとは限らず、追加的な税負担の回避が約束されているものではありません。

(ハ) 感染症等の影響を受けるリスク

感染症の国内外における感染拡大に伴い、日本国政府の緊急事態宣言及び地方公共団体による緊急事態措置、要請その他の措置等が行われること等に起因して、運用資産である不動産について、不動産の正常な運営、管理等が妨げられて追加の費用負担その他の負担が生じ、又は一定期間不稼働を余儀なくされ若しくは稼働が制限される等により、賃料収入が減少し若しくは当該不動産の収支が悪化し又は当該不動産の価値が下落する可能性があり、これらの結果、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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・本投資法人の執行役員は投信法上、本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」をご参照ください。)
- ・投信法上、役員会の審議及び決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、議決に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による施策)

- ・本資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係者との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています(利害関係者との間の取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照ください。)

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、さらに、利害関係者との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内でのリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の決議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、各種リスクの重点モニタリング項目と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決議を経て管理を実施し、リスク管理計画の実施状況等についての結果は経営会議及び取締役会並びに本投資法人の役員会へ報告されます。

また、社内でのリスク管理体制として、各部門長を当該部門のリスク管理担当とし、リスク管理統括部署としての企画・管理部が、リスクを統合して管理しています。

さらに、利害関係人等との一定の取引については、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の取締役会決定の前に本投資法人の役員会の承認が必要であることに加え、コンプライアンス委員会での社外専門委員2名を含めた全委員の賛成を原則として必要とする厳格な利益相反防止体制を整えています。

また上記の他に、本資産運用会社は以下のリスク管理体制を整備しています。

(イ) 反社会的勢力対応の体制

本資産運用会社は、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、企画・管理部を統括部署とし、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全役職員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、所定の取引先審査基準に従い、取引先及び株主の確認調査等を行うほか、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号。その後の改正を含みます。）において要求されている取引時確認（本人確認を含みます。）を徹底することとされています。

(ロ) 危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として危機管理マニュアルを定め、災害・情報漏洩・風評被害等の危機発生時に迅速かつ的確に対処し、被害を最小限にとどめるための体制を構築しています。

本投資証券の取引に関する規制

金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、本資産運用会社は、内部者取引等管理規程を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を原則として禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引等管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。さらに、本資産運用会社の株主である三井不動産においても、社内規則を通じて、役職員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

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8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19条)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりです。なお、かかる報酬は、執行役員及び監督役員がそれぞれ指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

(イ)各執行役員の報酬は、月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

(ロ)各監督役員の報酬は、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合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

本資産運用会社に対する資産運用報酬(規約第38条及び別紙1「資産運用会社に対する資産運用報酬」)

本資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとします。なお、かかる報酬は、本資産運用会社が指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

報酬の種類	計算方法及び支払時期
運用報酬1	<p>本投資法人の資産総額に応じ、以下の計算式により求められた金額を上限とします。なお、「総資産額」とは、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたもの)に限り、記載された総資産額とし、当該営業期間内に本資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>(計算式) 総資産額 × 年率0.3% (注)</p> <p>(注) 1年を365日として、本投資法人の営業期間の実日数による日割り計算(1円未満切捨て。)を行います。なお、当期の運用報酬1の額は、総資産額に年率0.25%を乗じた額としています。</p>
運用報酬2	<p>当該営業期間における本投資法人の償却前営業利益に応じ以下の計算式より求められた金額を上限とします。なお、「償却前営業利益」とは、本投資法人の当該営業期間における営業収益から当該営業期間における営業費用(減価償却費、運用報酬1、運用報酬2を除きます。)を減じた金額とし、当該営業期間に係る決算期以後3か月以内に本資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>(計算式) 償却前営業利益 × 2%</p>
取得報酬	<p>本投資法人が不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得代金(なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。)に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額を上限とし、取得日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末までに本資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>(計算式) 当該不動産等の取得代金(なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。) × 0.5%</p> <p>(ただし、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) 本投資法人に関する利益相反対策 ルール」において記載する利害関係者からの取得は0.25%)</p>
譲渡報酬	<p>本投資法人が不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡代金(なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他譲渡に係る費用を除きます。)に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額を上限とし、譲渡日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末までに本資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>(計算式) 当該不動産等の譲渡代金(なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他譲渡に係る費用を除きます。) × 0.5%</p> <p>(ただし、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) 本投資法人に関する利益相反対策 ルール」において記載する利害関係者への譲渡は0.25%)</p>

機関運営事務に関する一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人に関する一般事務受託者、投資法人債に関する一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

機関運営事務に関する一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人に関する一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 機関運営事務に関する一般事務受託者の報酬

機関運営事務に関する一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりです。

a. 本投資法人は、機関運営事務に関する一般事務受託者に対し、委託事務の対価として、それぞれ以下の事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。ただし、以下に定めのない業務に対する事務手数料は本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者間で協議の上決定します。

・ 本投資法人の役員会の運営に関する事務の事務手数料

1か月当たり金200,000円。

ただし、機関運営事務に関する一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における機関運営事務に関する一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出されます。

・ 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務の事務手数料

投資主総会1回の開催当たり金1,200,000円。

b. 本投資法人は、前記a.に定める事務手数料を、以下の定めに従い、支払います。

・ 前記a.に定める事務手数料

機関運営事務に関する一般事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、当該事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに機関運営事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払います。

・ 前記a.に定める事務手数料

機関運営事務に関する一般事務受託者は、投資主総会開催後、当該事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに機関運営事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払います。

c. 前記a.に定める事務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務委託者が協議の上これを変更することができます。

(ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

投資主名簿等管理人への報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりです。

a. 投資主名簿等管理人への報酬は、以下の委託事務手数料表により計算された金額とします。ただし、委託事務手数料表に定めのないものについては、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、これを決定します。

b. 投資主名簿等管理人は、前記a.に定める手数料を毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は、請求のあった月の末日までに、これを投資主名簿等管理人に支払います。

c. 前記a.及びb.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

委託事務手数料表

・ 経常事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本手数料	<p>(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。ただし、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とします。</p> <table> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>86円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>73円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>63円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>54円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>47円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>40円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍投資主 1名につき 50円</p>	1 ~ 5,000名	86円	5,001 ~ 10,000名	73円	10,001 ~ 30,000名	63円	30,001 ~ 50,000名	54円	50,001 ~ 100,000名	47円	100,001名以上	40円	<ul style="list-style-type: none"> 投資主名簿等の管理 経常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除きます。）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 除籍投資主データの整理
1 ~ 5,000名	86円													
5,001 ~ 10,000名	73円													
10,001 ~ 30,000名	63円													
30,001 ~ 50,000名	54円													
50,001 ~ 100,000名	47円													
100,001名以上	40円													
分配金事務手数料	<p>(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。ただし、最低料金を1回につき350,000円とします。</p> <table> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>105円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) 分配金計算書作成 1件につき 15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき 15,000円 配当割納付代行 1回につき 10,000円</p>	1 ~ 5,000名	120円	5,001 ~ 10,000名	105円	10,001 ~ 30,000名	90円	30,001 ~ 50,000名	80円	50,001 ~ 100,000名	60円	100,001名以上	50円	<ul style="list-style-type: none"> 分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 分配金計算書の作成 配当割納付申告書の作成 配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
1 ~ 5,000名	120円													
5,001 ~ 10,000名	105円													
10,001 ~ 30,000名	90円													
30,001 ~ 50,000名	80円													
50,001 ~ 100,000名	60円													
100,001名以上	50円													
未払分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証 1枚につき 450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき 3円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理 												
諸届・調査・証明手数料	<p>(1) 諸届 1件につき 300円 (2) 調査 1件につき 1,200円 (3) 証明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円 (7) 書面交付請求に関する諸届 1件につき 300円 (8) 個人番号等登録 1件につき 300円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含みます。）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録 												

項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算	・ 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成
	(2) 封入発送料(手封入の場合) 封入物2種まで 1通につき 40円 1種増すごとに15円加算	・ 葉書、シール葉書の発送
	(3) 葉書発送料 1通につき 10円	・ 諸通知等発送のための宛名印字
	(4) シール葉書発送料 1通につき 20円	・ 2種以上の封入物についての照合
	(5) 宛名印字料 1通につき 15円	
	(6) 照合料 1件につき 10円	
	(7) ラベル貼付料 1通につき 10円	・ 宛名ラベルの送付物への貼付

項目	手数料率	対象事務の内容
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	・投資主総会関係書類、分配金その他 還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円	・議決権行使書用紙の作成
	(2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状）1枚につき 70円 電子行使1回につき 35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき 70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状）1枚につき 35円 電子行使1回につき 35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき 30,000円とします。	・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計
	(3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円	・投資主総会受付事務補助等
	(4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円	・議決権電子行使投資主の管理
	(5) 議決権行使コード付与料 （パソコン端末での行使） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準 として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算 した合計額。ただし、最低料金は100,000円としま す。 1～5,000名 35円 5,001～10,000名 33円 10,001～30,000名 29円 30,001～50,000名 25円 50,001～100,000名 20円 100,001名以上 13円	・議決権行使サイトに関する運営、管 理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付 与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関 する報告書類の作成
	(6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準 として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算 した合計額。ただし、最低料金は100,000円としま す。 1～5,000名 15円 5,001～10,000名 13円 10,001～30,000名 12円 30,001～50,000名 10円 50,001～100,000名 8円 100,001名以上 6円	・携帯電話端末等を利用可能とする場 合の議決権行使コード、パスワード の付与、管理
	(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円	・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理（変更含 む）
	(8) メールアドレス登録・変更料 1件につき 150円	・電子行使した議決権行使ログに関す るCD-ROMの作成
	(9) 招集メール等送付料 対象投資主1名につき 40円	・議決権行使書の表裏イメージデータ 及び投資主情報に関するCD-ROMの作 成
	(10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき 30,000円	
	(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき 70,000円	

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。 (2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。 (3) CD-ROM複写料 1枚につき 10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理 コード設置 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき 100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき 200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除きます。)
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主1名につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

・振替制度関連事務手数料

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

(八) 特別口座管理人の報酬

特別口座管理人への報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりです。

- a. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限とした手数料を特別口座管理人に支払います。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上決定します。
- b. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前記 a. により難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、前記 a. により難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された一般事務（投資口取扱事務）委託契約の失効を含むものとします。
- c. 口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払います。

口座管理事務手数料明細表

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	<p>1. 特別口座管理投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額（月額）</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>ただし、月額最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記（1）～（6）の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記（1）～（6）の手数料を適用しません。</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告 1 件につき150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理 1 件につき250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理 1 件につき250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理 1 件につき250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次 1 件につき130円</p> <p>(6) 投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求取次料 取次 1 件につき250円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構等への届出に関する事務</p> <p>振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p> <p>投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求（異議申述を含みます。）に関する事務</p>
個人番号等関係手数料	<p>1. 個人番号等の登録 1 件につき 250円</p> <p>2. 個人番号等の保管月末現在 1 件につき月額 5 円</p>	<p>個人番号等の収集及び登録に関する事務</p> <p>個人番号等の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務</p>
調査・証明料	<p>1. 発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 1,600円</p> <p>2. 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求受付料	振替請求 1 件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

(二) 投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

(第2回無担保投資法人債)

a. 本投資法人は、第2回無担保投資法人債に関する一般事務受託者との間の財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、事務の委託に関する手数料として、2016年11月25日に金440万円を第2回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第2回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料は、以下のとおりです(当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。)。

・元金償還の場合 支払元金の10,000分の0.075

・利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎)

(第3回無担保投資法人債)

a. 本投資法人は、第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者との間の財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、事務の委託に関する手数料として、2018年7月10日に金345万円を第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第3回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料は、以下のとおりです(当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。)。

・元金償還の場合 支払元金の10,000分の0.075

・利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎)

(第4回無担保投資法人債)

a. 本投資法人は、第4回無担保投資法人債に関する一般事務受託者との間の財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、事務の委託に関する手数料として、2018年7月10日に金350万円を第4回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第4回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料は、以下のとおりです(当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。)。

・元金償還の場合 支払元金の10,000分の0.075

・利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎)

(第5回無担保投資法人債)

a. 本投資法人は、第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者との間の財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、事務の委託に関する手数料として、2019年12月9日に金600万円を上限として本投資法人及び第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者間で別途合意した金額を第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料は、以下のとおりです(当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。)。

・元金償還の場合 支払元金の10,000分の0.075

・利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎)

(第6回無担保投資法人債)

a. 本投資法人は、第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者との間の財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、事務の委託に関する手数料として、2021年10月29日に金1,000万円を上限として本投資法人及び第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者間で別途合意した金額を第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料は、以下のとおりです(当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。)。

・元金償還の場合 支払元金の10,000分の0.075

・利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎)

(第7回無担保投資法人債)

a. 本投資法人は、第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者との間の財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、事務の委託に関する手数料として、2021年10月29日に金1,000万円を上限として本投資法人及び第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者間で別途合意した金額を第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払いました。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者への元利金支払手数料は、以下のとおりです(当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。)。

・元金償還の場合 支払元金の10,000分の0.075

・ 利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎）

（ホ）資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりです。

- a．資産保管会社への報酬は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額に当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「保管業務手数料」といいます。）とします。

$$\text{月額手数料} = \frac{\text{前決算期末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額}}{\text{部}} \times 0.03\% \div 12$$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出されます。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

資産保管委託契約に定めのない業務に対する報酬は、本投資法人及び資産保管会社間で協議の上決定されます。

- b．資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、保管業務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法により保管業務手数料を支払います。
- c．本投資法人及び資産保管会社は、保管業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、協議の上これを変更することができます。

会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額が、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから3か月以内に支払われます。なお、かかる報酬は、会計監査人が指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

会計事務等に関する一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりです。

会計事務等に関する一般事務受託者の報酬の月額額は、以下の算式により計算された額（千円未満切り捨て。消費税及び地方消費税別途。以下「会計業務委託料月額」といいます。）とし、会計事務等に関する一般事務受託者は本投資法人の営業期間毎に当該営業期間に係る会計業務委託料月額合計額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前銀行営業日）までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

- a．会計業務委託料月額 = 年額固定報酬額 × 1/12 + 変動報酬月額単価 × (月末時点保有物件数 - 基準物件数)

ここで、年額固定報酬額は、金25,000,000円を、変動報酬月額単価は、金100,000円を、それぞれ上限とし、また、基準物件数は、報酬月額算定基礎となる物件数と定義し、各々、具体的な額及び数値は別途、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者が合意して定めます。

- b．1か月に満たない月に係る会計業務委託料月額は、1か月分とみなして算出し、日割計算は行いません。
- c．新規に物件を取得した場合（区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、金300,000円を上限として別途両当事者協議の上決定した額（千円未満切り捨て。消費税及び地方消費税別途。）を、本投資法人は会計事務等に関する一般事務受託者に対して、作成完了時の翌月末日までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。
- d．経済情勢の変動等により会計業務委託料月額の金額が不適當となったときは、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、互いに協議の上、会計業務委託料月額の金額を変更することができます。
- e．所定の報酬において、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、以下に定める資産は、当該報酬の算定基礎となる「保有物件」の数に含まれないことを確認し、合意します。なお、「保有物件」とは、本投資法人が保有する物件を意味し、構造上、外形上又は機能上一体とみられる土地又は建物に係る物件数は、1とします。

・ 本投資法人が物件を本共有持分等の形態で既に保有する場合において、当該物件に係る他の本共有持分等（同種であることを問いません。）を追加取得したとき、当該他の本共有持分等は「保有物件」の数に含まれないものとし、本投資法人は、当該他の本共有持分等に係る所定の報酬を支払わないものとします。

- ・本投資法人が、不動産若しくはこれを裏付けとする信託の信託受益権(以下、本において「不動産等」といいます。)を裏付けとする匿名組合出資持分又は優先出資その他の有価証券(以下、本において「不動産対応証券等」といいます。)、不動産等又は不動産対応証券等に投資することを目的とする特別目的会社等に対する貸付債権等の金銭債権その他の裏付けとなる物件に係る賃貸事業収益を計算しない資産(総称して、以下、本において「本件資産」といいます。)に投資する場合、本件資産の裏付けとなる物件は、「保有物件」に含めないものとし、本投資法人は、本件資産に係る所定の報酬を支払わないものとし、

納税に関する事務に関する一般事務受託者の報酬

納税に関する事務に関する一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりです。

納税に関する事務に関する一般事務受託者の報酬の月額、以下の算式により計算された額(千円未満切り捨て。消費税及び地方消費税別途。以下「納税業務委託料月額」といいます。)とし、納税に関する事務に関する一般事務受託者は本投資法人の営業期間毎に当該営業期間に係る納税業務委託料月額の合計額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前銀行営業日)までに納税に関する事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払います。

- a. 納税業務委託料月額 = 年額固定報酬額 × 1/12

ここで、年額固定報酬額は、金5,000,000円を上限として、具体的な額及び数値は別途、本投資法人及び納税に関する事務に関する一般事務受託者が合意して定めます。

- b. 1か月に満たない月に係る納税業務委託料月額は、1か月分とみなして算出し、日割計算は行いません。
- c. 事業所税申告書の作成補助業務が生じた場合、納税業務委託料月額とは別に、事業所税申告報酬として、当該事業所税申告書の申告月の直前の納税に関する事務に関する一般事務受託者の決算期末時点保有物件数に1物件当たりの単価金100,000円を上限として別途両当事者協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は納税に関する事務に関する一般事務受託者に対して、事業所税申告書の申告月の末日までに納税に関する事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払います。
- d. 税務調査の立会等により所定の業務が発生した場合における納税業務委託料月額は、本投資法人及び納税に関する事務に関する一般事務受託者の協議の上合意します。
- e. 経済情勢の変動等により納税業務委託料月額の金額が不適当となったときは、本投資法人及び納税に関する事務に関する一般事務受託者は、互いに協議の上、納税業務委託料月額の金額を変更することができます。
- f. 所定の報酬において、本投資法人及び納税に関する事務に関する一般事務受託者は、以下に定める資産は、当該報酬の算定基礎となる「保有物件」の数に含まれないことを確認し、合意します。なお、「保有物件」とは、本投資法人が保有する物件を意味し、構造上、外形上又は機能上一体とみられる土地又は建物に係る物件数は、1とします。

・本投資法人が物件を本共有持分等の形態で既に保有する場合において、当該物件に係る他の本共有持分等(同種であることを問いません。)を追加取得したとき、当該他の本共有持分等は「保有物件」の数に含めないものとし、本投資法人は、当該他の本共有持分等に係る所定の報酬を支払わないものとし、

・本投資法人が、不動産若しくはこれを裏付けとする信託の信託受益権(以下、本において「不動産等」といいます。)を裏付けとする匿名組合出資持分又は優先出資その他の有価証券(以下、本において「不動産対応証券等」といいます。)、不動産等又は不動産対応証券等に投資することを目的とする特別目的会社等に対する貸付債権等の金銭債権その他の裏付けとなる物件に係る賃貸事業収益を計算しない資産(総称して、以下、本において「本件資産」といいます。)に投資する場合、本件資産の裏付けとなる物件は、「保有物件」に含めないものとし、本投資法人は、本件資産に係る所定の報酬を支払わないものとし、

(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。

- (イ) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務若しくは事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- (ロ) 投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用(券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。)
- (ハ) 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還(廃棄)に要する運搬費
- (ニ) 分配金支払に関する費用(分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。)
- (ホ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (ヘ) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ト) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)
- (チ) 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
- (リ) 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
- (ヌ) 投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (ヲ) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (ヨ) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用
- (タ) 信託報酬
- (レ) その他上記(イ)から(タ)までに類する費用

なお、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) 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
東京都中央区銀座六丁目8番7号
電話番号 03 - 3289 - 0440

(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%)

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

() 確定申告

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

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

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

	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)	合計所得金額に含まれない

(注1) 配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口の総口数の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ヶ月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

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

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

() 源泉徴収選択口座への受入れ

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

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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

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

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

- ・ ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

- ・ 新NISA（2024年1月1日～）

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。（以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。）新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

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。

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。

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

()みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（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.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法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(i) 税率

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

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

() 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

() 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記(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上記a.()により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

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

一般NISAの年間投資上限額については上記a.()をご参照ください。

・新NISA

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

成長投資枠の年間投資上限額については上記a.()をご参照ください。

(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%を含む）
2038年1月1日～	15%

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

(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. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

() みなし譲渡収入

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

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。

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、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。後記「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、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

(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	2012年4月1日 ~ 2025年3月31日	2025年4月1日 ~ 2026年3月31日	2026年4月1日 ~
土地(一般)	1.5%	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

b. 不動産取得税

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

- 1 共同住宅とその敷地は、すべての居住用区画が50㎡以上(サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上)のものに限り適用されます。
- 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。
- 3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当期末日における投資状況の概要は以下のとおりです。

(2024年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	用途	保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に対する比率 (%)(注3)
不動産(注4)		首都圏(注1)	商業施設	88,148	26.4
		その他地方都市		65,108	19.5
		計		153,257	46.0
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	首都圏(注1)	商業施設	93,715	28.1
		その他地方都市		69,426	20.8
		計		163,141	48.9
	預金・その他資産		16,910	5.1	
	その他の資産合計		180,052	54.0	
資産総額(注5)				333,310	100.0
負債総額(注5)				157,660	47.3
純資産総額(注5)				175,649	52.7

(注1)「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3県をいいます。

(注2)「保有総額」は当期末日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託受益権に係る不動産(以下「信託不動産」といいます。))については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は当期末日現在における貸借対照表に計上した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

当期末日において、該当事項はありません。

【投資不動産物件】

本投資法人が所有する投資不動産物件及び信託不動産は、後記「その他投資資産の主要なもの」に一括して記載しています。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が所有する投資不動産物件及び信託不動産をあわせて「その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

本投資法人が保有する投資不動産物件及び信託不動産の概要は以下のとおりです。

(イ) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

本投資法人は当期末日現在以下の不動産及び各信託不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。本投資法人の不動産及び信託不動産の概要は以下のとおりです。

不動産及び 信託不動産の名称	所在地(住居表示)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)
イオンスタイル品川 シーサイド	東京都品川区東品川四丁目12番5号	20,100	5.5	13,624	19,700
イオンモール茨木	(店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	18,100	5.0	12,909	24,300
ブランチ博多パビオン ガーデン	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番1号	7,905	2.2	7,380	10,700
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	1,490	0.4	1,144	3,740
ベルタウン丹波口 駅前店	(A敷地)京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地及び61番地 (B敷地)京都府京都市下京区中堂寺北町70番地(注5)	2,130	0.6	1,733	6,620
イオンモールナゴヤ ドーム前	愛知県名古屋市中区東区矢田南四丁目1番19号	24,800	6.8	20,637	28,300
ザミットストア 滝野川紅葉橋店	東京都北区滝野川四丁目1番18号	3,100	0.8	2,676	4,230
ホームセンターコー ナン広島皆実町店 (底地)	広島県広島市南区皆実町二丁目224番12(注5)	1,940	0.5	1,754	2,740
フレスポ鳥栖(底 地)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1他(注5)	3,178	0.9	3,272	3,720
ゆめタウン広島	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号	23,200	6.4	18,181	22,300
三井アウトレット パーク入間	埼玉県入間市宮寺字開発3169番地1他(注5)	19,900	5.5	13,879	23,500
コストコホールセー ル入間倉庫店(底 地)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他(注5)	2,600	0.7	2,629	2,940
Desigual Harajuku	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号	3,100	0.8	2,852	3,310
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号	3,100	0.8	2,756	3,620
ドン・キホーテ福岡 天神本店	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号	3,700	1.0	3,022	4,760
三井ショッピング パークららぽーと磐 田	静岡県磐田市高見丘1200番地他(注5)	15,200	4.2	8,265	14,900

不動産及び 信託不動産の名称	所在地(住居表示)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)
ギンザ・グラッセ	東京都中央区銀座三丁目2番15号	13,600	3.7	12,338	11,900
志村ショッピング センター	東京都板橋区志村三丁目26番4号	4,430	1.2	3,929	6,570
三井ショッピング パーク ララガーデン 春日部	埼玉県春日部市南一丁目1番1号	10,000	2.7	7,390	11,000
サミットストア 横浜岡野店(底地)	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1 他(注5)	5,700	1.6	5,945	7,350
VIORO	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3 号	10,100	2.8	9,302	10,000
洛北阪急スクエア	京都府京都市左京区高野西開町36番地 1 他(注5)	8,800	2.4	7,829	10,200
池袋スクエア	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号	20,400	5.6	17,843	26,500
コーナン川崎小田栄 モール(底地)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1 番1 他(注5)	7,000	1.9	7,069	9,600
三井ショッピ ングパーク ららぽーと 新三郷	ア ネッ クス 棟	34,070	9.3	31,109	34,000
	本 体 棟				
心斎橋スクエア(底 地)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目1 番5、1番12(注5)	8,353	2.3	8,417	22,900
コストコホールセー ル新三郷倉庫店(底 地)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目 1番7 他(注5)	3,810	1.0	3,854	5,440
コジマ×ビックカメ ラ那覇店	沖縄県那覇市字安謝664番地5、664番 地9(注5)	1,850	0.5	1,850	2,660
スーパービバホーム 座間店・スーパー三 和 座間東原店(底 地)	神奈川県座間市東原一丁目6000番1 (注5)	4,320	1.2	4,385	5,190
栄グローブ	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号	15,650	4.3	15,488	16,200
サミットストア東長 崎店(底地)	東京都豊島区長崎五丁目32番9 他 (注5)	2,022	0.6	2,137	2,970
池袋グローブ	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号	20,800	5.7	20,274	14,200
心斎橋MGビル (注6)	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目9 番6号	5,840	1.6	5,829	6,100
TENJIN216	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16 号	2,550	0.7	2,501	2,640
ララジャンス HIROSHIMA迎賓館 (底地)	広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番 25、410番14(注5)	1,040	0.3	1,081	1,550
銀座5丁目グローブ	東京都中央区銀座五丁目6番10号	5,620	1.5	5,665	5,770
竹下通りスクエア	東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号	6,190	1.7	6,269	6,710
三井ショッピング パークららぽーと和 泉 (注7)	大阪府和泉市あゆみ野四丁目4番7号	5,198	1.4	5,077	5,328
新川崎スクエア	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番 3号	9,400	2.6	9,362	9,740
ヤオコー 相模原光が丘店	神奈川県相模原市中央区光が丘二丁目 18番160号	2,000	0.5	2,101	2,140
ヤオコー西大宮店	埼玉県さいたま市西区西大宮四丁目5 番地1(注5)	2,500	0.7	2,623	2,660
合計		364,788	100.0	316,399	418,698

(注1)「取得価格」は、不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「イオンモール茨木」及び「Desigual Harajuku」の取得価格には、本投資法人の取得後に譲渡等した敷地の一部の取得価格が、「ホームセンターコーナン広島皆実町店(底地)」の取得価格には、本投資法人の取得後に解体を行った建物の取得価格が、それぞれ含まれています。

(注2)「投資比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「帳簿価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「期末算定価額」は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注5)登記簿上に記載された建物の所在地(底地の場合には所在及び地番)を記載しています。

(注6) 当期末日現在、当該物件の共有持分(持分割合60%)を保有しています。

(注7) 当期末日現在、当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)を保有しています。

不動産及び信託不動産の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産及び 信託不動産の名称	地域	第41期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)				
		賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注3)	主要なテナント
イオンスタイル 品川シーサイド	首都圏(注4)	77,547.22	77,547.22	100.0	1	イオンリテール 株式会社
上池台東急ストア		6,640.60	6,640.60	100.0	1	株式会社 東急ストア
サミットストア 滝野川紅葉橋店		6,455.43	6,455.43	100.0	1	サミット株式会社
三井アウトレット パーク入間		98,714.90	98,714.90	100.0	1	三井不動産 株式会社
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)		24,019.93	24,019.93	100.0	1	コストコホール セールジャパン株 式会社
Desigual Harajuku		1,149.12	1,149.12	100.0	1	INTS It's not the same Japan 株式会社
イオンタウン 田無芝久保		8,785.30	8,785.30	100.0	1	イオンタウン 株式会社
ギンザ・グラッセ		(5,174.62)	(5,174.62)	100.0 (100.0)	1(14)	三井不動産 株式会社
志村 ショッピングセンター		17,126.40	17,126.40	100.0	1	サミット株式会社
三井ショッピングパー ク ララガーデン春日 部		63,415.76	63,415.76	100.0	1	三井不動産 株式会社
サミットストア 横浜岡野店(底地)		14,394.09	14,394.09	100.0	1	サミット株式会社
池袋スクエア		8,863.86	8,863.86	100.0	4	株式会社 ラウンドワン
コーナン川崎 小田栄モール(底地)		23,393.02	23,393.02	100.0	1	コーナン商事 株式会社
三井ショッピングパー ク ららぼーと新三郷		(149,030.16)	(149,030.16)	100.0 (100.0)	1(3)	三井不動産 株式会社
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)		30,292.76	30,292.76	100.0	1	コストコホール セールジャパン株 式会社
スーパービバホーム座 間店・スーパー三和 座間東原店(底地)		28,926.76	28,926.76	100.0	1	三井住友ファイナ ンス&リース株式 会社
サミットストア 東長崎店(底地)		3,952.10	3,952.10	100.0	1	(注5)
池袋グローブ		(4,411.98)	(4,411.98)	100.0 (100.0)	1(2)	三井不動産 株式会社
銀座5丁目グローブ		568.49	568.49	100.0	2	トゥミジャパン 合同会社
竹下通りスクエア		1,488.11	1,488.11	100.0	1	株式会社 三越伊勢丹
新川崎スクエア		(10,829.61)	(10,829.61)	100.0 (100.0)	1(20)	三井不動産 株式会社
ヤオコー 相模原光が丘店		4,772.17	4,772.17	100.0	1	(注5)
ヤオコー西大宮店		4,288.93	4,288.93	100.0	1	(注5)

不動産及び 信託不動産の名称	地域	第41期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）				
		賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注3)	主要なテナント
イオンモール茨木	その他地方都市	151,092.04	151,092.04	100.0	1	イオンリテール 株式会社
ブランチ博多パピヨン ガーデン		19,894.65	19,894.65	100.0	1	大和リース 株式会社
ベルタウン 丹波口駅前店		11,176.34	11,176.34	100.0	1	株式会社マツモト
イオンモール ナゴヤドーム前		154,766.57	154,766.57	100.0	1	イオンリテール 株式会社
ホームセンターコーナ ン広島皆実町店（底 地）		6,055.14	6,055.14	100.0	1	コーナン商事 株式会社
フレスポ鳥栖（底地）		79,447.76	79,447.76	100.0	1	大和リース 株式会社
ゆめタウン広島		122,169.26	122,169.26	100.0	1	株式会社イズミ
ドン・キホーテ 福岡天神本店		4,532.38	4,532.38	100.0	1	株式会社 ドン・キホーテ
三井ショッピングパー クラらばーと磐田		136,136.15	136,136.15	100.0	1	三井不動産 株式会社
VIORO		(5,831.86)	(5,083.48)	100.0 (87.2)	1(48)	株式会社JR博多シ ティ
洛北阪急スクエア		46,750.90	46,750.90	100.0	1	株式会社エイチ・ ツー・オー商業開 発
心齋橋スクエア（底 地）		1,002.66	1,002.66	100.0	1	三井不動産 株式会社
コジマ×ビックカメラ 那覇店		7,301.89	7,301.89	100.0	1	株式会社コジマ
栄グローブ		4,574.33	4,574.33	100.0	1	株式会社 ITXジャパン
心齋橋MGビル（注6）		1,509.47	1,509.47	100.0	2	ギャップジャパン 株式会社
TENJIN216		1,041.21	1,041.21	100.0	5	-（注7）
ララチャンス HIROSHIMA迎賓館 （底地）		7,467.58	7,467.58	100.0	1	アイ・ケイ・ケイ ホールディングス 株式会社
三井ショッピングパー クラらばーと和泉（注 8）		168,552.13	168,552.13	100.0	1	三井不動産 株式会社
合計		(1,523,543.64)	(1,522,795.26)	100.0 (100.0)	50(132)	-

テナント総数の合計 当期末時点(件)(注3)		50(132)
賃貸可能面積の合計 当期末時点(㎡)(注1)		(1,523,543.64)
賃貸面積の合計 当期末時点(㎡)(注1)		(1,522,795.26)
不動産賃貸事業収入の合計 当期中(百万円)(注9)		11,555
最近5年の稼働率(%) (注2)	2020年6月30日	100.0(100.0)
	2020年12月31日	100.0(100.0)
	2021年6月30日	100.0(99.9)
	2021年12月31日	100.0(100.0)
	2022年6月30日	100.0(99.9)
	2022年12月31日	100.0(99.9)
	2023年6月30日	100.0(99.8)
	2023年12月31日	100.0(100.0)
	2024年6月30日	100.0(99.9)
	2024年12月31日	100.0(100.0)

(注1)「賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しており、「賃貸面積」は原則としてテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積及び賃貸面積をもって集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。なお、コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)については、土地の一部について土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該土地の一部の面積を含めており、賃貸面積には当該土地使用貸借契約が締結されている底地の面積を含めています。以下同じです。

(注2)「稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した数値を括弧書きにて付記しています。

(注3)「テナント総数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて付記しています。

(注4)「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注5)賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

(注6)当期末日現在、当該物件の共有持分(持分割合60%)を保有しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

(注7)該当テナントがないため「-」と記載しています。

(注8)当期末日現在、当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)を保有しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

(注9)「不動産賃貸事業収入」は、合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 個別不動産及び信託不動産の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産及び信託不動産に関する「特定資産の概要」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

「特定資産の概要」に関する説明

- ・「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「構成割合」は、取得価格に占める土地、建物の価格割合について小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「期末算定価額」は、原則として、毎決算期を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書又は調査価格書に基づいています。当該算定価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該算定価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿表示を記載しています。土地の「面積」並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、原則として登記簿上の記載に基づいています。
- ・「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又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ・「主要なテナント」は、当該不動産等の賃料収入の過半数を占めるテナントについて記載しています。

「賃貸借の概況及び損益の状況」に関する説明

- ・記載している金額はいずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

イオンスタイル品川シーサイド			
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得年月日	2004年8月9日		
	信託設定日	2004年8月9日	
	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12月31日	
取得価格	20,100百万円		
	土地価格(構成割合)	8,419百万円(41.9%)	
	建物価格(構成割合)	11,680百万円(58.1%)	
期末算定価額	19,700百万円		
	価格時点	2024年12月31日	
	直接還元法 (還元利回り)	20,000百万円 5.3(%)	
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	19,300百万円 5.2(%) 5.7(%)	
土地	立地条件	東京臨海高速鉄道りんかい線品川シーサイド駅と一体化した再開発エリアにあります。	
	所在地(住居表示)	東京都品川区東品川四丁目12番5号	
	面積	全体の敷地(39,985.31㎡) 共有持分を有する敷地(22,599.20㎡)(持分割合0.311465)	
	用途地域	準工業地域	
	所有・それ以外の別	所有権(分有)の共有(持分割合0.311465)	
建物	構造と階数(注)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	
	建築時期(注)	2002年9月30日	
	延床面積	全体面積	285,791.13㎡
		専有部分(注)	75,047.77㎡
	種類	店舗・駐車場	
所有・それ以外の別	区分所有権		
主要なテナント	イオンリテール株式会社		
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定		

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内A1街区(品川シーサイドフォレスト)に位置する地上部5棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設からなる一棟の建物のうち、店舗棟に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。・本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく(いわゆる分有)、敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。・区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。・本土地の一部(1,648.37㎡)に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。
------	---

(注) 不動産信託受益権の対象となる専有部分について記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡
	期末賃貸面積	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡	77,547.22㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	742	742	742	742	742
	賃料	737	737	737	737	737
	その他収入	4	4	4	4	4
	不動産賃貸事業費用合計	303	302	306	313	294
	公租公課	93	96	96	99	99
	外注委託費	45	52	51	54	36
	損害保険料	1	1	1	2	2
	修繕費	13	0	1	-	0
	減価償却費	144	146	149	151	150
	その他	4	4	4	4	4
	不動産賃貸事業利益 (= -)	439	440	436	429	447
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	583	587	585	581	598

イオンモール茨木		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2004年8月9日	
	信託設定日	2004年8月9日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2030年12月31日
取得価格	18,100百万円(注1)	
	土地価格(構成割合)	8,273百万円(45.7%)
	建物価格(構成割合)	9,826百万円(54.3%)
期末算定価額	24,300百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	24,600百万円 4.9(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	24,000百万円 4.7(%) 5.1(%)
土地	立地条件	J R 茨木駅より南約500mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	(店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号
	面積	64,580.97㎡(店舗棟及び立体駐車場の敷地:58,530.04㎡、スポーツ棟の敷地:4,388.21㎡、その他:1,662.72㎡)
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	(店舗棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺地下1階付5階建 (立体駐車場棟)(注2) 鉄骨造陸屋根6階建 (スポーツ棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺4階建
	建築時期	2000年11月30日
	延床面積	83,369.99㎡ 55,346.67㎡ 7,479.19㎡
	種類	店舗・映画館・図書館 駐車場 スポーツセンター・公衆浴場・集会所(注3)
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	イオンリテール株式会社	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定 本建物に付保された保険に係る保険金債権に保険金債権質権を設定	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本建物の一部に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が図書館(1,317.02㎡)及びコミュニティセンター(594.18㎡)として無償で使用しています。・本土の一部(貸付面積:1,509.93㎡)に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法(昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。)に基づく道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。・本土(松ヶ本町82番2及び下穂積一丁目148番1)に接する大阪府道14号(大阪高槻京都線)について、大阪府から道路占用の許可を受け、当該府道の地下を地下通路として使用しています。・松ヶ本町82番2の土地の南側隣接地より塀の一部が本土に越境しています。
------	---

(注1) 2010年10月12日付で北側隣接地「都市計画道路茨木松ヶ本線」への接続を目的として、本土の一部(面積:118.86㎡)を茨木市土地開発公社へ譲渡していますが、取得時の価格を記載しています。

(注2) 立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。

(注3) 本建物には温泉施設を含んでいます。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	151,092.04㎡	151,092.04㎡	151,092.04㎡	151,092.04㎡	151,092.04㎡
	期末賃貸面積	151,092.04㎡	151,092.04㎡	151,092.04㎡	151,092.04㎡	151,092.04㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	766	768	770	771	772
	賃料	760	762	764	765	766
	その他収入	6	6	6	6	6
	不動産賃貸事業費用合計	276	271	274	280	290
	公租公課	95	95	95	96	96
	外注委託費	20	20	20	20	21
	損害保険料	0	0	1	1	1
	修繕費	1	0	2	2	9
	減価償却費	155	151	152	157	159
	その他	1	1	1	1	1
	不動産賃貸事業利益 (= -)	489	497	496	490	482
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	645	649	648	648	642

ブランチ博多パピヨンガーデン		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日 (注1)	2004年8月9日	
	信託設定日	2004年8月9日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2034年12月31日
取得価格	7,905百万円	
	土地価格(構成割合)	3,990百万円(50.5%)
	建物価格(構成割合)	3,915百万円(49.5%)
期末算定価額	10,700百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	10,800百万円 4.0(%)
	D C F 法 (割引率)	10,500百万円 3.8(%)
	(最終還元利回り)	4.2(%)
土地	立地条件	J R 博多駅より北約 1 k m の位置にあります。
	所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 1 号
	面積	44,458.71㎡
	用途地域	第二種住居地域、商業地域(注2)
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建他
	建築時期	2020年 2 月 14 日(注3)
	延床面積	19,894.65㎡
	種類	百貨店・店舗・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	大和リース株式会社	
担保設定の有無	なし	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本土地の一部(貸付面積:1,400㎡)に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。また、本土地の一部(1,400㎡)に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。・本建物は、増改築事業により新規に建設された新建物5棟を含む6棟の建物より構成される大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土地の用途地域が商業地域と第二種住居地域で第二種住居地域が過半となっているため、2007年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。・本土地の地中の一部に、前所有者が工場として使用していた当時の建物基礎が存置しています。
------	---

(注1) 本投資法人は、2004年8月9日付で本物件を取得後、2019年4月4日付で、本物件の既存建物(底地及び保有継続建物を除きます。)を譲渡しており、かかる譲渡後も、本物件のうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有していましたが、2020年3月13日付で増改築事業により新規に建設された新建物を取得し、当該信託受益権に係る信託に追加信託しており、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注2) 北側県道(県道607号)との境界線から30mまでの区域は商業地域、30mを超える区域は第二種住居地域となっています。

(注3) 建築時期は、新建物の建築時期を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	19,894.65㎡	19,894.65㎡	19,894.65㎡	19,894.65㎡	19,894.65㎡
	期末賃貸面積	19,894.65㎡	19,894.65㎡	19,894.65㎡	19,894.65㎡	19,894.65㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	235	232	232	228	227	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

上池台東急ストア		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2004年8月9日	
	信託設定日	2004年8月9日
	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6月30日
取得価格	1,490百万円	
	土地価格(構成割合)	943百万円(63.3%)
	建物価格(構成割合)	546百万円(36.7%)
期末算定価額	3,740百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	3,750百万円 4.4(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	3,720百万円 4.1(%) 4.5(%)
土地	立地条件	東急池上線洗足池駅より南東約1kmの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都大田区上池台五丁目23番5号
	面積	2,361.93㎡
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域(注)
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	2002年3月20日
	延床面積	6,517.49㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社東急ストア	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注) 敷地北西側道路から20mまでの区域は近隣商業地域、20mを超える区域は準工業地域となっています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡
	期末賃貸面積	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡	6,640.60㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	93	93	93	93	93
	賃料	93	93	93	93	93
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	15	20	15	16	15
	公租公課	5	6	6	6	6
	外注委託費	2	3	2	2	2
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	0	4	-	1	-
	減価償却費	6	6	6	6	6
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	77	72	77	76	77
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	84	78	83	82	83

ベルタウン丹波口駅前店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2005年8月29日	
取得価格	2,130百万円	
土地価格(構成割合)	1,357百万円(63.8%)	
建物価格(構成割合)	772百万円(36.3%)	
期末算定価額	6,620百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	6,640百万円 5.1(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	6,600百万円 4.7(%) 5.1(%)	
土地 (注1)	立地条件	J R 嵯峨野線丹波口駅より北東約100mの位置にあります。
	所在地(注2)	(A敷地) 京都府京都市下京区中堂寺坊城町60番地及び61番地 (B敷地) 京都府京都市下京区中堂寺北町70番地
	面積	(A敷地) 4,468.42㎡ (B敷地) 2,699.32㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物 (注1)	構造と階数	(A敷地) 鉄骨造陸屋根3階建 (B敷地) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期	2005年8月18日
	延床面積	(A敷地) 10,184.00㎡ (B敷地) 933.00㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社マツモト	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
特記事項	なし	

(注1) 本土地は(A敷地)及び(B敷地)の2つの土地から構成されており、それぞれの土地の上に建物が存在しています。

(注2) 登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡
	期末賃貸面積	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡	11,176.34㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	84	84	84	84	84
	賃料	84	84	84	84	84
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	22	23	23	35	23
	公租公課	9	10	10	11	11
	外注委託費	2	2	2	2	2
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	-	-	0	6	-
	減価償却費	10	10	10	10	10
	その他	-	0	-	4	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	62	61	61	49	61
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	72	71	71	59	71

イオンモールナゴヤドーム前		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2006年3月23日	
取得価格	24,800百万円	
土地価格(構成割合)	14,619百万円(59.0%)	
建物価格(構成割合)	10,180百万円(41.1%)	
期末算定価額	28,300百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	28,400百万円 4.9(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	28,200百万円 4.6(%) 5.0(%)	
土地	立地条件	地下鉄名城線ナゴヤドーム前矢田駅より南約240mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区矢田南四丁目1番19号
	面積	62,732.85㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建
	建築時期	2006年3月8日
	延床面積	135,361.88㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	イオンリテール株式会社	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部(実測面積:2,399.28㎡)に関し、名古屋市との間で土地使用貸借契約が締結されており、名古屋市が道路として無償で使用しています。 ・本建物は、大規模集客施設であり、本土地の用途地域が準工業地域であるため、2008年8月施行の名古屋市大規模集客施設制限地区建築条例により、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。 	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡
	期末賃貸面積	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡	154,766.57㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	773	773	774	823	838
	賃料	773	773	774	823	838
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	310	347	343	286	252
	公租公課	91	94	94	96	96
	外注委託費	22	23	23	22	21
	損害保険料	0	0	1	1	1
	修繕費	97	129	117	40	1
	減価償却費	97	98	107	125	131
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	463	426	430	537	585
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	560	525	537	662	716

サミットストア滝野川紅葉橋店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2006年9月29日	
取得価格	3,100百万円	
土地価格(構成割合)	2,208百万円(71.3%)	
建物価格(構成割合)	891百万円(28.8%)	
期末算定価額	4,230百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	4,230百万円 4.2(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	4,220百万円 3.8(%) 4.3(%)	
土地	立地条件	J R王子駅より西約700mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都北区滝野川四丁目1番18号
	面積	1,905.97㎡(注)
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
	建築時期	2006年9月20日
	延床面積	6,360.91㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	サミット株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本土地の一部(361.07㎡)に関し、都市計画緑地に指定されており、4階以上及び地階を有する建物は建築できません。	

(注)土地面積には西側2項道路(建築基準法第42条第2項による道路)によるセットバック済の面積(1.34㎡)を含んでいます。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡
	期末賃貸面積	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡	6,455.43㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	99	99	99	99	99
	賃料	99	99	99	99	99
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	21	21	21	22	22
	公租公課	6	7	7	7	7
	外注委託費	2	2	2	2	2
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	12	12	12	12	12
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	77	77	77	77	77
賃貸NOI (= + 減価償却費)	89	89	89	89	89	

ホームセンターコーナン広島皆実町店(底地)(注1)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2007年4月13日	
取得価格	1,940百万円(注2)	
土地価格(構成割合)	1,731百万円(89.3%)	
建物価格(構成割合)	208百万円(10.8%)(注2)	
期末算定価額	2,740百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	-	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	2,740百万円 4.9(%) -	
土地	立地条件	J R広島駅より南約3kmの位置にあります。
	所在地(注3)	広島県広島市南区皆実町二丁目224番12
	面積	6,055.14m ²
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	コーナン商事株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注1) 株式会社ルネサンスとの定期建物賃貸借契約が2016年7月31日付で終了し、2016年7月15日付でコーナン商事株式会社と締結した事業用定期借地権設定契約に基づき2016年8月1日以降当該物件を底地として運用しています。

(注2) 取得価格には、本投資法人の取得後に解体を行った建物の取得価格が含まれています。以下同じです。

(注3) 登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	6,055.14㎡	6,055.14㎡	6,055.14㎡	6,055.14㎡	6,055.14㎡
	期末賃貸面積	6,055.14㎡	6,055.14㎡	6,055.14㎡	6,055.14㎡	6,055.14㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	66	65	65	65	66

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

フレスポ鳥栖(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2007年11月8日	
取得価格	3,178百万円	
土地価格(構成割合)	3,178百万円(100.0%)	
建物価格(構成割合)	-	
期末算定価額	3,720百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	- -	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	3,720百万円 6.7(%) -	
土地	立地条件	J R 鳥栖駅より西約150mの位置にあります。
	所在地(注)	佐賀県鳥栖市本鳥栖町字下鳥栖537番1、上鳥栖813番1
	面積	79,774.57㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	大和リース株式会社	
担保設定の有無	なし	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本土南側の一部(200.34㎡)及び東側の一部(126.47㎡)に関し、佐賀県に対し県道敷等としての使用を承諾しています。将来店舗が撤退する場合、佐賀県と協議し自費工事にて当初おりの道路形態に復旧する必要があります。・本土の一部について境界が確定していません。・本土には、鳥栖市との協議により、本土近接の雨水排水等に対する水路確保のため、水路を設置しています。・本土北側には、都市計画道路(3・4・104飯田蔵上線、計画幅員20m。計画決定済。)が存在しますが、道路になる部分の面積は未確定です。・本土において、前所有者が本建物下を除く敷地で土壤環境調査を実施した結果、敷地の一部から土壤汚染対策法に定められる基準値を超過する鉛及び砒素が確認された旨の報告を受けています。また、現状は、本土が全体的に舗装等されていることから、当該利用状況が継続される限り、直接摂取による健康被害リスクはないと判断されますが、将来建物等を再建築する際に汚染土壌を構外に搬出する場合には、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨の報告を受けています。本投資法人は、取得にあたり、第三者専門機関へかかる報告内容の再評価を委託しており、その評価においても問題がない旨の報告を受けています。・本土の地中の一部に、前所有者が工場として使用していた当時の建物基礎が存置しています。・本投資法人は、取得にあたり、将来建物等を再建築する際に必要となる土壤汚染対策費及び地中障害物除去費の見積を第三者たる建設業者から取得しており、かかる見積額を考慮して取得価格を決定しています。・本土の北東側隣接地から作業場屋根の一部が、南東側隣接地から建物の屋根が、それぞれ本土に越境しています。
------	--

(注) 登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡
	期末賃貸面積	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡	79,447.76㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	118	118	118	118	118
	賃料	118	118	118	118	118
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	18	16	16	16	17
	公租公課	16	16	16	16	16
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	1	-	-	-	0
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	0	0	-	-	1
	不動産賃貸事業利益 (= -)	99	101	101	101	100
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	99	101	101	101	100

ゆめタウン広島		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2008年2月19日	
取得価格	23,200百万円	
土地価格(構成割合)	14,189百万円(61.2%)	
建物価格(構成割合)	9,010百万円(38.8%)	
期末算定価額	22,300百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	22,400百万円 5.9(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	22,200百万円 5.6(%) 6.0(%)	
土地	立地条件	J R広島駅より南約3kmの位置にあります。
	所在地(住居表示)	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号
	面積	50,135.95m ²
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	2008年2月19日
	延床面積	111,387.12m ²
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社イズミ	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部について、本土地の売主である隣地所有者が通行できることが合意されています。 ・猫田記念体育館の雨水配管及び雨水桝並びに隣地所有者の所有に係る庇が本土地に、また、本土地上のブロック塀が隣接地に、それぞれ越境しています。 	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	122,169.26㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡
	期末賃貸面積	122,169.26㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡	122,169.26㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	745	745	745	760	767
	賃料	745	745	745	760	767
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	239	232	234	242	235
	公租公課	88	92	92	95	95
	外注委託費	19	19	19	19	19
	損害保険料	0	0	1	1	1
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	130	120	121	121	119
	その他	-	-	-	5	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	506	512	511	518	532
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	637	632	632	639	651

三井アウトレットパーク入間		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2008年7月10日	
取得価格	19,900百万円	
土地価格(構成割合)	9,611百万円(48.3%)	
建物価格(構成割合)	10,288百万円(51.7%)	
期末算定価額	23,500百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	23,800百万円 5.1(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	23,200百万円 4.9(%) 5.3(%)	
土地	立地条件	西武池袋線入間市駅より南西約3.8kmの位置にあります。
	所在地(注)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番地1他
	面積	84,738.25㎡
	用途地域	市街化調整区域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき2階建 鉄骨造陸屋根5階建(3棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	建築時期	2008年2月28日
	延床面積	87,479.59㎡
	種類	店舗・駐車場・エレベーター室
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本投資法人は、本土地の隣接地(コストコホールセール入間倉庫店(底地))の賃借人であるコストコホールセールジャパン株式会社が本土地内に同社の雨水管を設置することを承諾しています。	

(注)登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡
	期末賃貸面積	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡	98,714.90㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	680	692	678	700	681
	賃料	680	692	678	700	681
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	212	225	214	213	344
	公租公課	44	44	44	43	43
	外注委託費	14	15	14	14	17
	損害保険料	1	1	1	1	1
	修繕費	9	21	9	11	140
	減価償却費	142	143	145	141	140
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	468	466	463	487	336
賃貸NOI (= + 減価償却費)	611	610	609	629	477	

コストコホールセール入間倉庫店(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2008年7月10日	
取得価格	2,600百万円	
土地価格(構成割合)	2,600百万円(100.0%)	
建物価格(構成割合)	-	
期末算定価額	2,940百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	-	
DCF法 (割引率)	2,940百万円 5.2(%)	
(最終還元利回り)	-	
土地	立地条件	西武池袋線入間市駅より南西約3.8kmの位置にあります。
	所在地(注)	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2 他
	面積	24,019.95㎡
	用途地域	市街化調整区域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	コストコホールセールジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本投資法人は、本土地の賃借人であるコストコホールセールジャパン株式会社が同社の雨水管を本投資法人が設置する雨水管に接続することを承諾しています。	

(注)登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡
	期末賃貸面積	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡	24,019.93㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	79	80	81	81	81
	賃料	79	80	81	81	81
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	5	4	4	4	4
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	0	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	74	75	76	76	76
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	74	75	76	76	76

Desigual Harajuku		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2008年10月15日	
	信託設定日	2004年9月22日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2033年3月31日
取得価格	3,100百万円(注1)	
	土地価格(構成割合)	2,907百万円(93.8%)
	建物価格(構成割合)	192百万円(6.2%)
期末算定価額	3,310百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	3,350百万円 2.9(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	3,260百万円 2.7(%) 3.0(%)
土地	立地条件	東京メトロ副都心線明治神宮前駅より南約100mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前六丁目10番8号
	面積	285.85㎡(注2)
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地上5階建
	建築時期	1998年10月28日
	延床面積	1,149.12㎡(注1)
	種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	INTS It's not the same Japan 株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注1) 2012年7月30日付で本土の一部(面積: 26.86㎡)を東京都へ譲渡していますが、取得時の価格を記載しています。なお、当該土地部分に本建物の一部が存在していたため、2012年10月28日の建物撤去工事完了後に東京都に対し譲渡対象土地部分を明け渡しました。建物撤去工事に伴い、本建物の延床面積が約50㎡減少し、賃貸面積が1,199.23㎡から1,149.12㎡となりました。なお、当該譲渡後も建築基準法に定められた容積率、建ぺい率等遵法性に問題はありません。

(注2) 土地面積には、私道(建築基準法第42条第2項による道路)によるセットバック済の面積(約6.55㎡)が含まれます。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	1,149.12m ²	1,149.12m ²	1,149.12m ²	1,149.12m ²	1,149.12m ²
	期末賃貸面積	1,149.12m ²	1,149.12m ²	1,149.12m ²	1,149.12m ²	1,149.12m ²
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	66	66	66	66	66
	賃料	66	66	66	66	66
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	16	17	17	21	17
	公租公課	9	10	10	11	11
	外注委託費	2	2	2	2	2
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	0	-	0	3	-
	減価償却費	3	3	3	3	3
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	49	48	48	44	48
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	52	52	52	48	52

イオンタウン田無芝久保		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2009年2月18日	
	信託設定日	2005年3月25日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2035年3月24日
取得価格	3,100百万円	
	土地価格(構成割合)	2,424百万円(78.2%)
	建物価格(構成割合)	675百万円(21.8%)
期末算定価額	3,620百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	3,620百万円 5.1(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	3,610百万円 4.8(%) 5.2(%)
土地	立地条件	西武新宿線田無駅より南西約1kmの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都西東京市芝久保町一丁目12番5号
	面積	8,703.21㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根2階建
	建築時期	2005年3月7日
	延床面積	7,593.28㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	イオンタウン株式会社	
担保設定の有無	信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした預金債権質権を設定	
特記事項	なし	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡
	期末賃貸面積	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡	8,785.30㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	114	114	114	114	114
	賃料	114	114	114	114	114
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	33	25	27	27	28
	公租公課	11	11	11	11	11
	外注委託費	3	2	2	2	2
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	7	-	0	0	0
	減価償却費	11	11	11	12	12
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	81	89	87	87	86
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	93	100	99	100	99

ドン・キホーテ福岡天神本店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2009年12月16日	
	信託設定日	2007年9月14日
	信託受託者	株式会社りそな銀行
	信託期間満了日	2027年9月30日
取得価格	3,700百万円	
	土地価格(構成割合)	2,386百万円(64.5%)
	建物価格(構成割合)	1,313百万円(35.5%)
期末算定価額	4,760百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	4,810百万円 3.7(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	4,710百万円 3.5(%) 3.8(%)
土地	立地条件	西鉄福岡(天神)駅より南西約300mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区今泉一丁目20番17号
	面積	770.47㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	建築時期	2007年6月22日
	延床面積	4,532.38㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社ドン・キホーテ	
担保設定の有無	なし	
特記事項	東側隣接地上のコンクリートブロック壁の一部が本土地に越境しています。	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡
	期末賃貸面積	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡	4,532.38㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	94	93	93	93	92	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

三井ショッピングパークららぽーと磐田		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2010年7月2日	
取得価格	15,200百万円	
土地価格(構成割合)	2,599百万円(17.1%)	
建物価格(構成割合)	12,600百万円(82.9%)	
期末算定価額	14,900百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	15,000百万円 5.9(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	14,800百万円 5.7(%) 6.1(%)	
土地	立地条件	J R 東海道本線磐田駅より北約5.2kmの位置にあります。
	所在地(注)	静岡県磐田市高見丘1200番地 他
	面積	66,915.00㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建 鉄骨造陸屋根5階建 鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	2009年5月29日
	延床面積	131,587.82㎡
	種類	店舗・映画館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物の底地の一部(合計2,473.13㎡)は、磐田市の所有地です。かかる磐田市の所有地について、本投資法人は磐田市より磐田市行政財産の目的外使用に関する条例及び磐田市財産管理規則に基づく使用許可を取得しています。 ・本土地の一部に、本土地を承役地とし、中部電力株式会社の所有地(磐田市大久保字安井谷775番56)を要役地として、地役権者が、支持物を除く送電線路を存置し、その保全のため立ち入ることを許諾するとともに、送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽を制限する地役権が設定されています。 	

(注)登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用 期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借 概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡
	期末賃貸面積	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡	136,136.15㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の 状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	600	600	600	601	600
	賃料	600	600	600	601	600
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	376	391	362	383	279
	公租公課	66	66	66	64	64
	外注委託費	13	14	12	14	13
	損害保険料	0	0	1	1	1
	修繕費	24	38	9	51	20
	減価償却費	270	270	270	250	178
	その他	0	0	0	0	1
	不動産賃貸事業利益 (= -)	223	209	238	217	320
賃貸NOI (= + 減価償却費)	493	480	509	468	499	

ギンザ・グラッセ		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2010年7月2日	
	信託設定日	2004年3月25日
	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6月30日
取得価格	13,600百万円	
	土地価格(構成割合)	11,315百万円(83.2%)
	建物価格(構成割合)	2,284百万円(16.8%)
期末算定価額	11,900百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	12,100百万円 2.6(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	11,700百万円 2.4(%) 2.7(%)
土地	立地条件	東京メトロ丸ノ内線他銀座駅より北東約100mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都中央区銀座三丁目2番15号
	面積	634.82㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	建築時期	2008年3月31日
	延床面積	7,201.80㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土の一部について境界が確定していません。 ・北側隣接地から建物の基礎が、南東側隣接地から地下埋設管の一部が本土に越境しています。本建物の建築前に存在した旧建物の地下躯体部分の一部が北側隣接地に越境しています。 	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡
	期末賃貸面積	5,174.62㎡	3,765.70㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡	5,174.62㎡
	期末稼働率	100%	72.8%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	383	472	240	355	369
	賃料	383	298	237	355	369
	その他収入	-	173	3	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	240	372	208	212	223
	公租公課	57	62	62	67	67
	外注委託費	60	60	56	63	65
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	5	143	10	3	2
	減価償却費	54	45	32	32	32
	その他	62	59	46	44	55
	不動産賃貸事業利益 (= -)	143	99	32	142	146
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	197	145	64	175	178

志村ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2011年1月18日	
取得価格	4,430百万円	
土地価格(構成割合)	3,171百万円(71.6%)	
建物価格(構成割合)	1,258百万円(28.4%)	
期末算定価額(注)	6,570百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	6,660百万円 4.3(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	6,530百万円 4.4(%) 4.5(%)	
土地	立地条件	都営三田線志村三丁目駅より北東約100mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都板橋区志村三丁目26番4号
	面積	5,898.17㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	2000年11月17日
	延床面積	16,918.35㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	サミット株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注) 株式会社谷澤総合鑑定所の不動産評価書に基づいています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡
	期末賃貸面積	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡	17,126.40㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	173	173	173	173	173
	賃料	173	173	173	173	173
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	53	53	59	53	53
	公租公課	15	16	16	16	16
	外注委託費	4	4	4	4	4
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	3	3	7	0	-
	減価償却費	28	28	29	31	31
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	119	119	114	119	119
賃貸NOI (= + 減価償却費)	148	148	143	151	151	

三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2011年2月16日	
取得価格	10,000百万円	
土地価格(構成割合)	4,810百万円(48.1%)	
建物価格(構成割合)	5,190百万円(51.9%)	
期末算定価額	11,000百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	11,100百万円 5.4(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	10,900百万円 4.9(%) 5.3(%)	
土地	立地条件	東武伊勢崎線・東武野田線春日部駅より南東約300mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	埼玉県春日部市南一丁目1番1号
	面積	22,380.27㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建(店舗棟) 鉄骨造陸屋根6階建(駐車場棟)
	建築時期	2007年10月18日
	延床面積	56,897.33㎡
	種類	店舗・映画館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡
	期末賃貸面積	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡	63,415.76㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	370	370	370	370	370
	賃料	370	370	370	370	370
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	173	147	137	163	146
	公租公課	36	35	35	35	35
	外注委託費	8	8	7	8	7
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	8	12	1	27	9
	減価償却費	119	89	90	91	92
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	197	223	233	207	224
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	317	313	324	298	316

サミットストア横浜岡野店（底地）		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2012年2月24日	
取得価格	5,700百万円	
土地価格（構成割合）	5,700百万円（100.0%）	
建物価格（構成割合）	-	
期末算定価額（注1）	7,350百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 （還元利回り）	- -	
DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	7,350百万円 4.0（%） -	
土地	立地条件	相鉄本線平沼駅より西約450mの位置にあります。
	所在地（注2）	神奈川県横浜市西区岡野二丁目5番1他
	面積	14,394.09㎡
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	サミット株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地において、前所有者が土壤環境調査を実施した結果、敷地の一部から土壤汚染対策法に定められる基準値を超過する鉛が確認された旨の報告を受けています。また、舗装等が施されていることから、現状において、直接摂取による健康被害リスクが生じる可能性はないと考えられる旨の報告を受けています。 ・本投資法人は、取得にあたり、将来建物の再建築等を行う際に敷地内から土壤を搬出する場合は、関係法令を遵守し適正に処理する必要がある旨及びその際に必要となる可能性のある土壤汚染対策費用の見込額について、第三者専門機関から報告を受けており、かかる見込額を考慮して取得価格を決定しています。 	

（注1）JLL森井鑑定株式会社の不動産評価書に基づいています。

（注2）登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	14,394.09㎡	14,394.09㎡	14,394.09㎡	14,394.09㎡	14,394.09㎡
	期末賃貸面積	14,394.09㎡	14,394.09㎡	14,394.09㎡	14,394.09㎡	14,394.09㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	156	156	156	157	159
	賃料	149	149	149	149	151
	その他収入	7	7	7	7	7
	不動産賃貸事業費用合計	12	13	13	14	14
	公租公課	12	13	13	14	14
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	144	143	143	142	144
賃貸NOI (= + 減価償却費)	144	143	143	142	144	

VIORO		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2012年2月28日	
	信託設定日	2003年2月28日
	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2月28日
取得価格	10,100百万円	
	土地価格(構成割合)	8,039百万円(79.6%)
	建物価格(構成割合)	2,060百万円(20.4%)
期末算定価額(注)	10,000百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	10,510百万円 3.4(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	9,780百万円 3.5(%) 3.6(%)
土地	立地条件	西鉄福岡(天神)駅より西約100mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区天神二丁目10番3号
	面積	1,505.15㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付8階建
	建築時期	2006年8月28日
	延床面積	10,830.09㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社JR博多シティ	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注) 株式会社谷澤総合鑑定所の不動産評価書に基づいています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	5,839.08㎡	5,839.08㎡	5,831.86㎡	5,831.86㎡	5,831.86㎡
	期末賃貸面積	4,913.28㎡	5,013.43㎡	5,119.19㎡	4,958.41㎡	5,083.48㎡
	期末稼働率	84.1%	85.9%	87.8%	85.0%	87.2%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	382	368	388	376	402
	賃料	372	359	387	374	402
	その他収入	10	8	1	1	-
	不動産賃貸事業費用合計	285	278	283	320	375
	公租公課	50	55	55	60	60
	外注委託費	109	107	109	109	109
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	2	7	4	46	90
	減価償却費	36	38	38	34	34
	その他	85	68	75	70	79
	不動産賃貸事業利益 (= -)	97	90	105	55	26
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	133	128	144	89	61

洛北阪急スクエア		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2012年7月4日	
	信託設定日	2004年1月30日
	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7月3日
取得価格	8,800百万円	
	土地価格(構成割合)	5,297百万円(60.2%)
	建物価格(構成割合)	3,502百万円(39.8%)
期末算定価額	10,200百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	10,300百万円 4.3(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	10,000百万円 4.1(%) 4.5(%)
土地	立地条件	J R 京都駅より北東約 8 k m、京阪線・叡山電鉄出町柳駅より北東約1.2 k mの位置にあります。
	所在地(注)	京都府京都市左京区高野西開町36番地 1 他
	面積	12,879.72㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建
	建築時期	2000年11月29日
	延床面積	46,750.90㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要テナント	株式会社エイチ・ツー・オー 商業開発	
担保設定の有無	なし	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本建物は、南東側隣地（以下「本件隣地」といいます。）上の建物と併せて建築基準法上一つの建築物として建築されており、本土地及び本件隣地が一体としてその敷地とされています。本土地と本件隣地との間には、構造物等の相互越境があります。本投資法人は、本件隣地の所有者である株式会社エイチ・ツー・オー アセットマネジメント（以下「本件隣地所有者」といいます。）との間で、相互に各種合意をしていますが、主な合意内容は以下のとおりです。<ul style="list-style-type: none">建物の新築、増築、改築及び建替え等を実施し容積対象延床面積を増加しようとする場合には、相手方と事前に協議しその承諾を得る。また、建物の主たる使用目的を大幅に変更しようとする場合には、相手方と事前に誠実に協議する。さらに、当該建築する建築物の容積対象延床面積は、本土地と本件隣地を一体の土地として計算された建築基準法に基づく法定容積率をそれぞれの土地の面積に乗じた面積を超えない。建物の建替え又は大規模改修を行う際に解消可能な越境については、それぞれの所有者の負担において解消する。双方の施設利用者がそれぞれ他方について無償で通行することを許諾する。双方の施設利用者がそれぞれ他方について駐車場及び駐輪場を相互利用していることを確認し、今後も相互に利用可能な状態を維持する。本物件又は本件隣地所有者の所有物件の全部又は一部を譲渡する場合は、かかる合意を譲受人に承継させる。・本土地の北西側の一部に関し、京都市との間で覚書が締結されており、敷地内歩道が設置されています。・本土地の一部について境界が確定していません。
------	---

(注) 登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	46,750.90㎡	46,750.90㎡	46,750.90㎡	46,750.90㎡	46,750.90㎡
	期末賃貸面積	46,750.90㎡	46,750.90㎡	46,750.90㎡	46,750.90㎡	46,750.90㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	311	311	311	311	311
	賃料	311	311	311	311	311
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	142	138	139	141	150
	公租公課	38	38	38	39	39
	外注委託費	7	6	6	7	7
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	5	2	2	3	10
	減価償却費	90	90	90	91	92
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	168	172	171	169	160
賃貸NOI (= + 減価償却費)	259	262	262	260	252	

池袋スクエア		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2013年2月1日	
	信託設定日	2008年2月29日
	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
取得価格	20,400百万円	
	土地価格(構成割合)	15,606百万円(76.5%)
	建物価格(構成割合)	4,794百万円(23.5%)
期末算定価額	26,500百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	26,700百万円 3.9(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	26,200百万円 3.7(%) 4.0(%)
土地	立地条件	J R 池袋駅より東約300mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋一丁目14番1号
	面積	1,511.22㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
	建築時期	2012年11月19日
	延床面積	11,957.75㎡
	種類	遊技場・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社ラウンドワン	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本土地の一部について境界が確定していません。	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	4	4	4	4	4
	期末賃貸可能面積	8,863.86㎡	8,863.86㎡	8,863.86㎡	8,863.86㎡	8,863.86㎡
	期末賃貸面積	8,863.86㎡	8,863.86㎡	8,863.86㎡	8,863.86㎡	8,863.86㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	713	707	711	703	717
	賃料	713	707	711	702	717
	その他収入	-	0	-	0	-
	不動産賃貸事業費用合計	283	279	274	269	293
	公租公課	48	52	52	56	56
	外注委託費	68	66	68	66	68
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	1	5	4	1	10
	減価償却費	101	101	102	102	102
	その他	63	52	46	41	55
	不動産賃貸事業利益 (= -)	429	428	436	433	423
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	531	530	538	536	526

コーナン川崎小田栄モール(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2014年1月31日	
	信託設定日	2013年1月31日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2036年1月30日
取得価格	7,000百万円(注1)	
	土地価格(構成割合)	7,000百万円(100.0%)
	建物価格(構成割合)	-
期末算定価額(注2)	9,600百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	- -
	D C F 法 (割引率)	9,600百万円 3.9(%)
	(最終還元利回り)	-
土地	立地条件	J R 南武線小田栄駅より東約100mの位置にあります。
	所在地(注3)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番1他
	面積	23,393.02㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	コーナン商事株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本土地北西側には、都市計画道路(富士見鶴見駅線、計画幅員36m。計画決定済ですが、事業決定は未だなされていません。)が存在しているため、道路境界線の後退による道路提供を予定している部分(861.59㎡)が存在します。	

(注1) 2014年9月11日付で本土地の一部(92.45㎡)は川崎市に移転していますが、取得時の価格を記載しています。

(注2) JLL森井鑑定株式会社の不動産評価書に基づいています。

(注3) 登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	23,393.02㎡	23,393.02㎡	23,393.02㎡	23,393.02㎡	23,393.02㎡
	期末賃貸面積	23,393.02㎡	23,393.02㎡	23,393.02㎡	23,393.02㎡	23,393.02㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	208	208	208	208	208
	賃料	208	208	208	208	208
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	22	24	24	26	26
	公租公課	22	24	24	25	25
	外注委託費	0	0	0	0	0
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	185	184	184	182	182
賃貸NOI (= + 減価償却費)	185	184	184	182	182	

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷		
特定資産の概要		
特定資産の種類	(アネックス棟) 不動産 (本体棟) 不動産信託受益権(注1)	
取得年月日	(アネックス棟) 2014年3月25日 (本体棟) 2015年4月1日(注1)	
	信託設定日	2015年4月1日(注1)
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2036年6月30日
取得価格	34,070百万円(注1)	
	土地価格(構成割合)	23,470百万円(68.9%)
	建物価格(構成割合)	10,599百万円(31.1%)
期末算定価額	34,000百万円(注1)	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	34,160百万円(注2) -(%)
	DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	33,910百万円(注3) -(%) -(%)
土地	立地条件	(アネックス棟) JR武蔵野線新三郷駅より南西約100mの位置にあります。 (本体棟) JR武蔵野線新三郷駅より西約100mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	(アネックス棟) 埼玉県三郷市新三郷ららシティ二丁目1番1号 (本体棟) 埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号
	面積	(アネックス棟) 3,305.39㎡ (本体棟) 85,153.29㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	(アネックス棟) 所有権 (本体棟) 所有権
建物	構造と階数	(アネックス棟) 鉄骨造陸屋根地上4階建 (本体棟) 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根アルミニウム板ぶき地下1階付4階建 鉄骨造陸屋根5階建(駐車場棟) 鉄骨造陸屋根6階建(駐車場棟)
	建築時期	(アネックス棟) 2012年4月13日 (本体棟) 2009年8月6日
	延床面積	(アネックス棟) 7,772.99㎡ (本体棟) 136,161.36㎡
	種類	(アネックス棟) 店舗・駐車場 (本体棟) 店舗・遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	(アネックス棟) 所有権 (本体棟) 所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本物件は、本投資法人が単独で所有する1棟の建物及びその敷地(アネックス棟)と、信託受託者が所有する1棟の建物及びその敷地(本体棟)からなり、本投資法人は、信託受託者及び賃借人との間でこれらを一体運営すること等を合意しています。・新三郷駅、本体棟及びアネックス棟はペDESTリアンデッキによって相互に接続しており、三郷市及び本投資法人を含む当該建物の所有者との間で、これに関する協定書が締結されています。
------	---

(注1) 本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分(持分割合16%)を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分(持分割合50%)を信託財産とする信託受益権を、2021年7月1日に本体棟の共有持分(持分割合34%)を信託財産とする信託受益権を、それぞれ追加取得していますが、本体棟の取得年月日及び信託設定日には本体棟の当初の取得年月日及び信託設定日を記載しています。また、取得価格及び期末算定価額には、アネックス棟及び本体棟の取得価格の合計額を記載しています。

(注2) アネックス棟の直接還元法による収益価格2,160百万円及び本体棟の直接還元法による収益価格32,000百万円を合算して記載しています。

(注3) アネックス棟のDCF法による収益価格2,110百万円及び本体棟のDCF法による収益価格31,800百万円を合算して記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況(注)						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	149,030.16㎡	149,030.16㎡	149,030.16㎡	149,030.16㎡	149,030.16㎡
	期末賃貸面積	149,030.16㎡	149,030.16㎡	149,030.16㎡	149,030.16㎡	149,030.16㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	973	975	975	975	975
	賃料	973	975	975	975	975
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	478	389	544	508	434
	公租公課	95	94	94	93	93
	外注委託費	38	29	37	34	34
	損害保険料	1	1	2	2	2
	修繕費	91	10	156	127	47
	減価償却費	239	241	242	242	244
	その他	12	11	11	8	12
	不動産賃貸事業利益 (= -)	495	585	431	466	541
賃貸NOI (= + 減価償却費)	734	827	673	708	785	

(注) 表内に記載の各数値については、アネックス棟に係る数値と本体棟に係る数値とを合計して記載しています。

心齋橋スクエア(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2015年3月2日	
	信託設定日	2015年3月2日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2035年3月1日
取得価格	8,353百万円	
	土地価格(構成割合)	8,353百万円(100.0%)
	建物価格(構成割合)	-
期末算定価額	22,900百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	- -
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	22,900百万円 3.9(%) -
土地	立地条件	Osaka Metro心齋橋駅より南約200mの位置にあります。
	所在地(注)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目1番5、1番12
	面積	1,002.66㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	事業用定期借地権付土地の所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>賃貸人は本物件の賃借人である三井不動産株式会社との間で以下の事項について合意しています。</p> <p>三井不動産株式会社が本物件上の建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権(以下「本建物等」といいます。)を譲渡しようとする場合、譲渡希望日の180日前までに、その旨を賃貸人に書面により通知し、賃貸人又は本投資法人が60日以内に、譲受の希望を通知したときは60日間、本建物等の譲受けについて優先的に交渉できます。</p>	

(注)登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況							
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期	
賃貸借概況	期末テナント数	2	2	2	1	1	
	期末賃貸可能面積	1,750.53㎡	1,750.53㎡	1,750.53㎡	1,002.66㎡	1,002.66㎡	
	期末賃貸面積	1,750.53㎡	1,750.53㎡	1,750.53㎡	1,002.66㎡	1,002.66㎡	
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)		-	-	-	-	-
		賃料	-	-	-	-	-
		その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)		-	-	-	-	-
		公租公課	-	-	-	-	-
		外注委託費	-	-	-	-	-
		損害保険料	-	-	-	-	-
		修繕費	-	-	-	-	-
		減価償却費	-	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)		-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)		166	162	163	145	131

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2015年4月1日	
	信託設定日	2015年4月1日
	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4月30日
取得価格	3,810百万円	
	土地価格(構成割合)	3,810百万円(100.0%)
	建物価格(構成割合)	-
期末算定価額	5,440百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	- -
	DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	5,440百万円 5.7(%) -
土地	立地条件	JR武蔵野線新三郷駅より北西約400mの位置にあります。
	所在地(注)	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番7他
	面積	30,292.76㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	コストコホールセールジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注)登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	30,292.76㎡	30,292.76㎡	30,292.76㎡	30,292.76㎡	30,292.76㎡
	期末賃貸面積	30,292.76㎡	30,292.76㎡	30,292.76㎡	30,292.76㎡	30,292.76㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	93	93	93	94	96	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

コジマ×ビックカメラ那覇店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2016年1月25日	
取得価格	1,850百万円	
土地価格(構成割合)	1,404百万円(75.9%)	
建物価格(構成割合)	445百万円(24.1%)	
期末算定価額(注1)	2,660百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	2,700百万円 5.1(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	2,620百万円 4.9(%) 5.3(%)	
土地	立地条件	那覇空港の北東約6km、国道58号線沿いに位置します。
	所在地(注2)	沖縄県那覇市字安謝664番地5、664番地9
	面積	6,161.29m ²
	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
	建築時期	2006年3月10日
	延床面積	7,301.89m ²
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社コジマ	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注1) JLL森井鑑定株式会社の不動産評価書に基づいています。

(注2) 登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	7,301.89㎡	7,301.89㎡	7,301.89㎡	7,301.89㎡	7,301.89㎡
	期末賃貸面積	7,301.89㎡	7,301.89㎡	7,301.89㎡	7,301.89㎡	7,301.89㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	70	69	70	68	70	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年7月31日	
	信託設定日	2014年7月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2034年7月31日
取得価格	4,320百万円	
	土地価格(構成割合)	4,320百万円(100.0%)
	建物価格(構成割合)	-
期末算定価額	5,190百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	- -
	D C F 法 (割引率)	5,190百万円 3.9(%)
	(最終還元利回り)	-
土地	立地条件	相模鉄道本線さがみ野駅より北約1.2kmの位置にあります。
	所在地(注)	神奈川県座間市東原一丁目6000番1
	面積	28,926.76㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は本物件の賃借人である三井住友ファイナンス&リース株式会社との間で以下の事項について合意しています。 三井住友ファイナンス&リース株式会社が本物件上の建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権(以下「本建物等」といいます。)を譲渡しようとするときは、その旨を本投資法人に書面により通知し、かかる通知が本投資法人に到達した日から6か月が経過した日又は本投資法人が買受けを希望しない旨を三井住友ファイナンス&リース株式会社に対して書面で通知した日のいずれか早く到達する日までの間、本投資法人との間で本建物等の譲渡について優先的に交渉する。 ・公道からバスの標識等が本土地に、また、本土地上のカーブミラー等が公道に、それぞれ越境しています。 	

(注)登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	28,926.76㎡	28,926.76㎡	28,926.76㎡	28,926.76㎡	28,926.76㎡
	期末賃貸面積	28,926.76㎡	28,926.76㎡	28,926.76㎡	28,926.76㎡	28,926.76㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	75	75	75	75	74	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

栄グローブ		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日(注)	2018年3月28日	
	信託設定日	2013年10月25日
	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3月31日
取得価格	15,650百万円	
	土地価格(構成割合)	14,573百万円(93.1%)
	建物価格(構成割合)	1,076百万円(6.9%)
期末算定価額	16,200百万円	
	価格時点	2024年12月31日
	直接還元法 (還元利回り)	16,400百万円 3.4(%)
	DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	16,000百万円 3.2(%) 3.5(%)
土地	立地条件	名古屋市営地下鉄東山線・名城線栄駅より南約180mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号
	面積	1,288.50㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	2017年7月12日
	延床面積	4,595.52㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社ITXジャパン	
担保設定の有無	なし	
特記事項	・本土地の北側の一部に関し、北側隣地所有者との間で覚書が締結されており、共同利用する通路が設置されています。	

(注) 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合40%)を追加取得し、当期末日現在、当該物件の信託受益権の全部を保有していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	4,574.33㎡	4,574.33㎡	4,574.33㎡	4,574.33㎡	4,574.33㎡
	期末賃貸面積	4,574.33㎡	4,574.33㎡	4,574.33㎡	4,574.33㎡	4,574.33㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	285	284	284	280	280

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

サミットストア東長崎店(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2018年6月8日	
取得価格	2,022百万円(注1)	
土地価格(構成割合)	2,022百万円(100.0%)	
建物価格(構成割合)	-	
期末算定価額(注2)	2,970百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	-	
DCF法 (割引率)	2,970百万円 3.6(%)	
(最終還元利回り)	-	
土地	立地条件	西武池袋線東長崎駅より北西約810mの位置にあります。
	所在地(注3)	東京都豊島区長崎五丁目32番9 他
	面積	3,952.10㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域(注4)
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	非開示(注5)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注1) 2024年4月1日付で本土の一部(面積:412.86㎡)を豊島区へ寄付していますが、取得時の価格を記載しています。

(注2) 株式会社谷澤総合鑑定所の不動産評価書に基づいています。

(注3) 登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

(注4) 北西側公道から20mまでの区域は近隣商業地域、20mを超える区域は第一種低層住居専用地域となっています。

(注5) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	3,952.10㎡	3,952.10㎡	3,952.10㎡	3,952.10㎡	3,952.10㎡
	期末賃貸面積	3,952.10㎡	3,952.10㎡	3,952.10㎡	3,952.10㎡	3,952.10㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	28	28	28	2	27

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

池袋グロープ		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日(注)	2019年3月22日	
取得価格	20,800百万円	
土地価格(構成割合)	18,148百万円(87.3%)	
建物価格(構成割合)	2,651百万円(12.7%)	
期末算定価額	14,200百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	14,400百万円 3.1(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	14,000百万円 2.9(%) 3.2(%)	
土地	立地条件	J R池袋駅より東約320mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号
	面積	918.51㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付6階建
	建築時期	2014年1月10日
	延床面積	6,116.22㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注) 本投資法人は、2019年9月5日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を追加取得し、当期末日現在、当該物件の全部を保有していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	4,411.98㎡	4,411.98㎡	4,411.98㎡	4,411.98㎡	4,411.98㎡
	期末賃貸面積	4,411.98㎡	4,411.98㎡	4,411.98㎡	4,411.98㎡	4,411.98㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)		-	-	-	-
		賃料	-	-	-	-
		その他収入	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)		-	-	-	-
		公租公課	-	-	-	-
		外注委託費	-	-	-	-
		損害保険料	-	-	-	-
		修繕費	-	-	-	-
		減価償却費	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)		-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)		402	395	405	315

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

心齋橋MGビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産 (土地及び建物の所有権の共有持分)	
取得年月日	2019年3月22日	
取得価格(注1)	5,840百万円	
土地価格(構成割合)	5,425百万円(92.9%)	
建物価格(構成割合)	414百万円(7.1%)	
期末算定価額(注1)	6,100百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	6,150百万円 3.1(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	6,040百万円 2.8(%) 3.2(%)	
土地	立地条件	Osaka Metro心齋橋駅より南約30mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目9番6号
	面積(注2)	446.01㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権の共有(持分割合60%)
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
	建築時期	2018年10月4日
	延床面積(注2)	1,968.21㎡
	種類	店舗・教習所
	所有・それ以外の別	所有権の共有(持分割合60%)
主要なテナント	ギャップジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件の取得先である三井不動産株式会社及び共有者である三木楽器株式会社との間で共有者間協定変更協定書(以下、本項において「本件共有者間協定書」といいます。)を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、共有者の一方が保有する共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、原則として他方の共有者に対して優先交渉権を付与するものとされています。また、2022年3月23日から5年間、互いに共有物の分割請求を行わないものとされています(ただし、登記はなされていません。) 本物件の共有者である三木楽器株式会社が有する共有持分に根抵当権が設定されています。 	

(注1) 取得価格及び期末算定価額は、本投資法人が保有する所有権の共有持分(持分割合60%)相当額を記載しています。

(注2) 本物件について、当期末日現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分(持分割合60%)ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況 (注1)	期末テナント数	2	2	2	2	2
	期末賃貸可能面積	1,509.47㎡	1,509.47㎡	1,509.47㎡	1,509.47㎡	1,509.47㎡
	期末賃貸面積	1,509.47㎡	1,509.47㎡	1,509.47㎡	1,509.47㎡	1,509.47㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の 状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注2)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注2)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注2) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注2) (= + 減価償却費)	98	98	97	97	97	

(注1) 当期末日現在、当該物件の共有持分(持分割合60%)を保有しています。「期末賃貸可能面積」及び「期末賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

(注2) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

TENJIN216		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2020年3月4日	
取得価格	2,550百万円	
土地価格(構成割合)	2,259百万円(88.6%)	
建物価格(構成割合)	290百万円(11.4%)	
期末算定価額	2,640百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	2,670百万円 3.4(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	2,610百万円 3.2(%) 3.5(%)	
土地	立地条件	西鉄福岡(天神)駅より南西約300mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16号
	面積	282.36㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	建築時期(注1)	1989年8月20日
	延床面積	1,274.54㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	(注2)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注1) 2019年11月7日に増築をしています。

(注2) 該当テナントがないため「 」と記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	5	5	5	5	5
	期末賃貸可能面積	1,041.21m ²	1,041.21m ²	1,041.21m ²	1,041.21m ²	1,041.21m ²
	期末賃貸面積	1,041.21m ²	1,041.21m ²	1,041.21m ²	1,041.21m ²	1,041.21m ²
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	61	63	65	65	66
	賃料	60	63	65	65	66
	その他収入	0	0	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	30	27	29	29	30
	公租公課	6	6	6	7	7
	外注委託費	6	6	7	7	7
	損害保険料	0	0	0	0	0
	修繕費	0	0	1	1	0
	減価償却費	10	10	10	10	10
	その他	6	3	3	3	4
	不動産賃貸事業利益 (= -)	31	36	35	35	35
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	41	46	46	46	46

ララチャンスHIROSHIMA 迎賓館(底地)		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2020年3月13日	
取得価格	1,040百万円	
土地価格(構成割合)	1,040百万円(100.0%)	
建物価格(構成割合)	-	
期末算定価額	1,550百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	-	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	1,550百万円 6.8(%) -	
土地	立地条件	J R 広島駅より南東約800mの位置にあります。
	所在地(注)	広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番25、410番14
	面積	7,467m ²
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	事業用定期借地権付土地の所有権
建物	構造と階数	-
	建築時期	-
	延床面積	-
	種類	-
	所有・それ以外の別	-
主要なテナント	アイ・ケイ・ケイホールディングス株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注) 登記簿上に記載された所在及び地番を記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	7,467.58㎡	7,467.58㎡	7,467.58㎡	7,467.58㎡	7,467.58㎡
	期末賃貸面積	7,467.58㎡	7,467.58㎡	7,467.58㎡	7,467.58㎡	7,467.58㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	26	25	24	24	24

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

銀座5丁目グローブ		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2021年7月1日	
取得価格	5,620百万円	
土地価格(構成割合)	5,339百万円(95.0%)	
建物価格(構成割合)	281百万円(5.0%)	
期末算定価額	5,770百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	5,810百万円 2.7(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	5,720百万円 2.3(%) 2.7(%)	
土地	立地条件	東京メトロ日比谷線他「銀座」駅より南西約120mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都中央区銀座五丁目6番10号
	面積	211.35㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権・借地権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	建築時期	2020年2月21日
	延床面積	627.09㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	トゥミジャパン合同会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部について境界が確定していません。 ・本土地の一部について、前所有者は複数の個人との間で土地賃貸借契約を締結しており、普通借地権が設定されています。本投資法人は本物件の取得に伴い前所有者の当該土地賃貸借契約に基づく賃借人としての地位を承継しています。 	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	2	2	2	2	2
	期末賃貸可能面積	568.49㎡	568.49㎡	568.49㎡	568.49㎡	568.49㎡
	期末賃貸面積	568.49㎡	568.49㎡	568.49㎡	568.49㎡	568.49㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)		-	-	-	-
		賃料	-	-	-	-
		その他収入	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)		-	-	-	-
		公租公課	-	-	-	-
		外注委託費	-	-	-	-
		損害保険料	-	-	-	-
		修繕費	-	-	-	-
		減価償却費	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)		-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)		88	83	84	83	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

竹下通りスクエア		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2021年7月1日	
取得価格	6,190百万円	
土地価格(構成割合)	5,880百万円(95.0%)	
建物価格(構成割合)	309百万円(5.0%)	
期末算定価額	6,710百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	6,750百万円 3.4(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	6,670百万円 3.1(%) 3.4(%)	
土地	立地条件	J R 山手線「原宿」駅より東約130mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号
	面積	631.01㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建
	建築時期	2015年1月20日
	延床面積	1,713.86㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社三越伊勢丹(注)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注) 株式会社三越伊勢丹から、本物件に係る賃貸借契約を2025年7月9日付で解約する旨の解約通知を受領していますが、これを受け、本投資法人は、本物件に関して新たに後継テナントとの間で上記の解約日の翌日を契約開始日とする賃貸借契約を締結しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1
	期末賃貸可能面積	1,488.11㎡	1,488.11㎡	1,488.11㎡	1,488.11㎡	1,488.11㎡
	期末賃貸面積	1,488.11㎡	1,488.11㎡	1,488.11㎡	1,488.11㎡	1,488.11㎡
	期末稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	115	114	114	108	78

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

三井ショッピングパーク ららぽーと和泉		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2023年10月2日	
	信託設定日	2020年3月24日
	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行
	信託期間満了日	2030年3月31日
取得価格(注1)	5,198百万円	
土地価格(構成割合)	2,968百万円(57.1%)	
建物価格(構成割合)	2,230百万円(42.9%)	
期末算定価額(注1)	5,328百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	5,365百万円 4.8(%)	
D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	5,272百万円 4.6(%) 5.0(%)	
土地	立地条件	泉北高速鉄道と和泉中央駅より南西約3km、阪和自動車道岸和田和泉ICより東約500mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	大阪府和泉市あゆみ野四丁目4番7号
	面積(注2)	113,617.13㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建
	建築時期	2014年9月30日
	延床面積(注2)	151,947.36㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	

特記事項	<p>・本投資法人は、本物件を信託財産とする信託に係る信託受益権(以下、本項において「本件受益権」といいます。)をSMFLみらいパートナーズ株式会社及び三井不動産株式会社(以下、本項において「本件準共有者」といいます。)と準共有しており、本件準共有者及び信託受託者との間で準共有者間協定書(その後の変更等を含み、以下、本項において「本件準共有者間協定書」といいます。)を締結しています。本件準共有者間協定書の主な合意内容は以下のとおりです。</p> <p>本件受益権に係る信託契約等に基づく受益者としての意思決定が必要となる場合、受益者のうち準共有持分割合が最大である者が単独の裁量に基づいて決定する。ただし、一定の重要事項については各受益者の合意により決定する。</p> <p>各受益者がその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合、他の準共有者にあらかじめ書面により通知するものとし、当該通知を受領した各受益者が自ら又は指定する第三者による譲渡の対象となる準共有持分の譲受けを希望した場合には、その譲受希望者と優先的に交渉しなければならない。</p> <p>各受益者は、本件受益権に係る信託契約の終了その他の事由により本件受益権の準共有持分に対応する信託不動産の共有持分が現物で信託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条に基づく信託不動産全体の分割を請求しない。</p>
------	---

(注1) 取得価格及び期末算定価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)相当額を記載しています。

(注2) 本物件について、当期末日現在、本投資法人が保有するのは信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)相当分ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況 (注)	期末テナント数	-	-	1	1	1
	期末賃貸可能面積	-	-	168,552.13㎡	168,552.13㎡	168,552.13㎡
	期末賃貸面積	-	-	168,552.13㎡	168,552.13㎡	168,552.13㎡
	期末稼働率	-	-	100%	100%	100%
損益等の 状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	-	-	87	175	175
	賃料	-	-	87	175	175
	その他収入	-	-	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	44	106	114
	公租公課	-	-	-	24	24
	外注委託費	-	-	0	0	0
	損害保険料	-	-	0	1	1
	修繕費	-	-	9	10	18
	減価償却費	-	-	34	68	68
	その他	-	-	0	0	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	42	69	61
賃貸NOI (= + 減価償却費)	-	-	77	138	130	

(注) 当期末日現在、当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)を保有しています。「期末賃貸可能面積」及び「期末賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

新川崎スクエア		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2023年12月22日	
取得価格	9,400百万円	
土地価格(構成割合)	6,627百万円(70.5%)	
建物価格(構成割合)	2,773百万円(29.5%)	
期末算定価額	9,740百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	9,890百万円 4.1(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	9,590百万円 3.9(%) 4.3(%)	
土地	立地条件	J R横須賀線・湘南新宿ライン新川崎駅から南東約100m、J R南武線鹿島田駅から西約150mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番3号
	面積	5,763.50㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
	建築時期	2015年2月9日
	延床面積	17,398.35㎡
	種類	店舗・倉庫・スポーツセンター
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・新川崎駅、本物件及び北東側隣接地上の建物(以下「本件隣接建物」といいます。)はペDESTリアンデッキによって相互に接続しており、本投資法人は、川崎市及び本件隣接建物の管理組合それぞれとの間で、これに関する協定書を締結しています。・本土地の北東側の一部に関し、本件隣接建物の管理組合との間で覚書が締結されており、共同利用する通路が設置されています。	

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	-	-	1	1	1
	期末賃貸可能面積	-	-	10,829.61㎡	10,829.61㎡	10,829.61㎡
	期末賃貸面積	-	-	10,829.61㎡	10,829.61㎡	10,829.61㎡
	期末稼働率	-	-	100%	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	-	-	17	370	403
	賃料	-	-	17	369	403
	その他収入	-	-	0	0	0
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	17	218	260
	公租公課	-	-	-	23	23
	外注委託費	-	-	4	84	95
	損害保険料	-	-	0	0	0
	修繕費	-	-	-	0	0
	減価償却費	-	-	12	77	77
	その他	-	-	-	32	63
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	0	152	143
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	-	-	12	229	220

ヤオコー相模原光が丘店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2024年5月1日	
取得価格	2,000百万円	
土地価格(構成割合)	1,604百万円(80.2%)	
建物価格(構成割合)	396百万円(19.8%)	
期末算定価額(注1)	2,140百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 (還元利回り)	2,180百万円 4.2(%)	
DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	2,120百万円 4.0(%) 4.4(%)	
土地	立地条件	J R相模線上溝駅より東約1.2kmの位置にあります。
	所在地(住居表示)	神奈川県相模原市中央区光が丘二丁目18番160号
	面積	9,798.48㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	建築時期	2014年6月17日
	延床面積	4,772.17㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	非開示(注2)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

(注1) 大和不動産鑑定株式会社の不動産評価書に基づいています。

(注2) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	-	-	-	1	1
	期末賃貸可能面積	-	-	-	4,772.17m ²	4,772.17m ²
	期末賃貸面積	-	-	-	4,772.17m ²	4,772.17m ²
	期末稼働率	-	-	-	100%	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	-	-	-	18	55

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

ヤオコー西大宮店		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産	
取得年月日	2024年7月1日	
取得価格	2,500百万円	
土地価格（構成割合）	2,060百万円（82.4%）	
建物価格（構成割合）	440百万円（17.6%）	
期末算定価額（注1）	2,660百万円	
価格時点	2024年12月31日	
直接還元法 （還元利回り）	2,720百万円 4.1（%）	
DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	2,640百万円 3.9（%） 4.3（%）	
土地	立地条件	J R川越線西大宮駅より北約970mの位置にあります。
	所在地（注2）	埼玉県さいたま市西区西大宮四丁目5番地1
	面積	14,763.00㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	建築時期（注3）	2019年1月23日
	延床面積	4,288.93㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	非開示（注4）	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	

（注1）大和不動産鑑定株式会社の不動産評価書に基づいています。

（注2）登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

（注3）2021年1月8日に増築をしています。

（注4）賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借概況	期末テナント数	-	-	-	-	1
	期末賃貸可能面積	-	-	-	-	4,288.93m ²
	期末賃貸面積	-	-	-	-	4,288.93m ²
	期末稼働率	-	-	-	-	100%
損益等の状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計(注)	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計(注)	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益(注) (= -)	-	-	-	-	-
賃貸NOI(注) (= + 減価償却費)	-	-	-	-	66	

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、賃貸NOIのみを開示しています。

三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2025年3月26日	
	信託設定日	2025年3月26日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2035年3月31日
取得価格(注1)	10,950百万円	
	土地価格(構成割合)	5,748百万円(52.5%)
	建物価格(構成割合)	5,201百万円(47.5%)
不動産鑑定評価額(注1)	11,100百万円	
	価格時点	2025年1月1日
	直接還元法 (還元利回り)	11,190百万円 4.7(%)
	D C F 法 (割引率) (最終還元利回り)	10,980百万円 4.5(%) 4.9(%)
土地	立地条件	名古屋鉄道豊田線日進駅より南約2.2kmの位置にあります。
	所在地(注2)	愛知県愛知郡東郷町東郷中央土地区画整理事業62街区1 他
	面積(注3)	89,842.66㎡(注4)
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権・保留地に関する権利(注5)
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建 鉄骨造陸屋根7階建 鉄骨造陸屋根6階建 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	建築時期	2020年7月27日
	延床面積(注3)	182,989.99㎡
	種類	店舗・駐車場・保育所
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件土地は、東郷中央土地区画整理事業の施行地区内にあります。本物件土地の従前地は仮換地の指定を受けており、換地処分公告の日の翌日に、当該従前地の所有権と引換えに当該仮換地の所有権を取得する予定です。また、本物件土地の一部は保留地であり、保留地の所有権は換地処分の公告の日の翌日まで取得できず、所有権移転登記を行うこともできないため、信託受託者は当該保留地に関する権利を取得する予定です。なお、換地処分の際に、本物件土地の境界については最終的に確定される予定です。 ・本物件土地の一部(1,098.84㎡)は、道路用地として東郷町に無償で貸し付けています。 ・本投資法人は、本物件を信託財産とする信託に係る信託受益権(以下、本項において「本件受益権」といいます。)をSMFLみらいパートナーズ株式会社及び三井不動産株式会社(以下、本項において「本件準共有者」といいます。)と準共有しており、本件準共有者及び信託受託者との間で準共有者間協定書(その後の変更等を含み、以下、本項において「本件準共有者間協定書」といいます。)を締結しています。本件準共有者間協定書の主な合意内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 本件受益権に係る信託契約等に基づく受益者としての意思決定が必要となる場合、本投資法人が単独の裁量に基づいて決定する。ただし、一定の重要事項については各受益者の合意により決定する。 各受益者がその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合、他の準共有者にあらかじめ書面により通知するものとし、当該通知を受領した各受益者が譲渡の対象となる準共有持分の譲受けを希望した場合には、その譲受希望者と優先的に交渉しなければならない。 各受益者は、本件受益権に係る信託契約の終了その他の事由により本件受益権の準共有持分に対応する信託不動産の共有持分が現物で信託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条に基づく信託不動産全体の分割を請求しない。
------	---

(注1) 取得価格及び不動産鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合30%)相当額を記載しています。

(注2) 登記簿上に記載された建物の所在地を記載しています。

(注3) 本物件について、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは信託受益権の準共有持分(持分割合30%)相当分ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

(注4) 仮換地証明書及び保留地証明書の面積を記載しています。

(注5) 保留地に関する権利とは、保有地の使用収益権及び保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利をいいます。

賃貸借の概況及び損益の状況						
運用 期間	期別	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
賃貸借 概況	期末テナント数	-	-	-	-	-
	期末賃貸可能面積	-	-	-	-	-
	期末賃貸面積	-	-	-	-	-
	期末稼働率	-	-	-	-	-
損益等の 状況 (百万円)	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	-
	賃料	-	-	-	-	-
	その他収入	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	-
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	-
	損害保険料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
	減価償却費	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	-
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	-	-	-	-	-

(八) テナントへの賃貸条件

a. 主要テナントの概要

本書の日付現在における主要テナント及びテナント毎の当期実績賃料と賃貸面積は、下表のとおりです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が本投資法人のポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

テナントの名称	業種	物件の名称	当期実績賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%)
三井不動産 株式会社	不動産	三井アウトレット パーク入間	4,077	35.3	823,297.46	48.2
		三井ショッピング パークららぽーと 磐田				
		ギンザ・グラッセ				
		三井ショッピング パーク ララガー デン春日部				
		三井ショッピング パークららぽー と新三郷				
		心齋橋スクエア (底地)				
		池袋グローブ				
		三井ショッピング パークららぽーと 和泉(注4)				
		新川崎スクエア				
		三井ショッピング パークららぽーと 愛知東郷(注5)				
イオンリテール 株式会社	総合スーパー	イオンスタイル品 川シーサイド	2,353	20.4	383,405.83	22.4
		イオンモール茨木				
		イオンモールナゴ ヤドーム前				
合計			6,431	55.7	1,206,703.29	70.6

テナント全体の合計	11,555	100.0	1,709,342.97	100.0
-----------	--------	-------	--------------	-------

(注1) 「当期実績賃料」は賃貸事業収入と、その他賃貸事業収入の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 当期実績賃料の合計額に対する比率を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、パススルー型マスターリース契約を締結している物件においては、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積の合計を記載しています。

(注4) 本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)ですが、「賃貸面積」については、物件全体に係る面積を記載しています。また、「当期実績賃料」については、本投資法人に帰属する賃料収入額に基づいて記載しています。

(注5) 本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合30%)ですが、「賃貸面積」については、物件全体に係る面積を記載しています。また、「当期実績賃料」については、本投資法人に帰属する賃料収入額に基づいて記載しています。

b. 主要テナントへの賃貸条件

本書の日付現在における主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

なお、「敷金」及び「保証金」は、当期末日現在における各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を記載しています。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	敷金 (円)	保証金 (円)	
三井不動産 株式会社	三井アウトレ ットパーク入間	30年 (2038年7月9日まで)	1,284	642,000,000	-	
	三井ショッピ ングパークら らぼーと磐田	20年 (2030年6月30日まで)	1,201	600,646,500	-	
	ギンザ・グラ ッセ	22年 (2030年6月30日まで)	610	517,471,966	-	
	三井ショッピ ングパークラ ラガーデン春 日部	20年 (2031年2月15日まで)	741	370,800,000	-	
	三井 ショッピ ングパー クらら ぼーと新 三郷	アネッ クス棟	20年 (2034年3月31日まで)	- (注2)	- (注2)	-
		本体棟	20年 (2035年3月31日まで)	1,776	888,000,000	-
	心斎橋スク エア (底地)	24年 (2048年11月30日まで)	- (注2)	- (注2)	-	
	池袋グロー ブ	20年 (2039年3月21日まで)	- (注2)	賃貸借契約(転 貸)における転 貸敷金100%	-	
	三井ショッピ ングパー クららぼー と和泉	20年 (2040年3月23日まで)	351 (注3)	175,965,709 (注3)	-	
	新川崎スク エア	20年 (2043年12月21日まで)	574	賃貸借契約(転 貸)における転 貸敷金100%	-	
三井ショッピ ングパー クららぼー と愛知東郷	20年 (2045年3月31日まで)	675 (注4)	-	-		
イオンリテ ール株式 会社	イオンスタイル 品川シーサイ ド	20年 (2042年10月10日まで)	1,468	2,150,000,000	-	
	イオンモール 茨木	20年 (2035年4月28日まで)	1,507	5,363,072,701	-	
	イオンモール ナゴヤドーム 前	24年 (2046年3月31日まで)	1,677	1,922,331,060	448,543,914 (注5)	

(注1)「年間賃料」は本書の日付現在において効力を有する各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

(注2)賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

(注3)本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)ですが、年間賃料及び敷金は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

(注4)本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合30%)ですが、年間賃料は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

(注5)2006年3月末日を第1回として以降20か年(計240回)にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。

本書の日付現在における主要テナントに係る契約の更新は、以下のとおりです。

・三井不動産株式会社

三井アウトレットパーク入間

契約期間を30年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

三井ショッピングパークららぽーと磐田

契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

ギンザ・グラッセ

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より1年間更新され、以降この例によります。

三井ショッピングパーク ララガーデン春日部

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より2年間更新され、以降この例によります。

三井ショッピングパークららぽーと新三郷

(アネックス棟)

契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

(本体棟)

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より2年間更新され、以降この例によります。

心斎橋スクエア(底地)

契約期間を24年とする事業用定期借地権設定契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

池袋グローブ

契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

三井ショッピングパーク ららぽーと和泉

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より2年間更新され、以降この例によります。

新川崎スクエア

契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が各相手方に対し書面による別段の通知をした場合を除き、自動的に契約満了日の翌日より3年間更新され、以降この例によります。

・イオンリテール株式会社

イオンスタイル品川シーサイド

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一契約内容で2年間更新されるものとし、以後の期間満了についても同様とします。

イオンモール茨木

契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

イオンモールナゴヤドーム前

契約期間を24年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

(二) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産における、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産又は信託不動産はありません。

(ホ) ポートフォリオの状況

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産の本書の日付現在におけるポートフォリオの状況は以下のとおりです。

a. 地域分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注1)	総賃貸可能面積 の合計 (㎡)(注2)	比率 (%) (注1)
首都圏	23	205,252	54.6	594,241.32	34.8
中部	4	66,600	17.7	481,506.54	28.2
関西	6	48,421	12.9	380,083.54	22.2
中国	3	26,180	7.0	135,691.98	7.9
九州・沖縄	6	29,284	7.8	118,049.75	6.9
合計	42	375,738	100.0	1,709,573.13	100.0

(注1) 「比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積をもって集計した数値を記載しています。

b. 築年数の状態

築年数	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 の合計 (㎡)	比率 (%) (注2)
10年超	26	287,308	85.6	1,273,755.97	85.5
5年超10年以内	5	37,515	11.2	30,835.87	2.1
5年以内	1	10,950	3.3	186,029.49	12.5
合計	32	335,774	100.0	1,490,621.33	100.0

(注1) 上記の数値の算出にあたっては、フレスポ鳥栖(底地)、コストコホールセール入間倉庫店(底地)、サミットストア横浜岡野店(底地)、コーナン川崎小田栄モール(底地)、心斎橋スクエア(底地)、コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)、ホームセンターコーナン広島皆実町店(底地)、スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店(底地)、サミットストア東長崎店(底地)及びララチャンスHIROSHIMA 迎賓館(底地)は除いています。また、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷については、本体棟の築年数を基準として区分しています。

(注2) 「比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 賃貸借期間の分布

賃貸借期間	年間賃料 (百万円)	比率 (%) (注)
(契約期間)		
10年超	19,001	83.8
10年以内	3,672	16.2
(残存期間)		
10年超	14,298	63.1
10年以内	8,375	36.9
合計	22,674	100.0

(注) 「比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ヘ) 資本的支出の状況

a. 当期末後の資本的支出及び資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期末後に行われた資本的支出及び本書の日付現在計画している資本的支出の予定は以下のとおりです。なお、下記の工事(予定)金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事(予定)期間	工事(予定)金額(百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払総額
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市	受変電設備更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 1月	53	-	-
洛北阪急スクエア	京都府京都市	エスカレーター機能維持修理工事	自 2024年10月 至 2025年 3月	49	-	-
三井ショッピング パークららぽーと磐田	静岡県磐田市	外壁改修工事(1期)	自 2024年10月 至 2025年 6月	43	-	-
その他の資本的支出				318	-	-
合計				463	-	-

(注)「工事(予定)金額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等に対して行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は563百万円であり、当期の費用に区分された修繕費372百万円と合わせ、合計935百万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	工事金額(百万円) (注)
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	EHP空調設備更新工事(1期)	自 2024年10月 至 2024年12月	74
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市	非常放送設備更新工事	自 2024年 9月 至 2024年12月	50
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	外壁改修工事(1期)	自 2024年 6月 至 2024年12月	30
その他の資本的支出				407
合計				563

(注)「工事金額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人が、各不動産及び信託不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な資本的支出又は修繕に備えるため行っていた金銭の積立ての状況については以下のとおりです(注)。

営業期間	第32期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	第33期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)	第34期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	第35期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	第36期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
当期首積立 金残高	600百万円	600百万円	700百万円	700百万円	700百万円
当期積立額	-	100百万円	-	-	-
当期積立金 取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	600百万円	700百万円	700百万円	700百万円	700百万円

営業期間	第37期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	第38期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	第39期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	第40期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	第41期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
当期首積立 金残高	700百万円	700百万円	700百万円	-	-
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金 取崩額	-	-	700百万円(注)	-	-
次期繰越額	700百万円	700百万円	- (注)	-	-

(注) 本投資法人は、本投資法人の保有資産の拡大に伴う内部留保の増加により、修繕積立金の積立ての必要性が低下したこと等を勘案し、2023年7月1日に、保有する不動産等の長期修繕計画等に係る見積積立金を積立てないことに変更するとともに、2023年6月30日までに積立てた積立金については取り崩すこととしました。

(ト) 建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び信託不動産に係る各建物の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

なお、以下に記載する各建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は、本投資法人が、各建物に関して、調査業者に対し、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を委託し作成された建物状況評価報告書等に基づくものです。当該報告書の内容は、あくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称	調査業者 (注1)	報告書日付 (注1)	長期修繕の 費用見積 合計 (百万円) (注2)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML)(%) (注1)	
イオンスタイル品川シーサイド	東京海上ディール株式会社	2024年12月27日	1,193	4.4	
イオンモール茨木	同上	2024年12月27日	1,891	(店舗棟・立体駐車場棟) 9.3 (スポーツ棟) 9.7	
ランチ博多パピヨンガーデン	同上	2024年6月28日	106	5.2	
上池台東急ストア	同上	2024年6月28日	45	3.8	
ベルタウン丹波口駅前店	清水建設株式会社	2020年12月25日	76	(A敷地) 13.5 (B敷地) 13.6	
イオンモールナゴヤドーム前	東京海上ディール株式会社	2024年6月28日	787	3.9	
サミットストア 滝野川紅葉橋店	清水建設株式会社	2021年12月13日	33	2.7	
ゆめタウン広島	同上	2022年12月21日	281	4.0	
三井アウトレットパーク 人間	同上	2023年6月26日	594	14.0	
Desigual Harajuku	同上	2023年6月26日	51	2.2	
イオンタウン田無芝久保	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年12月18日	210	13.4	
ドン・キホーテ福岡天神本店	東京海上ディール株式会社	2024年12月27日	88	3.0	
三井ショッピングパークららぽーと磐田	清水建設株式会社	2020年12月25日	1,901	6.9	
ギンザ・グラッセ	同上	2020年12月25日	400	1.5	
志村ショッピングセンター	同上	2021年6月23日	233	11.3	
三井ショッピングパークララガーデン春日部	同上	2021年6月23日	636	3.0	
VIORO	同上	2022年5月27日	299	2.6	
洛北阪急スクエア	同上	2022年12月21日	1,154	13.3	
池袋スクエア	同上	2022年12月21日	262	2.4	
三井ショッピングパークららぽーと新三郷	アネックス棟	株式会社シミズ・ビルライフケア	2023年12月18日	133	2.4
	本体棟	清水建設株式会社	2021年5月10日	1,551	2.1

物件名称	調査業者 (注1)	報告書日付 (注1)	長期修繕の 費用見積 合計 (百万円) (注2)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML)(%) (注1)
コジマ×ビックカメラ那覇店	同上	2021年6月23日	53	2.5
栄グローブ	同上	2023年6月26日	28	3.6
池袋グローブ	東京海上ディー アール株式会社	2024年6月28日	232	1.6
心斎橋MGビル	株式会社シミズ・ ビルライフケア	2023年12月18日	17 (注3)	9.5
TENJIN216	東京海上ディー アール株式会社	2024年12月27日	43	6.0
銀座5丁目グローブ	清水建設株式会社	2021年5月14日	8	3.1
竹下通りスクエア	同上	2021年5月12日	28	2.5
三井ショッピングパーク ららばーと和泉	同上	2023年8月1日	2,191 (注4)	13.6
新川崎スクエア	同上	2023年8月1日	375	5.7
ヤオコー相模原光が丘店	株式会社シミズ・ ビルライフケア	2024年3月11日	22	14.6
ヤオコー西大宮店	同上	2024年3月4日	33	2.8
三井ショッピングパーク ららばーと愛知東郷	東京海上ディー アール株式会社	2024年12月13日	1,162 (注5)	2.4
合計			16,131	2.1(注6)

(注1)「調査業者」及び「報告書日付」は、「長期修繕の費用見積合計」に係る調査業者及び報告書日付を記載しています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、東京海上ディーアール株式会社により調査・作成された報告書に基づき記載しています。

(注2)「長期修繕の費用見積合計」は調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕・更新費用予測(12年)の金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、修繕とは部分的に劣化、破損及び汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事を、更新とは全体的に劣化、破損及び汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。

(注3)本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の共有持分(持分割合60%)ですが、本物件全体の金額を記載していません。

(注4)本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合18.5%)ですが、本物件全体の金額を記載していません。

(注5)本書の日付現在、本投資法人が保有するのは当該物件の信託受益権の準共有持分(持分割合30%)ですが、本物件全体の金額を記載していません。

(注6)「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計の欄は本書の日付現在のポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

(チ) 設計者、施工者、建築確認機関

本投資法人が本書の日付現在保有する不動産及び信託不動産に係る各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
イオンスタイル品川シーサイド	アール・アイ・エー・ジェイティ不動産設計監理共同企業体	清水・三井特定建設工事共同企業体	東京都品川区
イオンモール茨木	株式会社竹中工務店大阪本店一級建築士事務所	竹中工務店・日産建設共同企業体	茨木市
ブランチ博多パピヨンガーデン	(既存物件) ジェイティ不動産株式会社一級建築士事務所 (新建物) 株式会社浅沼組一級建築士事務所	(既存物件) ジェイティ不動産株式会社 (新建物)株式会社浅沼組	(既存物件) 福岡市 (新建物) ビューローベリタスジャパン株式会社
上台台東急ストア	飛鳥建設株式会社関東支店一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社	東京都大田区
ベルタウン丹波口駅前店	鹿島建設株式会社関西支店一級建築士事務所	鹿島建設株式会社関西支店	株式会社京都確認検査機構
イオンモールナゴヤドーム前	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	大成建設株式会社名古屋支店	日本E R I株式会社
サミットストア滝野川紅葉橋店	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京支店	(当初設計時) イーホームズ株式会社 (設計変更時) 株式会社東京建築検査機構
ゆめタウン広島	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	清水建設株式会社	日本E R I株式会社
三井アウトレットパーク入間	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京支店	株式会社東京建築検査機構
Desigual Harajuku	浅井謙建築研究所株式会社	住友建設株式会社	東京都渋谷区
イオンタウン田無芝久保	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社都市居住評価センター
ドン・キホーテ福岡天神本店	株式会社坂倉建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市
三井ショッピングパークららぽーと磐田	株式会社大林組名古屋支店一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
ギンザ・グラッセ	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
志村ショッピングセンター	株式会社A & F 建築事務所	前田建設工業株式会社	東京都
三井ショッピングパークララガーデン春日部	株式会社銭高組一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
V10R0	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本E R I株式会社
洛北阪急スクエア	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	株式会社京都確認検査機構
池袋スクエア	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	株式会社銭高組一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
コジマ×ビックカメラ那覇店	株式会社檜総合設計	株式会社商建	日本E R I株式会社
栄グローブ	三井住友建設株式会社中部支店 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社中部支店	株式会社確認サービス
池袋グローブ	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
心斎橋MGビル	株式会社熊谷組関西一級建築士事務所	株式会社熊谷組関西支店	日本E R I株式会社
TENJIN216	(新築時) 丹青社総合一級建築士事務所 (増築・用途変更時) 三井住友建設株式会社九州支店 一級建築士事務所	三井建設株式会社	日本E R I株式会社
銀座5丁目グローブ	村中建設株式会社東京支店一級建築士事務所	村中建設株式会社	一般財団法人日本建築センター
竹下通りスクエア	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京建築支店	日本建築検査協会株式会社
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組関西支店	一般財団法人日本建築センター
新川崎スクエア	株式会社松田平田設計	清水建設株式会社横浜支店	一般財団法人日本建築センター
ヤオコー相模原光が丘店	大和ハウス工業株式会社厚木支店建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社厚木支店	株式会社確認サービス
ヤオコー西大宮店	エディック設計一級建築士事務所	関東建設工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
三井ショッピングパーク ららぽーと愛知東郷	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	株式会社竹中工務店名古屋支店	日本E R I株式会社

(注) 上記物件には国や自治体が公表している構造計算書偽造物件は含まれていません。

(リ) 担保提供の状況(本書の日付現在)

(単位:千円)

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
イオンスタイル品川シーサイド	-	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	2,150,000
					保証金返還請求権	-
イオンモール茨木(注2)	-	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	5,363,072
ブランチ博多パピヨンガーデン	無担保	-	-	-	-	-
上池台東急ストア	無担保	-	-	-	-	-
ベルタウン丹波口駅前店	-	有担保	抵当権	株式会社マツモト	敷金返還請求権	100,000
					保証金返還請求権	15,580
イオンモールナゴヤドーム前	-	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	1,922,331
					保証金返還請求権	448,543
サミットストア滝野川紅葉橋店	無担保	-	-	-	-	-
ホームセンターコーナン 広島皆実町店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
フレスポ鳥栖(底地)	無担保	-	-	-	-	-
ゆめタウン広島	無担保	-	-	-	-	-
三井アウトレットパーク 入間	無担保	-	-	-	-	-
コストコホールセール入間 倉庫店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
Desigual Harajuku	無担保	-	-	-	-	-
イオンタウン田無芝久保 (注3)	無担保	-	-	-	-	-
ドン・キホーテ福岡天神本店	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	無担保	-	-	-	-	-
ギンザ・グラッセ	無担保	-	-	-	-	-

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
志村ショッピングセンター	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	無担保	-	-	-	-	-
サミットストア横浜岡野店 (底地)	無担保	-	-	-	-	-
VIORO	無担保	-	-	-	-	-
洛北阪急スクエア	無担保	-	-	-	-	-
池袋スクエア	無担保	-	-	-	-	-
コーナン川崎小田栄モール (底地)	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぼーと新三郷	無担保	-	-	-	-	-
心斎橋スクエア(底地)	無担保	-	-	-	-	-
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
コジマ×ビックカメラ那覇 店	無担保	-	-	-	-	-
スーパービバホーム座間 店・スーパー三和 座間東原 店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
栄グローブ	無担保	-	-	-	-	-
サミットストア東長崎店 (底地)	無担保	-	-	-	-	-
池袋グローブ	無担保	-	-	-	-	-
心斎橋MGビル	無担保	-	-	-	-	-
TENJIN216	無担保	-	-	-	-	-
ララチャンスHIROSHIMA 迎賓館(底地)	無担保	-	-	-	-	-
銀座5丁目グローブ	無担保	-	-	-	-	-
竹下通りスクエア	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぼーと和泉	無担保	-	-	-	-	-
新川崎スクエア	無担保	-	-	-	-	-
ヤオコー相模原光が丘店	無担保	-	-	-	-	-
ヤオコー西大宮店	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぼーと愛知東郷	無担保	-	-	-	-	-

(注1)「金額」は当期末日現在における残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)当該物件に関し、上記抵当権の他、建物に付保された保険に係る本投資法人の損害保険ジャパン株式会社に対する保険金債権について、本投資法人に対する敷金返還請求権を被担保債権とした、イオンリテール株式会社を質権者とする保険金債権質権設定がされています。

(注3)当該物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、イオンタウン株式会社を質権者とする預金債権質権設定がされています。

(又) 投資不動産物件及び信託不動産以外の投資資産

投資不動産物件及び信託不動産以外に本書の日付現在本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

第41期の直近6計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口の1口当たり純資産額は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口の1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円) (注1)(注2)	純資産総額 (百万円) (注1)(注2)	1口当たり純資産額 (円)
第36期計算期間末 (2022年6月末日)	330,351 (324,337)	174,533 (168,519)	322,612 (311,495)
第37期計算期間末 (2022年12月末日)	329,731 (323,714)	174,568 (168,551)	322,678 (311,556)
第38期計算期間末 (2023年6月末日)	327,026 (321,016)	174,698 (168,688)	322,917 (311,808)
第39期計算期間末 (2023年12月末日)	336,333 (330,626)	174,391 (168,684)	322,350 (311,801)
第40期計算期間末 (2024年6月末日)	333,976 (328,008)	175,115 (169,148)	64,737(注4) (62,531)
第41期計算期間末 (2024年12月末日)	333,310 (327,359)	175,649 (169,698)	64,935(注4) (62,735)

(注1) 帳簿価額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(注4) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については第40期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

(本投資証券の取引所価格の推移)

直近6計算期間の最高・最低投資口価格	期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期 (権利落前) (注2)	第41期 (権利落後) (注3)
	決算年月	2022年 6月	2022年 12月	2023年 6月	2023年 12月	2024年 6月	2024年 12月	2024年 12月
	最高 (円)	538,000	546,000	515,000	478,500	464,000	443,500	79,100
	最低 (円)	444,000	494,500	458,000	427,000	413,000	386,000	77,500

第41期開始日以降の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	2024年 7月	8月	9月	10月	11月	12月 (権利落前) (注4)	12月 (権利落後) (注3)
	最高 (円)	443,500	441,000	434,500	427,000	412,500	398,500	79,100
	最低 (円)	428,000	406,500	423,000	401,500	395,000	386,000	77,500
	売買高 (口)	21,407	30,056	20,645	20,660	19,713	25,024	21,138
	月別	2025年 1月	2月					
	最高 (円)	81,700	80,800					
	最低 (円)	77,000	76,900					
	売買高 (口)	115,080	105,331					

(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取引値によります。

(注2) 「第41期(権利落前)」は、2024年7月1日から2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合による投資口の分割に伴う権利落日の前日である2024年12月26日までについて記載しており、かかる投資口の分割による権利落前の投資口価格を記載しています。

- (注3)「第41期(権利落後)」及び「12月(権利落後)」は、2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合による投資口の分割の権利落日である2024年12月27日から2024年12月30日までについて記載しており、かかる投資口の分割による権利落後の投資口価格及び売買高を記載しています。
- (注4)「12月(権利落前)」は、2024年12月1日から2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき5口の割合による投資口の分割に伴う権利落日の前日である2024年12月26日までについて記載しており、かかる投資口の分割による権利落前の投資口価格及び売買高を記載しています。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	うち利益分配金 総額 (百万円)	うち利益超過 分配金総額 (百万円)	1口当たり 分配金額 (円)	うち1口当たり 利益分配金額 (円)	うち1口当たり 利益超過分配金額 (円)
第36期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	6,014	6,014	-	11,117	11,117	-
第37期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	6,017	6,017	-	11,122	11,122	-
第38期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	6,009	6,009	-	11,109	11,109	-
第39期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	5,707	5,707	-	10,549	10,549	-
第40期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	5,967	5,967	-	11,030	11,030	-
第41期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	5,951	5,951	-	11,000	11,000	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率(注)	(年換算値)
第36期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	3.5%	(7.0%)
第37期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	3.5%	(6.9%)
第38期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	3.5%	(7.1%)
第39期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	3.3%	(6.5%)
第40期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	3.7%	(7.4%)
第41期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	3.7%	(7.4%)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)

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】

2004年5月11日	設立企画人(フロンティア・リート・マネジメント株式会社(現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社))による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2004年5月12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
2004年6月16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27号)
2004年8月9日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始
2010年5月1日	東京都中央区銀座六丁目8番7号交詢ビルディング6階へ本店移転
2014年1月1日	投資口の分割(投資口1口につき2口の割合)
2025年1月1日	投資口の分割(投資口1口につき5口の割合)

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	市川 俊英	1977年4月 三井不動産株式会社 入社 2003年4月 同社 六本木プロジェクト推進部長 2005年4月 同社 執行役員六本木プロジェクト推進部長 2005年8月 同社 執行役員東京ミッドタウン事業部長 2008年4月 同社 常務執行役員東京ミッドタウン事業部長 2009年4月 同社 常務執行役員アコモデーション事業本部長 2011年6月 同社 常務取締役常務執行役員アコモデーション事業本部長 2013年4月 同社 取締役 三井ホーム株式会社 顧問 2013年6月 三井不動産株式会社 特任顧問 三井ホーム株式会社 代表取締役社長社長執行役員 2018年10月 三井不動産株式会社 グループ上席執行役員 2019年4月 同社 顧問 三井ホーム株式会社 常任相談役 2019年6月 九州旅客鉄道株式会社 取締役 2023年6月 三井不動産株式会社 顧問 退任 三井ホーム株式会社 常任相談役 退任 2024年4月 本投資法人 執行役員就任 (現在に至る) 2024年6月 九州旅客鉄道株式会社 取締役 退任	0口

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	飯田 浩司	1981年4月 1984年12月 1998年5月 2007年5月 2010年7月 2019年6月 2019年7月 2020年4月	監査法人朝日会計社（現 有限責任 あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 朝日監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 社員 あずさ監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 代表社員 有限責任 あずさ監査法人 パートナー 有限責任 あずさ監査法人 退職 公認会計士飯田事務所開設（現在に至る） 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0口
	鈴木 乃里子	1981年3月 1989年3月 1992年10月 1996年4月 2008年10月 2015年9月 2015年10月 2015年10月 2020年3月 2020年4月 2021年6月	監査法人中央会計事務所 入社 中央クーパースアンドライブランド国際税務事務所（現 PwC税理士法人） 入社 監査法人朝日新和会計社（現 有限責任 あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 あずさ監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） シニアマネージャー 有限責任 あずさ監査法人 退職 有限責任 あずさ監査法人 非常勤監査職員 鈴木乃里子公認会計士事務所開設（現在に至る） 有限責任 あずさ監査法人 非常勤監査職員 契約終了 本投資法人 監督役員就任（現在に至る） 西松建設株式会社 社外取締役（監査等委員）（現在に至る）	0口
	鈴木 潤子	1999年4月 2005年4月 2006年7月 2015年3月 2024年4月	弁護士登録（東京弁護士会） 菊地・玉木法律事務所（現 菊地綜合法律事務所） 入所 上智大学法科大学院 非常勤講師 就任 菊地・玉木法律事務所（現 菊地綜合法律事務所） 退所 北原法律事務所 入所（現在に至る） 上智大学法科大学院 非常勤講師 退任 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0口

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2024年3月27日開催の投資主総会において、2024年4月1日付で林輝行及び中井卓を補欠執行役員として選任することが決議されています（当該決議が効力を有する期間は、現執行役員の任期が満了する時である2026年3月31日までです。）。なお、林輝行は、本書の日付現在、本資産運用会社の取締役財務部長であり、中井卓は、本書の日付現在、本資産運用会社の取締役企画・管理部長です。なお、2025年3月18日開催の本投資法人役員会において、2025年3月31日付で補欠執行役員林輝行の選任の取り消しを行うことが決議されました。

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18条第1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18条第2項本文)。ただし、補欠として又は増員のため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18条第2項ただし書)。補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません(規約第18条第3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われます(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、当該執行役員又は監督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以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、)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)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 A. 投資主の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

(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

規約の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手續」をご参照ください。なお、本投資法人は、2024年12月9日開催の本投資法人役員会の決議により、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、2025年1月1日付で規約を一部変更しました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の出資総額」をご参照ください。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼ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【手續等】

1【申込(販売)手續等】

該当事項はありません。

2【買戻し手續等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第8条第1項)。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています(規約第8条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4)計算期間」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、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第34条第1項）。

a. 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合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとし、

b. 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記a.に掲げる資産の場合は上記a.に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

d. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記a.からc.までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

e. 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d.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慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格のない株式等は取得原価により評価します。

g. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

h. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記a.からg.まで及び下記j.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

i. デリバティブ取引に係る権利

() デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価します。

() 上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとし、

j. その他

上記に定めのない資産については、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとし、（規約第34条第2項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額

b. 不動産、地上権又は不動産の賃借権のみを信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記 a. に掲げる資産については上記 a. に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は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。

資産評価の基準日は、各決算期（毎年6月末日と12月末日）とします。ただし、規約第30条第2項第4号から第7号まで、第3項及び第4項第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人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。）第58条、第68条）が、計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報、本資産運用会社に照会することにより入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、財務諸表等を閲覧することができます。

(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。

(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1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

b. 投資口を引き受ける者の募集

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、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決定した金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

a. 投資主総会の決議

b. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 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、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140条、第93条の2第2項)。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 A. 投資主の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める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該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されません。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	2004年6月16日に効力を生じ、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>本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることができません。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、本契約を解約することができます。</p> <p>a 本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。</p> <p>b 本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。</p> <p>c 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合。</p> <p>d 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。</p> <p>その他、本投資法人は、本資産運用会社において投信法に定める解約事由が発生した場合に、本契約を解約します。</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社は、双方の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、本契約を変更することができます。

b. 機関運営事務に関する一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社
 機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2025年6月15日までです。
更新	有効期間満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は機関運営事務に関する一般事務受託者のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、その後も同様とします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、その後も同様とします。
変更等	本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者は、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、双方の合意により、本契約の内容を変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、その後も同様とします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2025年6月15日までです。
更新	有効期間満了予定日の3か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、その後も同様とします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、その後も同様とします。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として双方の合意により本契約の内容を変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、その後も同様とします。

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	2013年9月10日に効力を生じ、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>本契約は、次に掲げる事由によって終了します。</p> <p>当事者の文書による解約の合意。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定された日に終了します。</p> <p>前記の合意が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>当事者のいずれか一方が本契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に失効します。ただし、契約違反の内容が重大で契約の履行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。</p> <p>iv 以下のa又はbに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>a 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</p> <p>b 住所変更等の届出等を怠るなど当事者のいずれか一方の責めに帰すべき理由によって、他方の所在が不明となったとき。</p>
変更等	手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、随時これを変更することができます。

c. 特別口座管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間	2009年1月5日に効力を生じ、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>本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。</p> <p>特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。</p> <p>振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。</p> <p>当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p>
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、その他本契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上、本契約を改定します。

d. 会計事務等に関する一般事務受託者：令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

会計事務委託契約書

期間	本書の日付現在の有効期限は、2025年3月31日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人は、会計事務等に関する一般事務受託者に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、本契約を解約することができます。</p> <p>前記に定めるほか、いずれか一方の当事者が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>いずれか一方の当事者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、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>いずれか一方の当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解除することができます。</p> <p>a 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>b 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>c 廃業し、又は解散(合併による解散を含みます。)したとき。</p> <p>d 上記aからcまでに定めるほか、会計事務等に関する一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。</p>
変更等	本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、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、本契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

e. 納税に関する事務に関する一般事務受託者：税理士法人令和会計社

納税事務委託契約書

期間	本書の日付現在の有効期限は、2025年3月31日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本投資法人は、納税に関する事務に関する一般事務受託者に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、本契約を解約することができます。</p> <p>前記に定めるほか、いずれか一方の当事者が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了します。</p> <p>いずれか一方の当事者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、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>いずれか一方の当事者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解除することができます。</p> <p>a 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。</p> <p>b 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>c 廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。</p> <p>d 上記aからcまでに定めるほか、納税に関する事務に関する一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めるとき。</p>
変更等	本投資法人及び納税に関する事務に関する一般事務受託者は、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、本契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

f. 特定関係法人、本資産運用会社の親会社：三井不動産株式会社

SCマネジメント基本契約書

期間	2008年7月1日に効力を生じ、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>三井不動産株式会社が以下のいずれかに該当し、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても当該事由につき是正がなされない場合、本投資法人は、三井不動産株式会社に書面で通知して本契約を解除することができます。</p> <p>三井不動産株式会社の責に帰すべき事由により運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。</p> <p>三井不動産株式会社の責に帰すべき事由により、本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。</p> <p>三井不動産株式会社が本契約に関し重大な違反をしたとき。</p> <p>三井不動産株式会社の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、本契約の継続が困難であると合理的に判断されるとき。</p>
変更等	経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、本契約を変更することができます。

本投資法人の保有資産の一部（本書の日付現在10物件）に係る賃貸借契約の期間・更新等については、物件ごとの各契約の定める条件に従います。前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) テナントへの賃貸条件」をご参照ください。

g．投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

財務代理契約証書

（第2回無担保投資法人債）

期間	2016年11月18日に効力を生じ、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	該当事項はありません。
変更等	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、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

（第3回無担保投資法人債）

期間	2018年7月4日に効力を生じ、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	該当事項はありません。
変更等	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、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

（第4回無担保投資法人債）

期間	2018年7月4日に効力を生じ、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	該当事項はありません。
変更等	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、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

（第6回無担保投資法人債）

期間	2021年10月21日に効力を生じ、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	該当事項はありません。
変更等	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、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

（第7回無担保投資法人債）

期間	2021年10月21日に効力を生じ、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	該当事項はありません。
変更等	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、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

h．投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行

財務代理契約証書

（第5回無担保投資法人債）

期間	2019年12月3日に効力を生じ、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	該当事項はありません。
変更等	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、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。この協定は、本契約と一体をなすものとします。

i . 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に選任しています。

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25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されます(規約第26条)。

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他、主要な関係法人の異動が本投資法人の役員会により決定された場合若しくは主要な関係法人の異動があった場合又はかかる契約の変更が運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます(ただし、当該主要な関係法人の異動が本投資法人の役員会により決定されたことについて臨時報告書を既に提出した場合又は当該主要な関係法人の異動若しくは変更があったことを記載した有価証券報告書を既に提出した場合を除きます。)。

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資産に与える影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、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）は、業府令に定めるものを除き、禁じられています。

さらに、資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、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）。

- a．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）。
- b．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）。
- c．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- d．a．からc．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その他の行為（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、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。））監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（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、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる一定の行為を除きます。）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

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施します。

（2）本投資法人に関する利益相反対策ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引について、本投資法人に関する利益相反対策ルールを以下のとおり定めています。

利害関係者

利害関係者とは以下の者をいいます。

- a．投信法施行令に定める本資産運用会社の利害関係人等
- b．以下に定めるその他の利害関係人
 - i．本資産運用会社の株主並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）（以下「連結会計基準」といいます。）における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
 - ・本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）（以下「SPC」といいます。）

取引内容の審議

- a．利害関係者との間で下記からまでに定める取引（本投資法人の資産の運用に係る業務における取引及びそれに関連する取引（資金調達業務における取引を除きます。）とします。）を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容について、以下に定めるところに従い、承認等を得なければならないものとします。

- ・不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権（不動産信託受益権の場合、その裏付けたる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含み、以下、本からまでにおいて「不動産等」といいます。）の取得
- ・不動産等の譲渡
- ・不動産等の貸借
- ・有価証券の取得又は譲渡（上記及びに定める取引を除きます。）

- ・有価証券の貸借（上記 . に定める取引を除きます。）
 - ・不動産等に係る不動産管理委託契約の締結・変更
 - ・不動産等の売買・貸借の媒介契約の締結・変更
 - ・上記 . から . まで記載の取引以外の取引で、1件1千万円以上の単発取引又は年額1千万円以上の継続取引
 - ・上記 . から . までに定める取引以外の取引で、1件1千万円未満の単発取引又は年額1千万円未満の継続取引（1件1百万円未満の取引を除きます。）
- b . 上記 a . . から . までに定める取引については、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、原則として全委員の賛成により可決した場合、本投資法人役員会に付議してその承認（その承認に基づく本投資法人の同意を含みます。以下本 . において同じです。）を得ます（ただし、当該取引が、上記 a . . から . までに定める取引である場合において、投信法施行規則第245条の2に定める取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、取締役会に付議します。）。本投資法人役員会の承認を得た場合、取締役会に付議します。取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。
- c . 上記 a . . から . までに定める取引については、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、原則として全委員の賛成により可決した場合、取締役会に付議します。取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。
- d . 上記 a . . に定める取引については、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、原則として全委員の賛成により可決した場合、経営会議に付議します。経営会議は、当該議案について審議し、当該取引の可否を決定するものとします。なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

利害関係者からの物件の取得

- a . 利害関係者から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとし、以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b . 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にS P C等の組成を行うなどして負担した費用（会社設立費用、デュー・ディリジェンス費用等）が存する場合、上記 a . . にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c . 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、その取得価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a . . 及び b . . に準ずるものとします。

利害関係者への物件の譲渡

- a . 利害関係者へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b . 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a . . に準ずるものとします。

利害関係者への物件の賃貸

利害関係者へ不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

利害関係者との有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間では有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合(上記 から までに定める取引を除きます。)は、上記 から までに準ずるものとします。

利害関係者への不動産管理業務等の委託

- a . 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b . 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は原則として当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a . に準じます。

利害関係者への不動産等の売買、貸借の媒介委託

- a . 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b . 利害関係者へ不動産等の貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

利害関係者への工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について投資運用部長が工事等の発注を決定します。この場合の工事等に関する内容及び契約金額等詳細については本 及び上記 の定めにより、別途承認を得なければならないものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況等

取引状況

利害関係人等(注1)との売買取引等については、該当事項はありません。

利害関係人等への支払手数料等の金額

第41期に係る利害関係人等(注1)への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(注3) (B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費等 (注2)	698,765千円	三井不動産株式会社	478,014千円	68.4%

(注1)「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第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本資産運用会社の利害関係人等であり、第41期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産株式会社について記載していません。

- (注2) 外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産株式会社に対する資産工事に係る工事管理料22,656千円が含まれています。
- (注3) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

A．投資主の権利

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、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。

- a．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)
- b．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)
- c．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。))
- d．投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- e．規約の変更(投信法第140条)
- f．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)

投資主の有する議決権の権利行使等の手続は、以下のとおりです。

- a．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第11条)。
- b．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す(規約第12条第1項)。ただし、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項)。
- c．書面による議決権の行使は、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13条第1項)。
- d．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提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項)。
- e．上記c．又はd．に基づき、書面又は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条第2項、投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項)。
- f．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14条第1項)。
- g．上記f．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14条第2項)。
- h．上記f．及びg．のみなし賛成の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しません(規約第14条第3項)。

- ・執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
- ・規約の変更(ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。)
- ・解散
- ・資産運用会社による資産運用委託契約の解約に関する同意
- ・本投資法人による資産運用委託契約の解約

- i．投資主総会において権利を行使すべき投資主は、各決算期から3か月以内に開催する投資主総会については、当該決算期の、また、その他の必要に応じて開催する投資主総会については、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします(投信法第77条の3、会社法第124条、規約第15条)。

- j．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がとられませんが、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)。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。ただし、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日まで書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができます。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。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。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、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。

投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する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、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、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続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行の差止請求権(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。

新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権(投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号)

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権の発行無効の訴えを提起することができます。

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、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

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305条第4項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。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。

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することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、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に本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

執行役員等解任請求権等(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任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6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行

に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員を解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生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。

投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

合併差止請求権(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。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

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)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権(規約第8条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしていません(規約第8条第2項)。

(6) 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、投資証券を交付する方法により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、振替機関等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。以下本振替投資口について同じです。)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(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。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)。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

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ません(振替法第227条第1項)。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場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(8) 帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、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、振替機関が個別投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数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。

B. 投資法人債権者の権利

(1) 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。投資法人債の消滅時効は、元金については10年、利息については5年です(投信法第139条の7、会社法第701条)。

(2) 投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の譲渡は、投資法人債券を交付する方法により自由に譲渡することができます(投信法第139条の7、会社法第687条)。

本振替投資法人債については、投資法人債権者は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替(譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下本振替投資法人債について同じです。)が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます(振替法第115条、第73条)。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません(振替法第115条、第67条第1項)。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、本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)。

(3) 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。

投資法人債権者集会は、投信法に規定する事項及び投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する当該種類の投資法人債の金額の合計額(償還済みの額を除きます。)に応じて議決権を行使することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によって効力を生じます(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

投資法人債権者の有する議決権の決議要件は、以下のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

a. 投資法人債権者集会の決議は、原則として、出席した投資法人債権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、投資法人債権者の議決権の総額の5分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

投資法人債権者による投資法人債権者集会招集請求権

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、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、ある種類の投資法人債の総額(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保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、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、第717条第3項第1号)。

かかる請求の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、又は、かかる請求があった日から8週間以内の日を投資法人債権者集会の日とする投資法人債権者集会の招集の通知が発せられない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

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を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

(4) 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません(投信法第139条の8)。

(5) 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】

名称

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

資本金の額

本書の日付現在 450百万円

事業の内容

- (イ) 金融商品取引法に基づく投資運用業及び不動産の管理業務
- (ロ) 宅地建物取引業
- (ハ) 宅建業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
- (ニ) 上記(イ)から(ハ)までに関連又は付帯する一切の業務

a. 会社の沿革

年月日	事項
2003年8月26日	会社設立
2003年10月4日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第82379号)
2003年10月14日	東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転
2004年3月12日	宅建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20号)
2004年4月26日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第30号)
2007年9月30日	金融商品取引業に係る登録(関東財務局長(金商)第395号)(注)
2008年3月24日	商号をフロンティア・リート・マネジメント株式会社から三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に変更
2010年5月1日	東京都中央区銀座六丁目8番7号交詢ビルディング6階へ本店移転

(注) 2007年9月30日付で金融商品取引業者の登録を受けたものとみなされ、2007年12月13日付で証券取引法の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第2項の手續を完了しています。

b. 株式の総数及び資本金の額の増減

- () 発行可能株式総数(本書の日付現在)
36,000株
- () 発行済株式の総数(本書の日付現在)
9,000株
- () 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。

c. 純資産の額

2024年3月31日現在 2,766百万円

d. その他

() 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の決算期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、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、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の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若し

くは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

() 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

e. 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

() 本投資法人の資産の運用に係る業務

() 本投資法人の資金調達に係る業務

() 本投資法人への報告業務

() その他本投資法人が随時委託する前記()から()までに関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	9,000	100
合計	-	9,000	100

(注) 「比率」とは、発行済株式数(自己株式を除きます。)に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	横地 重和	2000年11月 2011年4月 2014年4月 2018年4月 2022年4月 2024年4月	三井不動産株式会社入社 同社 不動産ソリューションサービス本部 ソリューションサービス企画室 企画グループ長 同社 不動産ソリューションサービス本部 法人ソリューション部 ソリューション営業グループ長 同社 ロジスティクス本部 ロジスティクス営業部長 同社 ロジスティクス本部 ロジスティクス運営部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長就任(現在に至る)	0
取締役	林 輝行	1985年4月 2011年4月 2017年4月 2020年4月	三井不動産株式会社入社 東京ミッドタウンマネジメント株式会社 出向 取締役業務部長 兼三井不動産株式会社 東京ミッドタウン事業部 事業グループ長 三井デザインテック株式会社 出向 取締役総務人事部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役財務部長就任(現在に至る)	0
取締役	中井 卓	1990年4月 2009年4月 2016年4月 2020年4月 2021年4月	三井不動産株式会社入社 同社 関西支社 総務部 事務管理グループ長 三井不動産投資顧問株式会社 出向 業務部長 三井不動産株式会社 監査室 監査グループ長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役企画・管理部長就任(現在に至る)	0
取締役	中井 秀和	1992年4月 2011年4月 2016年4月 2021年4月 2023年4月	三井不動産株式会社入社 同社 関連事業部 業務グループ 同社 関西支社 総務部 事務管理グループ長 同社 ベンチャー共創事業部 共創事業グループ長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役投資運用部長就任(現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	伊藤 博文	1990年4月 2014年4月 2017年4月 2019年4月 2023年4月	三井不動産株式会社入社 同社 ビルディング本部 運営企画部 事業グループ長 三井不動産ファシリティーズ株式会社 出向 事業推進部長 同社 取締役執行役員事業推進部長 三井不動産株式会社 関連事業部長(現在に至る) 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る)	0
監査役 (非常勤)	山中 拡	1984年4月 2013年4月 2018年3月 2020年4月 2021年3月 2021年4月 2024年4月	三井不動産株式会社入社 同社 関連事業部 業務グループ長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役就任 同社 取締役退任 同社 監査役就任 同社 監査役退任 三井不動産株式会社 関連事業部 業務グループ 上席主幹(現在に至る) 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 監査役就任(現在に至る)	0

(注1) 2025年3月31日付で取締役林輝行が辞任により退任することに伴い、本資産運用会社は、2025年3月26日開催の株主総会にて柴田守郎を後任の取締役として、2025年4月1日付で選任することを決定しました。

(注2) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、23名です。

(5)【事業の内容及び営業の概況】**事業の内容**

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況**資産運用会社としての業務****(イ)投資運用業務**

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定等に従い、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。また、本投資法人がその資産の運用に関し第三者より苦情を申し立てられた場合、当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ)資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口を引き受ける者の募集、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

(ハ)報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ)本資産運用会社は、その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A. 機関運営事務に関する一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号から第6号まで及び第208条関係）、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）並びに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）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

資本金の額

2024年9月30日現在 342,037百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（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】

機関運営事務に関する一般事務等受託者としての業務

(イ) 本投資法人の役員会の運営に関する事務

(ロ) その他上記(イ)に準ずる業務又は付随する業務（委託事務の具体的範囲及び処理方法等は、本投資法人と機関運営事務に関する一般事務等受託者が協議の上、別途定めるものとします。）

(ハ) 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務

(ニ) その他上記(ハ)に準ずる業務又は付随する業務（委託事務の具体的範囲及び処理方法等は、本投資法人と機関運営事務に関する一般事務等受託者が協議の上、別途定めるものとします。）

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

(ハ) その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

投資主名簿等管理人としての業務

(イ) 投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

(ハ) 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

(ヘ) 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

(ト) 金銭の分配（以下本において「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

(チ) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

(リ) 投資主名簿等の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

(ヌ) 投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

(ル) 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

(ヲ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

(ワ) その他振替機関との情報の授受に関する事項

(カ) 上記(イ)から(ワ)に関する照会に対する応答

(ヨ) 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に係る以下の個人番号関係事務

a. 支払調書等の作成対象となる投資主等（登録投資口質権者を含みます。以下同じです。）及び新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）に係る、保管振替機関宛請求及び通知の受領に関する事務

b. 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

c. 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

d. 行政機関等宛個人番号等の提供に関する事務

e. その他、番号法に基づく上記a.からd.までに付随する事務

(タ) 上記(イ)から(ヨ)に掲げる事項に付随する事務

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

- (イ) 本投資法人債（第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第6回無担保投資法人債及び第7回無担保投資法人債を総称していいいます。以下、本において同じです。）の発行事務のうち次に定める事務
- 本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
 - 投資法人債原簿の作成
 - 投資法人債台帳の作成
 - その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議の上必要と認められる事務
- (ロ) 本投資法人債の発行代理人事務
- (ハ) 本投資法人債の期中事務のうち次に定める事務
- 投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
 - 投資法人債台帳の調製
 - 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
 - 買入消却に係る事務
 - その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議の上必要と認められる事務（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を含みます。）
- (ニ) 本投資法人債の支払代理人事務として次に定める事務
- 本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等（株式会社証券保管振替機構（以下、本（ニ）において「機構」といいいます。）が定める社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則をいいいます。以下、本（ニ）において同じです。）で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の機構への通知
 - 元金の償還及び利息支払の機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得及びその内容の確認
 - 元金の償還及び利息支払の機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報の機構からの取得
 - 決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
 - 買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の機構からの取得並びにその内容の確認
 - 元利金支払取りまとめ事務
 - その他業務規程等に定める支払代理人の事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 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）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

資本金の額

2024年9月30日現在 1,770,996百万円

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

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

- (イ) 本投資法人債（第5回無担保投資法人債をいいいます。以下、本（2）において同じです。）の発行事務のうち次に定める事務
- 本投資法人債の払込金の本投資法人への交付
 - 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務
 - 投資法人債券台帳の作成
 - その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議の上必要と認められる事務
- (ロ) 本投資法人債の発行代理人事務
- (ハ) 本投資法人債の期中事務のうち次に定める事務
- 投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
 - 投資法人債券台帳の管理

- c. 租税特別措置法等に基づく納税事務
 - d. 本投資法人債の買入消却に関する事務
 - e. その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議の上必要と認められる事務(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を含みます。)
- (二) 本投資法人債の支払代理人事務として次に定める事務
- a. 本投資法人債の銘柄情報のうち支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知
 - b. 本投資法人債の元金の償還及び利息支払に関する請求情報(以下、本(2)において「元利金請求内容情報」といいます。)の機構からの取得
 - c. 本投資法人債の元金の償還及び利息支払に関する配分情報(以下、本(2)において「決済予定額情報」といいます。)の機構からの取得
 - d. 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認
 - e. 本投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知
 - f. 本投資法人債の元利金支払事務
 - g. 本投資法人債に関して本投資法人が投資法人債に関する一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱
 - h. 本投資法人債の買入消却に関する事務
 - i. その他業務規程等に定める事務
- (3) 資本関係
- 該当事項はありません。

C. 特別口座管理人(投信法第117条第2号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

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

資本金の額

2024年9月30日現在 324,279百万円

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

特別口座管理人としての業務

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- (ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事務
- (ハ) 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続に関する事務
- (ニ) 保管振替機構その他の振替機関(以下本(2)において「機構等」といいます。)からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構等への通知及び届出に関する事務
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- (リ) 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求(機構等を通じて請求されるものを含みます。)に関する事務
- (ヲ) 上記(イ)から(ル)までに掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。)による請求に関する事務
- (ワ) 上記(イ)から(ヲ)までに掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合・分割に関する事務
- (タ) 上記(イ)から(ヨ)までに掲げる事務に付随する事務

- (レ) 番号法に係る加入者等の個人番号等の収集、登録、保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
- (ソ) 上記(イ)から(レ)までに掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人間で協議の上定める事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D. 会計事務等に関する一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング

資本金の額

2025年2月28日現在 182百万円

事業の内容

財務及びコンサルティング業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投信法第117条第5号に規定される計算に関する事務

投信法施行規則第169条第2項第6号に規定される会計帳簿の作成に関する事務

番号法に係る個人番号関係事務

そのほか上記 から までの事務に関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

E. 納税に関する事務に関する一般事務受託者(投信法第117条第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

税理士法人令和会計社
東京都中央区日本橋二丁目5番1号

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税理士業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投信法第169条第2項第7号に規定される納税に関する事務

番号法に係る個人番号関係事務

そのほか上記 及び の事務に関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

F. 特定関係法人(資産運用会社の親会社)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井不動産株式会社

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

資本金の額

2024年9月30日現在 341,800百万円

事業の内容

不動産等の貸借事業、分譲事業、マネジメント事業、その他の事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

SCマネジメント基本契約書に基づき、SCマネジメント業務を提供します。また、本投資法人は、本投資法人の保有資産の一部(本書の日付現在10物件)に係る賃貸借契約を締結しています。詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) テナントへの賃貸条件」をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により、投資法人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41期計算期間(2024年7月1日から2024年12月31日まで)の財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,771,686	12,863,306
信託現金及び信託預金	13,996,529	13,754,978
営業未収入金	113,335	126,368
前払費用	48,529	50,045
その他	187	3,251
流動資産合計	16,930,268	16,797,949
固定資産		
有形固定資産		
建物	61,800,945	62,632,153
減価償却累計額	30,539,947	31,466,636
建物（純額）	131,260,998	131,165,517
構築物	1,252,080	1,273,701
減価償却累計額	1,104,964	1,114,845
構築物（純額）	147,115	158,856
機械及び装置	121,699	121,699
減価償却累計額	116,672	118,739
機械及び装置（純額）	5,027	2,960
工具、器具及び備品	154,892	157,749
減価償却累計額	109,011	118,338
工具、器具及び備品（純額）	145,880	139,411
土地	118,049,021	120,232,481
建設仮勘定	21,328	-
信託建物	57,087,617	57,021,783
減価償却累計額	26,198,694	26,974,795
信託建物（純額）	130,888,923	130,046,987
信託構築物	803,021	779,098
減価償却累計額	616,439	627,701
信託構築物（純額）	186,582	151,396
信託機械及び装置	772,908	772,908
減価償却累計額	714,333	719,843
信託機械及び装置（純額）	158,575	153,065
信託工具、器具及び備品	145,128	152,807
減価償却累計額	103,468	110,562
信託工具、器具及び備品（純額）	141,659	142,244
信託土地	134,551,806	132,848,054
有形固定資産合計	315,256,919	314,740,976
無形固定資産		
借地権	1,658,315	1,658,315
その他	2,325	4,805
無形固定資産合計	1,660,640	1,663,120
投資その他の資産		
長期前払費用	36,382	20,462
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,980	20,980
繰延税金資産	15	5
その他	18	18
投資その他の資産合計	67,396	51,465
固定資産合計	316,984,956	316,455,562
繰延資産		
投資法人債発行費	60,786	56,624
繰延資産合計	60,786	56,624
資産合計	333,976,011	333,310,137

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,663,320	1,380,037
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	13,000,000
未払金	82,852	40,860
未払費用	305,690	299,715
未払法人税等	928	679
未払消費税等	659,365	229,991
前受金	1,191,234	1,205,442
預り金	6,450	5,522
その他	33,255	33,000
流動負債合計	18,943,096	16,195,249
固定負債		
投資法人債	13,500,000	13,500,000
長期借入金	99,200,000	101,200,000
預り敷金及び保証金	1 13,265,699	1 12,965,823
信託預り敷金及び保証金	1 13,951,715	1 13,799,413
その他	50	57
固定負債合計	139,917,466	141,465,294
負債合計	158,860,563	157,660,543
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	171,357,423	171,357,423
出資総額控除額	2 2,847,059	2 2,847,059
出資総額(純額)	168,510,364	168,510,364
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	174,090	637,522
任意積立金合計	174,090	637,522
当期末処分利益又は当期末処理損失()	6,430,993	6,501,707
剰余金合計	6,605,083	7,139,230
投資主資本合計	175,115,447	175,649,594
純資産合計	3 175,115,447	3 175,649,594
負債純資産合計	333,976,011	333,310,137

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	1 11,512,115	1 11,532,220
その他貸貸事業収入	1 25,648	1 23,284
不動産等売却益	2 624,376	2 732,614
営業収益合計	12,162,140	12,288,119
営業費用		
貸貸事業費用	1 4,602,699	1 4,624,133
資産運用報酬	607,080	609,350
資産保管手数料	16,816	16,698
一般事務委託手数料	27,305	26,163
役員報酬	8,400	8,400
その他営業費用	114,190	123,586
営業費用合計	5,376,493	5,408,333
営業利益	6,785,646	6,879,786
営業外収益		
受取利息	23	269
未払分配金戻入	660	2,432
還付加算金	3,560	-
その他	-	216
営業外収益合計	4,244	2,918
営業外費用		
支払利息	283,750	304,253
投資法人債利息	40,807	41,256
投資法人債発行費償却	4,161	4,161
その他	29,485	30,927
営業外費用合計	358,204	380,598
経常利益	6,431,686	6,502,106
税引前当期純利益	6,431,686	6,502,106
法人税、住民税及び事業税	932	719
法人税等調整額	5	10
法人税等合計	926	730
当期純利益	6,430,759	6,501,376
前期繰越利益	233	330
当期末処分利益又は当期末処理損失()	6,430,993	6,501,707

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本								投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金						
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	任意 積立金 合計					
当期首残高	171,357,423	2,847,059	168,510,364	177,475	177,475	5,703,857	5,881,332	174,391,696	174,391,696	
当期変動額										
圧縮積立金の 取崩				3,384	3,384	3,384	-	-	-	
剰余金の配当						5,707,009	5,707,009	5,707,009	5,707,009	
当期純利益						6,430,759	6,430,759	6,430,759	6,430,759	
当期変動額合計	-	-	-	3,384	3,384	727,135	723,750	723,750	723,750	
当期末残高	171,357,423	2,847,059	168,510,364	174,090	174,090	6,430,993	6,605,083	175,115,447	175,115,447	

当期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本								投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金						
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	任意 積立金 合計					
当期首残高	171,357,423	2,847,059	168,510,364	174,090	174,090	6,430,993	6,605,083	175,115,447	175,115,447	
当期変動額										
圧縮積立金の 積立				466,817	466,817	466,817	-	-	-	
圧縮積立金の 取崩				3,384	3,384	3,384	-	-	-	
剰余金の配当						5,967,230	5,967,230	5,967,230	5,967,230	
当期純利益						6,501,376	6,501,376	6,501,376	6,501,376	
当期変動額合計	-	-	-	463,432	463,432	70,713	534,146	534,146	534,146	
当期末残高	171,357,423	2,847,059	168,510,364	637,522	637,522	6,501,707	7,139,230	175,649,594	175,649,594	

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
	円	円
当期末処分利益	6,430,993,320	6,501,707,290
任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,384,741	26,677,474
分配金の額	5,967,230,000	5,951,000,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(11,030)	(11,000)
任意積立金		
圧縮積立金繰入額	466,817,220	577,384,764
次期繰越利益	330,841	0

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数541,000口の整数倍の最大値となる5,967,230,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数541,000口の整数倍の最大値となる5,951,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年1月1日 至 2024年6月30日	自	2024年7月1日 至 2024年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		6,431,686		6,502,106
減価償却費		1,998,068		1,933,329
投資法人債発行費償却		4,161		4,161
受取利息		23		269
支払利息		324,557		345,509
営業未収入金の増減額(は増加)		820		9,916
前払費用の増減額(は増加)		19,327		14,403
営業未払金の増減額(は減少)		122,623		94,754
未払費用の増減額(は減少)		23,881		7,229
未払消費税等の増減額(は減少)		488,621		429,374
未収消費税等の増減額(は増加)		702,584		-
前受金の増減額(は減少)		768		14,175
信託有形固定資産の売却による減少額		1,618,021		1,811,839
その他		35,523		47,291
小計		11,769,085		10,036,689
利息の受取額		23		269
利息の支払額		324,507		344,282
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		818		969
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,443,782		9,691,706
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		3,233,840		3,202,631
信託有形固定資産の取得による支出		248,168		222,093
無形固定資産の取得による支出		285		3,150
預り敷金及び保証金の返還による支出		446,336		446,336
預り敷金及び保証金の受入による収入		56,580		153,960
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		403,130		155,917
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		89,143		500
使途制限付信託預金の預入による支出		9,143		500
使途制限付信託預金の戻入による収入		133,130		155,917
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,062,050		3,720,251
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		4,500,000		8,000,000
長期借入金の返済による支出		6,900,000		8,000,000
利益分配金の支払額		5,706,463		5,965,969
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,106,463		5,965,969
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		724,731		5,485
現金及び現金同等物の期首残高		17,205,558		16,480,826
現金及び現金同等物の期末残高		1 16,480,826		1 16,486,312

（６）【注記表】

〔重要な会計方針〕

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～39年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～39年	構築物	2～47年	機械及び装置	5～14年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～39年								
構築物	2～47年								
機械及び装置	5～14年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>不動産等売却収入 不動産等売却収入については、不動産等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います。</p> <p>水道光熱費収入 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收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>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を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、精算金として譲渡人に支払った固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

6. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項	<p>不動産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>保有する不動産を信託財産とする信託受益権については、信託財産内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項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</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</p> <p>(3) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(4) 信託預り敷金及び保証金</p>
----------------------------	---

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
信託現金及び信託預金	255,917千円	100,000千円
建物	6,257,178千円	6,174,640千円
構築物	28,606千円	48,968千円
工具、器具及び備品	904千円	891千円
土地	16,146,401千円	16,146,401千円
信託建物	9,904,962千円	9,673,023千円
信託構築物	34,458千円	29,813千円
信託機械及び装置	9,530千円	9,497千円
信託工具、器具及び備品	2,441千円	2,367千円
信託土地	16,819,449千円	16,819,449千円
合計	49,459,851千円	49,005,053千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
預り敷金及び保証金	2,692,043千円	2,486,455千円
信託預り敷金及び保証金	7,768,990千円	7,613,072千円
合計	10,461,034千円	10,099,528千円

2. 自己投資口の消却の状況

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
総消却口数	8,232口	8,232口
消却総額	2,499,859千円	2,499,859千円

3. 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

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

4. コミットメントライン契約

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、特定融資枠(コミットメントライン)契約を締結しています。

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
特定融資枠の総額	17,500,000千円	17,500,000千円
当期末借入残高	-	-
当期末未実行枠残高	17,500,000千円	17,500,000千円

(損益計算書関係)

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	第40期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日		第41期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収益				
賃料及び駐車場等使用料収入	11,512,115		11,532,220	
その他賃貸事業収入	25,648	11,537,763	23,284	11,555,504
不動産賃貸事業収益合計		11,537,763		11,555,504
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	648,604		645,809	
公租公課	1,304,348		1,294,880	
損害保険料	19,375		19,971	
修繕費	374,313		372,051	
減価償却費	1,998,068		1,933,329	
その他賃貸事業費用	257,988	4,602,699	358,091	4,624,133
不動産賃貸事業費用合計		4,602,699		4,624,133
C. 不動産賃貸事業損益		6,935,064		6,931,371
(A - B)				

2. 不動産等売却損益の内訳

第40期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位：千円)

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（信託受益権の準共有持分 44.4%相当分）の譲渡

不動産等売却収入	2,086,800
不動産等売却原価	1,448,380
その他売却費用	54,898
不動産等売却益	583,521

心斎橋スクエア（建物部分）の譲渡

不動産等売却収入	217,000
不動産等売却原価	169,641
その他売却費用	6,503
不動産等売却益	40,855

第41期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（信託受益権の準共有持分 55.6%相当分）の譲渡

不動産等売却収入	2,613,200
不動産等売却原価	1,811,839
その他売却費用	68,745
不動産等売却益	732,614

(投資主資本等変動計算書関係)

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第40期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	第41期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	541,000口	541,000口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	第40期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	第41期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
現金及び預金	12,771,686千円	12,863,306千円
信託現金及び信託預金	3,996,529千円	3,754,978千円
使途制限付信託預金（注）	287,389千円	131,971千円
現金及び現金同等物	16,480,826千円	16,486,312千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
1年内	40,485,045千円	39,274,099千円
1年超	53,944,350千円	54,515,034千円
合計	94,429,396千円	93,789,133千円

(金融商品関係)

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指針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等に投資を行うことを通じてその資産の運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針に基づく運用にあたり、不動産等の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の追加発行により、調達を行います。

余資運用については、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ています。当該方針に基づき、余資運用のために行う有価証券及び金銭債権への投資は、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。したがって、預金期間を短期に限り、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより信用リスクを限定するとともに、原則として、各預入先金融機関からの借入金の総額を預入れ限度額として取引することにより、安全性に留意しています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得及び既存の借入金の返済などを目的としたものであり、返済・償還時の流動性のリスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保つことに加えて、資金調達手段の多様化、借入先金融機関及び返済期日の分散化、コミットメントラインの設定、手元流動性の確保を行うことにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクの管理を行っています。

また、借入金のうち、短期借入金及び変動金利による長期借入金については、支払金利の上昇リスクに晒されています。したがって、総資産有利子負債比率を低位に保ち、かつ、長期固定金利による借入れを高い比率に保つことにより、支払金利の上昇リスクを限定しています。加えて、一部の変動金利による長期借入金に対しては、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し支払金利を実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針 4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、敷金に関してはテナント退去時の流動性のリスク、保証金に関しては返済時の流動性のリスクに晒されています。したがって、敷金及び保証金も含めて総資産負債比率を低位に保つことに加えて、借入金等と同様に、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定、手元流動性を確保することにより流動性のリスクを限定するとともに、月次の資金繰計画表を作成することによりリスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年6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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,023,873	23,873
(2) 投資法人債	13,500,000	12,619,245	880,755
(3) 長期借入金	99,200,000	97,278,643	1,921,356
(4) 預り敷金及び保証金	13,265,699	11,720,948	1,544,751
(5) 信託預り敷金及び保証金	13,951,715	11,148,813	2,802,902
負債計	154,917,415	147,791,523	7,125,891
デリバティブ取引	-	-	-
デリバティブ取引計	-	-	-

2024年12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。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	12,984,043	15,956
(2) 投資法人債	13,500,000	12,611,290	888,710
(3) 長期借入金	101,200,000	98,910,572	2,289,427
(4) 預り敷金及び保証金	12,965,823	11,302,190	1,663,632
(5) 信託預り敷金及び保証金	13,799,413	10,986,279	2,813,134
負債計	154,465,236	146,794,375	7,670,861
デリバティブ取引	-	-	-
デリバティブ取引計	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。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「デリバティブ取引関係」をご参照ください。)及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2) 投資法人債

投資法人債については、市場価格に基づき算定しています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注2）借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

第40期（2024年6月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	13,500,000
長期借入金	-	12,000,000	16,500,000	15,000,000	15,500,000	40,200,000
合計	15,000,000	12,000,000	16,500,000	15,000,000	15,500,000	53,700,000

第41期（2024年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	6,000,000	7,500,000
長期借入金	-	14,000,000	16,500,000	15,500,000	8,000,000	47,200,000
合計	13,000,000	14,000,000	16,500,000	15,500,000	14,000,000	54,700,000

（有価証券関係）

第40期（2024年6月30日）及び第41期（2024年12月31日）において、該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

第40期（2024年6月30日）及び第41期（2024年12月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

第40期（2024年6月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

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（千円）		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	5,000,000	4,000,000		-

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「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債（1）、（3）をご参照ください。）

第41期（2024年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

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（千円）		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	5,000,000	4,000,000		-

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「金融商品関係 2.金融商品の時価等に関する事項」（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項の負債（1）、（3）をご参照ください。）

(退職給付関係)

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	15千円	5千円
繰延税金資産計	15千円	5千円
繰延税金資産の純額	15千円	5千円

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

	第40期 (2024年6月30日)	第41期 (2024年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	29.19%	28.79%
圧縮積立金繰入額	2.28%	2.79%
その他	0.02%	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(持分法損益等)

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

1. 親会社及び法人主要投資主等

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

第40期(2024年6月30日)及び第41期(2024年12月31日)において、該当事項はありません。

（賃貸等不動産関係）

本投資法人では、主要都市その他の地域において、賃貸商業施設等（土地等を含む。）及び底地を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書関係」に記載のとおりです。

（単位：千円）

	第40期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第41期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	317,692,775	316,893,906
期中増減額	798,868	494,614
期末残高	316,893,906	316,399,291
期末時価	416,203,320	418,698,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）前期（第40期）の期中増減額のうち主な増加額は「ヤオコー相模原光が丘店」の取得、主な減少額は「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（準共有持分 44.4%）」及び「心齋橋スクエア（建物部分）」の売却によるものです。当期（第41期）の期中増減額のうち主な増加額は「ヤオコー西大宮店」の取得、主な減少額は「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店（準共有持分 55.6%）」の売却によるものです。

（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格を記載しています。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

第40期（自 2024年 1月 1日 至 2024年 6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
不動産等売却収入（注2）	2,303,800	624,376
水道光熱費収入	206,467	206,467
その他	-	11,331,296
合計	2,510,267	12,162,140

（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。その後の改正を含みます。）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、不動産等の売却収益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。

第41期（自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入（注2）	2,613,200	732,614
水道光熱費収入	292,907	292,907
その他	-	11,262,597
合計	2,906,107	12,288,119

（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。その後の改正を含みます。）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、不動産等の売却収益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基礎となる情報

第40期（自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日）及び第41期（自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日）において、重要な会計方針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)

	第40期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第41期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	24,096	33,334
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	33,334	29,093
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

第40期(自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)において、2024年 6月30日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年 3月15日に売却契約を締結した不動産等にかかる2,613,200千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年 7月 1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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。

第41期(自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)において、2024年12月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

第40期(自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	営業収益(千円)	関連するセグメント名
三井不動産株式会社	4,143,902	不動産賃貸事業
イオングループ(注)	2,452,366	不動産賃貸事業

(注)イオングループには、イオンリテール株式会社及びイオンタウン株式会社が含まれています。

第41期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	営業収益(千円)	関連するセグメント名
三井不動産株式会社	4,077,297	不動産賃貸事業
イオングループ(注)	2,468,995	不動産賃貸事業

(注)イオングループには、イオンリテール株式会社及びイオンタウン株式会社が含まれています。

（投資口1口当たり情報）

	第40期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	第41期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
1口当たり純資産額（注1）	64,737円	64,935円
1口当たり当期純利益（注1）（注2） （注3）	2,377円	2,403円

（注1）2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。第40期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注2）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注3）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。

	第40期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	第41期 自 2024年7月1日 至 2024年12月31日
当期純利益（千円）	6,430,759	6,501,376
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）	6,430,759	6,501,376
期中平均投資口数（口）	2,705,000	2,705,000

（重要な後発事象）

投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割（以下「本分割」といいます。）を行いました。

（1）本分割の目的

2024年1月から新たな少額投資非課税制度（新NISA）が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

（2）本分割の方法

2024年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

（3）本分割により増加する投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	：	541,000口
本分割により増加する投資口の総口数	：	2,164,000口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	：	2,705,000口
本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	：	20,000,000口（注）

（注）投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投資信託及び投資法人に関する法律第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき投資主総会の決議によらず、本投資法人役員会の決議により本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	5,000,000	4,000,000	-
合計		5,000,000	4,000,000	-

(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) 金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

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			
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	建物(その附属設備を含む)	61,800,945	831,208	-	62,632,153	31,466,636	926,688	31,165,517	(注)
	構築物	1,252,080	21,621	-	1,273,701	1,114,845	9,880	158,856	(注)
	機械及び装置	121,699	-	-	121,699	118,739	2,067	2,960	
	工具、器具及び備品	154,892	2,857	-	157,749	118,338	9,326	39,411	(注)
	土地	118,049,021	2,183,460	-	120,232,481	-	-	120,232,481	(注)
	建設仮勘定	21,328	-	21,328	-	-	-	-	(注)
	不動産 小計	181,399,968	3,039,147	21,328	184,417,786	32,818,559	947,963	151,599,227	
	信託建物(その附属設備を含む)	57,087,617	201,261	267,096	57,021,783	26,974,795	950,716	30,046,987	(注)
	信託構築物	803,021	1,795	25,719	779,098	627,701	21,374	151,396	(注)
	信託機械及び装置	772,908	-	-	772,908	719,843	5,509	53,065	
信託工具、器具及び備品	145,128	7,679	-	152,807	110,562	7,094	42,244	(注)	
信託土地	134,551,806	-	1,703,752	132,848,054	-	-	132,848,054	(注)	
信託不動産 小計	193,360,483	210,736	1,996,568	191,574,651	28,432,902	984,695	163,141,749		
合計	374,760,451	3,249,883	2,017,896	375,992,438	61,251,461	1,932,658	314,740,976		
無形 固定 資産	借地権	1,658,315	-	-	1,658,315	-	-	1,658,315	
	合計	1,658,315	-	-	1,658,315	-	-	1,658,315	
総計	376,418,766	3,249,883	2,017,896	377,650,753	61,251,461	1,932,658	316,399,291		

(注) 当期増加額の内容は、「ヤオコー西大宮店」の取得によるもの、主な減少額は「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店」準共有持分の55.6%売却によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

(単位:千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	用途	担保
第2回無担保 投資法人債	2016年 11月25日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.708%	2031年11月25日	(注)	無担保
第3回無担保 投資法人債	2018年 7月10日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.680%	2030年7月10日	(注)	無担保
第4回無担保 投資法人債	2018年 7月10日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.000%	2038年7月9日	(注)	無担保
第5回無担保 投資法人債	2019年 12月9日	6,000,000	-	-	6,000,000	0.520%	2029年12月7日	(注)	無担保
第6回無担保 投資法人債 (グリーン ボンド)	2021年 10月29日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.400%	2031年10月29日	(注)	無担保
第7回無担保 投資法人債 (グリーン ボンド)	2021年 10月29日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.660%	2036年10月29日	(注)	無担保
合計	-	13,500,000	-	-	13,500,000	-	-	-	-

(注) 資金用途は、短期借入金の返済です。

借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
		長期 借入金	株式会社 三井住友銀行	3,000,000	-	3,000,000	-	0.20000%	2024年8月20日
		1,000,000	-	1,000,000	-	0.18000%	2024年8月20日	(注2)	無担保・無保証
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.18000%	2025年8月29日	(注2)	無担保・無保証
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.23000%	2025年9月4日	(注3)	無担保・無保証
		1,500,000	-	-	1,500,000	0.30000%	2027年11月19日	(注2)	無担保・無保証
		2,000,000	-	-	2,000,000	0.36000%	2028年9月4日	(注3)	無担保・無保証
		2,000,000	-	-	2,000,000	0.35500%	2028年12月21日	(注2)	無担保・無保証
		2,000,000	-	-	2,000,000	0.35500%	2029年1月4日	(注3)	無担保・無保証
		2,000,000	-	-	2,000,000	0.84955% (注7)	2030年6月20日	(注2)	無担保・無保証
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.61750%	2030年7月3日	(注8)	無担保・無保証 (グリーンローン)
		3,000,000	-	-	3,000,000	0.90250% (注4)	2031年2月3日	(注2)	無担保・無保証
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.47000%	2031年7月1日	(注3)	無担保・無保証
		-	1,000,000	-	1,000,000	0.65909% (注7)	2031年8月20日	(注2)	無担保・無保証
		-	3,000,000	-	3,000,000	0.68909% (注7)	2032年8月20日	(注2)	無担保・無保証
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.90125%	2033年7月4日	(注8)	無担保・無保証 (グリーンローン)

区分 借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
株式会社 三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.68500%	2025年2月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.62000%	2025年3月3日	(注3)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.26000%	2027年2月1日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.49875%	2027年3月4日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.88600% (注4)	2027年7月2日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.46130% (注5)	2028年3月9日	(注6)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.34000%	2029年2月1日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.59250%	2030年7月19日	(注2)	無担保・無保証
株式会社 日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.17000%	2025年5月19日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.35880%	2027年3月9日	(注6)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.37190%	2027年7月20日	(注2)	無担保・無保証
	4,000,000	-	-	4,000,000	0.33415%	2028年2月9日	(注3)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.84875%	2030年8月21日	(注2)	無担保・無保証
株式会社 みずほ銀行	1,500,000	-	1,500,000	-	0.27119%	2024年9月19日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.33130%	2026年3月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.36856%	2026年11月24日	(注2)	無担保・無保証
	1,300,000	-	-	1,300,000	0.68136% (注7)	2030年7月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.47000%	2032年1月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.83250%	2032年6月23日	(注8)	無担保・無保証 (グリーンローン)
	-	1,500,000	-	1,500,000	0.68909% (注7)	2032年9月17日	(注2)	無担保・無保証
農林中央金庫	1,500,000	-	-	1,500,000	0.24000%	2025年10月22日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.24000%	2026年1月19日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.29000%	2026年10月22日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.31500%	2027年7月20日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.34000%	2027年10月22日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.37500%	2030年1月4日	(注3)	無担保・無保証
株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.35630%	2026年2月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.33500%	2026年11月24日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.42500%	2027年2月24日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.42000%	2030年3月12日	(注3)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.48750%	2031年5月20日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	1.15250%	2032年12月21日	(注3)	無担保・無保証
信金中央金庫	2,500,000	-	-	2,500,000	0.34721%	2027年2月19日	(注3)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	1.02375%	2032年3月29日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	1.15125%	2032年9月29日	(注3)	無担保・無保証
みずほ信託銀行 株式会社	1,500,000	-	1,500,000	-	0.22000%	2024年12月20日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.22000%	2025年8月4日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.31500%	2028年2月3日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	1.10375%	2033年3月11日	(注2)	無担保・無保証
	-	1,500,000	-	1,500,000	1.38625%	2034年12月20日	(注2)	無担保・無保証
三井住友信託銀行 株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	0.45500%	2026年12月14日	(注2)	無担保・無保証
	500,000	-	-	500,000	0.52125%	2027年12月14日	(注2)	無担保・無保証
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.40625%	2028年7月3日	(注2)	無担保・無保証
	2,000,000	-	-	2,000,000	0.34000%	2028年11月30日	(注2)	無担保・無保証
株式会社山口銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.81125%	2024年8月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42000%	2029年4月23日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.56000%	2029年6月19日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42000%	2030年3月12日	(注3)	無担保・無保証
	1,400,000	-	-	1,400,000	1.19625%	2033年9月29日	(注3)	無担保・無保証
	-	1,000,000	-	1,000,000	1.16500%	2034年8月21日	(注2)	無担保・無保証
株式会社七十七銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.41130%	2026年12月22日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42000%	2029年6月20日	(注2)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42000%	2030年3月4日	(注3)	無担保・無保証
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.47000%	2031年7月1日	(注3)	無担保・無保証

区分 借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.61150% (注4)	2025年5月14日	(注3)	無担保・無保証
三井住友海上火災保 険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.27200%	2026年6月22日	(注2)	無担保・無保証
住友生命保険 相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.24000%	2026年9月3日	(注3)	無担保・無保証
株式会社広島銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.44130%	2028年5月22日	(注2)	無担保・無保証
株式会社八十二銀行	500,000	-	-	500,000	0.73875%	2032年7月20日	(注2)	無担保・無保証
株式会社武蔵野銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.47000%	2031年11月21日	(注2)	無担保・無保証
株式会社 山梨中央銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.34000%	2028年11月24日	(注2)	無担保・無保証
株式会社千葉銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.38517%	2029年11月19日	(注2)	無担保・無保証
株式会社中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42000%	2029年5月28日	(注2)	無担保・無保証
株式会社群馬銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.40574%	2027年12月20日	(注2)	無担保・無保証
株式会社常陽銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.27200%	2026年6月22日	(注2)	無担保・無保証
株式会社京葉銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.22000%	2025年9月12日	(注3)	無担保・無保証
株式会社みなと銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.87625%	2030年9月30日	(注3)	無担保・無保証
株式会社 関西みらい銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.87625%	2030年9月30日	(注3)	無担保・無保証
小計	114,200,000	8,000,000	8,000,000	114,200,000	0.93095%	2031年6月20日	(注3)	無担保・無保証
合計	114,200,000	8,000,000	8,000,000	114,200,000	1.10366%	2033年6月21日	(注3)	無担保・無保証
株式会社 関西みらい銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.14500%	2033年12月21日	(注3)	無担保・無保証

(注1)「平均利率」は個別の借入金の借入利率を、小数第6位で四捨五入して記載しています。

(注2)資金用途は既存の借入金の借換えです。

(注3)資金用途は不動産等の購入です。

(注4)金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップ契約締結時の利率を記載していません。

(注5)2016年5月9日から2028年3月9日まで適用される利率を記載しています。

(注6)資金用途は投資法人債の償還です。

(注7)変動金利による借入です。

(注8)資金用途はグリーン適格資産の取得資金のリファイナンス資金です。

(注9)長期借入金(1年以内に返済予定のものを除きます。)の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	14,000,000	16,500,000	15,500,000	8,000,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2024年12月31日現在)

資産総額	333,310,137千円
負債総額	157,660,543千円
純資産総額(-)	175,649,594千円
発行済数量	541,000口
1単位当たり純資産額(/)(注)	64,935円

(注) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1単位当たり純資産額については、第40期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	年月日	販売口数	買戻し口数 (注)	発行済口数
第36期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)			該当事項はありません。	
第37期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)			該当事項はありません。	
第38期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)			該当事項はありません。	
第39期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)			該当事項はありません。	
第40期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)			該当事項はありません。	
第41期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)			該当事項はありません。	

(注) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

第41期計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2024年9月27日 有価証券報告書(第40期:計算期間 自2024年1月1日 至2024年6月30日)
2024年10月21日 発行登録書

独立監査人の監査報告書

2025年3月27日

フロンティア不動産投資法人
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 櫻 井 均指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 守 屋 貴 浩

<財務諸表監査>

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」に掲げられているフロンティア不動産投資法人の2024年7月1日から2024年12月31日までの第41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、フロンティア不動産投資法人の2024年12月31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。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ12百万円及び3百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。