【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9月26日
【計算期間】	第26期（自　2025年1月1日　至　2025年6月30日）
【発行者名】	日本リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　岩佐　泰志
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋一丁目18番1号
【事務連絡者氏名】	SBIリートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部　キャピタルマーケット部長　松本　美由紀
【連絡場所】	東京都港区新橋一丁目18番1号
【電話番号】	03-5501-0088
【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】

①主要な経営指標等の推移

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		2020年12月	2021年6月	2021年12月	2022年6月	2022年12月
営業収益	百万円	10,127	9,410	10,041	8,534	8,547
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,804)	(8,495)	(8,434)	(8,406)	(8,544)
営業費用	百万円	4,038	3,910	3,997	3,935	4,105
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,159)	(3,048)	(3,095)	(3,083)	(3,263)
営業利益	百万円	6,088	5,499	6,043	4,599	4,442
経常利益	百万円	5,444	4,859	5,390	3,971	3,774
当期純利益	百万円	5,443	4,858	5,335	3,970	3,773
総資産額 (a)	百万円	277,192	276,120	276,577	274,895	275,138
純資産額 (b)	百万円	131,978	131,393	131,869	130,592	130,395
出資総額（純額） (注3)	百万円	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数 (c)	口	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額 (注4)(b)/(c)	円	293,331	292,029	293,089	290,249	289,812
分配総額 (d)	百万円	5,444	4,859	5,248	3,970	3,773
1口当たり当期純利益 (注4)(注5)	円	12,098	10,798	11,859	8,825	8,387
1口当たり分配金額 (d)/(c)	円	12,100	10,800	11,665	8,825	8,387
（うち1口当たり利益分配金）	円	(12,100)	(10,800)	(11,665)	(8,825)	(8,387)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率 (注6)	%	2.0	1.8	2.0	1.4	1.4
（年換算） (注6)	%	(3.9)	(3.5)	(3.9)	(2.9)	(2.7)
自己資本利益率 (注6)	%	4.1	3.7	4.1	3.0	2.9
（年換算） (注6)	%	(8.2)	(7.4)	(8.0)	(6.1)	(5.7)
自己資本比率 (b)/(a)	%	47.6	47.6	47.7	47.5	47.4
配当性向 (注6)	%	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0
［その他参考情報］						
期末投資物件数	件	100	103	107	106	106
期末総賃貸可能面積	㎡	316,713.84	315,718.42	315,107.38	312,064.01	312,292.24
期末テナント数 (注7)	件	2,396	2,685	2,912	2,923	2,910
期末稼働率	%	97.6	97.8	98.1	98.0	98.2
当期減価償却費	百万円	1,016	1,004	1,009	1,006	1,005
当期資本的支出額	百万円	398	337	610	270	524
賃貸NOI（Net Operating Income）(注6)	百万円	6,664	6,457	6,355	6,330	6,288
1口当たりFFO（Funds from Operations）(注6)	円	11,439	11,025	10,564	10,792	10,633
有利子負債額 (e)	百万円	132,620	132,620	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率 (e)/(a)	%	47.8	48.0	48.0	48.2	48.2
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

期別		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月		2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月	2025年6月
営業収益	百万円	8,865	8,828	9,865	9,963	11,013
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,610)	(8,632)	(8,651)	(8,699)	(8,539)
営業費用	百万円	4,424	4,122	4,366	4,309	4,177
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,313)	(3,249)	(3,285)	(3,277)	(3,242)
営業利益	百万円	4,440	4,705	5,499	5,653	6,835
経常利益	百万円	3,772	3,984	4,774	4,889	6,079
当期純利益	百万円	3,771	3,983	4,773	4,887	6,077
総資産額 (a)	百万円	275,414	275,462	278,161	274,659	277,294
純資産額 (b)	百万円	130,392	130,605	131,395	129,478	131,147
出資総額（純額） (注3)	百万円	126,515	126,515	126,515	124,015	124,015
発行済投資口の総口数 (c)	口	449,930	449,930	449,930	442,095	1,768,380
1口当たり純資産額 (注4)(b)/(c)	円	289,807	290,280	73,009	73,218	74,162
分配総額 (d)	百万円	3,770	3,983	4,305	4,408	4,146
1口当たり当期純利益 (注4)(注5)	円	8,381	8,854	2,652	2,716	3,436
1口当たり分配金額 (d)/(c)	円	8,381	8,854	9,570	9,972	2,345
（うち1口当たり利益分配金）	円	(8,381)	(8,854)	(9,570)	(9,972)	(2,345)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率 (注6)	%	1.4	1.4	1.7	1.8	2.2
（年換算） (注6)	%	(2.8)	(2.9)	(3.5)	(3.5)	(4.4)
自己資本利益率 (注6)	%	2.9	3.1	3.6	3.7	4.7
（年換算） (注6)	%	(5.8)	(6.1)	(7.3)	(7.4)	(9.4)
自己資本比率 (b)/(a)	%	47.3	47.4	47.2	47.1	47.3
配当性向 (注6)	%	100.0	100.0	90.2	90.2	68.2
［その他参考情報］						
期末投資物件数	件	105	110	110	105	109
期末総賃貸可能面積	㎡	308,340.29	315,899.49	330,351.20	319,642.10	338,870.47
期末テナント数 (注7)	件	2,870	3,104	3,134	2,941	3,107
期末稼働率	%	98.2	97.9	98.0	97.7	97.8
当期減価償却費	百万円	1,007	1,015	993	992	1,017
当期資本的支出額	百万円	640	1,083	1,001	991	932
賃貸NOI（Net Operating Income）(注6)	百万円	6,311	6,405	6,371	6,426	6,332
1口当たりFFO（Funds from Operations）(注6)	円	10,616	10,703	10,532	10,747	2,627
有利子負債額 (e)	百万円	132,620	132,620	134,120	132,620	134,230
期末総資産有利子負債比率 (e)/(a)	%	48.2	48.1	48.2	48.3	48.4
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

(注1) 日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の計算期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。

(注2) 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(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4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第24期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注5) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数（第17期:449,930口、第18期:449,930口、第19期:449,930口、第20期:449,930口、第21期:449,930口、第22期:449,930口、第23期:449,930口、第24期:1,799,720口、第25期:1,799,376口、第26期：1,768,380口）で除することにより算定しています。

(注6) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額×100
	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100
	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第25期は、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4口の割合による投資口分割を行っているため、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含みません）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
1口当たりFFO（Funds from Operations）	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）÷発行済投資口の総口数

(注7) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。

② 事業の状況

（イ）業績等の概要

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

本投資法人は、2014年4月23日に公募による新投資口の発行（144,200口）を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3296）。

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資、2024年12月に自己投資口消却、2025年1月に投資口分割を実施しており、当期末（2025年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は1,768,380口となっています。

b. 運用実績

i. 投資環境

当期（2025年6月期）の日本経済については、2025年1～3月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比△0.0%（年率△0.2%）となりました。米国をはじめとする各国の通商政策等の影響により海外経済が減速し、わが国企業の収益にもマイナスの影響が及びました。緩和的な金融環境が一定の下支えとなっているものの、全体としては成長ペースの鈍化が見られます。

2025年後半にかけては、雇用や所得環境の改善、各種政策の効果等を背景に、景気は緩やかな回復が続くものと期待されます。ただし、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっているほか、物価上昇の継続が消費者心理を冷やし、個人消費に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、金融資本市場の変動等の影響にも引き続き注意が必要です。

オフィス賃貸市場では、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2025年6月末時点の平均空室率は3.37%であり、前年同月比1.78%下落しました。また、同地区の2025年6月末時点の坪当たり平均賃料は20,877円と前年同月比4.49%上昇しました。建築費の高騰や工期の長期化により新規供給が遅れていることから、今後の供給不足感が強まり、賃料の上昇傾向が続くことが見込まれます。

住宅賃貸市場については、首都圏への人口流入を背景に、稼働率及び賃料水準は概ね安定した推移を示しています。ただし、個人の就業環境や収入の変動、人口動態、賃貸住宅の供給状況等の影響を受けやすいため、都市圏ごとの需給バランスについては今後も注視が必要です。

ii．　サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、積極的にESG（環境・社会・ガバナンス）の視点を取り込むことが本投資法人の基本方針である「収益の成長性と安定性を重視し、投資主価値を最大化すること」の実現に寄与するものと理解し、ESGの取組みの指針となる「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っています。

本投資法人は、2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得し、更に、ESG情報開示の充実度を測るGRESB 開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

また、保有物件の環境認証取得に継続的に取組んでおり、2025年5月にはNORE名駅でBELS（注1）の1つ星評価を取得し、同年6月にはピジョンビルでCASBEE（注2）不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得し、イトーピア岩本町二丁目ビル及びFORECAST茅場町でAランクを取得しました。これにより、環境認証を取得した物件は合計30物件、延床面積ベースで51.4%（2025年6月30日現在）となりました。

本投資法人及び本資産運用会社は、今後とも不動産投資運用業務を行う中で、投資主、テナント、地域・コミュニティ、従業員等全てのステークホルダーとの相互コミュニケーションを深め、ESGに関する取り組みを進めていきます。

（注1）「BELS」（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価されます。
評価は、2024年3月までは、5段階（1つ星～5つ星）で表示されていましたが（2016年度基準）、2024年4月以降は、非住宅建築物及び再エネ設備のある住宅は7段階（0～6つ星）で表示されます（2024年度基準）。

（注2）「CASBEE」（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）とは、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等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

iii. 外部成長

本投資法人は前期末（2024年12月31日）時点で、合計105物件の運用資産（取得価格合計250,680百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）を保有していました。

当期（2025年6月期）においては、物件入替えの一環として以下のとおり、運用資産2物件の譲渡と5物件の取得を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格（百万円）（注）	譲渡日又は取得日
取得	A-78	浦和ガーデンビル（準共有持分20%）	2,400	2025年3月27日
取得	C-5	FORECAST 品川@LABO	8,200	2025年3月27日
譲渡	A-7	FORECAST 新宿SOUTH（準共有持分50%）	10,000	2025年3月27日
取得	B-53	アーバス茨木	1,800	2025年3月31日
取得	B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	1,750	2025年5月27日
取得	B-56	アンビックス・プリア	805	2025年5月27日
譲渡	B-14	メルヴィ洗足	820	2025年6月30日

（注）「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

また、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換により、以下の運用資産1物件の譲渡と1物件の取得を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格（百万円）（注）	譲渡日又は取得日
取得	B-55	アーバネックス戸越銀座	2,700	2025年5月27日
譲渡	A-27	FORECAST 新常盤橋	2,700	

（注）「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権交換契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）58物件（取得価格合計169,806百万円）、住宅（注2）47物件（取得価格合計70,453百万円）、商業施設・その他（注3）4物件（取得価格合計18,310百万円）の合計109物件（取得価格合計258,570百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）となっており、本投資法人が保有する合計109物件の総賃貸面積は331,442.74㎡、稼働率は97.8%となっています。

（注1）「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注2）「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメント（ただし、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。）に定める主たる用途が共同住宅であるサービスアパートメントに限ります。以下「住宅型SA」といいます。）を含みます。）をいいます。以下同じです。

（注3）「商業施設・その他」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産及びその他の用に供される不動産をいいます。以下同じです。

iv. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は97.8%と高水準を維持しています。

c．　資金の調達

i．　借入れ及び返済

2025年1月20日に返済期限の到来した借入金1,000百万円のリファイナンスにあたり、2025年1月20日付で1,000百万円の借入れを行いました。

2025年4月21日に返済期限の到来した借入金7,050百万円のリファイナンスにあたり、2025年4月21日付で5,550百万円の借入れ及び2025年4月23日付で1,300百万円の投資法人債の発行を行いました。

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2019年12月27日付で締結したコミットメントライン契約に基づき2025年5月27日付で総額2,810百万円の借入れを行いました。

その結果、2025年6月30日現在の有利子負債残高は134,230百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.4%となりました。

ii．　格付

本書の日付現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	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	発行体格付：Ａ＋	安定的

d．　業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益11,013百万円、営業利益6,835百万円、経常利益6,079百万円、当期純利益6,077百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（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）が適用されるように、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,768,380口の整数倍となる4,146,851,100円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,345円としました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

a．　基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

b．　外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた2つの投資対象（オフィス・住宅）」、特に需給バランスと分散に着眼した東京経済圏の中規模オフィス（注）を主な投資対象とし、住宅のほか、その他の用に供される不動産にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズ、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・ホールディングス株式会社（以下「アジリティー」といいます。）といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

更に、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズの子会社である株式会社SBI証券（以下「SBI証券」といいます。）に依頼の上、SBIホールディングス及び他のグループ会社（以下あわせて「SBIグループ」といいます。）によるウエアハウジングを通じた物件の一時的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

(注)「東京経済圏の中規模オフィス」とは、東京経済圏（後記「２ 投資方針 （１） 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （イ） ポートフォリオ構築方針の基本的考え方（成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築）」において定義します。）に所在する中規模オフィスをいいます。「中規模オフィス」とは、延床面積が7,000坪未満のオフィスをいいます。

c． 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での、又は各自のこれまでの経歴における業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適なプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切なプロセスで選定した業者をそれぞれPM業務及びビル・マネジメント業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

更に、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供される各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

d． 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.4%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、当期末現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

ａ．資産の取得

ｉ． 本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格（百万円）（注1）	取得先
浦和ガーデンビル（準共有持分80%）	埼玉県さいたま市	2025年7月1日	9,600	ヒューリック株式会社
NW SQUARE	北海道札幌市	2025年8月29日	1,700	合同会社A.P.17
ホテルリソルステイ秋葉原	東京都千代田区	2025年9月26日	6,250	株式会社サンケイビル（注2）
スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	北海道函館市	2025年9月26日	2,700	株式会社サンケイビル（注2）
合計			20,250	―

（注1）「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）2025年2月28日付で株式会社サンケイビルと合同会社TU31の間に信託受益権譲渡契約が締結されており、本投資法人は、同契約書上の買主の地位を2025年8月18日付で合同会社TU31から承継しました。

ii．　本投資法人は、以下のとおり、2025年8月15日付で、2物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格（百万円）（注1）	取得先
FORECAST四日市（注2）	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531（注3）	芙蓉総合リース株式会社
innoba大田（準共有持分90%）（注4）	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	合同会社TU31
合計			6,689	―

（注1）「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。また、FORECAST 四日市については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。

（注2）本書の日付現在、本取得物件の物件名称は「d_ll YOKKAICHI」ですが、本投資法人による取得に伴い2025年10月1日付で「FORECAST四日市」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。

（注3）FORECAST四日市の取得予定価格は、本書の日付現在での見込額です。なお、信託受益権譲渡契約書等においては、記載された不動産信託受益権の価格が所定の計算式に基づき算出された金額と異なった場合に価格を調整する旨の定めが設けられているため、取得予定年月日の変更、取得予定年月日までの収益又は費用の変動、その他の事由により、取得予定価格が変更となる可能性があります。

（注4）本物件の準共有持分90%を取得する予定です。

（注5）本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金(取得予定価格)の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

b．資産の譲渡

i．　本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	譲渡先
FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）	東京都新宿区	2025年7月1日	10,000	7,180	ヒューリック株式会社
FORECAST品川	東京都品川区	2025年8月27日	2,700	2,454	非開示（注3）
天神東レジデンス	福岡県福岡市	2025年8月27日	3,100	965	非開示（注3）
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市			828	
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市			795	
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市			259	
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2025年8月29日	1,330	1,229	非開示（注3）
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2025年8月29日	1,170	1,081	非開示（注3）
合計			18,300	14,793	―

（注1）「譲渡価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注3）譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

ii．　本投資法人は、以下のとおり、2025年7月9日付で、3物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。そのうち、セントラル代官山の1物件について、2025年8月7日付で譲渡が完了しました。

物件名称	所在地	譲渡（予定）日	譲渡（予定）価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	譲渡先
セントラル代官山	東京都渋谷区	2025年8月7日	16,800	3,671	非開示（注4）
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2025年9月30日（注3）		4,695	
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日（注3）		6,120	
合計			16,800	14,487	－

（注1）「譲渡（予定）価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2）2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注3）本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書のうち当該契約上の義務の違反があった受益権に係る部分のみを解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金（譲渡予定価格）の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。
（注4）譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

c．資金の借入れ

本投資法人は、上記「a．資産の取得 i.」に記載の物件のうちホテルリソルステイ秋葉原及びスマイルホテルプレミアム函館五稜郭の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2025年9月25日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額（百万円）	利率	変動・固定の区別	返済期日	返済方法
株式会社SBI新生銀行	1,200	基準金利に0.33%を加えた利率（注1）	変動(注2)	2031年9月22日	期限一括返済（注3）

（注1）利払日は、初回を2026年3月20日とし、その後は毎年3月及び9月の各20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前の日における全銀協6か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が6か月より長い場合もしくは6か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。
（注2）本借入れの一部又は全部について金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化する予定です。
（注3）返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

d．投資方針の変更

2025年9月19日付で本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインの一部が改正され、各用途における投資対象タイプ等が変更されたことにより、本投資法人の投資方針が一部変更されました。当該変更後の内容については、後記「2 投資方針　（1） 投資方針　② ポートフォリオ構築方針　（ロ）用途分散」をご参照ください。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　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、不動産等（後記「２　投資方針　（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(イ)」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象とし、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うものとします（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第31条、別紙1）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の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、金融商品取引法上の金融商品取引業者である本資産運用会社にその全てを委託してこれを行います。

(注1)　投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者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、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

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

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(４）投資法人の機構　① 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。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2)　本投資法人の投資口は、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。）です（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。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

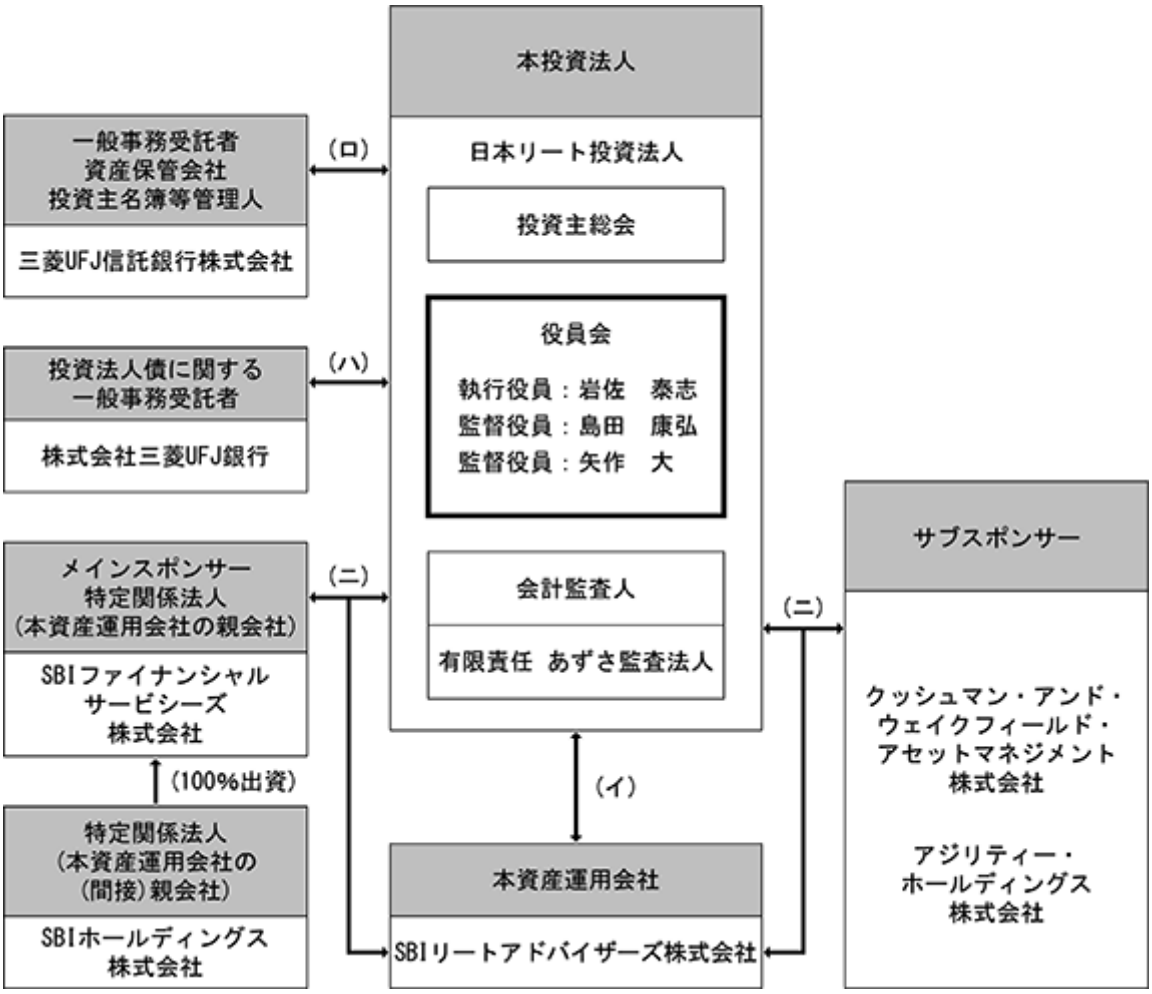
また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、及び不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を特定資産とする特定目的会社の優先出資証券に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約

（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

（ハ）財務代理契約

（ニ）スポンサーサポート契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

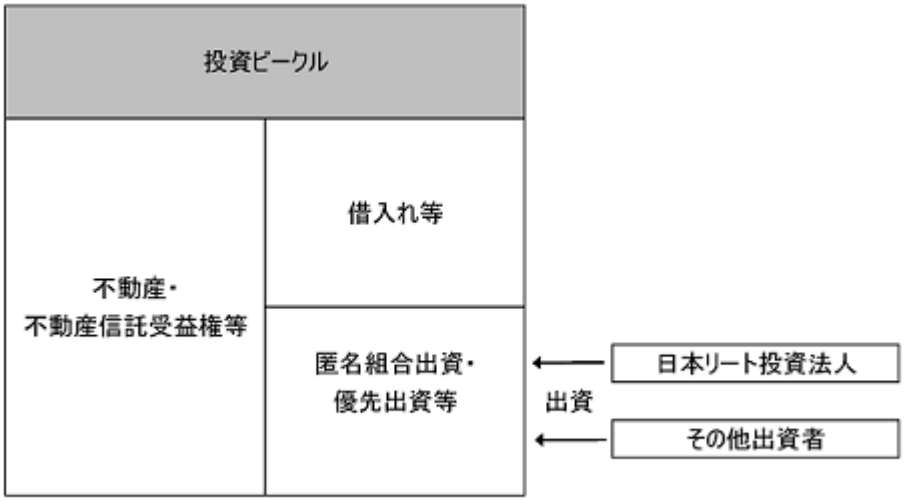
運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	SBIリートアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で2010年9月8日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務、及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2010年9月8日付の一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、及び(ニ)納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。 更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ)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、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)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、及び(ホ)納税に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で2018年4月18日付の日本リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約、2018年11月22日付の日本リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約、2019年4月12日付の日本リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約、2021年7月30日付の日本リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）財務代理契約、並びに2025年4月17日付の日本リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）財務代理契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)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等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
メインスポンサー 特定関係法人 (資産運用会社の親会社)	SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社	a.本投資法人及び本資産運用会社との間で、2022年11月30日付で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「スポンサーサポート契約（SBI）」といいます。）を締結しています。 スポンサーサポート契約（SBI）に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ⑤ スポンサーサポート」をご参照ください。 b.本資産運用会社に67.0%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。
特定関係法人 (資産運用会社の（間接）親会社)	SBIホールディングス株式会社	SBIファイナンシャルサービシーズの完全親会社であるため、特定関係法人に該当します。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	役務の内容
サブスポンサー	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年2月28日付で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「スポンサーサポート契約（クッシュマン）」といいます。）を締結しています。 スポンサーサポート契約（クッシュマン）に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ⑤ スポンサーサポート」をご参照ください。
サブスポンサー	アジリティー・ホールディングス株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年2月28日付で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「スポンサーサポート契約（アジリティー）」といいます。）を締結しています。 スポンサーサポート契約（アジリティー）に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ⑤ スポンサーサポート」をご参照ください。

④ 投資ビークルの仕組図



（４）【投資法人の機構】

①　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2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、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います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案並びに投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に関する同意）、又は第206条第1項（投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約）の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項、第3項）。

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

本投資法人の投資主総会は、2017年9月1日及び同日以後、遅滞なく招集され、以後、隔年毎の9月1日及び同日以後、遅滞なく招集されます。また、必要あるときは随時招集されます（規約第9条第1項）。

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

b.　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、同第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、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）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及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第22条）。

c．会計監査人

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

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

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、本書の日付現在、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び税理士で構成されています。

役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年とされています。ただし、法令に定める限度において、投資主総会の決議によってその期間を短縮又は延長することを妨げません。更に、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第20条第2項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、原則として各月に一度以上開催されるものと定められています。役員会においては、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告が行われ、役員は、本資産運用会社の役職員より資産運用状況等の報告を受けます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年6月末日及び12月末日）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

（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

a． 本資産運用会社に対する管理体制

役員会には、原則として本資産運用会社の代表取締役の出席を確保し、かかる代表取締役より本資産運用会社の業務執行状況について報告をさせなければならないとされています。また、本資産運用会社の投資運用本部長を役員会に出席させ、資産の運用状況について報告をさせなければならないとされています。更に、本資産運用会社が、本投資法人の運用資産に係る運用ガイドラインの策定・変更及び利害関係者（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）利害関係者取引規程」に記載する「利害関係者」をいいます。以下同じです。）との取引を行う場合には、事前に本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。加えて、監督役員は、本資産運用会社における重要な意思決定並びに使用人の業務の執行状況を確認するために、必要に応じて本資産運用会社の決裁書・その他業務執行に関する重要な決裁文書等を閲覧します。

b． 本資産運用会社以外の他の法人に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、役員会の決議又は報告を行うにあたり必要と認めるときは、議題に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を役員会に同席させ、意見の陳述等を行わせることができます。

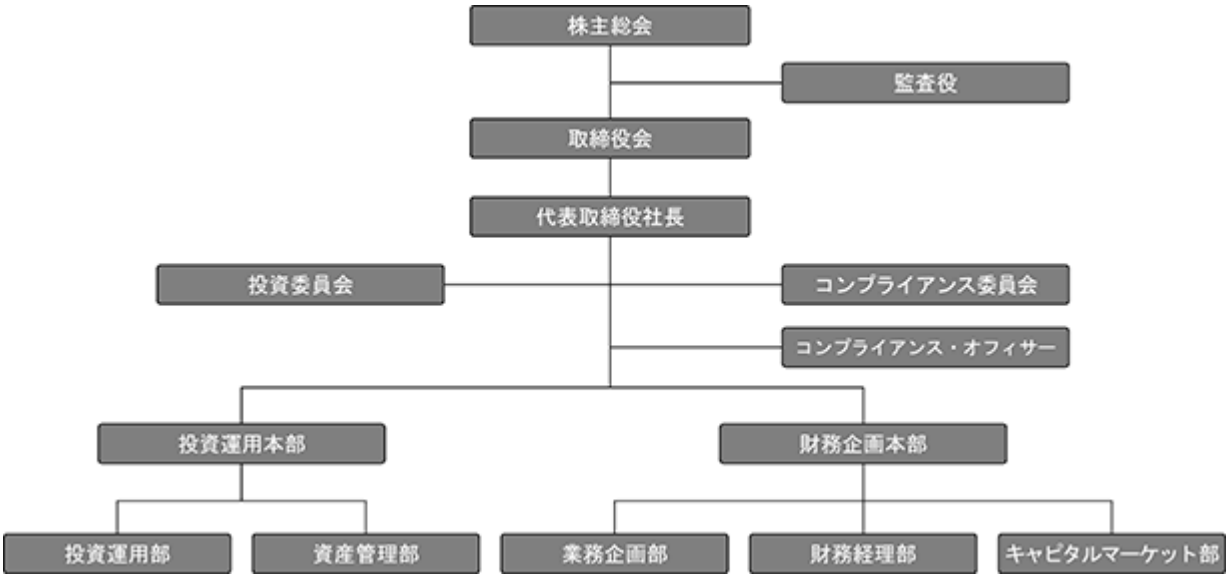
② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社　組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用本部投資運用部及び資産管理部、財務企画本部業務企画部、財務経理部及びキャピタルマーケット部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用本部及び財務企画本部については、担当の本部長が統括します。

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

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
取締役会	・ 本資産運用会社の経営に係る重要事項の審議及び決議 ・ 本投資法人の資産運用に関する重要事項についての審議及び決議 ・ その他付随する業務
投資運用本部	a．投資運用部 ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する業務 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する業務 ・ 経済全般の動向、不動産マーケットに関する調査・分析に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b．資産管理部 ・ 運用資産の賃貸管理に関する業務 ・ 本投資法人の物件別事業計画（収支予算、リーシング計画、修繕計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 ・ 不動産管理会社（PM会社、BM会社等）への指示・監督に関する業務 ・ 運用資産に関する保守点検に関する業務 ・ 運用資産に関する修繕計画及び修繕工事費の精査に関する業務 ・ 中長期的な資産価値の維持向上のための運用資産に関する設備投資計画の策定及び実施に関する業務 ・ 取得対象不動産を含む運用資産の不動産状況調査及び環境調査に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
財務企画本部	a．業務企画部 ・ 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 本資産運用会社の株主総会、取締役会、コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ 本投資法人の機関運営及び投資主総会に関する業務 ・ 本資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 特定個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b．財務経理部 ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の決算に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ 本資産運用会社の財務・経理に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 c．キャピタルマーケット部 ・ 本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口及び新投資口予約権の発行に関する業務

部署名	分掌業務
	・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ サステナビリティ・ESGに関する方針策定及び取組の推進・支援に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する業務 ・ コンプライアンスに関する指導・研修の推進に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却その他の取引に関する業務、その他本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 社内諸規程・規則等の策定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの処理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報の管理に関する業務 ・ 内部監査に関する業務 ・ 個人情報（特定個人情報を除きます。）の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

(ハ) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、1名以上の社外委員(注)及び常勤取締役
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更 ・ 本投資法人の業績予想の策定 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する事項 ・ 利害関係者との取引（利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。） ・ 運用資産の取得及び売却 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 ・ コンプライアンスに関する重要事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部監査に関する事項 ・ 事故及び苦情等処理を含む内部管理全般に関する事項
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故があり、代表取締役社長が委員長となった場合において、緊急にコンプライアンス委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全員一致により決します。また、かかる決議結果を投資委員会又は取締役会に上程する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出するものとします。

(注) 社外委員は、コンプライアンス委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、弁護士1名が社外委員に選任されています。

b. 投資委員会

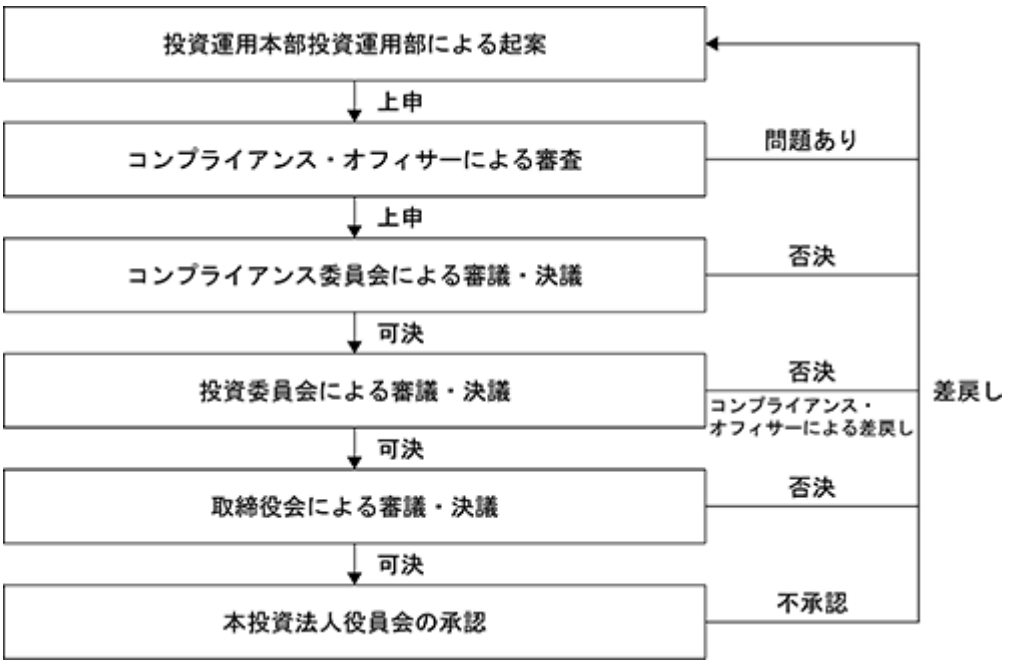
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1名以上の社外委員(注)、投資運用本部長、財務企画本部長、コンプライアンス・オフィサー及び投資運用本部副本部長（投資運用部の分掌業務に係る権限を委任されている場合に限ります。）
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更 ・ 本投資法人の物件別事業計画(収支予算、リーシング計画、修繕計画等)の策定及び変更 ・ 本投資法人の業績予想の策定 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する事項 ・ 利害関係者との取引（利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。） ・ 運用資産の取得及び売却 ・ 本投資法人の余資運用のための資産の取得及び売却
審議方法等	・ 投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故がある場合において、緊急に投資委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）がない場合には、投資委員会を開催することができないものとします。 ・ 投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の過半数をもって行います。ただし、当該決議は社外委員の賛成を条件とします。なお、投資委員会は、決議結果を取締役会に上程する際には、少数意見についても併せて提出するものとします。

(注) 社外委員は、投資委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が社外委員に選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

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

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定



本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

a.　運用ガイドラインの策定には、運用ガイドライン案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。

b.　コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

c.　コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

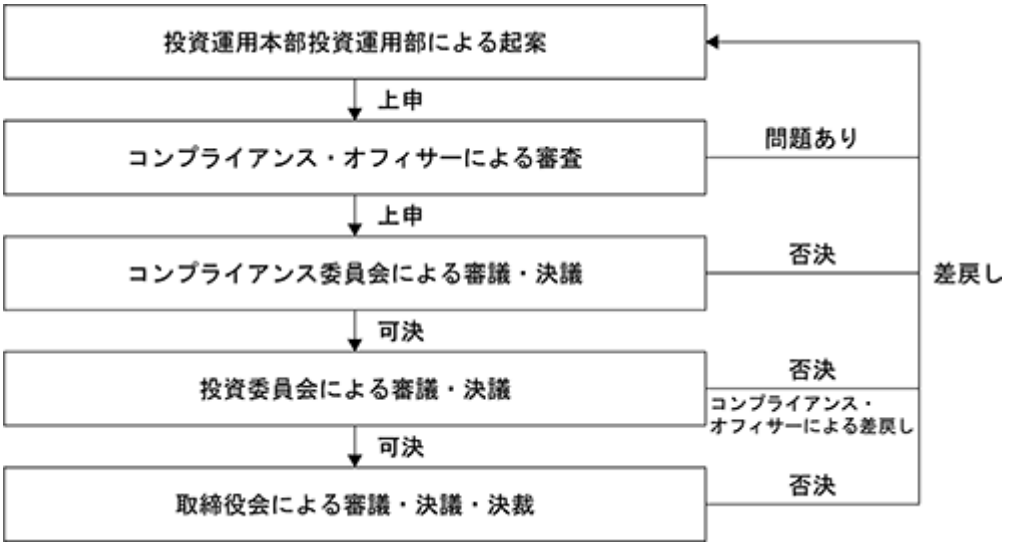
d.　投資委員会において、審議の上、可決された場合、運用ガイドライン案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

　また、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

e.　取締役会に上申された運用ガイドライン案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された運用ガイドラインは、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会又は本投資法人役員会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻します。

　運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって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変更を行うことがあります。

(ロ)　資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



a.　資産管理計画書の策定には、資産管理計画書案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。

b.　コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

c.　コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

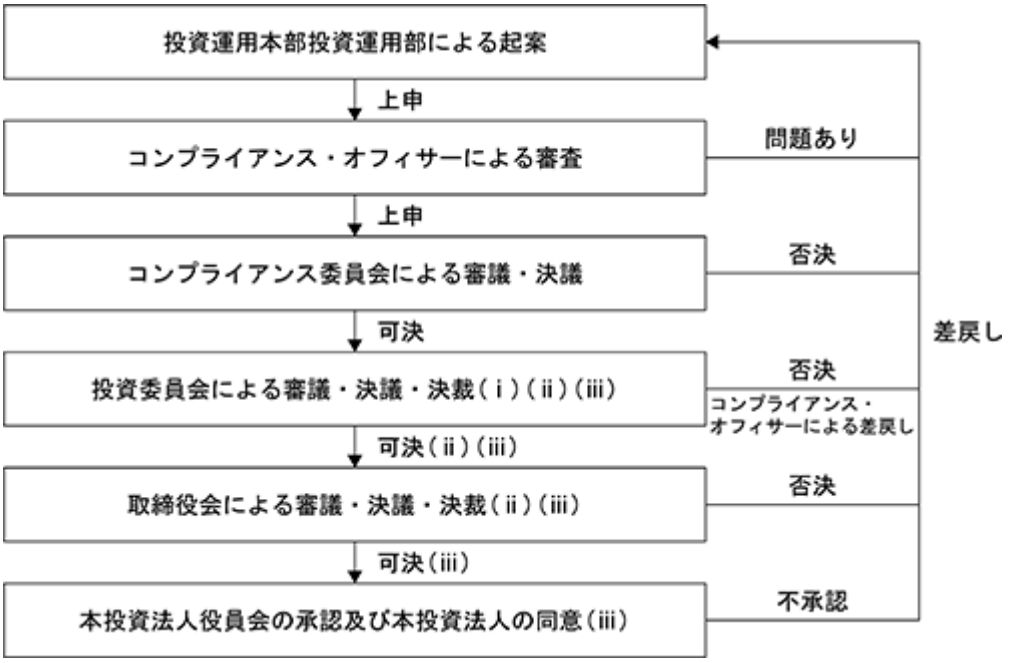
d.　投資委員会において、審議の上、可決された場合、資産管理計画案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

e.　取締役会に上申された資産管理計画書案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、資産管理計画書が策定されます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

資産管理計画書の変更は、変更計画書を上記と同様の決議を経ることにより行うものとします。

(ハ)　本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定



(ⅰ)　利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）

(ⅱ)　利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引

(ⅲ)利害関係者との取引。なお、以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引

・投信法施行規則第245条の2に定める取引

投資運用本部投資運用部は、投資運用本部資産管理部と協議の上、協力を得て、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を行い、本投資法人の投資方針及び本資産運用会社の取締役会で決定された運用ガイドライン並びに資産管理計画書及び変更計画書に合致する本投資法人の投資適格物件を選定の上、決裁書を作成します。

資産の取得又は売却については、以下の各手続を順に経て行われます。

a．利害関係者以外との取引の場合

i．取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）

(i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

(ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iii)コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iv) 投資委員会に上申された当該議案は、投資委員会において、コンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。投資委員会において可決された後、投資委員会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

ii．取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引

(i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

(ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iii)コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iv) 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

(v) 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

b. 利害関係者との取引の場合

i. 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

ii. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

iii. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

iv. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

v. 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された議案は、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を（ただし、当該議案が投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合（投信法施行規則第245条の2に定める取引を除きます。）には、本投資法人役員会の承認と、これに基づく本投資法人の同意を）得ます。なお、取締役会又は本投資法人役員会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーショナルリスク、リーガルリスク、暴力団、暴力団関連企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」といいます。）に関するリスク、インサイダー取引規制に関するリスク、疫病や自然災害等による社会・市場環境変化の影響を被るリスク、管理すべき主要なリスクに関連した経営戦略、経営課題に関わるリスク及びそれ以外の経営戦略、経営課題に関わるリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回の割合で定時の内部監査を実施し、また臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取りまとめた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より報告を受けた改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

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）利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（後記「２ 投資方針　（１）投資方針　⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。）に係る物件は、取得の場合、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになり、反対に譲渡の場合は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表に計上され、当該期間中の当該物件の価格変動リスクが原則として買主に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額の上限及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注1）（注2）	124,015百万円
発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口の総口数	1,768,380口

本投資法人の最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（純額）（百万円）（注1）（注2）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年12月30日	消却	△7,835	442,095	△2,499	124,015	(注3)
2025年 1月 1日	投資口分割	1,326,285	1,768,380	－	124,015	(注4)

（注1）出資総額（純額）は、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注3）2024年9月30日から2024年11月14日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,835口）については、2024年11月26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、その全てを2024年12月30日に消却しました。
（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4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】

①　主要な投資主の状況

2025年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	389,209	22.01
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	303,758	17.18
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	92,349	5.22
SBIホールディングス株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	62,000	3.51
ＪＰモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	31,495	1.78
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	28,515	1.61
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS, U.S.A.	25,299	1.43
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	24,470	1.38
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	23,500	1.33
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS, U.S.A.	19,885	1.12
合計		1,000,480	56.58

（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。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

②　所有者別状況

（2025年6月30日現在）

区分		投資口の状況				
		金融機関（注1）	その他の国内法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）		95	344	260	16,959	17,658
所有投資口数（口）		1,019,084	109,956	342,563	296,777	1,768,380
	比率（%）（注2）	57.63	6.22	19.37	16.78	100.00

（注1）金融商品取引業者を含みます。

（注2）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①　従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、持投資口制度が、本投資法人の企業理念である「投資主との利害一致の徹底的な追求」に合致するもので、中長期的に本投資法人の投資主価値の更なる向上に資すること、また、本資産運用会社従業員の福利厚生の増進にもつながることから、持投資口制度を導入しています。当該持投資口制度では、持投資口会が、従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。

②　従業員等持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

該当事項はありません。

③　従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社の従業員

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を行います。

本投資法人は、オフィス及び住宅を主たる投資対象とし、その他の用に供される不動産（注）にも投資することで、総合型のポートフォリオの構築を図り、かかる総合型リート（総合型のポートフォリオを構成する投資法人）の特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資を行いつつ、投資主との利害一致を徹底的に追求することを通じて、投資主価値の最大化を図ります。

(注)　「その他の用に供される不動産」とは、オフィス及び住宅以外の不動産をいいます。以下同じです。なお、ヘルスケア施設又は病院を対象とした投資及び資産運用を行うに際しては、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」又は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を実施するものとします。

（イ）　総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散を図るため、オフィス及び住宅を主たる投資対象とし、その他の用に供される不動産にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。投資機会の確保にあたっては、売主の物件売却のタイミングを的確に捉えた上で、物件取得の意思決定を適時かつ迅速に進めるとともに、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件についても、ブリッジファンド等を活用することで取得機会を最大化し、機動的な投資を行います。また、ポートフォリオの構築にあたっては、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行います。本投資法人は、このような機動的かつタイムリーな投資を通じて、総合型リートの特性を活かしたポートフォリオの構築を図ることによって、投資主価値の最大化を図る方針です。

（ロ）　スポンサー3社（SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティー）のネットワークを活用した成長戦略

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の67.0%を本書の日付現在保有するSBIファイナンシャルサービシーズです。また、サブスポンサーとして、クッシュマン及びアジリティーが、本書の日付現在、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の18.0%及び15.0%を保有しています（以下、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーの各社を総称して「スポンサー」又は「スポンサー各社」といいます。なお、スポンサーとスポンサーが組成した特別目的会社を総称して「スポンサー等」ということがあります。）。

メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズは、SBIグループの金融サービス事業の中間持株会社であり、SBIホールディングスの完全子会社です。SBIファイナンシャルサービシーズはSBI証券の株式を100%保有するなど、傘下に金融や不動産領域の事業会社を多数有しています。SBIグループでは、「顧客中心主義」に基づき多様な事業領域においてお客さま本位の良質な商品・サービスを提供するべくビジネスを展開しており、金融及び不動産領域に留まらず様々な事業領域における知見を蓄積しているほか、SBIグループ内外に広大な提携先・取引先ネットワークを有しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。スポンサー各社の詳細は、後記「⑤ スポンサーサポート　（イ）　スポンサー各社の概要」をご参照ください。

本投資法人は、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。また、かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指して、その資産の運営・管理を行う方針です。かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見の活用のため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーからのサポート体制の活用の詳細は、後記「⑤ スポンサーサポート　（ロ）　スポンサーサポート」をご参照ください。

（ハ） 分配金に連動した運用報酬体系及び第三者による監視機能を確保したガバナンス体制

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主と本資産運用会社及びスポンサーとの利害を一致させるため、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部について、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の採用は、本資産運用会社による本投資法人の投資主価値の最大化へのインセンティブにつながると、本投資法人は考えています。詳細は、後記「⑥ 投資主利益に配慮した運営体制の確保 （イ）投資主との利害一致手法」をご参照ください。

また、本投資法人は、本資産運用会社の内部の意思決定機関であるコンプライアンス委員会及び投資委員会において、外部専門家である社外委員を構成員とし、その出席及び同意を要件とすることで、第三者である社外委員に、不適切と判断した取引を実質的に拒否できる権限（以下「実質的拒否権」といいます。）を付与しています。利害関係者との取引（以下「利害関係者取引」といいます。）については、第三者が構成員の過半を占める本投資法人の役員会の事前承認を要件としており、かかる第三者による監視機能を確保した意思決定プロセスを通じたガバナンス体制を定め、投資主の利益に配慮することで、投資主価値の最大化を図ることを企図しています（利害関係者取引の範囲等の詳細は、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）利害関係者取引規程」を、ガバナンス体制の詳細については、後記「⑥ 投資主利益に配慮した運営体制の確保 （ロ）ガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）」を、それぞれご参照ください。）。

② ポートフォリオ構築方針

（イ） ポートフォリオ構築方針の基本的考え方（成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を目指します。そのため、本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたってスポンサーの知見に基づき、投資対象不動産の用途及び地域の双方のファクターに関して、その時々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境に応じて最適と判断する投資を行うべく、より多くの投資機会を確保しつつ、用途及び地域双方においてリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオの構築を行います。

オフィスにおいては、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できる地域と考える東京経済圏(注1)の比重を高めたポートフォリオの構築を目指します（東京経済圏への重点投資）。

また、住宅においては、人口集積度を踏まえた分散投資を行い、安定した収益（安定性）を確保する観点から、人口が集中し、今後もその傾向が継続すると本投資法人が見込んでいる三大都市圏(注2)の割合を高めたポートフォリオの構築を目指します（三大都市圏を中心とした分散投資）。

その他の用に供される不動産においては、それぞれの用途特性に応じて収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる地域に所在する不動産に対し厳選して投資を行い、ポートフォリオの構築を目指します（投資対象地域全域からの厳選投資）。

本投資法人は、前記のとおり用途ごとに投資対象地域を区分し、これらの「用途」と「地域」の観点から設定された方針を適切にマネジメントすることにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性を確保していきます。

なお、かかるポートフォリオ構築方針は、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指すという観点から、本資産運用会社の判断により必要に応じて変更する場合があります。

(注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。詳細は後記「（ハ）地域分散」をご参照ください。以下同じです。

(ロ) 用途分散

本投資法人は、主にオフィス及び住宅を投資対象不動産の用途とするものの、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ、その他の用に供される不動産への投資による用途分散を図るため、以下に記載の用途別投資比率(注)を目途に投資を行います。

(注) 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

＜ポートフォリオ全体の用途別投資比率＞

用途	用途別投資比率
オフィス	50%以上
住宅	50%以下
その他の用に供される不動産	50%以下

(注) 借地権が設定された土地（底地）の用途については、当該土地上の建物（ただし、当該土地上に建物が存在しない場合又は本投資法人の取得に伴い当該土地上の建物が建て替え、改築若しくは用途変更される予定である場合には、当該予定された新築、改築若しくは用途変更後の建物）の主たる用途を基準とします。

以下では、本投資法人が、各用途につき、投資対象タイプ及び各投資対象タイプが一般的に有すると考える投資特性を記載しています。

＜各用途における投資対象タイプと投資特性＞

<table>
<tr><th>用途</th><th>投資対象タイプ</th><th>投資特性</th></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>中規模以上（延床面積1,000㎡以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が150㎡以上を指します。）のオフィスビル
ただし、東京経済圏に所在するオフィスビルについては、中規模以上であることを要せず、中規模以上の要件に満たないオフィスビルも対象とします。</td><td>・景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的変化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めます。
・相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。
・後記「(ハ) 地域分散」に記載する重点投資地域である東京経済圏では企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。</td></tr>
<tr><td>住宅</td><td>以下の3つのタイプの寮・社宅・住宅型SAを含む賃貸住宅
<table>
<tr><th>タイプ</th><th>主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積(注)</th></tr>
<tr><td>シングル</td><td>単身世帯
20㎡以上40㎡未満</td></tr>
<tr><td>コンパクト</td><td>2人程度の世帯
40㎡以上</td></tr>
<tr><td>ファミリー</td><td>3人以上の家族世帯
50㎡以上</td></tr>
</table>
いずれのタイプにおいても、原則として1棟当たりの住戸数が20戸以上の建物を対象とします。
なお、住宅型SAについては、一般的な賃貸住宅に転用した場合であっても、比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めるものに限ります。
(注)「1戸当たりの専有面積」は各タイプの代表的な専有面積を示しており、物件の特性等に応じて各タイプの1戸当たりの専有面積については記載と異なる住戸も当該タイプに含まれることがあります。</td><td>・景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めます。
・人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">用途</th><th>投資対象タイプ</th><th>投資特性</th></tr>
<tr><td>その他の用に供される不動産</td><td>宿泊施設</td><td>
<table>
<tr><th>タイプ</th><th>定義</th></tr>
<tr><td>宿泊特化型ホテル</td><td>宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル</td></tr>
<tr><td>フルサービス型ホテル</td><td>複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル</td></tr>
<tr><td>リゾート型ホテル</td><td>フルサービス型ホテルの特徴に加え、リゾートエリアに位置するホテル</td></tr>
<tr><td>その他宿泊施設</td><td>旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル及びリゾート型ホテル以外の宿泊施設並びにホテル型SA（建築基準法に定める主たる用途がホテル・旅館等であるサービスアパートメントをいいます。）等</td></tr>
</table>
なお、宿泊施設については、宿泊特化型ホテルを重点投資対象タイプとし、宿泊特化型ホテル以外については、不動産及び事業収益構造等の特性を考慮して、中長期的に安定した運用が可能であると判断できるものに限ります。
</td><td>・オフィスや住宅などとは異なる収益構造を有し、ポートフォリオのリスク分散や収益機会の多様化を図ることができます。
・変動賃料を含む賃料形態のホテル等を投資対象とすることで、ホテル需要の拡大に伴うホテルの収益向上の恩恵を本投資法人が享受することが期待できます。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">用途</th><th>投資対象タイプ</th><th>投資特性</th></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の用に供される不動産</td><td>商業施設</td><td>以下の2つのタイプの商業施設
<table>
<tr><th>タイプ</th><th>定義</th></tr>
<tr><td>都市型
商業施設</td><td>都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設</td></tr>
<tr><td>コミュニティ隣接型商業施設</td><td>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較的実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設（飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設（学習塾・エステ・スポーツジム）等）
また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設（フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等）</td></tr>
</table></td><td>（都市型商業施設）
・活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。
・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。

（コミュニティ隣接型商業施設）
・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく収益を中心とした、安定した収益が期待できます。
・専門店との賃貸借契約においては、当該専門店の売上に連動しない「固定最低賃料」を設定しつつ、当該専門店における一定以上の売上に応じて「歩合賃料」を加える賃料形態を採用する場合には、景気拡大期において収益の向上が期待できます。
・エリア/商圏内のコミュニティに密着した安定的な集客・消費ニーズに対応可能であり、底堅いテナントの需要も見込めます。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">宿泊施設及び商業施設以外のその他の用に供される不動産については様々な用途があり、用途によって物件特性が異なることに鑑み、具体的な用途別の基準は設けず、対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性及び将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産に厳選して投資を行います。</td></tr>
</table>

(ハ) 地域分散

本投資法人は、東京経済圏、三大都市圏を投資対象地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて以下に記載の各用途における地域別投資比率(注1)を目途に投資を行います。

＜各用途における地域別投資比率＞

用途別	全体での用途別投資比率 (注2)	各用途における地域別投資比率 (注1)
オフィス	50%以上	東京経済圏　60%以上
住宅	50%以下	三大都市圏　60%以上
その他の用に供される不動産	50%以下	地域別投資比率は定めていません。

(注1) 「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得（予定）価格の合計額を当該用途の全地域の投資対象資産の取得（予定）価格の総額で除したものをいいます。

(注2) 「全体での用途別投資比率」とは、各用途の投資対象資産の取得（予定）価格の合計額を全投資対象資産の取得（予定）価格の総額で除したものをいいます。

＜地域の定義及び各地域の特徴＞

地域	定義及び各地域の特徴
東京経済圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県 ＜特徴＞ ・ 日本の政治・経済及び文化の中心及びその近接地であり、不動産売買市場及び賃貸市場における高い流動性を有している ・ 日本企業及び外資系企業の多くが本社及び主要支店としての立地選択を行い、企業集積度が高い ・ 労働人口の集積度が高い ・ 投資対象となる物件数が相対的に多い
三大都市圏	東京経済圏(注)、大阪経済圏(注)及び名古屋経済圏(注) (注) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。 「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。 「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。 ＜特徴＞ ・ 人口流入が継続しており、人口集積度が高い ・ 経済圏の規模が大きいことから安定した収益が見込める ・ 各経済圏に立脚した地域社会の地域特性を反映した不動産が存在し、各経済圏で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能

③　個別投資対象

（イ）　規模

本投資法人は、以下に記載の最低投資規模及び最高投資規模の基準範囲内の投資対象資産に分散して投資を行います。

＜本投資法人の最低投資規模及び最高投資規模の基準＞

最低投資規模	1物件当たり、 オフィス及び商業施設については10億円以上 住宅、その他の用に供される不動産（商業施設を除きます。）については5億円以上 底地については、金額を定めず、その上に存する建物の用途とその特性に応じて適正な規模とします
最高投資規模	投資総額(注)に対する当該投資対象資産の投資額の比率が25%以下

(注)　「投資総額」とは、本投資法人の保有資産の取得価格の合計をいい、取得予定資産又は売却予定資産がある場合には、それらの取得又は売却実施後の金額をいいます。

上記の最低投資規模の基準にかかわらず、以下に該当する場合には当該投資対象資産の取得を行うことができます。

・　複数の投資対象資産を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る投資対象資産が一部含まれる場合
・　当該投資対象資産の取得時における鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合
・　その裏付けとなる物件の鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、匿名組合出資持分（後記「（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類　(ロ)b.」において定義します。）、不動産対応証券（後記「（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類　(ロ)」において定義します。）又は不動産関連ローン等資産（後記「（２）　投資対象　①　投資対象とする資産の種類　(ハ)h.」において定義します。）へ投資する場合で、当該資産の取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合

（ロ）　運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資対象資産を取得し、短期売買目的の投資対象資産の取得は行いません。ここで短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、以下に該当する場合には、当該投資対象資産の短期での売却を検討及び実施することがあります。

・　本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的戦略上適切であると判断される場合
・　平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与すると判断される場合
・　経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収益の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みが乏しいと判断される場合

また、ブリッジファンドに投資する場合、又は匿名組合出資持分、不動産対応証券若しくは不動産関連ローン等資産へ投資する場合には、短期での償還の可能性のある投資対象資産への投資を検討及び実施することがあります。

(ハ)　その他の個別投資対象基準(注1)

<table>
<tr><td rowspan="5">設備及び仕様</td><td colspan="2">オフィス</td><td>貸付床の形状、階高及び天井高、床仕様、OA対応、電気容量、空調方式、セキュリティ対応、防災対応、共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅</td><td>専有部分の間取り、設備、仕様等及び共用部分の設備、仕様、セキュリティ等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の用に供される不動産</td><td>宿泊施設</td><td>地域性、対象客層及び施設タイプに応じた宿泊設備及びその他必要な付帯設備が整っている物件を投資対象とします。</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td>業態別の標準仕様（階高、天井高、フロア形状、電気、水道及びガス容量等）及び商業施設としての汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>宿泊施設及び商業施設以外のその他の用に供される不動産については様々な用途があり、用途によって物件特性が異なることに鑑み、設備及び仕様に関する基準は設けず、対象不動産毎に、標準仕様及び設備の汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、投資対象とします。</td></tr>
<tr><td>遵法性</td><td colspan="3">都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している投資対象資産（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、本投資法人の取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。</td></tr>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の投資対象資産とします。</td></tr>
<tr><td>耐震性</td><td colspan="3">新耐震基準（1981年に改正された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML(注2)値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる投資対象資産とします。
ただし、以下の投資対象資産については、投資対象とすることがあります。
(i)　地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる投資対象資産
(ii)　取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される投資対象資産</td></tr>
<tr><td>環境及び地質</td><td colspan="3">以下のいずれかの条件を満たしている投資対象資産とします。
・　専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い旨が確認できること。
・　専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等は内在しているが、当該有害物質に関連する法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている等により、利用者又は近隣等に対する健康被害リスクが低い旨が確認でき、かつ、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断できること。</td></tr>
<tr><td>テナント及びオペレーター</td><td colspan="3">属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性、宿泊施設の場合は、これらに加え施設運営能力等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。</td></tr>
</table>

権利関係	原則として、土地及び建物に係る独立した所有権が取得できる投資対象資産とします。ただし、以下の(i)から(vi)までの形態の投資対象資産についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。 (i)　共有物件 ・　管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度確保のため、取得する共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・　処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・　収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (ii) 区分所有権及びその敷地 ・　管理運営の自由度を確保するため、取得する区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・　処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・　収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (iii)借地権付建物 ・　原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「旧借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とします。 ・　底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 (iv) 借地権が設定された土地（底地） ・　原則として、借地借家法第22条に定める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されている土地のみを投資対象とします。 ・　借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 (v)　境界 ・　原則として、隣接地との境界確認が完了している投資対象資産を投資対象としますが、隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者やその属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で個別に投資判断を行います。 (vi) 用益権や越境物等 ・　第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・　隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。

開発案件	・　原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・　建築前又は建築中である建物については、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、不動産賃貸市場の状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。また、当該取引がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、後記「⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。 ・　本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	投資対象資産の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。

(注1)　借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、本投資法人の投資対象には該当しないため、上記の個別投資対象基準を満たすことを要しないものとします。

(注2)　「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。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とがあります。PMLについて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（再現期間475年の大地震＝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原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

(ニ)　匿名組合出資持分、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資

a.　本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利（以下、本（ニ）において「不動産ファンド持分投資」と総称します。）への投資を行う場合には、主として以下の内容を基準にします。

ⅰ.　当該投資後において、不動産ファンド持分投資に対する投資額（不動産ファンド持分投資の取得価格（ただし、出資その他取得以外の態様による投資（以下「出資等」といいます。）を本投資法人が自ら行う場合には出資等の額）。以下同じです。）の合計が、総資産額の10%以内となること。

ⅱ.　不動産ファンド持分投資の実質的な運用対象又は裏付資産とされる不動産同等物が本投資法人の投資方針及び投資対象に合致していること。

ⅲ.　不動産ファンド持分投資の実質的な運用対象又は裏付資産とされる不動産同等物の売却時に、本投資法人による取得機会（一定期間の売却権限を含みます。）が得られること。

ⅳ.　不動産ファンド持分投資のうち不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資に当たっては、その投資額について東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する上場廃止基準に該当することがないよう十分配慮した上でこれを行うものとします。また、投資対象とする不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利について、その資産の特性やストラクチャーの検討及び確認のほか、その資産の特性に応じたリスクについて、慎重に検討することとします。

b.　上記a.に定めるほか、本投資法人は、収益の成長性及び安定性に資すると判断する不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利（主たる投資対象が不動産関連ローン等金銭債権であるものを除きます。以下、本b.において同じです。）への投資を行うことができます。本投資法人は、本b.に基づき個々の不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利を取得するに当たっては、その発行者の投資方針、投資対象及び信用力等について、十分に調査し、取引に当たって留意すべき事項を認識した上で、総合的な観点から投資の可否を判断することとします。なお、この場合、上記（イ）乃至（ハ）に定める基準は適用しません。ただし、本b.に基づく不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利に対する投資額は、上記a.に基づく不動産ファンド持分投資に対する投資額とあわせ、総資産額の10%以内に限るものとします。

④　成長戦略

本投資法人は、前記「① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）」及び「② ポートフォリオ構築方針」のとおり、オフィス及び住宅を主たる投資対象とし、その他の用に供される不動産にも投資することで、総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、ポートフォリオ構築方針に基づき外部成長及び内部成長の両面からなる成長戦略として、本資産運用会社の独自のネットワークと知見を活用することに加えて、スポンサーのサポート体制を最大限活用した資産運用を実行することを目指します。

（イ）　外部成長

a.　本資産運用会社独自のネットワークを活用した外部成長戦略

本資産運用会社は、第三者との相対での交渉を中心とした物件取得の経験を培った人材を登用することにより、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを構築し、中長期的に、かかるネットワークを基盤とした物件取得ルートの拡大に努めます。本投資法人は、かかる本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用することで、継続的な外部成長を目指します。

b.　スポンサー各社のサポート体制を活用した外部成長戦略

i.　スポンサー各社のネットワークの活用

本投資法人は、スポンサー各社が保有又はその運用するファンドにおいて保有する物件に限らず、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。

メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズを含むSBIグループは、オンライン証券・銀行・保険などの金融サービス事業を中心として金融を核に金融を超え、事業領域を拡大させています。事業展開を通じて得られるSBIグループ内外のネットワークを有するとともに、事業展開を通じて培われてきた広範な情報ソースを有しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、SBIファイナンシャルサービシーズとは業態は異なるものの、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資事業における広範なネットワークと知見を有しています。

本投資法人は、かかるスポンサーのネットワークと知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得を図り、投資主価値の最大化を目指します。かかるスポンサーのネットワークと知見を最大限に活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約を通じたサポート体制の詳細は、後記「⑤ スポンサーサポート　（ロ）スポンサーサポート」をご参照ください。

ii.　スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用

本投資法人は、資金調達状況によっては、直ちに第三者から投資対象資産の取得ができない可能性もあることから、将来における取得を目的として、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンド（スポンサー等）による一時的保有機能の提供を受けることを検討します。かかる機能の提供を受けることで、本投資法人は、取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。なお、本投資法人は、取得機会を最大化し、また投資対象資産の運用実績を把握する目的から、ブリッジファンドに対して出資等を行う可能性があります。

なお、上記のブリッジファンドからの取得は利害関係者取引に該当する場合があり、その場合には本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールに従って取得します（本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールについては、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）利害関係者取引規程」をご参照ください。）。

（ロ）　内部成長

本資産運用会社は、その役職員がスポンサー各社での、又は各自のこれまでの経歴における業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適なPM会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性の向上に資する運用を目指します。

また、本資産運用会社は、計算期間毎に策定する本投資法人の運用資産の物件別事業計画の一部として、運用資産毎にリーシング計画を策定します。オフィスのリーシング計画の策定にあたっては、クッシュマンから提供されるオフィス賃貸マーケットに係る各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで、機動的なリーシング活

動を行う体制を整えます。

⑤　スポンサーサポート

（イ）　スポンサー各社の概要

a.　SBIグループの概要

SBIグループは、日本におけるインターネット金融サービスのパイオニアとして1999年に設立され、証券・銀行・保険など幅広い金融サービスを手掛ける世界でも類を見ない「インターネット金融生態系」を構築してきました。これに加えて、投資運用や投資助言などを行う「資産運用事業」、ベンチャー企業の投資・育成などを行う「投資事業」、暗号資産取引所の運営などを行う「暗号資産事業」、更にはバイオ・ヘルスケア&メディカルインフォマティクス事業からWeb3(注)関連のビジネスを行う「次世代事業」を中心に事業を行っています。SBIグループでは、「顧客中心主義」に基づきこうした多様な事業領域において、お客さま本位の良質な商品・サービスを提供するべくビジネスを展開しており、金融及び不動産領域に留まらず様々な事業領域における知見を蓄積しているほか、グループ内外に広大な提携先・取引先ネットワークを有しています。

(注)　「Web3」とは、ブロックチェーン技術等を基盤とする分散型ネットワーク環境をいいます。

2025年6月30日現在のSBIグループの連結対象会社数及び従業員数は、以下のとおりです。

・連結対象会社数　連結子会社 705社、持分法適用会社 65社

・従業員数　連結18,380名

b.　クッシュマンの概要（C&W全額出資の日本のアセットマネジメント会社）

クッシュマンの親会社であるCushman & Wakefield plc（以下「C&W」といいます。）は、ニューヨーク証券取引所に上場する、世界有数の不動産総合サービスプロバイダーです。C&Wグループ（C&W並びにその子会社（日本法人であるクッシュマン及びクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社を含みます。）及び関連会社全体を総称して、「C&Wグループ」といいます。）は、グローバル本部を米国イリノイ州シカゴに設置し、世界約60か国におよそ52,000人の従業員を有しています。

C&Wグループは、世界中の顧客に対して売買仲介、鑑定評価、テナントレップ(注)、リーシング、PM、プロジェクト・マネジメントやコンサルティング等多様なサービスを提供しており、その顧客層は事業会社から多国籍企業、金融機関、政府系企業に及び、日本においても、日本国内外の顧客に対して上記のサービスを提供しています。

(注)　「テナントレップ」とは、借主の代理的な立場で、事務所・店舗の提案、賃貸借契約の締結サポート及びアフターケアなどを行うコンサルティング事業をいいます。

クッシュマンは、C&W全額出資の日本のアセットマネジメント会社として、本書の日付現在、オフィス、物流施設、住宅から商業施設、ホテルに至るまで様々な用途の不動産運用事業における豊富な経験を積み、国内外の不動産投資における幅広い関係者とのリレーションを築いています。

c．　アジリティーの概要

アジリティーは、2018年1月にアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社、AAAコンサルティング株式会社及びAAAインベストメント株式会社の持株会社として設立しました。アジリティー傘下の各社は、主にアセットマネジメント事業、プロパティ・マネジメント事業、及び投資事業などを行っています。今次、アジリティーは、グループ再編により2024年10月、AAAコンサルティング株式会社、及びAAAインベストメント株式会社の持株会社であるとともに、リート関連事業、海外事業などの事業を行う会社に発展的に再構築されました。

アジリティーは、リート関連事業として本資産運用会社の株式、本投資法人の投資口、並びにスポンサーサポート契約上の地位並びに権利及び義務をアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社から免責的に承継し、新たにスポンサーとなりました。

アジリティーは、1975年にシンガポールで誕生し、現在では世界15か国で金融サービスを提供している総合金融グループであるフィリップキャピタルグループの一員となっています。アジリティーを含む同グループ全体での運用資産は650億ドルで、役職員がそれぞれ顧客ニーズに即したサービスを提供しています。

（ロ） スポンサーサポート

本投資法人は、外部成長及び内部成長を実現するために、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー各社との間で締結された各スポンサーサポート契約を最大限活用します。

各スポンサーサポート契約に定められているサポートの概要は、以下のとおりです。

a． スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	SBIファイナンシャルサービシーズは、本資産運用会社の定める本投資法人に関する運用ガイドラインに合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本a.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、SBIファイナンシャルサービシーズ及びその子会社であるSBI証券（以下、SBIファイナンシャルサービシーズと併せ、「スポンサーグループ」といいます。）が保有しているものを売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、又は当該適格不動産等の所有者をして提供させます（以下「優先的情報提供」といい、当該提供を行う主体を「情報提供者」といいます。）。 スポンサーグループの双方又はいずれかにおいて、自ら又はSBIグループが運用し、スポンサーサポート契約（SBI）と同様の優先的物件情報の提供に係る契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産投資ファンド（以下「他REIT等」といいます。）に対し情報提供が求められる場合には、上記にかかわらず、SBIファイナンシャルサービシーズは当該契約に基づく情報の提供に遅れることなく、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報の提供を行い、又は情報提供者をして行わせしめるものとします。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ 優先的情報提供が行われた場合、所定の期間内に、本投資法人及び本資産運用会社は、取得の意向の有無を情報提供者に対し回答します。SBIファイナンシャルサービシーズは、所定の期間内に取得の意向がある旨の回答を受領した場合、当該適格不動産等につき、本投資法人及び本資産運用会社に対し、優先的に売買交渉する権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら付与し、又は情報提供者をして付与させるものとします。ただし、他REIT等に情報提供が行われる場合には、他REIT等にも同様の優先的売買交渉権を付与することができ、本投資法人の優先的売買交渉権は、他REIT等に劣後しない内容とします。 情報提供者は、上記に従い優先的売買交渉権を付与した場合、本投資法人又は本資産運用会社と当該適格不動産等の売却の条件について誠実に協議し、合意に達した場合、情報提供者は、自ら又は当該適格不動産等の所有者をして、本投資法人に対し、当該適格不動産等を売却します。 所定の期間内に情報提供者に対し取得の意向がある旨を回答しなかった場合、又は情報提供者に対し取得の意向がある旨を回答したものの所定の期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。 なお、行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、第三者に対して負う守秘義務との関係などから適切な情報開示を行えないため、適格不動産等に関する情報の提供を行うことが適切ではないとスポンサーが判断した場合、スポンサーにおいて、かかる優先的売買交渉権の付与がSBIグループの利益に沿わないこと又はそのおそれがあると判断した場合等所定の場合には、優先的情報提供は行われず、優先的売買交渉権は付与されません。

a．　スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート	
売却情報の提供	SBIファイナンシャルサービシーズは、スポンサーグループ以外の第三者が保有する適格不動産等の売却情報を、SBIファイナンシャルサービシーズが独自の情報獲得ルートを通じて入手し、かつ本投資法人への売却が適当な適格不動産等であると判断した場合には、遅くとも第三者（他REIT等を含みます。）に売却情報を提供すると同時に売却情報を提供します。 なお、スポンサーグループの双方若しくはいずれか、SBIグループ又はこれらのいずれかが出資し又は組成する（その予定を含みます。）私募ファンド等（ただし、他REIT等を除きます。）による取得検討の対象とする旨を判断した場合、SBIファイナンシャルサービシーズが第三者に対して負う守秘義務との関係などから適切な情報開示を行えないため、情報の提供を行うことが適切ではないと判断した場合、SBIファイナンシャルサービシーズにおいて、かかる情報開示がSBIグループの利益に沿わないこと又はそのおそれがあると判断した場合等所定の場合には、第三者が保有する適格不動産等に関する売却情報は提供されません。
適格不動産等の取得及び運用に向けた支援業務の提供等	SBIファイナンシャルサービシーズは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、適用法令に反しない範囲において、自ら又はSBIグループの他の法人をして、(i)適格不動産等の取得、売却、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、及び適格不動産等の取得、売却に関する仲介業務、(ii)人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力、(iii)本資産運用会社の役職員に対する研修の提供、(iv)IRのサポート等、並びに(v)その他の必要な支援について、別途協議のうえ合意する個別の支援業務を行い、又は行わせます。 ただし、SBIファイナンシャルサービシーズにおいて、前記の業務の受託がSBIグループの利益に沿わないおそれがあると判断した場合はこの限りではありません。
ウェアハウジング機能の提供	本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約（SBI）当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等のSBIグループによる取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）をSBI証券に依頼することができ、SBIファイナンシャルサービシーズはSBI証券をして誠実に検討させます。 ウェアハウジングが行われる場合であっても、ウェアハウジングを実施したSBIグループと本投資法人との間で売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該適格不動産等を取得する義務を負うものではありません。なお、ウェアハウジングが行われる場合であっても、ウェアハウジングを実施したSBIグループと本投資法人との間の売買の実行は、SBIグループと本投資法人及び本資産運用会社においてそれぞれ所定の手続きを経た上で売買契約が締結されることが条件となります。

a.　スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート	
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	SBIファイナンシャルサービシーズは、SBI証券をして、SBI証券によるブリッジファンド組成等に関するサポートの提供を行わせます。 本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得予定価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している適格不動産等をSBI証券の意向を受けて設立された特別目的会社等のSBI証券が指定する第三者（以下、本a.において「ブリッジファンド」といいます。）により取得し、一時的に保有すること（以下、本a.において「ブリッジ」といいます。）をSBI証券に依頼することができます。SBI証券は、かかる依頼を誠実に検討し、所定の期間内に、受諾の可否を回答します。 SBI証券がブリッジの依頼を受諾した場合、SBI証券並びに本投資法人及び本資産運用会社は、協議し、合意の上、ブリッジファンドによる取得、保有及び本投資法人への売却等に関する詳細を定め、SBI証券は、ブリッジファンドに当該適格不動産等を取得させ、保有させます。なお、SBI証券がブリッジの依頼を受諾した場合であっても、合意がない限り、SBI証券はブリッジファンドをしてブリッジを実施させる義務を負いません。 SBI証券は、ブリッジファンドが当該適格不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期（合意により延長することができます。）を経過するまでの間、ブリッジファンドをして、本投資法人以外の第三者に当該適格不動産等の売却その他の処分の申入れをさせてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出たときは、当該適格不動産等の売却に関する詳細について合意の上、ブリッジファンドをして当該適格不動産等を本投資法人に売却させます。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約（SBI）に基づく業務（以下「本業務」といいます。）を行うSBIグループ、本投資法人及び本資産運用会社の間で別途合意した場合に限り、本業務に関して報酬を支払います。 ただし、適格不動産等の取得及び運用に向けた支援業務に関するSBIグループへの報酬については、個別の支援業務の提供ごとにSBIファイナンシャルサービシーズ、当該SBIグループ、本投資法人及び本資産運用会社の間で合意して定め、(i)適格不動産等の取得、売却、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、及び適格不動産等の取得、売却に関する仲介業務については本投資法人が、(ii)人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び(iii)本資産運用会社の役職員に対する研修の提供については本資産運用会社が、(iv)その他の必要な支援について、別途協議のうえ合意する個別の支援業務については、SBIファイナンシャルサービシーズ、SBIグループ、本投資法人及び本資産運用会社の間で合意して定める者が、それぞれ当該報酬を負担します。また、(ii)人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力が出向により行われる場合、本資産運用会社は、所定の出向料を負担します。 なお、本投資法人及び本資産運用会社は、ウェアハウジング機能の提供、第三者が保有する適格不動産等に関する売却情報の提供及びブリッジファンド組成等による取得機会の提供については、報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から2年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなされなかった場合には、更に2年間更新します。）。 ただし、スポンサーが本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約（SBI）は自動的に終了します。

b. クッシュマンによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	クッシュマンは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本b.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、クッシュマン、その子会社及び関連会社（ただし、本資産運用会社を除きます。）（以下、本b.において、「クッシュマングループ」と総称します。）がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下「クッシュマンSPC」といいます。）が保有するものをクッシュマンSPCが売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供します。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ 本投資法人及び本資産運用会社は、優先的情報提供により提供された適格不動産等の購入の検討を開始する場合には、クッシュマンに通知し、クッシュマンは、当該通知があった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権をクッシュマンSPCをして付与することについてクッシュマンSPCから同意を取得できるよう努力します。 優先的売買交渉権が付与された場合、所定の期間内に、本投資法人及び本資産運用会社は、取得の意向の有無を優先的売買交渉権を付与した者（以下、本b.において「優先交渉権付与者」といいます。）に回答します。優先交渉権付与者は、所定の期間内に取得の意向がある旨を回答された場合、本投資法人又は本資産運用会社と当該適格不動産等の売却の条件について合意に達した場合、優先交渉権付与者は、本投資法人に対し、当該適格不動産等を売却します。 所定の期間内に優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答しなかった場合、又は優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答したものの所定の期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。 なお、行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、クッシュマングループが適格不動産等の所有者との間で締結された契約に基づき、当該適格不動産等に関する第三者への優先交渉権の付与又は優先的な情報提供を禁止された場合等所定の場合には、優先的情報提供は行われず、優先的売買交渉権は付与されません。
物件取得業務の支援業務の提供等	クッシュマンは、本投資法人がクッシュマングループ並びにクッシュマンSPC以外のものから適格不動産等を取得しようとする場合において本資産運用会社から要請されたときは、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、当該適格不動産等に関する情報収集及び提供その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該適格不動産等の取得業務等を支援します。ただし、クッシュマンにおいて、前記の業務の受託がクッシュマングループの利益に沿わないおそれがあると判断した場合はこの限りではありません。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	左記の事項について、スポンサーサポート契約（SBI）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（SBI）の概要については、上記「a. スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート」をご参照ください。
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はクッシュマンの親会社であるC&W及びそのグループ会社の他の法人をして、(i)本投資法人による不動産等の取得又は売却に関する仲介業務の提供、(ii)プロジェクト・マネジメント業務の提供、(iii)人材確保への協力、並びに(iv)適格不動産等又は売買若しくは賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、上記「その他の支援」に記載の業務を行う場合を除き、クッシュマンに報酬を支払いません。 ただし、業務の実施にあたり通常予想される範囲を超える業務が生じた場合には、報酬の支払いについて、本投資法人及び本資産運用会社並びにクッシュマンとの間で協議の上、定めます。
契約期間	有効期間は、契約締結日から2027年3月31日までとします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に2年間更新します。）。 ただし、クッシュマンが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はクッシュマン、SBIファイナンシャルサービシーズ及びアジリティーで締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（クッシュマン）は自動的に終了します。

c．　アジリティーによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権又は不動産対応証券等（開発段階の不動産を含みます。）であり、かつ、アジリティー、及びその子会社（以下「アジリティーグループ」といいます。）が出資し又はアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているものに関し、左記の事項について、スポンサーサポート契約（クッシュマン）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（クッシュマン）の概要については、上記「b．クッシュマンによるサポート」をご参照ください。
物件取得業務の支援業務の提供等	左記の事項について、スポンサーサポート契約（クッシュマン）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（クッシュマン）の概要については、上記「b．クッシュマンによるサポート」をご参照ください。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	左記の事項について、スポンサーサポート契約（SBI）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（SBI）の概要については、上記「a．スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート」をご参照ください。
PM業務等の提供	本投資法人及び本資産運用会社から依頼され、これを受託した場合、アジリティー又はアジリティーグループの他の法人をして、PM業務、リーシングサポートその他の必要な支援を行います。
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はアジリティーグループの他の法人をして、(i)本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するものの取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、PM業務等の提供を行う場合を除き、上記記載の業務に対し、アジリティーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から2027年3月31日までとします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に2年間更新します。）。 ただし、アジリティーが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はアジリティー、SBIファイナンシャルサービシーズ及びクッシュマンの間で締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（アジリティー）は自動的に終了します。

⑥　投資主利益に配慮した運営体制の確保

（イ）　投資主との利害一致手法

a.　1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部について、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の採用は、本資産運用会社による本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブにつながると、本投資法人は考えています。

なお、本資産運用会社に支払われる報酬は、上記の1口当たり分配金に連動した運用報酬のほか、各計算期間の貸借対照表上の総資産額に基づく運用報酬並びに運用資産に係る取得報酬及び処分報酬があります。本資産運用会社への支払報酬の詳細については、後記「４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等　②本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準」）」をご参照ください。

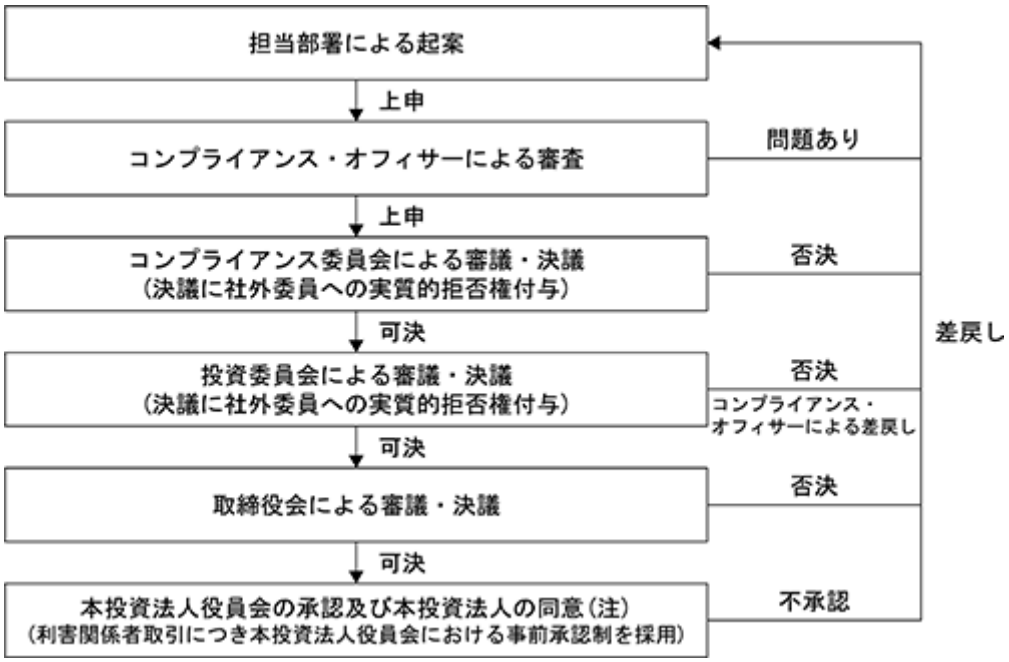
b.　スポンサーによるセイムボート出資

2025年6月30日現在、メインスポンサーの親会社であるSBIホールディングスは、発行済投資口の総口数の3.51%にあたる62,000口を保有しています。また、サブスポンサーであるアジリティー及びクッシュマンは、それぞれ1,600口及び80口を保有しています。

スポンサー各社は、スポンサーサポート契約において、特段の事情がない限り、当面の間、その保有を継続する意向であることを本投資法人に対して表明しています。

（ロ）　ガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）

＜利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー＞



（注）　以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引

・投信法施行規則第245条の2に定める取引

a. コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議要件としての外部専門家の社外委員の出席及び同意（各委員会の決議における社外委員への実質的拒否権の付与）

本投資法人は、利害関係者との間で運用資産に関する取引を行うにあたっては、第三者である社外委員を含むコンプライアンス委員会委員の全員一致を要件とするコンプライアンス委員会の決議及び第三者である社外委員の賛成を要件とする投資委員会の決議を必要とする、第三者による監視機能を確保した意思決定フローを採用しています。

b. 本投資法人の役員会の事前承認

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行うにあたっては、上記の意思決定フローに加え、第三者が構成員の過半を占める本投資法人役員会による事前承認を要件とすることにより、利益相反による弊害の防止を図っています。利害関係者取引（物件取得、売買媒介等）に関する詳細は、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）利害関係者取引規程」をご参照ください。

⑦ デュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、運用ガイドラインに基づき、デュー・ディリジェンスを行うものとしています。デュー・ディリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニアリング会社、マーケットリサーチ会社等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。

ただし、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる不動産を投資対象としますが、地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件及び取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される不動産についても投資対象とする場合があります。

＜デュー・ディリジェンス項目＞

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
経済的調査	テナント調査	a.　テナントの信用情報 b.　テナントの賃料支払状況等 c.　テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 d.　過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し e.　各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	マーケット調査	a.　市場賃料、稼働率 b.　競合物件・テナント需要動向等 c.　周辺の開発計画の動向 d. 周辺環境、立地・アクセス、周辺施設、交通インフラ等 （商業施設） e.　商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等
	収益性評価	a.　テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 b.　賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 c.　費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 d.　適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 e.　修繕計画との比較における修繕積立状況 （宿泊施設） f.　テナント又はオペレーターによる運営実績又は事業計画に基づく運営主要指標（客室稼働率、ADR、RevPAR等）及び賃料負担力の調査
物理的調査	立地評価	a.　街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 b.　利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 c.　周辺土地の利用状況及び将来の動向 d.　日照、眺望、景観、騒音等環境状況 e.　地域の知名度、評判等の状況
	建物評価	a.　意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 b.　内外装の部材の状況 c.　電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 （オフィス） d.　貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 （住宅） e.　戸数、間取り、放送受信設備、インターネット配備状況等 （宿泊施設） f.　客室（客室数、客室タイプ、客室面積等）、レストラン・浴場その他の付帯設備・機能等
	安全性評価	a.　新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 b.　地震リスク分析を実施し、PMLが15%以上の物件については詳細な耐震診断実施 c.　関係法規（消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 d.　建物状況報告書における将来（10から15年程度）の修繕費見込み e.　建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	土壌汚染・ 環境・地質調査	a.　アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 b.　土地利用履歴、土壌等の環境調査

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ・借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ・区分所有の区分性 ・本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ・信託受益権については信託契約の内容
	法令上の制限	法令上の制限の有無とその状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

⑧　フォワード・コミットメント等に関する基本方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさを勘案し、あらかじめ慎重に検討し対応します。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

⑨　管理運営方針

（イ）　基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値及び競争力の維持・向上及びテナント満足度を高めるために、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

(ロ)　PM会社及びBM会社の選定方針

PM会社及びBM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

(ハ)　リーシング方針

本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保することを目的として適切な運営を図るものとし、テナントの選定を、以下に記載の事項を総合斟酌して行います。また、賃貸借契約締結に際しては、所定の審査基準に基づき、テナントの賃料負担能力等を確認します。

法人のテナント	・業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ・賃貸借の目的（使用目的、期間等） ・連帯保証人の有無とその属性 ・保証会社による保証の適否
個人のテナント	・勤務先とその内容、勤続年数等 ・年収（年収に占める賃料総額の割合等） ・賃貸借の目的（使用目的、期間、入居人数等） ・連帯保証人の有無とその属性（本人との続柄等） ・保証会社による保証の適否 ・年齢、家族構成等

(ニ)　修繕計画及び資本的支出に関する方針

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

資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で行うものとします。ただし、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費、資本的支出の計画及び修繕費の計画を考慮した上で、必要な額を積み立てます。

(ホ)　付保方針

付保方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a.　運用資産には、火災等の災害や事故等による建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各不動産の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。

b.　地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。ただし、1物件のPMLが15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保するものとします。

(ヘ) 売却方針

売却方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。

b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上総合的に判断します。

c. 本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「減損管理物件」として売却の検討を開始します。ただし、「減損管理物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。

⑩ 財務方針

(イ) 基本方針

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

(ロ) エクイティ・ファイナンス

a. 投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時に実施するものとします。

b. 資本効率の向上及び投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び消却を行うことを検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最重要視し、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及び市場環境等を総合的に勘案した上、実施するべきか否か及び実施する場合には実施の規模と取得総額等を判断し、実施するものとします。

(ハ) デット・ファイナンス－借入れ及び投資法人債の発行－

a. 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の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等を使途として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本(ハ)において同じです。）の発行を行うことができます。ただし、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33条第1項、第2項、第4項）。

b. 上記a.に基づき借入れを行う場合には、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該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第33条第1項）。

c. 本資産運用会社は、上記a.に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

d. 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資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。

e. 上記a.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第3項）。

f. LTVの上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(ニ) デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

（ホ） キャッシュ・マネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、敷金等の返還、又は不動産等の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

（ヘ） 格付の状況

本書の日付現在、本投資法人は以下の長期発行体格付を取得しています。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容（本書の日付現在）
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：ＡＡ－（格付の見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+（格付の方向性：安定的）

（ト） グリーンファイナンス・フレームワーク

a. グリーンボンドとしての適格性について

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の実施のために「グリーンボンド原則（2021年版）」、「グリーンローン原則（2020年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」に則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（以下「JCR」といいます。）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「Green１（F）」を取得しています。

なお、グリーンファイナンス・フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2021年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるJCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

b. 適格クライテリアについて

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下のグリーン適格クライテリアA又はグリーン適格クライテリアBを満たすグリーン適格プロジェクトに関連する新規投資及び既存投資のリファイナンスへ充当します。なお、グリーン適格クライテリアBに関して、既存投資の場合は、グリーンファイナンスによる資金調達から3年以内に実施した支出に限ります。

・グリーンボンド原則プロジェクトカテゴリ：グリーンビルディング

・グリーン適格クライテリアA：以下の認証又は再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産であること

① DBJ Green Building認証における3つ星・4つ星・5つ星

② BELSにおける3つ星・4つ星・5つ星

③ CASBEE不動産評価認証におけるB+ランク・Aランク・Sランク

・グリーン適格クライテリアB：以下の環境改善効果のうち、いずれかの獲得が期待できる改修工事

① 30%を超えるCO_2排出量の削減

② 30%を超えるエネルギー消費量の削減

③ 30%を超える水使用量の削減

④ DBJ Green Building認証、BELS、CASBEE不動産評価認証の1ランク以上の向上

⑪　開示方針

本投資法人は、多様な地域及び用途に投資を行う投資方針を採用しています。かかる投資方針の下行われる本投資法人の投資活動に対する投資家の理解の促進のため、以下のとおり、適切かつ迅速な開示を行うことを目標としています。

(イ)　本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

(ロ)　投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

(ハ)　投資家に対してできる限りの情報開示に努めるとともに、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

（2）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

(イ)　本投資法人の主たる投資対象は、オフィス及び住宅の用に供される不動産等（以下に掲げるものをいいます。以下同じです。）としますが、その他の用に供される不動産等にも投資を行います。また、本投資法人は、不動産対応証券又は不動産関連ローン等資産に対しても、投資を行うことができます（規約第31条、別紙1）。

a.　不動産
b.　不動産の賃借権
c.　地上権
d.　これらの資産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、次に掲げる特定資産に投資をすることができます。なお、不動産等と下記a.に掲げる資産を総称して「不動産同等物」といい、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下記b.からg.までに掲げる資産を「不動産対応証券」と総称します。

a.　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
b.　当事者の一方が相手方の行う不動産同等物を主たる対象とした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不動産同等物に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
c.　信託財産を主として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
d.　裏付けとなる資産の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優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
e.　受益証券（投信法に規定するものをいい、当該投資信託の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）
f.　投資証券（投信法に規定するものをいい、当該投資法人の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）
g.　特定目的信託の受益証券（資産流動化法に規定するものをいい、当該特定目的信託の信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）

(ハ)　本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、次に掲げるその他の特定資産に投資することができます。

a.　預金
b.　コールローン
c.　合同会社の社員権
d.　株式（不動産同等物への投資に付随して投資するものに限ります。）
e.　上記(ロ)b.からg.までに掲げる資産を信託する信託の受益権
f.　上記(ロ)b.からg.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

g．　不動産等又は上記(ロ)a.若しくはc.に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

h．　不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券

i．　不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権（以下、本(ハ)g.からi.までに掲げる資産を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）

j．　投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利（不動産対応証券や不動産関連ローン等金銭債権に投資する等、その最終的な裏付資産が不動産同等物であるものに限ります。）

k．　有価証券（上記(イ)d.、(ロ)並びに本(ハ)c.からf.まで、h.からj.まで及び下記o.を除きます。）

l．　デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

m．　金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、上記g.を除きます。）

n．　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

o．　信託財産を上記a.からn.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

(ニ)　本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することができます。

a．　資産流動化法に規定する特定出資（実質的に上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

b．　商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又は専用使用権若しくは通常使用権（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

c．　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（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

d．　地役権

e．　著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）

f．　動産（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。）に定めるものをいいます。）（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

g．　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。）

h．　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

i．　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

j．　不動産同等物及び不動産対応証券への投資に付随して取得する、又はかかる投資にあたり必要となるその他の権利

②　投資対象及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ)　投資対象については、前記「(１) 投資方針　② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(ロ)　種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(１) 投資方針　② ポートフォリオ構築方針　(ロ) 用途分散」及び「同 (ハ) 地域分散」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。

①　利益の分配（規約第35条第1項）

（イ）　投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とします。

（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。）に規定される本投資法人の配当可能利益の金額（以下「配当可能利益の金額」といいます。）の100分の90(ただし、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率とします。以下、本（３）において同じです。）に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ハ）　分配金に充当せず留保した利益又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配（規約第35条第2項）

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合には、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、当該目的を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

③　分配金の分配方法（規約第35条第3項）

金銭の分配は、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、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間（規約第35条第4項）

本投資法人は、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。

⑤　投信協会規則（規約第35条第5項）

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

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）　投資制限（規約第31条、別紙1第4項）

a.　有価証券及び金銭債権に係る制限

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

b.　デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）ｊ.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c.　国外に所在する不動産への投資に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産（不動産を除く不動産同等物及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産同等物を含みます。）への投資は行わないものとします。

d.　外貨建資産への投資に係る制限

本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

（ロ）　組入資産の貸付の目的及び範囲（規約第31条、別紙1第5項）

a.　本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします。

b.　本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「１　投資法人の概況　（２）投資法人の目的及び基本的性格　① 投資法人の目的及び基本的性格」、前記「（１）投資方針」、前記「（２）投資対象」、及び上記(イ)に従い運用します。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）　借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第33条）

a.　本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。

なお、資金を借り入れる場合には、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該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします。

b.　前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）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ます。

c.　a.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

d.　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。

②　その他の投資制限

（イ）　有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします（規約第31条、別紙1第4項第5号）。

（ロ）　集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「（１）投資方針　② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ）　他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

（1） リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、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の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- （イ） スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- （ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク
- （ハ） 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- （ニ） 運用資産の偏在に関するリスク
- （ホ） テナントの集中に関するリスク
- （ヘ） テナントの業態の偏りに関するリスク
- （ト） PM会社に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- （イ） SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーへの依存、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等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
- （ト） インサイダー取引規制に関するリスク

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

（イ）　不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

（ロ）　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

（ハ）　賃貸借契約に関するリスク

（ニ）　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

（ホ）　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ヘ）　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

（ト）　法令の制定・変更に関するリスク

（チ）　売主の倒産等の影響を受けるリスク

（リ）　マスターリース会社に関するリスク

（ヌ）　転貸に関するリスク

（ル）　テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

（ヲ）　共有物件に関するリスク

（ワ）　区分所有建物に関するリスク

（カ）　借地物件に関するリスク

（ヨ）　底地物件に関するリスク

（タ）　借家物件に関するリスク

（レ）　開発物件に関するリスク

（ソ）　フォワード・コミットメント等に係るリスク

（ツ）　有害物質に関するリスク

（ネ）　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）　導管性要件に係るリスク

（ロ）　多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

（ハ）　利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

（ニ）　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

（ホ）　配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

（ヘ）　機関投資家以外からの借入れに関するリスク

（ト）　同族会社に該当するリスク

（チ）　投資主の減少に関するリスク

（リ）　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（ヌ）　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）　不動産の鑑定評価等に伴うリスク

（ロ）　減損会計の適用に関するリスク

（ハ）　匿名組合出資持分、優先出資証券又は不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク

（ニ）　過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

（ホ）　オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

（ヘ）　感染症の発生、拡大等に関するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ） 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

近時、新型コロナウイルス感染症の発生、拡大により、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じました。本投資法人の保有資産はオフィス及び住宅が中心であり、本投資法人としてはその影響は限定的であると考えていますが、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、収益に悪影響を及ぼす等の懸念から株式市場において株価が下落する可能性があり、本投資証券もその影響を受け価格が下落する可能性があります。

また、上記感染症等の影響以外にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

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

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、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定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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

（ハ） 金銭の分配に関するリスク

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

（ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産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等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。

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

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。

（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、本投資法人の計算期間中に発行された新投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、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。

更に、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） 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

（ト） 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

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

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針 （1）投資方針 ⑤ スポンサーサポート （ロ）スポンサーサポート」をご参照ください。）。しかし、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、各スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

（ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産同等物及び不動産対応証券を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産同等物及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、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。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、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きたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れには、一定の財務上の数値を維持する等の財務制限条項が設けられています。

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

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、新たな運用資産の取得等に伴い、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、その影響は、有利子負債比率（LTV）が高い場合には、特に強く生じるおそれがあります。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。

(ニ) 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があり得ます。

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

(ホ) テナントの集中に関するリスク

運用資産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなる上、退去したテナントの賃貸面積が運用資産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金又は保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

また、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

また、宿泊施設の管理運営業務全般の成否は、テナントであるオペレーターの能力・経験・ノウハウによるところが大きく、オペレーターを選定するにあたっては、当該オペレーターの能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのオペレーターにおける人的・財産的基礎が維持される保証はありません。加えて、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るオペレーター業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該オペレーターは、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

(ト) PM会社に関するリスク

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

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

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）　SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーは、本書の日付現在、3社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の取締役の兼任先です。本投資法人及び本資産運用会社は、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で、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。特に、これら3社に関連する合併その他の組織再編、経営陣の交代、支配権の異動等が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社がSBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、SBIグループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。SBIグループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループは、不動産の開発、所有、運営、SBIグループ、C&Wグループ又はフィリップキャピタルグループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、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SBIグループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、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今後運用資産となりうる不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)　本投資法人の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等の変更に関するリスク

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

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

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

(ホ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ヘ)　敷金及び保証金に関するリスク

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

(ト)　インサイダー取引規制に関するリスク

投資口については、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に有価証券の売買等の取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条及び第167条）の適用対象となっています。

インサイダー取引規制においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人（投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人及び資産運用会社の親会社）の役職員が会社関係者として規制の対象者に含まれています。本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記

載のとおり、不動産同等物及び不動産対応証券です。本投資法人は、今後、不動産に加えて不動産を信託する信託の受益権を取得する可能性があります。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵（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（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任や契約不適合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が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、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、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

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

また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があるほか、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。

(ロ)　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任や契約不適合の責任に関し、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。

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

(ハ)　賃貸借契約に関するリスク

a.　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、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

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e．　変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を定めることがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

f．　定期建物賃貸借契約に関するリスク

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

(ニ)　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

(ホ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

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

（へ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

（ト） 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、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、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為やこれらの行政行為に基づく私人の行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。また、不動産に関する権利が制限され又は義務を課された結果、本投資法人の運用資産について、売却、減築、修繕、取壊しその他の対応等が必要となる可能性もあります。このような法令若しくは行政行為等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、とりわけ、運用資産の取壊し等が必要となる場合には、本投資法人に多額の費用や損失が生じ、又は運用資産の価値に著しい下落等が生じる可能性があり、本投資法人の収益に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(チ)　売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

更に、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みなされるリスク）もあります。

(リ)　マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、本投資法人以外の第三者がマスターレッシー（転貸人）として本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

かかるマスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから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ます。

(ヌ)　転貸に関するリスク

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

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

（ル） テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

（ヲ） 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、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）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

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

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

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、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

（ワ） 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

（カ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自ら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する可能性もあります（更に、旧借地法においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。その他、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、FORECAST桜橋の底地の一部は、地方公共団体の所有地であり、当該地方公共団体から賃貸借契約に基づき、賃借しています。

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

(ヨ) 底地物件に関するリスク

第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地の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、旧借地法第4条第2項）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

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

（タ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

（レ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。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。

（ソ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得又は譲渡するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主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、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ） 有害物質に関するリスク

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

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

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

（ネ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合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。

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に係るリスク

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、投資法人による利益の配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。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、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、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、利益の配当等の額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。なお、導管性要件に関しては、後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

(ロ)　多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額となります。）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。）の比較によりその判定を行うこととされています。したがって会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、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)　利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、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。

(ニ)　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損金算入した配当金が税務否認される結果、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。

(ホ)　配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。）が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、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。

(ヘ)　機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、又は借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、上記要件を満たせないことになります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないことになります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることによ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もたらす可能性があります。

（ト） 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50％超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることによ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もたらす可能性があります。

（チ） 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了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とする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることによ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もたらす可能性があります。

（リ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています（規約別紙1第2項(4)）。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（倉庫及びその敷地については一定のものに限ります。）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（後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （ロ）不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、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。

（ヌ） 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、出資の払戻し、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。

⑥ その他

（イ） 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」）（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことにより、法人税の発生を抑えることができるため、本税負担は軽減されます。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資を行うことがあります。本投資法人が出資又は投資するかかる匿名組合、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合では、本投資法人が出資又は投資した金銭を営業者、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合が不動産同等物に投資しますが、当該不動産同等物に係る収益が悪化した場合や当該不動産同等物の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員、優先出資社員、債権者、社債権者等又は有限責任組員として得られる分配金や元本の償還若しくは返済金額又は利息の支払等が減少し、その結果、本投資法人が営業者、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合に出資又は投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。なお、匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資は、営業者、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ヌ）個別資産の損益状況」記載の過去の収支状況は、投資対象不動産の賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ホ) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

オルタナティブ投資ファンド運用者指令（2011/61/EU）（以下「AIFMD」といいます。）が2011年7月21日に発効したことにより、本投資口が欧州連合域内で販売される場合、本資産運用会社は、一定の販売前の開示義務、規制当局及び投資家に対する継続的開示義務を遵守することが求められます。また、欧州連合域内に居住している又は登記上の事務所を有する投資家に対する販売も制限されます。このように、AIFMD遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や販売が制約されること等により、本投資法人の運営等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 感染症の発生、拡大等に関するリスク

感染症の発生、拡大の影響により、国内のみならず世界的に、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じ、その影響が長期化した場合、テナントの財務状況の悪化等を理由として、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスク等が高まる可能性があります。

（２） 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、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。

① 本投資法人の体制

（イ） 役員会

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。本投資法人の役員会は、原則として各月に一度以上開催されるものと定められています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

（ロ） 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができない旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引承認については本投資法人の役員会の事前承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

（ハ） 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を策定し、役員による内部者取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(１) リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーショナルリスク、リーガルリスク、反社会的勢力に関するリスク、インサイダー取引規制に関するリスク、疫病や自然災害等による社会・市場環境変化の影響を被るリスク、管理すべき主要なリスクに関連した経営戦略、経営課題に関わるリスク及びそれ以外の経営戦略、経営課題に関わるリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回の割合で定時の内部監査を実施し、また臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より受領した改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

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) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、取得の場合、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになり、反対に譲渡の場合は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表に計上され、当該期間中の当該物件の価格変動リスクが原則として買主に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限期間並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得できる旨を規約に定めています（規約第8条第2項）。かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第21条）

（イ） 各執行役員に対する報酬は、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を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ） 各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準」）

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりとします。なお、資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

（イ） 運用報酬1

営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額に年率0.35%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額（1年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算。1円未満は切捨てとします。）とします。

（ロ） 運用報酬2

営業期間毎に、以下の計算式により算出した金額の合計額とします。

当該営業期間の運用報酬2の額＝NOI(注1)　×　運用報酬2に係る料率(注2)

(注1) 「NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

(注2) 「運用報酬2に係る料率」は、基本料率（2.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率。以下同じです。）にDPU変動率(注3)を乗じて算出するものとし、その上限を5.0%とします。

(注3) 「DPU変動率」は、以下の算式により算定した数値とします。

DPU変動率＝（当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額(注4)－前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額）
÷前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額＋1

ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。

(注4) 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額(注5)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。

(注5) 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2、特定資産の売却損益及び控除対象外消費税等を加除前の金額とします。）をいいます。

(ハ) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額（売買の場合は売買代金額を、交換の場合は交換により取得した資産の評価額を、出資の場合は出資金額を、それぞれ意味します。ただし、消費税等並びに取得費用を除きます。）に対して、1.0%（ただし、本資産運用会社の利害関係者からの取得については0.5%）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

(ニ) 処分報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（売買の場合は売買代金額を、交換の場合は交換により譲渡した資産の評価額を、それぞれ意味します。ただし、消費税等並びに譲渡費用を除きます。）に対して、1.0%（ただし、本資産運用会社の利害関係者への譲渡については0.5%）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。なお、処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、当該処分報酬控除前において譲渡益が発生した場合にのみ支払われるものとします。

(ホ) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称します。）において、本資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産同等物及び不動産対応証券の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

(ヘ) 調整条項

以下の場合には、運用報酬2の金額を算出するに当たり、以下のとおりの調整を行った上で算出するものとします。

①本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該自己の投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、調整後1口当たり分配金額の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口総数は、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数として算出するものとします。

②本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口総数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降に当該分割の効力発生日が属する営業期間に係るDPU変動率を算出するために、当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額の算出を行うに当たっては、分割割合(注)を乗じる調整をして算出するものとします。

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

③ライツオファリング(注1)が行われ、発行済投資口総数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降に当該発行日が属する営業期間に係るDPU変動率を算出するために、当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額の算出を行うに当たっては、無償割当割合(注2)を乗じる調整をして算出するものとします。

(注1)「ライツオファリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味します。

(注2)「無償割当割合」とは、ライツオファリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味します。

＜計算式＞

無償割当割合＝A÷B

A:当該ライツオファリング直後の発行済投資口総数からみなし時価発行口数(注3)を控除した口数

B:当該ライツオファリング直前の発行済投資口総数

(注3)「みなし時価発行口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たりの時価で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数(注4)に乗じた口数（1口未満切捨て）を意味します。

(注4)「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数を意味します。

（ト） 上記に定める報酬は、以下の期日に支払われるものとします。

a． 運用報酬1

当該営業期間初日の直前の決算期から3か月以内に半額（1円未満切捨て）を支払い、当該営業期間に係る決算期までに運用報酬1の残額を支払います。

b． 運用報酬2

当該営業期間に係る決算期から3か月以内

c． 取得報酬

当該特定資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から2か月以内

d． 処分報酬

当該特定資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から2か月以内

e． 合併報酬

当該合併の効力発生日から2か月以内

③ 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ） 資産保管会社の報酬

a． 資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「資産保管業務報酬計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該資産保管業務報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と資産保管会社の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円単位未満切捨てとします。）に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	7,000,000円
100億円超　500億円以下	7,000,000円 ＋（資産総額 － 100億円）× 0.050 %
500億円超　1,000億円以下	27,000,000円 ＋（資産総額 － 500億円）× 0.040 %
1,000億円超　2,000億円以下	47,000,000円 ＋（資産総額 － 1,000億円）× 0.035 %
2,000億円超　3,000億円以下	82,000,000円 ＋（資産総額 － 2,000億円）× 0.030 %
3,000億円超　3,500億円以下	112,000,000円 ＋（資産総額 － 3,000億円）× 0.025 %
3,500億円超　5,000億円以下	124,500,000円 ＋（資産総額 － 3,500億円）× 0.024 %
5,000億円超	160,500,000円 ＋（資産総額 － 5,000億円）× 0.020 %

b．　本投資法人は各資産保管業務報酬計算期間の資産保管業務報酬を、各資産保管業務報酬計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

c．　経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

(ロ)　一般事務受託者の報酬

a．　一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「一般事務報酬計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該一般事務報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と一般事務受託者の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円単位未満切捨てとします。）に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超　500億円以下	11,000,000円 ＋（資産総額 － 100億円）× 0.080％
500億円超　1,000億円以下	43,000,000円 ＋（資産総額 － 500億円）× 0.060％
1,000億円超　2,000億円以下	73,000,000円 ＋（資産総額 － 1,000億円）× 0.055％
2,000億円超　3,000億円以下	128,000,000円 ＋（資産総額 － 2,000億円）× 0.040％
3,000億円超　3,500億円以下	168,000,000円 ＋（資産総額 － 3,000億円）× 0.035％
3,500億円超　5,000億円以下	185,500,000円 ＋（資産総額 － 3,500億円）× 0.034％
5,000億円超	236,500,000円 ＋（資産総額 － 5,000億円）× 0.030％

b．　本投資法人は各一般事務報酬計算期間の一般事務報酬を、各一般事務報酬計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

c．　経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

(ハ)　投資主名簿等管理人の報酬

a．　本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の名義書換等手数料明細表に基づき計算された金額を上限として別途合意する手数料を支払うものとします。ただし、以下の名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上決定するものとします。

（名義書換等手数料明細表）

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	1．月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 20,000名まで　280円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2．月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1．名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、a.からc.の場合を除き120円 a．証券保管振替機構名義への書換の場合100円 b．商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 c．合併による名義書換の場合60円 2．　投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1（証券保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1．投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 20,000名まで　90円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2．振込指定分　1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1．分配金領収証1枚につき500円 2．月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1．交付投資証券1枚につき75円 2．回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
個人番号関係手数料	1．振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
諸通知封入発送料	1．封入発送料 (1) 封書 a．定型サイズの場合 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 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 b．定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき　1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2．書留適用分　1通につき30円加算 3．発送差止・送付先指定　1通につき200円 4．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5．ラベル貼付料　1通につき 5円 6．共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、原契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する） （1）議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） （2）分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	1．議決権行使書（委任状）作成料　作成1枚につき18円 2．議決権行使書（委任状）集計料　集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3．投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 4．不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき　100円 2．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき　250円 3．情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき　250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1．書面交付請求受理料 1件につき250円 2．書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求（異議申述を含みます。）の登録、撤回及び受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 基準日における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

b．　投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

c．　前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により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の協議の上これを変更することができます。

(ニ)　投資法人債に関する一般事務受託者の報酬（第2回無担保投資法人債）

本投資法人は、日本リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する財務代理手数料として、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して2018年4月24日に支払っています。

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

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

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

（ホ） 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬（第3回無担保投資法人債）

本投資法人は、日本リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する財務代理手数料として、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して2018年11月30日に支払っています。

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

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

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

（へ） 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬（第4回無担保投資法人債）

本投資法人は、日本リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する財務代理手数料として、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して2019年4月24日に支払っています。

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

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

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

（ト） 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬（第5回無担保投資法人債）

本投資法人は、日本リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する財務代理手数料として、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して2021年8月6日に支払っています。

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

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

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

（チ） 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬（第6回無担保投資法人債）

本投資法人は、日本リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する財務代理手数料として、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して2025年4月23日に支払っています。

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

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

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

④ 会計監査人報酬（規約第29条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額を、原則として、当該決算期について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を受領した後、会計監査人から請求を受けてから2か月以内に支払うものとします。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

SBIリートアドバイザーズ株式会社

東京都港区新橋一丁目18番1号

電話番号　03-5501-0088

（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。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

② 投資口等（新投資口予約権証券を含みます。）及び投資法人債の発行に関する費用

③ 借入れ等に関する費用

④ 分配金支払に関する費用

⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 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

⑦ 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

⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

⑩ 本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

⑪ 信託報酬

⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 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

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

i． 発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い(注)

(i) 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。

(ii) 個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

(iii)上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は20%（所得税15%、住民税5%）です。

(iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能です。また、後記「c．投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

ii．発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い(注)

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受け取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

(注) 2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、分配の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人の持分と合算して本投資法人の保有投資口数を判定します。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間実施される少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA（ニーサ））に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は毎年100万円）を上限。ロールオーバーも可能。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の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。

また、2024年1月1日以後に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を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かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定非課税管理勘定を設けた日以後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。

(*) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳以上である方に限ります。

(**) 2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(***) 非課税口座で買付けた上場株式等の配当等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%にて課税されることとなります。

(****) 2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日以後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。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(*****) 特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

(******)非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

更に、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。ロールオーバーも可能。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年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。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間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。

(*) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(**) 未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%にて課税されることとなります。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記「a．利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「c．投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額（注5）は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(注1)　「みなし配当」の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

「みなし配当」の金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」＝

$$\left(\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}}\ (***)\right)\ (****)$$

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

(*)　前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。また、前事業年度末とは出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。以下本注及び注3において同じです。

(**)　投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***)　この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

(****)　当該計算した金額が、当該払戻しにより減少した資本剰余金を超えるときは、その超える部分の金額を控除した金額となります。

(注2)　「投資口の譲渡に係る収入金額」は、以下のとおり算定されます。
「投資口の譲渡に係る収入金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当の金額（注1）

(注3)　「譲渡収入に対応する譲渡原価」は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}}\ (***)$$

(*)　前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**)　投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***)　この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4)　「投資口の譲渡損益の額」は、次のように計算されます。
「投資口の譲渡損益の額」＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

(注5)　「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」は、以下のようになります。
「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額（注3）

c．　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、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（申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。）との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

i．　本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、上場株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得等の金額から控除されます。

ii．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は20%（所得税15%、住民税5%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

iii.2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA（ニーサ））に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年内にその非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は毎年100万円）を上限。ロールオーバーも可能。）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。

また、2024年1月1日以後に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を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かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）を譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）した場合、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。

(*)　非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満18歳以上である方に限ります。

(**)　2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(***)　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、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

(****)2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(*****)特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

(******)非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

iv．2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課

税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。ロールオーバーも可能。）を譲渡した場合、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。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間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。

(*)　未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(**)　未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

v.　なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

(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（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。また、2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

b.　利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記「a.利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を各自算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d.投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額（注5）は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(注)　(注1)から(注5)については、前記「(イ) 個人投資主の税務　b. 利益を超える金銭の分配に係る税務」をご参照ください。

c.　投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

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取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

（イ） 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件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、利益の配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

a．配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

b．他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（なお、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。また、2019年4月1日以後に開始する事業年度以降は匿名組合契約等に基づく出資についても、本要件の適用対象となります。）

c．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。）以外の者から借入れを行っていないこと

d．事業年度の終了時において、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又は議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと

e．投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

f．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

g．事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

a． 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては2026年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、2027年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b． 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては2027年3月31日までは3%とされています。また、2027年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が2027年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（2025年6月30日現在）

資産の種類	用途	地域（注1）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）（注3）
不動産	オフィス	都心6区（注4）	1,487	0.5
	不動産　計		1,487	0.5
信託不動産	オフィス	都心6区	126,942	45.8
		三大都市圏（都心6区を除く）	41,843	15.1
		政令指定都市等（注5）	1,738	0.6
		小計	170,525	61.5
	住宅	三大都市圏（都心6区を含む）	65,668	23.7
		政令指定都市等	3,100	1.1
		小計	68,769	24.8
	商業施設・その他	―	18,318	6.6
	信託不動産　計		257,612	92.9
投資有価証券(注6)			121	0.0
預金・その他の資産			18,072	6.5
資産総額(注2)			277,294	100.0
負債総額(注2)			146,147	52.7
純資産総額(注2)			131,147	47.3

（注1）前記「1 投資法人の概況 （1）主要な経営指標等の推移 （ハ）決算後に生じた重要な事実 d．投資方針の変更」記載のとおり、2025年9月19日付で本投資法人の運用資産に係る運用ガイドラインを一部改正し、投資対象地域の区分を変更していますが、「地域」は、運用ガイドライン改正前の2025年6月30日現在の各用途における地域別投資比率の分類区分に従って記載しています。

（注2）「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注3）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

（注4）「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

（注5）「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下同じです。

（注6）「投資有価証券」は、合同会社大阪本町ホテルを営業者とする優先匿名組合出資持分です。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

（2025年6月30日現在）

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
優先匿名組合出資持分	合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	－	121	121	0.0	(注4)
合計		－	121	121	0.0	

（注1）「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2）「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
（注3）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）運用資産は、「THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi」の不動産信託受益権です。

②【投資不動産物件】

投資不動産物件は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ） 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の当期末現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	0.9	2,027
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,381
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.5	6,018
A-5	FORECAST市ヶ谷（注4）	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,162
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,672
A-7	FORECAST新宿SOUTH（注5）	オフィス	東京都新宿区	6,995	2.7	7,180
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.2	6,120
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	1.1	2,962
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	1.1	2,948
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	0.9	2,040
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	1.4	3,671
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	1.1	2,851
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.9	7,288
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,953
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,810	1.1	2,845
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	1.0	2,727
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	2,100	0.8	2,171
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,915
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,159
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.6	1,675
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,347
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,249	0.5	1,315
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	0.9	2,454
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	0.9	2,245
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.8	2,014
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.1	5,772
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1,550	0.6	1,638
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,265
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,270
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,103
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,440	0.6	1,469
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,132
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.8	4,858
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.5	7,592
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	6.0	15,434
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,850	1.1	2,877
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,563
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,382

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
A-56	ホーマットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.6	6,606
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	1,004
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.4	1,196
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,450
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,428
A-62	五反田さくらビル（注6）	オフィス	東京都品川区	1,460	0.6	1,487
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,595
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,216
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,800	0.7	1,816
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,542
A-68	NRT神田須田町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,311	0.5	1,406
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	1,220	0.5	1,226
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,125
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	854
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,189
A-74	リードシー飯田橋ビル	オフィス	東京都千代田区	1,195	0.5	1,229
A-75	リードシー御殿山ビル	オフィス	東京都品川区	1,040	0.4	1,081
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,840	0.7	1,870
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,750	0.7	1,738
A-78	浦和ガーデンビル（注7）	オフィス	埼玉県さいたま市	2,400	0.9	2,428
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.6	10,338
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,518
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	918
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	785	0.3	668
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.2	617
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	1,813	0.7	1,720
B-9	スプランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	2,969
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,675
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,400
B-12	Primegate 飯田橋（注8）	住宅	東京都新宿区	5,200	2.0	5,285
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,225
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	785
B-17	ドーミー北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	979
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	0.9	2,291
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,623
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.4	890
B-21	ピアチェーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	553
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	750

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,629
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	599
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	1,750	0.7	1,820
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.4	1,204
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	952
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	913	0.4	965
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,432
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.4	1,179
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	730
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	709	0.3	737
B-35	リエス鶴舞（注9）	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,116
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	988
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,092
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	632
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,392
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	863
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	814
B-45	ミューズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.2	657
B-46	南堀江アパートメントシエロ	住宅	大阪府大阪市	805	0.3	828
B-47	南堀江アパートメントグランデ	住宅	大阪府大阪市	770	0.3	795
B-48	南堀江アパートメントリオ	住宅	大阪府大阪市	250	0.1	259
B-49	プラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	1,375	0.5	1,437
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	721
B-51	セントレイクセレブ代官町	住宅	愛知県名古屋市	962	0.4	1,002
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	860	0.3	897
B-53	アーバス茨木	住宅	大阪府茨木市	1,800	0.7	1,930
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	住宅	東京都中央区	1,750	0.7	1,800
B-55	アーバネックス戸越銀座	住宅	東京都品川区	2,700	1.0	2,212
B-56	アンビックス・プリア	住宅	千葉県船橋市	805	0.3	862
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	1.3	3,310
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,770	1.8	4,695
C-4	ストリートライフ本社底地	商業施設	宮城県仙台市	1,990	0.8	2,029
C-5	FORECAST 品川@LABO	その他	東京都港区	8,200	3.2	8,282
	合計			258,570	100.0	259,100

（注1）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

（注2）「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

（注3）「帳簿価額」は、当期末現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

（注4）本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

（注5）2025年3月27日付で準共有持分の50%を譲渡しています。以下同じです。

（注6）　本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態は全て不動産信託受益権です。

（注7）　2025年3月27日付で準共有持分の20%を取得しています。以下同じです。

（注8）　本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。

（注9）　本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

（ロ） テナント等の概要

a． テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	総賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント総数（注4）	総賃料収入（百万円）（注5）
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	14	164
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,505.53	89.7	11	96
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	3,871.83	89.3	6	334
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	286
A-6	FORECAST三田	1,786.81	1,786.81	100.0	5	115
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,875.01	100.0	18	1,160
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	382
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	187
A-10	グリーンオーク九段	2,595.04	2,595.04	100.0	6	198
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	149
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,473.76	77.6	7	131
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	153
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	437
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	7	126
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	196
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,089.04	3,089.04	100.0	10	179
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	180
A-24	ピジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注6)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	118
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,627.52	87.1	7	92
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	7	160
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	72
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	119
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	2,691.49	88.2	8	139
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,413.99	82.1	6	113
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	355
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	137
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	174
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	13	205
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	6	112
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	22	97
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	14	182
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	6	260
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	12	498
A-52	大宮センタービル	14,571.36	14,571.36	100.0	33	1,136
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	27	221
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,371.75	86.7	7	192
A-55	NORE名駅	4,279.74	3,940.24	92.1	15	194

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	総賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント総数（注4）	総賃料収入（百万円）（注5）
A-56	ホーマットホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	400
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	6	73
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	77
A-60	広尾ONビル	2,248.59	1,963.60	87.3	6	128
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,255.08	87.6	9	187
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	94
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	10	138
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	87
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注7)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	3,091.51	100.0	7	175
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	9	63
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	921.32	100.0	5	61
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,442.42	94.9	17	60
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	50
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注7)
A-74	リードシー飯田橋ビル	811.46	811.46	100.0	8	49
A-75	リードシー御殿山ビル	1,086.11	1,086.11	100.0	4	50
A-76	30山京ビル	1,631.67	1,631.67	100.0	6	86
A-77	FORECAST博多呉服町	1,501.83	1,242.95	82.8	9	74
A-78	浦和ガーデンビル	7,104.82	7,104.82	100.0	22	528
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,733.27	98.9	275	831
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	69
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	51
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,544.87	100.0	42	45
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,119.85	97.2	40	108
B-9	スプランディッド難波	6,212.36	6,191.33	99.7	251	231
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,983.15	100.0	54	124
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注7)
B-12	Primegate 飯田橋	6,043.28	6,043.28	100.0	68	289
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,095.12	87.9	36	49
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注7)
B-17	ドーミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注7)
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,272.59	99.4	153	149
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,781.51	98.4	71	97
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,512.00	100.0	63	49
B-21	ピアチェーレ文の里	1,374.08	1,346.84	98.0	43	34

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	総賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント総数（注4）	総賃料収入（百万円）（注5）
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	35
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	91
B-25	ラルテ中津	916.86	882.79	96.3	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,615.50	95.0	67	88
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,390.15	90.6	49	66
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,647.26	94.3	66	52
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,810.40	94.8	73	52
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,245.91	97.3	29	72
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,823.72	98.4	67	63
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	777.39	95.6	25	34
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	891.60	100.0	35	39
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,054.94	93.7	82	62
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,174.19	100.0	43	51
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	62
B-40	エバースクエア同心	910.07	910.07	100.0	41	33
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,717.62	96.9	55	71
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,050.82	86.8	26	42
B-44	メゾン西馬込	928.71	928.71	100.0	39	44
B-45	ミューズ両国Ⅱ	850.51	825.34	97.0	33	37
B-46	南堀江アパートメントシエロ	1,420.12	1,420.12	100.0	39	44
B-47	南堀江アパートメントグランデ	1,248.70	1,211.39	97.0	29	42
B-48	南堀江アパートメントリオ	474.60	474.60	100.0	10	15
B-49	プラウランド堀田	3,564.00	3,531.00	99.1	107	91
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,745.56	100.0	73	49
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,835.34	1,765.12	96.2	63	53
B-52	ベルファース川原通	1,874.89	1,754.19	93.6	66	52
B-53	アーバス茨木	3,054.15	3,054.15	100.0	1	非開示(注7)
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	1,183.81	1,183.81	100.0	35	87
B-55	アーバネックス戸越銀座	2,682.22	2,662.33	99.3	79	140
B-56	アンビックス・プリア	1,417.50	1,389.15	98.0	49	45
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	154
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	3,453.42	74.8	7	179
C-4	ストリートライフ本社底地	16,258.65	16,258.65	100.0	1	非開示(注6)
C-5	FORECAST 品川@LABO	6,435.43	6,435.43	100.0	1	非開示(注6)
	合計	338,870.47	331,442.74	97.8	3,107	16,671

（注1）「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

（注2）「総賃貸面積」は、当期末現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、当期末現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。以下同じです。

（注3）「稼働率」は、当期末現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「テナント総数」は、当期末現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

（注5）「総賃料収入」は、当期末現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。

（注6） エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（注7） 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

b.　稼働率の推移

各決算期末日時点における不動産及び各信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

（単位：%）

番号	不動産等の名称	第17期 2020年 12月31日	第18期 2021年 6月30日	第19期 2021年 12月31日	第20期 2022年 6月30日	第21期 2022年 12月31日	第22期 2023年 6月30日	第23期 2023年 12月31日	第24期 2024年 6月30日	第25期 2024年 12月31日	第26期 2025年 6月30日
A-1	FORECAST西新宿	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-2	日本橋プラヤビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—
A-3	FORECAST四谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.7	89.7	89.7
A-4	FORECAST新宿AVENUE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.3
A-5	FORECAST市ヶ谷	98.9	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-6	FORECAST三田	100.0	100.0	100.0	78.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-7	FORECAST新宿SOUTH	100.0	99.7	100.0	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-8	FORECAST桜橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.1	94.1	100.0	100.0	100.0
A-9	グリーンオーク茅場町	100.0	100.0	86.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-10	グリーンオーク九段	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-11	グリーンオーク高輪台	100.0	100.0	85.8	92.7	93.4	100.0	100.0	100.0	92.7	100.0
A-13	東池袋センタービル	78.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
A-14	セントラル代官山	92.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	69.5	81.9	92.6	77.6
A-16	広尾リープレックス・ビズ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-17	芝公園三丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-19	九段北325ビル	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-20	FORECAST内神田	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	85.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-24	ピジョンビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-25	FORECAST人形町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-26	FORECAST人形町PLACE	100.0	100.0	100.0	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.1
A-27	FORECAST新常盤橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
A-28	西新宿三晃ビル	100.0	100.0	83.5	83.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-30	FORECAST品川	100.0	100.0	84.2	84.2	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-31	西五反田8丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.9	100.0	88.2	88.2	88.2
A-32	藤和東五反田ビル	100.0	90.3	100.0	100.0	100.0	82.1	100.0	100.0	82.1	82.1
A-33	FORECAST高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	83.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-35	東信東池袋ビル	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—
A-37	板橋本町ビル	100.0	93.5	—	—	—	—	—	—	—	—
A-38	ANTEX24ビル	100.0	100.0	100.0	86.7	86.7	—	—	—	—	—
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-40	イーストサイドビル	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—

（単位：%）

番号	不動産等の名称	第17期 2020年 12月31日	第18期 2021年 6月30日	第19期 2021年 12月31日	第20期 2022年 6月30日	第21期 2022年 12月31日	第22期 2023年 6月30日	第23期 2023年 12月31日	第24期 2024年 6月30日	第25期 2024年 12月31日	第26期 2025年 6月30日
A-41	I・S南森町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-42	サンワールドビル	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—
A-43	丸の内三丁目ビル	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
A-44	MK麹町ビル	74.3	82.9	91.7	100.0	100.0	90.6	90.6	—	—	—
A-45	虎ノ門桜ビル	89.2	80.9	89.2	100.0	90.8	90.8	97.6	97.6	100.0	100.0
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-47	神田オーシャンビル	100.0	100.0	100.0	100.0	90.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-48	Shinto GINZA EAST	87.3	100.0	100.0	100.0	74.8	74.8	74.8	100.0	—	—
A-49	FORECAST茅場町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-50	FORECAST早稲田FIRST	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-51	FORECAST五反田WEST	100.0	95.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	89.0	100.0
A-52	大宮センタービル	100.0	100.0	100.0	94.8	98.6	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.9	78.7	100.0
A-54	NORE伏見	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	86.7	86.7
A-55	NORE名駅	100.0	100.0	100.0	94.7	100.0	100.0	100.0	94.4	96.3	92.1
A-56	ホーマットホライゾンビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-57	三宮ファーストビル	97.5	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
A-58	藤和神田錦町ビル	69.7	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0	84.8	100.0	100.0	100.0
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-60	広尾ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.6	75.0	87.6	100.0	87.3
A-61	TK五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.6	100.0	100.0	87.6
A-62	五反田さくらビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-63	エスプリ亀戸	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—
A-64	アルテビル肥後橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-65	ダイアビル名駅	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-66	天翔御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-67	FORECAST亀戸	100.0	54.7	92.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-68	NRT神田須田町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-69	リードシー目黒不動前	100.0	71.5	85.7	100.0	100.0	100.0	85.7	85.7	100.0	100.0
A-70	ザ・スクエア	100.0	100.0	94.9	100.0	100.0	94.9	100.0	100.0	100.0	94.9
A-71	築地フロント	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-72	八丁堀リバーゲート	100.0	100.0	85.2	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	—
A-73	天翔新橋5丁目ビル	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-74	リードシー飯田橋ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	87.2	100.0	90.2	100.0
A-75	リードシー御殿山ビル	—	—	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-76	30山京ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
A-77	FORECAST博多呉服町	—	—	—	—	—	—	—	82.6	71.2	82.8
A-78	浦和ガーデンビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
B-1	タワーコート北品川	96.2	98.5	96.9	97.6	99.1	98.5	99.3	98.7	97.8	98.9

（単位：%）

番号	不動産等の名称	第17期 2020年 12月31日	第18期 2021年 6月30日	第19期 2021年 12月31日	第20期 2022年 6月30日	第21期 2022年 12月31日	第22期 2023年 6月30日	第23期 2023年 12月31日	第24期 2024年 6月30日	第25期 2024年 12月31日	第26期 2025年 6月30日
B-2	スカイヒルズN11	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-4	マイアトリア栄	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-5	マックヴィラージュ平安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-6	シーム・ドエル筒井	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.0	－	－	－	－
B-7	シエル薬院	100.0	88.6	94.9	97.7	95.5	97.7	98.1	94.7	100.0	100.0
B-8	神田リープレックス・リズ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0	97.2
B-9	スプランディッド難波	95.2	96.2	95.2	95.0	93.2	95.1	98.5	99.3	99.7	99.7
B-10	レジデンス広尾	97.0	98.6	98.4	98.5	100.0	100.0	100.0	96.3	96.7	100.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-12	Primegate 飯田橋	95.0	98.8	98.7	97.5	95.2	97.5	98.7	93.9	99.0	100.0
B-13	レジデンス江戸川橋	90.5	87.8	95.1	97.6	97.8	92.7	97.3	100.0	100.0	87.9
B-14	メルヴィ洗足	100.0	85.4	100.0	100.0	92.7	96.3	85.5	100.0	96.4	－
B-15	フィールドアベニュー	99.1	99.1	99.1	99.1	93.2	98.1	100.0	96.3	－	－
B-16	ドミール北赤羽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-17	ドーミー北赤羽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-18	スプランディッド新大阪III	97.4	96.7	98.7	97.2	94.4	95.8	97.5	99.4	98.6	99.4
B-19	ゼフェロス南堀江	98.4	98.9	93.9	100.0	100.0	98.9	100.0	98.9	98.9	98.4
B-20	シャルマンフジ大阪城南	96.8	98.4	96.8	93.7	93.7	93.7	90.5	100.0	96.8	100.0
B-21	ピアチェーレ文の里	100.0	96.0	98.0	92.1	100.0	98.0	96.0	96.0	96.0	98.0
B-22	ヴァルトパーク南大井	100.0	100.0	93.4	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0
B-23	ラピュタ九条	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	91.1	98.6	93.2	97.3	92.5	－	－	－	－	－
B-25	ラルテ中津	96.6	96.3	100.0	96.3	100.0	92.6	100.0	96.3	96.6	96.3
B-26	シティヒルズ安堂寺	77.9	96.5	96.5	95.7	93.2	93.7	100.0	97.7	98.8	95.0
B-27	エルミタージュ新栄	93.0	91.5	95.5	94.8	94.8	84.7	93.6	82.2	80.3	90.6
B-28	サン・名駅南ビル	90.0	88.6	95.7	95.7	97.1	92.9	88.6	91.4	94.3	94.3
B-29	天神東レジデンス	92.2	96.1	93.5	98.7	96.1	94.8	94.8	98.7	100.0	94.8
B-30	DeLCCS KASAI	96.8	94.1	100.0	96.8	94.1	96.8	100.0	97.3	97.7	97.3
B-31	セレニテ新大阪	89.2	100.0	95.3	96.0	96.2	97.2	97.2	95.3	98.6	98.4
B-32	マリオン城西	54.2	84.9	96.5	93.3	94.8	94.8	91.4	－	－	－
B-33	レジデンス錦糸町	－	84.8	96.9	95.6	95.6	92.4	96.9	100.0	100.0	95.6
B-34	マイスターハウス川崎	－	91.8	90.7	91.8	100.0	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0
B-35	リエス鶴舞	－	95.9	94.4	97.1	94.8	95.5	95.5	87.4	96.6	93.7
B-36	小松原山元マンション	－	94.2	90.3	89.3	97.1	95.2	95.2	92.3	－	－
B-37	ベレーサ金山	－	94.3	96.2	96.2	96.2	96.2	94.3	86.6	－	－
B-38	シルフィード東品川	－	－	88.3	100.0	95.4	100.0	97.7	100.0	100.0	100.0
B-39	ロイヤルブルーム	－	－	100.0	97.9	97.9	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0
B-40	エバースクエア同心	－	－	94.9	97.7	90.7	95.1	95.1	97.4	97.7	100.0
B-41	是空弁天	－	－	95.2	90.4	89.5	94.0	90.1	－	－	－
B-42	キャニスコート上新庄	－	－	100.0	98.3	98.5	100.0	98.5	100.0	100.0	96.9

（単位：%）

番号	不動産等の名称	第17期 2020年 12月31日	第18期 2021年 6月30日	第19期 2021年 12月31日	第20期 2022年 6月30日	第21期 2022年 12月31日	第22期 2023年 6月30日	第23期 2023年 12月31日	第24期 2024年 6月30日	第25期 2024年 12月31日	第26期 2025年 6月30日
B-43	インペリアル鳳	－	－	100.0	96.8	96.8	96.9	96.8	89.9	100.0	86.8
B-44	メゾン西馬込	－	－	－	－	－	97.6	90.9	95.8	100.0	100.0
B-45	ミューズ両国Ⅱ	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	96.8	97.0
B-46	南堀江アパートメントシエロ	－	－	－	－	－	－	92.6	100.0	94.8	100.0
B-47	南堀江アパートメントグランデ	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	93.0	97.0
B-48	南堀江アパートメントリオ	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
B-49	プラウランド堀田	－	－	－	－	－	－	87.0	91.7	94.4	99.1
B-50	Nasic望が丘	－	－	－	－	－	－	97.3	90.4	86.3	100.0
B-51	セントレイクセレブ代官町	－	－	－	－	－	－	－	98.7	92.3	96.2
B-52	ベルファース川原通	－	－	－	－	－	－	－	97.4	96.1	93.6
B-53	アーバス茨木	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
B-55	アーバネックス戸越銀座	－	－	－	－	－	－	－	－	－	99.3
B-56	アンビックス・プリア	－	－	－	－	－	－	－	－	－	98.0
C-1	小滝橋パシフィカビル	79.9	90.3	90.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	100.0
C-3	BECOME SAKAE	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0	87.6	95.0	74.8
C-4	ストリートライフ本社底地	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
C-5	FORECAST 品川@LABO	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
	合計	97.6	97.8	98.1	98.0	98.2	98.2	97.9	98.0	97.7	97.8

（注）本表には、各期末日における不動産及び各信託不動産の稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ） 期末算定価額の概要（2025年6月30日現在）

番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注2）	直接還元法		DCF法			評価機関（注3）
			価格（百万円）	還元利回り	価格（百万円）	割引率	最終還元利回り	
A-1	FORECAST西新宿	3,410	3,470	3.60%	3,350	3.20%	3.80%	①
A-3	FORECAST四谷	2,140	2,160	3.60%	2,110	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,660	8,740	3.20%	8,570	3.00%	3.30%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,720	3.10%	3.40%	①
A-6	FORECAST三田	2,640	2,670	3.50%	2,610	3.30%	3.60%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	8,950	9,000	3.30%	8,850	3.00%	3.50%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,260	7,310	3.80%	7,200	3.60%	3.90%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,850	3,890	3.50%	3,810	3.30%	3.60%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,860	3,880	3.50%	3,830	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,990	3,020	3.80%	2,960	3.60%	3.90%	①
A-14	セントラル代官山	3,710	3,760	3.40%	3,660	3.20%	3.50%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,560	3,590	3.60%	3,520	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,400	10,700	3.40%	10,200	3.20%	3.60%	②
A-19	九段北325ビル	2,410	2,430	3.40%	2,390	3.20%	3.50%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,940	3,970	3.70%	3,910	3.50%	3.80%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,330	3,340	3.70%	3,320	3.50%	3.80%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,210	3,220	3.70%	3,200	3.50%	3.80%	①
A-24	ピジョンビル	3,310	3,340	3.90%	3,280	3.70%	4.00%	①
A-25	FORECAST人形町	2,430	2,450	3.60%	2,410	3.40%	3.70%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,140	2,160	3.70%	2,120	3.50%	3.80%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,830	2,840	3.80%	2,820	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,680	1,690	3.40%	1,660	3.20%	3.50%	①
A-30	FORECAST品川	2,340	2,370	3.70%	2,310	3.50%	3.80%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,740	2,750	3.80%	2,720	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,490	2,510	3.70%	2,470	3.50%	3.80%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,850	6,890	4.00%	6,800	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,230	2,240	4.10%	2,220	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	3.90%	2,990	3.70%	4.00%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,720	4,780	3.10%	4,650	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,590	2,620	3.30%	2,550	3.10%	3.40%	①
A-47	神田オーシャンビル	2,070	2,090	3.60%	2,040	3.40%	3.70%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,700	3,720	3.70%	3,670	3.50%	3.80%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,480	5,530	3.60%	5,420	3.40%	3.70%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	9,150	9,270	3.80%	9,020	3.60%	4.00%	③
A-52	大宮センタービル	27,000	27,300	3.70%	26,700	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	4,000	4,050	3.80%	3,950	3.60%	4.00%	①
A-54	NORE伏見	4,370	4,430	3.80%	4,310	3.60%	3.90%	①
A-55	NORE名駅	4,280	4,310	3.90%	4,240	3.70%	4.00%	①

番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注2）	直接還元法		DCF法			評価機関（注3）
			価格（百万円）	還元利回り	価格（百万円）	割引率	最終還元利回り	
A-56	ホーマットホライゾンビル	8,410	8,500	3.30%	8,320	3.10%	3.40%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,030	1,050	4.10%	1,010	3.30%	4.30%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,400	1,410	3.90%	1,390	3.70%	4.00%	①
A-60	広尾ONビル	2,970	3,000	3.80%	2,940	3.60%	3.90%	①
A-61	TK五反田ビル	4,580	4,620	3.50%	4,530	3.30%	3.60%	①
A-62	五反田さくらビル	1,590	1,610	4.00%	1,570	3.40%	4.10%	①
A-64	アルテビル肥後橋	2,110	2,160	4.30%	2,060	4.10%	4.50%	③
A-65	ダイアビル名駅	1,260	1,260	4.40%	1,250	4.20%	4.60%	③
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,900	1,920	3.50%	1,880	3.30%	3.60%	①
A-67	FORECAST亀戸	3,020	3,030	3.90%	3,000	3.70%	4.00%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,460	1,470	3.40%	1,440	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,190	1,200	4.10%	1,180	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,130	1,160	4.40%	1,100	4.20%	4.60%	③
A-71	築地フロント	1,100	1,110	3.70%	1,080	3.50%	3.80%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,270	1,280	3.50%	1,260	3.30%	3.60%	①
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,160	1,170	3.50%	1,150	3.30%	3.60%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,020	1,030	3.70%	1,000	3.50%	3.80%	①
A-76	30山京ビル	1,920	1,940	3.50%	1,890	3.30%	3.60%	①
A-77	FORECAST博多呉服町	1,740	1,760	3.70%	1,720	3.50%	3.80%	①
A-78	浦和ガーデンビル	2,640	2,660	3.70%	2,620	3.50%	3.80%	⑤
B-1	タワーコート北品川	18,600	18,800	3.50%	18,400	3.30%	3.60%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,960	1,970	4.60%	1,950	4.40%	4.70%	①
B-4	マイアトリア栄	1,290	1,300	4.10%	1,280	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	1,000	1,010	4.20%	998	4.00%	4.30%	①
B-7	シエル薬院	823	830	3.90%	816	3.70%	4.00%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,480	2,490	3.40%	2,460	3.10%	3.50%	①
B-9	スプランディッド難波	4,140	4,210	4.10%	4,060	3.90%	4.30%	③
B-10	レジデンス広尾	3,090	3,170	3.20%	3,060	3.00%	3.40%	②
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,800	1,800	3.70%	1,790	3.20%	3.50%	①
B-12	Primegate 飯田橋	6,620	6,660	3.30%	6,570	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,380	1,410	3.70%	1,350	3.50%	3.90%	③
B-16	ドミール北赤羽	862	869	3.80%	854	3.60%	3.90%	①
B-17	ドーミー北赤羽	1,090	1,100	3.90%	1,080	3.70%	4.00%	①
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	2,900	2,950	3.90%	2,880	3.70%	4.10%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,910	1,930	3.70%	1,900	3.50%	3.90%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	978	994	3.80%	971	3.60%	4.00%	②

番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注2）	直接還元法		DCF法			評価機関（注3）
			価格（百万円）	還元利回り	価格（百万円）	割引率	最終還元利回り	
B-21	ピアチェーレ文の里	624	632	4.00%	620	3.80%	4.20%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	751	766	3.50%	736	3.30%	3.70%	④
B-23	ラピュタ九条	1,610	1,633	3.90%	1,587	3.70%	4.10%	④
B-25	ラルテ中津	641	653	3.80%	628	3.60%	4.00%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,930	1,960	3.70%	1,900	3.50%	3.90%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,310	1,340	3.90%	1,280	3.70%	4.10%	③
B-28	サン・名駅南ビル	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-29	天神東レジデンス	999	1,020	3.90%	978	3.70%	4.10%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,520	1,540	3.70%	1,510	3.50%	3.90%	②
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,220	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	④
B-33	レジデンス錦糸町	791	808	3.60%	774	3.40%	3.80%	③
B-34	マイスターハウス川崎	810	824	3.70%	804	3.50%	3.90%	②
B-35	リエス鶴舞	1,280	1,300	4.00%	1,250	3.80%	4.20%	③
B-38	シルフィード東品川	1,050	1,060	3.50%	1,040	3.30%	3.60%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,290	1,300	3.90%	1,280	3.70%	4.00%	①
B-40	エバースクエア同心	624	636	3.90%	611	3.70%	4.10%	③
B-42	キャニスコート上新庄	1,380	1,400	4.10%	1,350	3.90%	4.30%	③
B-43	インペリアル鳳	878	887	3.90%	869	3.70%	4.10%	④
B-44	メゾン西馬込	862	896	3.70%	847	3.50%	3.90%	③
B-45	ミューズ両国Ⅱ	727	739	3.70%	714	3.50%	3.90%	③
B-46	南堀江アパートメントシエロ	917	936	3.80%	897	3.60%	4.00%	③
B-47	南堀江アパートメントグランデ	826	839	3.80%	812	3.60%	4.00%	③
B-48	南堀江アパートメントリオ	282	287	3.80%	276	3.60%	4.00%	③
B-49	プラウランド堀田	1,490	1,510	4.20%	1,460	4.00%	4.40%	③
B-50	Nasic望が丘	760	774	4.20%	745	4.00%	4.40%	③
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-52	ベルファース川原通	906	921	4.20%	891	4.00%	4.40%	③
B-53	アーバス茨木	1,990	2,040	3.80%	1,970	3.60%	4.00%	②
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	2,280	2,350	2.90%	2,250	2.70%	3.10%	②
B-55	アーバネックス戸越銀座	3,430	3,530	3.10%	3,380	2.90%	3.30%	②
B-56	アンビックス・プリア	892	913	3.70%	870	3.50%	3.90%	③
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,560	3,600	3.50%	3,520	3.30%	3.60%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,770	4.20%	4,770	3.80%	4.20%	①
C-4	ストリートライフ本社底地	2,050	-	-	2,050	4.20%	-	③
C-5	FORECAST 品川@LABO	8,390	8,580	3.50%	8,310	3.30%	3.70%	⑤
	合計	329,293	331,037		325,588			

（注1） 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2） 「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注3） 「評価機関」の欄において、「①」は一般財団法人日本不動産研究所、「②」は大和不動産鑑定株式会社、「③」はJLL森井鑑定株式会社、「④」は日本ヴァリュアーズ株式会社、「⑤」は株式会社中央不動産鑑定所を表しています。

（ニ） 建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）及び地震リスク分析等概要

本投資法人は、各資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関す

る建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を東京海上ディーアール株式会社及び株式会社ERIソリューション(注1)より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社及び株式会社ERIソリューションと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上ディーアール株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。本投資法人の各資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

a. 建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書
		調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）(注2)(注3)	長期修繕費（千円）(注2)(注4)	PML値（%）(注5)
A-1	FORECAST西新宿	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月21日	0	5,301	2.7
A-3	FORECAST四谷	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月28日	0	4,477	3.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月28日	0	13,915	2.1
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月7日	0	12,453	2.9
A-6	FORECAST三田	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月17日	0	5,409	2.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH（注6）	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月28日	0	38,432	7.0
A-8	FORECAST桜橋	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月11日	0	28,687	4.2
A-9	グリーンオーク茅場町	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月29日	0	12,866	2.6
A-10	グリーンオーク九段	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月29日	0	10,715	5.1
A-11	グリーンオーク高輪台	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月22日	0	5,370	3.6
A-14	セントラル代官山	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月4日	0	5,300	7.1
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月4日	0	4,709	4.4
A-17	芝公園三丁目ビル（注7）	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月4日	0	12,045	11.3
A-19	九段北325ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月16日	0	5,398	4.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月8日	0	8,289	4.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月8日	0	8,163	9.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月8日	0	7,262	4.1
A-24	ピジョンビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月25日	0	10,617	5.6
A-25	FORECAST人形町	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月25日	0	5,014	11.1
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月25日	0	5,444	7.1
A-28	西新宿三晃ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月22日	0	10,314	12.7

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書
		調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）(注2)(注3)	長期修繕費（千円）(注2)(注4)	PML値（%）(注5)
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月16日	0	3,377	4.4
A-30	FORECAST品川	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月18日	0	10,043	11.6
A-31	西五反田8丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月10日	0	12,307	3.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月10日	0	13,369	5.1
A-33	FORECAST高田馬場	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月22日	0	6,738	12.4
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月16日	0	9,375	3.6
A-41	I・S南森町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月31日	0	13,449	9.6
A-45	虎ノ門桜ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月13日	0	8,675	8.2
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月13日	0	5,420	4.5
A-47	神田オーシャンビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月17日	0	4,553	9.3
A-49	FORECAST茅場町	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月17日	0	16,393	5.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月26日	0	15,922	3.5
A-51	FORECAST五反田WEST	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月10日	0	27,317	2.3
A-52	大宮センタービル	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月12日	0	30,136	2.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月3日	0	16,310	7.6
A-54	NORE伏見	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月5日	0	12,943	4.5
A-55	NORE名駅	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月5日	0	8,116	4.2
A-56	ホーマットホライゾンビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月14日	0	19,161	7.2
A-58	藤和神田錦町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月14日	0	3,307	5.6
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月14日	0	4,276	9.0
A-60	広尾ONビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月7日	0	9,519	3.1
A-61	TK五反田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月22日	0	10,118	3.7
A-62	五反田さくらビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月22日	0	5,418	4.8
A-64	アルテビル肥後橋	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月20日	0	21,293	7.2
A-65	ダイアビル名駅	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月18日	0	12,097	3.4
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月14日	0	1,969	4.6
A-67	FORECAST亀戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月14日	0	8,649	3.3
A-68	NRT神田須田町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月18日	0	2,665	4.4
A-69	リードシー目黒不動前	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月18日	0	1,999	3.5
A-70	ザ・スクエア	東京海上ディーアール株式会社	2020年8月24日	0	6,248	3.5
A-71	築地フロント	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月16日	0	1,075	5.7
A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月23日	0	997	3.5

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書
		調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）(注2)(注3)	長期修繕費（千円）(注2)(注4)	PML値（%）(注5)
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月7日	0	2,999	3.6
A-75	リードシー御殿山ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月7日	0	6,518	11.4
A-76	30山京ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月1日	0	4,099	2.7
A-77	FORECAST博多呉服町	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月25日	0	3,879	2.8
A-78	浦和ガーデンビル(注8)	株式会社ERIソリューション	2024年9月17日	0	1,643	3.8
B-1	タワーコート北品川	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月11日	0	26,442	2.6
B-2	スカイヒルズN11	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月27日	0	16,544	1.3
B-4	マイアトリア栄	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月18日	0	4,915	4.1
B-5	マックヴィラージュ平安	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月18日	0	4,559	3.2
B-7	シエル薬院	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月25日	0	3,731	5.4
B-8	神田リープレックス・リズ	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月18日	0	4,063	4.4
B-9	スプランディッド難波	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月5日	0	6,402	6.2
B-10	レジデンス広尾	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月7日	0	3,328	3.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月29日	0	3,726	7.8
B-12	Primegate 飯田橋	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月17日	0	15,538	2.8
B-13	レジデンス江戸川橋	東京海上ディーアール株式会社	2023年3月17日	0	3,005	3.5
B-16	ドミール北赤羽	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月21日	0	2,831	6.7
B-17	ドーミー北赤羽	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月21日	0	3,649	6.5
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月7日	0	5,485	6.0
B-19	ゼフェロス南堀江	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月20日	0	4,916	13.3
B-20	シャルマンフジ大阪城南	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月20日	0	2,469	9.4
B-21	ピアチェーレ文の里	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月20日	0	2,862	11.9
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月14日	0	1,781	3.5
B-23	ラピュタ九条	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月16日	0	8,376	11.3
B-25	ラルテ中津	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月10日	0	1,389	9.4
B-26	シティヒルズ安堂寺	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月10日	0	3,679	7.6
B-27	エルミタージュ新栄	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月3日	0	6,082	3.4
B-28	サン・名駅南ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月15日	0	2,149	5.0
B-29	天神東レジデンス	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月8日	0	3,599	3.7
B-30	DeLCCS KASAI	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月18日	0	4,123	5.1
B-31	セレニテ新大阪	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月10日	0	2,693	6.1
B-33	レジデンス錦糸町	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月22日	0	1,359	6.9
B-34	マイスターハウス川崎	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月22日	0	1,228	6.3

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書
		調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）(注2)(注3)	長期修繕費（千円）(注2)(注4)	PML値（%）(注5)
B-35	リエス鶴舞(注9)	東京海上ディーアール株式会社	①2020年12月23日 ②2020年12月23日	0	①695 ②1,305	①4.5 ②4.4
B-38	シルフィード東品川	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月7日	0	1,699	8.9
B-39	ロイヤルブルーム	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月13日	0	993	5.0
B-40	エバースクエア同心	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月8日	0	1,229	7.7
B-42	キャニスコート上新庄	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月8日	0	8,479	5.6
B-43	インペリアル鳳	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月9日	0	3,245	14.7
B-44	メゾン西馬込	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月12日	0	2,288	8.7
B-45	ミューズ両国Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月14日	0	1,818	7.3
B-46	南堀江アパートメントシエロ	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月13日	0	2,034	8.0
B-47	南堀江アパートメントグランデ	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月13日	0	1,776	10.7
B-48	南堀江アパートメントリオ	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月13日	0	695	13.5
B-49	プラウランド堀田	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月14日	0	7,928	5.5
B-50	Nasic望が丘	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月13日	0	4,169	2.9
B-51	セントレイクセレブ代官町	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月6日	0	3,412	3.6
B-52	ベルファース川原通	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月6日	0	3,415	3.0
B-53	アーバス茨木	株式会社ERIソリューション	2025年3月7日	0	893	6.5
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	株式会社ERIソリューション	2025年3月18日	0	3,121	2.5
B-55	アーバネックス戸越銀座	株式会社ERIソリューション	2025年3月18日	0	13,259	4.6
B-56	アンビックス・プリア	東京海上ディーアール株式会社	2025年2月7日	0	4,256	5.5
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月22日	0	3,558	4.6
C-3	BECOME SAKAE	東京海上ディーアール株式会社	2018年4月23日	0	4,500	2.7
C-5	FORECAST 品川@LABO	株式会社ERIソリューション	2024年9月17日	0	1,590	3.4
合計／ポートフォリオ全体（注10）				0	789,881	3.1

（注1）株式会社東京建築検査機構は、2025年4月1日付でエンジニアリングレポート作成等業務を株式会社ERIソリューションへ業務移管しています。「建物状況評価報告書」等を取得した当時の調査業者が株式会社東京建築検査機構である場合も、現在の調査業者を記載しています。
（注2）「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。
（注3）「短期修繕費」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、千円未満を切捨てて記載しています。
（注4）「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。なお、千円未満を切捨てて記載しています。
（注5）小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）A-7は、2004年1月に、耐震補強工事を実施しています。当期末現在、本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分50%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。
（注7）A-17は、2009年2月に、耐震補強工事を実施しています。
（注8）A-78は、当期末現在、本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分20%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。
（注9）B-35については、建物がWEST TOWER及びEAST TOWERの2棟に分かれていることから、①WEST TOWER及び②EAST TOWERのそれぞれの金額を記載しています。以下同じです。
（注10）ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上ディーアール株式会社作成の2025年7月付「109物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。なお、B-35については2棟の建物が存在することから、かかる調査上は2物件として取り扱われています。

(ホ)　ポートフォリオの分散状況

本投資法人の当期末現在におけるポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

なお、前記「「１　投資法人の概況　（１）主要な経営指標等の推移　（ハ）決算後に生じた重要な事実　ｄ．投資方針の変更」記載のとおり、2025年9月19日付で本投資法人の運用資産に係る運用ガイドラインを一部改正し、投資対象不動産の用途及び投資対象地域の区分を変更していますが、「a.　用途別」及び「b.　地域別」は、運用ガイドライン改正前の2025年6月30日現在の用途及び区分に従って記載しています。

a.　用途別

用途	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
オフィス	58	169,806	65.7
住宅	47	70,453	27.2
商業施設・その他	4	18,310	7.1
合計	109	258,570	100.0

b.　地域別

i.　オフィス

地域	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
都心6区	45	126,222	74.3
三大都市圏 （都心6区を除く）	12	41,833	24.6
政令指定都市等	1	1,750	1.0
合計	58	169,806	100.0

ii.　住宅

地域	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
三大都市圏 （都心6区を含む）	44	67,330	95.6
政令指定都市等	3	3,123	4.4
合計	47	70,453	100.0

iii.　全体

地域	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
都心6区	57	167,912	64.9
三大都市圏 （都心6区を除く）	47	83,794	32.4
政令指定都市等	5	6,863	2.7
合計	109	258,570	100.0

(ヘ)　主要な不動産に関する情報

本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、当期末現在において、「総賃料収入」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入の合計」の10%以上を占める不動産（主要不動産）はありません。

（ト） 主要なテナントに関する情報

a． 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。）の概要

本投資法人のポートフォリオの各資産（五反田さくらビルを除く）について、各信託受託者とマスターリース会社である本投資法人等との間で、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）が締結されています。

以下の表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2025年6月30日現在の情報をもとに記載したものです。

テナント名	業種	保有資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注2）	敷金・ 保証金 （百万円） （注3）	契約満了日 （注4）
日本リート投資法人	投資運用業	FORECAST西新宿	1,945.68	164	116	2031年3月31日
		FORECAST四谷	1,505.53	96	75	2031年3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	3,871.83	334	254	2034年4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,844.66	286	218	2034年4月30日
		FORECAST三田	1,786.81	115	72	2034年4月30日
		FORECAST桜橋	6,566.76	382	259	2034年4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,995.35	187	132	2034年4月30日
		グリーンオーク九段	2,595.04	198	102	2034年4月30日
		グリーンオーク高輪台	2,621.74	149	110	2034年4月30日
		セントラル代官山	1,473.76	131	102	2035年1月31日
		広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	153	119	2035年1月31日
		芝公園三丁目ビル	7,882.60	437	266	2035年1月31日
		九段北325ビル	2,003.60	126	103	2035年1月31日
		イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	196	112	2035年1月31日
		イトーピア岩本町一丁目ビル	3,089.04	179	134	2035年1月31日
		イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	180	115	2035年1月31日
		ピジョンビル	3,022.25	非開示 （注5）	非開示 （注5）	2035年1月31日
		FORECAST人形町	2,277.62	118	91	2035年1月31日
		FORECAST人形町PLACE	1,627.52	92	75	2035年1月31日
		西新宿三晃ビル	2,479.80	160	144	2035年1月31日
		飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	72	45	2035年1月31日
		FORECAST品川	2,276.36	119	96	2035年1月31日
		西五反田8丁目ビル	2,691.49	139	112	2035年1月31日
		藤和東五反田ビル	2,413.99	113	90	2035年1月31日
		FORECAST高田馬場	5,661.49	355	258	2035年1月31日
		イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	137	102	2035年1月31日
		I・S南森町ビル	4,164.82	174	121	2035年1月31日

テナント名	業種	保有資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注2）	敷金・ 保証金 （百万円） （注3）	契約満了日 （注4）
日本リート投資法人	投資運用業	虎ノ門桜ビル	3,049.79	205	154	2025年6月30日
		ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	112	116	2025年6月30日
		神田オーシャンビル	1,484.53	97	64	2025年6月30日
		FORECAST茅場町	3,882.59	182	140	2025年6月30日
		FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	260	173	2025年6月30日
		FORECAST五反田WEST	8,967.07	498	347	2025年6月30日
		大宮センタービル	14,571.36	1,136	977	2025年6月30日
		三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	221	214	2025年6月30日
		NORE伏見	3,371.75	192	131	2025年6月30日
		NORE名駅	3,940.24	194	134	2025年6月30日
		ホーマットホライゾンビル	6,077.01	400	317	2027年9月30日
		藤和神田錦町ビル	1,324.07	73	63	2028年7月31日
		友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	77	48	2028年7月31日
		広尾ONビル	1,963.60	128	84	2028年7月31日
		TK五反田ビル	3,255.08	187	160	2028年7月31日
		アルテビル肥後橋	3,482.92	138	119	2028年7月31日
		ダイアビル名駅	1,781.72	87	61	2028年7月31日
		天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	非開示 （注6）	非開示 （注6）	2029年1月31日
		FORECAST亀戸	3,091.51	175	151	2029年1月31日
		NRT神田須田町ビル	1,154.16	63	39	2030年10月31日
		リードシー目黒不動前	921.32	61	13	2030年10月31日
		ザ・スクエア	1,442.42	60	42	2030年10月31日
		築地フロント	689.53	50	25	2030年11月30日
		天翔新橋5丁目ビル	828.19	非開示 （注6）	非開示 （注6）	2031年1月31日
		リードシー飯田橋ビル	811.46	49	29	2031年8月31日
		リードシー御殿山ビル	1,086.11	50	21	2031年8月31日
		30山京ビル	1,631.67	86	56	2032年3月31日
		FORECAST博多呉服町	1,242.95	74	36	2032年4月30日
		タワーコート北品川	16,733.27	831	99	2031年7月31日
		スカイヒルズN11	8,567.50	115	9	2034年4月30日
		マイアトリア栄	3,121.60	69	6	2034年4月30日
		マックヴィラージュ平安	2,250.00	51	4	2034年4月30日
		シエル薬院	1,544.87	45	7	2034年4月30日
		神田リープレックス・リズ	2,119.85	108	13	2035年1月31日
		スプランディッド難波	6,191.33	231	0	2027年9月30日
		レジデンス広尾	1,983.15	124	23	2028年7月31日
		レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	非開示 （注6）	非開示 （注6）	2028年9月13日

テナント名	業種	保有資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注2）	敷金・ 保証金 （百万円） （注3）	契約満了日 （注4）
日本リート投資法人	投資運用業	スプランディッド新大阪Ⅲ	4,272.59	149	0	2028年7月31日
		ゼフェロス南堀江	2,781.51	97	8	2028年7月31日
		シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	49	0	2028年7月31日
		ピアチェーレ文の里	1,346.84	34	0	2028年7月31日
		ヴァルトパーク南大井	750.12	35	3	2029年1月31日
		ラピュタ九条	3,359.38	91	16	2029年1月31日
		ラルテ中津	882.79	29	0	2030年10月31日
		シティヒルズ安堂寺	2,615.50	88	3	2030年10月31日
		エルミタージュ新栄	2,390.15	66	2	2030年10月31日
		サン・名駅南ビル	1,647.26	52	3	2030年10月31日
		天神東レジデンス	1,810.40	52	3	2030年10月31日
		DeLCCS KASAI	2,245.91	72	19	2030年11月30日
		セレニテ新大阪	1,823.72	63	0	2030年11月30日
		レジデンス錦糸町	777.39	34	1	2031年2月28日
		マイスターハウス川崎	891.60	39	1	2031年2月28日
		リエス鶴舞	2,054.94	62	1	2031年2月28日
		シルフィード東品川	1,174.19	51	4	2031年8月31日
		ロイヤルブルーム	1,236.61	62	14	2031年8月31日
		エバースクエア同心	910.07	33	1	2031年8月31日
		メゾン西馬込	928.71	44	3	2033年3月31日
		ミューズ両国Ⅱ	825.34	37	1	2033年7月31日
		南堀江アパートメントシエロ	1,420.12	44	1	2033年7月31日
		南堀江アパートメントグランデ	1,211.39	42	0	2033年7月31日
		南堀江アパートメントリオ	474.60	15	0	2033年7月31日
		プラウランド堀田	3,531.00	91	5	2033年7月31日
		Nasic望が丘	1,745.56	49	4	2033年7月31日
		セントレイクセレブ代官町	1,765.12	53	2	2032年3月31日
		ベルファース川原通	1,754.19	52	2	2031年3月31日
		小滝橋パシフィカビル	1,383.31	154	130	2035年1月31日
		BECOME SAKAE	3,453.42	179	101	2028年7月31日
		ストリートライフ本社底地	16,258.65	非開示 （注5）	非開示 （注5）	2034年3月31日
		FORECAST 品川@LABO	6,435.43	非開示 （注5）	非開示 （注5）	2035年3月31日
		合計	284,595.49	13,990	8,095	―

(注1)　「賃貸面積」は、当期末現在における情報をもとに、締結済みのマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。

(注2)　「総賃料収入（年間）」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。

(注3)　「敷金・保証金」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切捨てて記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。

(注4)　「契約満了日」は、締結済みのマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された契約満了日を記載しています。タワーコート北品川を除き、対象信託不動産の信託期間満了日と同日となっており、当該マスターリース契約において、信託期間が延長された場合には、信託期間の延長に併せてマスターリース契約も延長後の信託契約の契約期限まで延長される旨規定されています。

(注5)　エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6)　転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

b.　賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人のポートフォリオの各資産につき、2025年6月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社ストリートライフ	ストリートライフ本社底地	16,258.65	2033年12月25日	事業用定期借地権
コープ総合サービス株式会社(注3)	スカイヒルズN11	8,567.50	2026年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	浦和ガーデンビル	6,820.05	2028年 5月31日	普通建物賃貸借
	FORECAST品川@LABO		2034年12月31日	定期建物賃貸借
エイブル保証株式会社(注3)	マイアトリア栄	5,371.60	2027年 3月31日	普通建物賃貸借
	マックヴィラージュ平安		2026年 9月30日	普通建物賃貸借
非開示(注3)(注4)	ドミール北赤羽	4,168.53	2027年 3月31日	普通建物賃貸借
	ドーミー北赤羽		2027年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	FORECAST新宿AVENUE	4,047.88	2027年 4月 1日 (注5)	普通建物賃貸借
	FORECAST新宿SOUTH		2026年12月31日 (注6)	普通建物賃貸借
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	3,559.85	2026年 7月31日	普通建物賃貸借
非開示(注3)(注4)	アーバス茨木	3,054.15	2044年 3月31日	普通建物賃貸借
ピジョン株式会社(注3)	ピジョンビル	3,022.25	2026年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	FORECAST高田馬場	2,935.59	2026年 5月31日	普通建物賃貸借

(注1)　「総賃貸面積」は、2025年6月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
(注2)　「契約形態」は、2025年6月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
(注3)　当該エンドテナントは、マスターリース会社から一括転貸を受けています。
(注4)　エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
(注5)　一部区画については、2025年12月31日又は2026年12月31日となっています。
(注6)　一部区画については、2026年7月15日となっています。

(チ)　担保の状況

2025年6月30日現在、該当事項はありません。

（リ） 個別不動産及び信託不動産の概要

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、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」及び「特記事項」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、当期末現在の情報に基づいて記載しています。

a. 「物件番号」の記載について

- 「物件番号」は、本投資法人の資産について、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （ロ）用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cは商業施設を表します。また、数字は用途毎に取得日順に番号を付しています。

b. 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「取得年月日」は、本投資法人が売主から各資産を取得した日を記載しています。
- 「取得価格」は、各資産の取得価額（取得が複数回にわたる場合には、その合計額）を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各資産の信託受託者を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託設定日」は、各資産の信託契約所定の信託設定日を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各資産の信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「所有形態」は、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類、又は各信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- 建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- 建物の「駐車場台数」は、本書の日付現在において各資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。
- 建物の「所有形態」は、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類、又は各信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「PM会社」は、各資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、各資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

c. 「特記事項」欄の記載について

・「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

FORECAST西新宿			物件番号		A-1
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2011年3月29日
取得価格		2,260百万円		信託期間満了日	2031年3月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目16番11号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目5番16他1筆	建物	竣工年月	2009年2月、2015年11月増築（注2）
	建蔽率	100%(注1)		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	698%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,357.68㎡
	敷地面積	300.65㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	借地権（賃借権）		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者である宗教法人との間で、賃貸借契約を締結し、本件土地を賃借しています。なお、賃貸借契約の内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
(注1)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　2015年11月に地下1階倉庫の増築工事を実施しました。					

FORECAST四谷			物件番号		A-3
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2007年3月30日
取得価格		1,430百万円		信託期間満了日	2031年3月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区四谷二丁目11番6号			
土地	地番	東京都新宿区四谷二丁目11番6他1筆	建物	竣工年月	2009年1月
	建蔽率	100%(注)		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,920.48㎡
	敷地面積	259.97㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST新宿AVENUE			物件番号		A-4
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2007年4月25日
取得価格		6,500百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿二丁目5番12号			
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目78番5他4筆	建物	竣工年月	2008年9月
	建蔽率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,657.17㎡
	敷地面積	741.00㎡(注2)		駐車場台数	18台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約44.48㎡）を含みます。					

FORECAST市ヶ谷			物件番号		A-5
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2014年4月24日
取得価格		4,800百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区市谷本村町3番29号			
土地	地番	東京都新宿区市谷本村町25番1	建物	竣工年月	2009年8月、2016年12月増築（注3）
	建蔽率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,404.86㎡
	敷地面積	809.55㎡(注2)		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.65㎡）を含みます。 (注3)　2016年12月に8階トランクルームの増築工事を実施しました。					

FORECAST三田			物件番号		A-6
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2014年4月24日
取得価格		1,800百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都港区三田一丁目3番31号			
土地	地番	東京都港区三田一丁目104番9	建物	竣工年月	2009年9月
	建蔽率	100%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根5階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,940.12㎡
	敷地面積	491.40㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST新宿SOUTH			物件番号		A-7
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2003年2月21日
取得価格		6,995百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿四丁目3番17号			
土地	地番	東京都新宿区新宿四丁目56番6他1筆	建物	竣工年月	1980年11月
	建蔽率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	636%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	18,423.33㎡(注2)（注3）
	敷地面積	2,956.08㎡(注2)（注3）		駐車場台数	69台
	所有形態	借地権（地上権）（準共有持分50%）		所有形態	区分所有権(注4)
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		ヒューリック株式会社（注5）	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
1.　本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の区分所有者1者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。 2.　本件建物の敷地全部について、信託受託者は、当該土地の所有者である宗教法人との間で、地上権設定契約を締結しており、借地期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。 3.　信託受託者は、本件建物の1階の一部（32.98㎡）の建物敷地の地上権を、他の区分所有者の一組織に使用貸借しており、使用目的、使用期間等を合意していますが、その内容については、本書の日付現在、他の区分所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。 4.　本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2004年1月に耐震補強工事が完了しています。本投資法人は、東京海上ディーアール株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。 5.　本物件は、2024年9月27日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年3月27日付で信託受益権の準共有持分50%の譲渡を完了しました。なお、当該信託受益権譲渡契約書に定める残りの準共有持分50%は2025年7月1日付で譲渡を完了しました。					

(注1)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
(注2)　本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
(注3)　本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
(注4)　本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1階部分28.10㎡）以外の全ての専有部分です。
(注5)　2025年3月27日付でヒューリック株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結しています。

FORECAST桜橋			物件番号		A-8
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	新生信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2004年11月25日
取得価格		5,760百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀四丁目5番4号			
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目103番1他4筆	建物	竣工年月	1985年4月
	建蔽率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	8,212.42㎡(注2)
	敷地面積	1,366.69㎡		駐車場台数	25台
	所有形態	一部所有権・一部借地権（準共有）		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー

特記事項

1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の共有者1者（以下「他の共有者」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の共有者との間で、本件建物の譲渡の制限及び用途の制限並びに義務違反の際の違約金等について合意をしており、信託受託者はかかる合意を承継していますが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
2. 本件建物の敷地の一部について、信託受託者は、本件土地の所有者である他の共有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該賃借権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
3. 本件土地の一部について、信託受託者は、他の共有者との間で、堅固な建物の所有を目的とした地上権設定契約を締結しており、借地期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
4. 本物件は、2025年7月9日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2026年1月13日付で譲渡を予定しています。

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
(注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
(注3) 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の1階部分の一部及び2階部分から7階部分までの各専有部分です。

グリーンオーク茅場町			物件番号		A-9
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2005年2月25日
取得価格		2,860百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目3番3号			
土地	地番	東京都中央区新川一丁目2番1他1筆	建物	竣工年月	1990年3月
	建蔽率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	627%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,072.56㎡
	敷地面積	666.46㎡(注2)		駐車場台数	15台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　私道負担面積が約64.3㎡あります。当該負担面積は、位置指定道路負担部分と建築基準法第42条第2項に基づき道路としてみなされる部分（セットバック部分）の合計面積です。					

グリーンオーク九段			物件番号		A-10
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2003年12月24日
取得価格		2,780百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北一丁目11番5号			
土地	地番	東京都千代田区九段北一丁目18番3他2筆	建物	竣工年月	1987年12月
	建蔽率	100%(注)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,421.75㎡
	敷地面積	460.36㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

グリーンオーク高輪台			物件番号		A-11
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2012年10月31日
取得価格		2,260百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		東京都港区白金台二丁目26番10号			
土地	地番	東京都港区白金台二丁目18番1他1筆	建物	竣工年月	2010年1月
	建蔽率	100%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,217.01㎡
	敷地面積	569.43㎡		駐車場台数	9台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

セントラル代官山			物件番号		A-14
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年12月19日		信託設定日	2014年12月19日
取得価格		3,510百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町14番23号			
土地	地番	東京都渋谷区代官山町101番5他1筆	建物	竣工年月	1991年8月
	建蔽率	70%(注1)		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺地下1階付7階建(注2)
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	1,959.08㎡(注2)(注3)
	敷地面積	515.10㎡(注4)		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注5)
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年7月9日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月7日付で譲渡を完了しました。					
（注1）　建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。 （注2）　2020年に実施した用途変更工事に伴い変更されています。 （注3）　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建　延床面積：4.03㎡ （注4）　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.26㎡）を含みます。 （注5）　本投資法人の所有資産は、本件建物の区分所有権の全てです。					

広尾リープレックス・ビズ			物件番号		A-16
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2007年2月28日
取得価格		2,827百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布五丁目15番27号			
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目66番5他1筆	建物	竣工年月	1987年5月、2007年2月一部取毀・増築
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	500%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,650.05㎡
	敷地面積	394.84㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

芝公園三丁目ビル			物件番号		A-17
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2010年12月3日
取得価格		7,396百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園三丁目1番38号			
土地	地番	東京都港区芝公園三丁目613番1他1筆	建物	竣工年月	1981年6月
	建蔽率	70%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	303%（注2）		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	8,855.23㎡
	敷地面積	2,876.99㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		シービーアールイー株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
1. 本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2009年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上ディーアール株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。 2. 本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。 3. 本件土地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域）に位置しており、また、本件土地の一部が同法に基づく土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造を規制すべき土地の区域）に含まれている可能性があります。					
（注1） 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっています。 （注2） 容積率は本来300%、400%ですが、対象面積の加重平均により303%となっています。					

九段北325ビル			物件番号		A-19
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2001年12月28日
取得価格		1,850百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北三丁目2番5号			
土地	地番	東京都千代田区九段北三丁目2番3他5筆	建物	竣工年月	1987年8月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	640%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,152.31㎡
	敷地面積	334.44㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来500%、700%ですが、対象面積の加重平均により640%となっています。					

イトーピア岩本町二丁目ビル			物件番号		A-21
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		2,810百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目11番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目36番1他1筆	建物	竣工年月	1991年2月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	643%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,589.88㎡
	敷地面積	651.16㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により643%となっています。					

イトーピア岩本町一丁目ビル			物件番号		A-22
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		2,640百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町一丁目8番15号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町一丁目19番1他3筆	建物	竣工年月	1991年1月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	564%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,078.48㎡
	敷地面積	690.17㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%ですが、前面道路の幅員による制限により564%となっています。					

イトーピア岩本町ANNEXビル			物件番号		A-23
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		2,100百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目14番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目56番1他4筆	建物	竣工年月	1991年11月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,829.74㎡
	敷地面積	631.74㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

ピジョンビル			物件番号		A-24
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年8月31日
取得価格		2,837百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋久松町4番4号			
土地	地番	東京都中央区日本橋久松町1番1他4筆	建物	竣工年月	1989年8月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,623.55㎡
	敷地面積	730.94㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST人形町			物件番号		A-25
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年4月22日
取得価格		2,070百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番11他4筆	建物	竣工年月	1990年11月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,390.96㎡
	敷地面積	555.39㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST人形町PLACE			物件番号		A-26
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年12月13日
取得価格		1,650百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町三丁目102番6他1筆	建物	竣工年月	1984年2月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	682%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,193.10㎡
	敷地面積	394.68㎡（注3）		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により682%となっています。 （注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.43㎡）を含みます。					

西新宿三晃ビル			物件番号		A-28
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年3月7日
取得価格		2,207百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目22番35号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目124番21他3筆	建物	竣工年月	1987年9月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	容積率	354%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,618.66㎡
	敷地面積	1,022.43㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来400%ですが、前面道路の幅員による制限により354%となっています。					

飯田橋リープレックス・ビズ			物件番号		A-29
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年10月31日
取得価格		1,249百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新小川町1番14号			
土地	地番	東京都新宿区新小川町2番22他2筆	建物	竣工年月	1992年6月
	建蔽率	93%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	483%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域・準工業地域		延床面積	1,657.22㎡
	敷地面積	361.60㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は、本来商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及びそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。 （注2） 容積率は、本来商業地域については500%、準工業地域については400%ですが、それぞれの用途地域の対象面積の加重平均により483%となっています。					

FORECAST品川			物件番号		A-30
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年4月22日
取得価格		2,300百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川一丁目20番9号			
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目119番22他1筆	建物	竣工年月	1989年2月
	建蔽率	70%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,400.87㎡
	敷地面積	705.37㎡		駐車場台数	19台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年6月26日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月27日付で譲渡を完了しました。					
（注） 建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。					

西五反田8丁目ビル			物件番号		A-31
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年3月30日
取得価格		2,210百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目3番16号			
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目3番1	建物	竣工年月	1993年12月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,963.82㎡
	敷地面積	491.86㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

藤和東五反田ビル			物件番号		A-32
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2013年9月6日
取得価格		2,033百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田一丁目7番6号			
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目7番1	建物	竣工年月	1985年9月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	478%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,178.07㎡
	敷地面積	805.45㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本来の容積率は700%ですが、前面道路の幅員による制限により478%となっています。					

FORECAST高田馬場			物件番号		A-33
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2000年2月10日
取得価格		5,550百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区高田三丁目28番2号			
土地	地番	東京都豊島区高田三丁目776番1他1筆	建物	竣工年月	1986年1月新築、1990年12月増築（注4）
	建蔽率	80%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	355%（注2）		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,496.30㎡
	敷地面積	2,099.82㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注2） 容積率は本来300%、400%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により355%となっています。 （注3） 1990年12月に敷地北側への3階建事務所建物の増築工事が実施されています。					

イトーピア清洲橋通ビル			物件番号		A-39
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		1,550百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区台東一丁目38番9号			
土地	地番	東京都台東区台東一丁目232番1	建物	竣工年月	1988年3月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,310.05㎡（注2）
	敷地面積	550.87㎡（注3）		駐車場台数	29台
	所有形態	所有権（敷地権割合1,000分の971）		所有形態	区分所有権（注4）
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の区分所有者2者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。管理規約上、本件建物の区分所有者は、他の区分所有者全員の承諾を得た場合に限り、区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡できるものとされており、他の区分所有者は、譲渡を承諾しない場合には、自ら又はその指定する者において、譲渡の承諾を求められた区分所有権を買い取ることができるものとされています。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約10.57㎡）を含みます。 （注4） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（131.27㎡）以外の全ての専有部分です。					

I・S南森町ビル			物件番号		A-41
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2014年10月30日
取得価格		2,258百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号			
土地	地番	大阪府大阪市北区東天満二丁目23番4	建物	竣工年月	1993年8月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	6,509.84㎡
	敷地面積	796.15㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

虎ノ門桜ビル			物件番号		A-45
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年7月2日
取得価格		4,120百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門三丁目22番1号			
土地	地番	東京都港区虎ノ門三丁目221番他6筆	建物	竣工年月	1983年7月
	建蔽率	80%（注2）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	357%（注3）		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	4,204.40㎡（注6）
	敷地面積	1,065.35㎡（注4）		駐車場台数	14台（注7）
	所有形態	共有持分権（注5）		所有形態	区分所有権（注8）
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の複数の区分所有者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。信託受託者は、他の区分所有者との間で、本件建物の管理方法等について合意しています。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注3） 容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により357%となっています。 （注4） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約15㎡）を含みます。 （注5） 持分割合は10,001,599分の9,127,006です。 （注6） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注7） 他の区分所有者がその全部を所有しています。 （注8） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1階部分568.43㎡）以外の全ての専有部分です。					

ラ・ベリテ AKASAKA			物件番号		A-46
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年7月2日
取得価格		2,000百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		東京都港区元赤坂一丁目5番7号			
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目507番1他1筆	建物	竣工年月	1986年12月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,020.75㎡
	敷地面積	454.03㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

神田オーシャンビル			物件番号		A-47
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年4月28日
取得価格		1,440百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目15番2号			
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目10番2他3筆	建物	竣工年月	1990年1月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	480%（注3）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,911.85㎡
	敷地面積	407.48㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注3） 容積率は本来600%ですが、前面道路の幅員による制限により480%となっています。					

FORECAST茅場町			物件番号		A-49
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2006年9月28日
取得価格		3,000百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目10番14号			
土地	地番	東京都中央区新川一丁目206番4他11筆	建物	竣工年月	1990年1月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	480%（注3）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,966.06㎡
	敷地面積	969.62㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注3） 容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員による制限により480%となっています。					

FORECAST早稲田FIRST			物件番号		A-50
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2000年3月1日
取得価格		4,775百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		東京都新宿区馬場下町1番1号			
土地	地番	東京都新宿区馬場下町1番1他15筆	建物	竣工年月	1986年7月
	建蔽率	77%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	378%（注2）		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		延床面積	5,961.95㎡
	敷地面積	1,722.47㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
1．本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。 2．本件土地の西側道路（夏目坂通り）について、計画道路（環状4号線　計画幅員20m拡幅）の事業認可が2018年2月28日になされており、当該計画道路による道路の拡幅に伴う道路境界線後退により、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%、60%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により77%となっています。 （注3） 容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により378%となっています。					

FORECAST五反田WEST			物件番号		A-51
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年7月2日
取得価格		6,520百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目9番5号			
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目9番1他9筆	建物	竣工年月	1989年9月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	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12階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	13,581.66㎡
	敷地面積	1,840.57㎡（注3）		駐車場台数	43台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。
（注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
（注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約19.7㎡）を含みます。

大宮センタービル			物件番号		A-52
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日及び2015年9月28日		信託設定日	2004年10月15日
取得価格		15,585百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号			
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6他32筆	建物	竣工年月	1993年3月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	22,216.24㎡（注3）
	敷地面積	3,542.65㎡		駐車場台数	91台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。
（注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
（注3） 本物件の立体駐車場（区分所有建物ですが、信託受託者が当該区分所有建物の区分所有権の全てを所有しています。）の一棟の延床面積80.27㎡が含まれていますが、以下の附属建物は延床面積には含まれていません。
種類：守衛室、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：5.81㎡（未登記）

三井住友銀行高麗橋ビル			物件番号		A-53
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2002年10月31日
取得価格		2,850百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目2番他4筆	建物	竣工年月	1994年3月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	9,698.59㎡（注6）
	敷地面積	1,390.44㎡（注3）（注4）		駐車場台数	34台
	所有形態	所有権（一部共有持分権）（注5）		所有形態	区分所有権（注7）
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の過去の所有者は、三井住友銀行との間で、三井住友銀行の書面による承諾を得た場合に限り、本件建物の区分所有権を第三者に譲渡することができ、また、区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、他に優先して三井住友銀行に対して時価による譲渡の申し出をしなければならないこと等を定める基本協定書を締結しており、信託受託者は、当該基本協定書を承継しています。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注3） 単独所有部分265.78㎡及び共有部分1,124.66㎡の合計を記載しています。 （注4） 建築基準法第42条第1項第5号に基づく私道負担部分（180.59㎡）を含みます。 （注5） 共有部分の共有持分割合は100,000分の64,407です。 （注6） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注7） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1,312.71㎡）以外の全ての専有部分です。					

NORE伏見			物件番号		A-54
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2007年5月31日
取得価格		2,840百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目1603番1他3筆	建物	竣工年月	2006年11月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,983.34㎡
	敷地面積	623.74㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

NORE名駅			物件番号		A-55
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2005年6月24日
取得価格		2,520百万円		信託期間満了日	2025年6月30日（注1）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目301番他4筆	建物	竣工年月	2007年1月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,614.44㎡
	敷地面積	723.64㎡		駐車場台数	28台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 2025年6月30日付で信託期間を2035年6月30日まで延長しています。 （注2） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

ホーマットホライゾンビル			物件番号		A-56
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年9月28日		信託設定日	2015年12月18日
取得価格		6,705百万円		信託期間満了日	2027年9月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区五番町6番地2			
土地	地番	東京都千代田区五番町6番2他1筆	建物	竣工年月	1987年8月
	建蔽率	96%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	571%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積	8,143.02 ㎡
	敷地面積	1,531.26 ㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%、60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により96%となっています。 （注2） 容積率は本来400%、600%ですが、対象面積の加重平均により571%となっています。					

藤和神田錦町ビル			物件番号		A-58
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2003年3月20日
取得価格		960百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号			
土地	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2	建物	竣工年月	1992年8月 2015年8月増築、一部取壊し
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,456.87㎡(注2)
	敷地面積	298.44㎡		駐車場台数	-
	所有形態	借地権（賃借権）		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）信託受託者により、2018年5月25日に、延床面積を1,461.12㎡から1,456.87㎡に変更する変更登記が完了しています。 （注3）本投資法人の所有資産は、本件建物の区分所有権の全てです。					

友泉東日本橋駅前ビル			物件番号		A-59
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2016年3月30日
取得価格		1,152百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区東日本橋三丁目7番19号			
土地	地番	東京都中央区東日本橋三丁目8番19他2筆	建物	竣工年月	2001年2月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,879.72㎡
	敷地面積	276.22㎡		駐車場台数	－(注2)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）外部駐車場により、駐車場台数合計2台を確保しています。					

広尾ONビル			物件番号		A-60
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2007年4月2日
取得価格		2,392百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区広尾五丁目19番9号			
土地	地番	東京都渋谷区広尾五丁目11番6他8筆	建物	竣工年月	1995年3月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	453%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,707.95㎡
	敷地面積	595.55㎡		駐車場台数	27台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ビーロット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地の一部（60.67㎡）について、信託受託者は、借地権者である個人との間で土地賃貸借契約を締結しており、当該契約に基づき、借地権者が所有する建物が存在します。なお、当該借地権は、旧借地法に基づく堅固建物の所有を目的とする借地権ですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の借地権者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来400%、500%ですが、対象面積の加重平均により453%となっています。					

TK五反田ビル			物件番号		A-61
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	株式会社りそな銀行
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2018年7月3日
取得価格		4,130百万円（注1）		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目3番6号			
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目3番2他2筆	建物	竣工年月	1989年6月
	建蔽率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,187.76㎡
	敷地面積	618.54㎡		駐車場台数	24台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）本投資法人は、取得年月日付で、国内の一般事業法人から、売主と当該法人の間で締結された信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継しました。本投資法人は、かかる買主の地位の承継の対価として、当該法人に対して30百万円（消費税は含みません。）を支払いましたが、当該承継の対価は、上記取得価格に含まれません。 （注2）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

五反田さくらビル			物件番号		A-62
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	―
取得価格		1,460百万円		信託期間満了日	―
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田一丁目22番6号			
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目22番1	建物	竣工年月	1993年11月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,677.85㎡
	敷地面積	1,414.53㎡（注2）		駐車場台数	―
	所有形態	借地権（賃借権）		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-
特記事項					
本件土地について、売主は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）運用資産である借地権の対象は、248.32㎡です。					

アルテビル肥後橋			物件番号		A-64
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2004年8月13日
取得価格		1,453百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号			
土地	地番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目23番13他3筆	建物	竣工年月	1993年6月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,503.74㎡
	敷地面積	543.72㎡		駐車場台数	33台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックス関西			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来400%、800%ですが、対象面積の加重平均により800%となっています。					

ダイアビル名駅			物件番号		A-65
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2015年7月30日
取得価格		1,167百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目805番他1筆	建物	竣工年月	1991年12月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	462%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.28㎡
	敷地面積	563.51㎡		駐車場台数	30台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来400%、500%ですが、対象面積の加重平均により462%となっています。					

天翔御茶ノ水ビル			物件番号		A-66
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年2月27日		信託設定日	2019年2月27日
取得価格		1,800百万円		信託期間満了日	2029年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5号			
土地	地番	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5他1筆	建物	竣工年月	2018年11月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	480%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,252.89㎡
	敷地面積	252.65㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証（注3）
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員による制限により、480%となっています。 （注3）本物件において、締結されているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

FORECAST亀戸			物件番号		A-67
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年2月27日		信託設定日	2019年2月27日
取得価格		2,580百万円		信託期間満了日	2029年1月31日
所在地（住居表示）		東京都江東区亀戸二丁目27番7号			
土地	地番	東京都江東区亀戸二丁目27番5他2筆	建物	竣工年月	2010年9月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,096.62㎡
	敷地面積	665.53㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

NRT神田須田町ビル			物件番号		A-68
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		1,311百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田須田町二丁目3番16号			
土地	地番	東京都千代田区神田須田町二丁目3番16他1筆	建物	竣工年月	1993年3月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,443.52㎡
	敷地面積	215.50㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

リードシー目黒不動前			物件番号		A-69
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		1,220百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田三丁目15番6号			
土地	地番	東京都品川区西五反田三丁目635番3他1筆	建物	竣工年月	1996年10月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,116.26㎡
	敷地面積	198.08㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社コスモスイニシア			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

ザ・スクエア			物件番号		A-70
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		1,080百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区丸の内二丁目14番20号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目1418番	建物	竣工年月	2003年6月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,127.32㎡（注2）
	敷地面積	387.00㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 用途：車庫　構造：鉄骨造鋼板葺9階建　床面積：424.73㎡					

築地フロント			物件番号		A-71
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年11月20日		信託設定日	2019年4月26日
取得価格		825百万円		信託期間満了日	2030年11月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区築地二丁目2番7号			
土地	地番	東京都中央区築地二丁目204番29他1筆	建物	竣工年月	1991年8月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	594%（注2）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	748.61㎡
	敷地面積	130.10㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注3）
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限、特定道路までの距離による制限の緩和により、594%となっています。 （注3）本投資法人の所有対象は、本建物の区分所有権の全てです。					

天翔新橋5丁目ビル			物件番号		A-73
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年2月25日		信託設定日	2019年2月28日
取得価格		1,200百万円		信託期間満了日	2031年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区新橋五丁目12番11号			
土地	地番	東京都港区新橋五丁目6番７他1筆	建物	竣工年月	2018年9月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	640%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	828.19㎡
	敷地面積	144.39㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証（注3）
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来700%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により640%となっています。 （注3）本物件において締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がエンドテナントに対して転々貸し、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

リードシー飯田橋ビル			物件番号		A-74
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		1,195百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋二丁目8番3号			
土地	地番	東京都千代田区飯田橋二丁目16番6他1筆	建物	竣工年月	1988年4月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	985.23㎡
	敷地面積	173.71㎡		駐車場台数	33台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年7月30日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月29日付で譲渡を完了しました。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、商業地域及び防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

リードシー御殿山ビル			物件番号		A-75
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		1,040百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川五丁目12番4号			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目718番25	建物	竣工年月	1989年1月
	建蔽率	91%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	443%（注2）		用途	事務所
	用途地域	第一種住居地域、商業地域		延床面積	1,341.12㎡
	敷地面積	287.96㎡		駐車場台数	6台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年7月30日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月29日付で譲渡を完了しました。					
（注1）建蔽率は本来80%・60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び面積按分により91.43%となっています。 （注2）容積率は本来500%・300%ですが、面積按分により442.93%となっています。					

30山京ビル			物件番号		A-76
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年1月29日		信託設定日	2022年3月30日
取得価格		1,840百万円		信託期間満了日	2034年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区高田馬場一丁目30番4号			
土地	地番	東京都新宿区高田馬場一丁目309番17他1筆	建物	竣工年月	1991年1月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,934.09㎡
	敷地面積	349.45㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地の境界の一部が確定していません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST博多呉服町			物件番号		A-77
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年3月29日		信託設定日	2022年4月27日
取得価格		1,750百万円		信託期間満了日	2032年4月30日
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区網場町7番1号			
土地	地番	福岡県福岡市博多区網場町97番	建物	竣工年月	2021年7月
	建蔽率	90%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,972.29㎡
	敷地面積	301.28㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。					

浦和ガーデンビル			物件番号		A-78
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年3月27日		信託設定日	2024年2月29日
取得価格		2,400百万円		信託期間満了日	2034年2月28日
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目8番16号			
土地	地番	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目68番2　他10筆	建物	竣工年月	2024年2月
	建蔽率	90%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き10階建
	容積率	547.58%（注2）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	10,965.76㎡（注3）
	敷地面積	1,840.77㎡（注3）		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権（準共有持分20%）		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		株式会社レーサム（注4）	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
1.　本件建物は総合設計制度に基づき容積率の制限等の緩和措置が適用されており、本件建物の利用にあたっては、関連法規に従い一定の制約を受けることがあります。 2.　本件土地と隣地の境界の一部が確定していません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。 （注2）容積率は本来400%ですが、総合設計制度による緩和により547.58%となっています。 （注3）本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分20%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。 （注4）2025年7月1日付でマスターリース会社を本投資法人へ変更しています。					

タワーコート北品川			物件番号		B-1
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2011年3月29日
取得価格		11,880百万円		信託期間満了日	2031年3月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川三丁目11番13号			
土地	地番	東京都品川区北品川三丁目250番8	建物	竣工年月	2009年2月
	建蔽率	87%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付36階建
	容積率	674%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		延床面積	24,007.74㎡（注3）
	敷地面積	2,879.77㎡		駐車場台数	94台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建蔽率は、本来、第一種住居地域については60%、商業地域については80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ70%、100%となっており、その対象面積により加重平均した数値を記載しています。 (注2)　容積率は、本来、第一種住居地域については300%、商業地域については500%ですが、その対象面積による加重平均を算出し、東京都総合設計制度を利用した容積割増を加算して記載しています。 (注3)　本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：駐車場、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：402.75㎡					

スカイヒルズN11			物件番号		B-2
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2004年10月12日
取得価格		1,570百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北11条西二丁目2番1号			
土地	地番	北海道札幌市北区北十一条西二丁目4番10他4筆	建物	竣工年月	2001年3月
	建蔽率	90%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	8,567.50㎡（注2）
	敷地面積	2,688.45㎡		駐車場台数	74台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証（注3）
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1)　建蔽率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。
(注2)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。
種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：17.50㎡
(注3)　本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。

マイアトリア栄			物件番号		B-4
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2007年5月30日
取得価格		1,110百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目2918番他1筆	建物	竣工年月	2007年3月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,379.21㎡
	敷地面積	550.11㎡		駐車場台数	15台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		エイブル保証株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証（注）
特記事項					
該当事項はありません。					

(注)　本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。

マックヴィラージュ平安			物件番号		B-5
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2006年12月26日
取得価格		785百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市北区平安二丁目24番88号			
土地	地番	愛知県名古屋市北区平安二丁目2406番他1筆	建物	竣工年月	2006年9月
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,330.02㎡
	敷地面積	1,160.29㎡		駐車場台数	38台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		エイブル保証株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証（注）
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

シエル薬院			物件番号		B-7
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2005年3月25日
取得価格		640百万円		信託期間満了日	2034年4月30日
所在地（住居表示）		福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号			
土地	地番	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7号1番	建物	竣工年月	2005年3月
	建蔽率	90%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根12階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,592.70㎡
	敷地面積	396.43㎡		駐車場台数	9台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建蔽率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。					

神田リープレックス・リズ			物件番号		B-8
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2006年6月30日
取得価格		1,813百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田多町二丁目5番1号			
土地	地番	東京都千代田区神田多町二丁目5番1	建物	竣工年月	2006年1月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.82㎡（注2）
	敷地面積	407.23㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権（敷地権割合235,631分の218,093）		所有形態	区分所有権（注3）
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を他の区分所有者3者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本件建物は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注3） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（161.32㎡）以外の全ての専有部分です。					

スプランディッド難波			物件番号		B-9
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年9月28日		信託設定日	2015年12月18日
取得価格		3,502百万円		信託期間満了日	2027年9月30日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号			
土地	地番	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番1	建物	竣工年月	2015年1月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	8,031.78㎡
	敷地面積	1,067.80㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		信和コミュニティ株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

レジデンス広尾			物件番号		B-10
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2017年3月30日
取得価格		2,590百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布五丁目1番10号			
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46	建物	竣工年月	2004年2月
	建蔽率	80%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	2,422.10㎡
	敷地面積	608.63㎡（注2）		駐車場台数	5台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注2）私道負担面積が約87.4㎡あります。当該負担面積は、建築基準法第42条第1項第3号に基づく道路負担部分と建築基準法第42条第2項に基づき道路としてみなされる部分（セットバック部分）等の合計面積です。					

レジデンス日本橋箱崎			物件番号		B-11
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2018年7月3日
取得価格		1,300百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋箱崎町13番2号			
土地	地番	東京都中央区日本橋箱崎町13番1他1筆	建物	竣工年月	2002年3月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	608%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,950.79㎡
	敷地面積	264.18㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来500%ですが、地区計画による容積率緩和適用により608%となっています。					

Primegate 飯田橋			物件番号		B-12
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2014年12月19日
取得価格		5,200百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新小川町6番36号			
土地	地番	東京都新宿区新小川町108番1他16筆	建物	竣工年月	1994年3月
	建蔽率	82%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	容積率	450%（注2）		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域・第二種住居地域（注3）		延床面積	9,217.16㎡
	敷地面積	2,174.87㎡		駐車場台数	88台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
1. 本件土地の一部（410.97㎡）について、以下の内容の地上権が設定されています。 地上権者：東京地下鉄株式会社 目的：地下鉄道敷設 範囲：東京湾平均海面の下2.30m以下（一部2.40m以下） 2. 本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づき、隣地建物とあわせて一団地の認定を受けており、信託受託者は、隣地建物の所有者との間で、車路の相互利用、修繕費の負担、建替え及び改築の際の事前協議及び合意の取得義務等を合意した協定書を締結しています。なお、当該協定書において、信託受託者は、本件建物を譲渡する場合には、当該協定書の権利、義務及び当該協定書上の地位を譲受人に承継させるものとされています。					
（注1）建蔽率は本来80%と60%ですが、対象面積の加重平均及び、一団地認定・市街地住宅総合設計制度による緩和により82%となっています。 （注2）容積率は本来500%と300%ですが、対象面積の加重平均及び、地下鉄施設の容積緩和、一団地認定及び市街地住宅総合設計制度による緩和により450%となっています。 （注3）商業地域は路線30m以内、第二種住居地域は路線30m以遠となっています。					

レジデンス江戸川橋			物件番号		B-13
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2012年2月8日
取得価格		1,230百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区水道町4番22号			
土地	地番	東京都新宿区水道町52番19他2筆	建物	竣工年月	2000年3月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,323.15㎡
	敷地面積	277.83㎡（注2）		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約20.16㎡）を含みます。					

ドミール北赤羽			物件番号		B-16
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2017年4月26日
取得価格		785百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都北区赤羽北一丁目14番20号			
土地	地番	東京都北区赤羽北一丁目1506番2	建物	竣工年月	2001年3月
	建蔽率	70%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	200%		用途	寄宿舎（注2）
	用途地域	工業地域		延床面積	1,673.92㎡
	敷地面積	679.86㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		非開示（注3）	マスターリース種別		賃料保証
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。 （注2）登記簿上の用途は寄宿舎ですが、本書の日付現在住宅として使用されています。 （注3）マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。					

ドーミー北赤羽			物件番号		B-17
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2017年4月26日
取得価格		986百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		東京都北区赤羽北一丁目14番15号			
土地	地番	東京都北区赤羽北一丁目1506番1他1筆	建物	竣工年月	1997年3月
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		用途	共同住宅（注1）
	用途地域	工業地域		延床面積	2,075.47㎡
	敷地面積	991.35㎡		駐車場台数	23台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		非開示（注2）	マスターリース種別		賃料保証
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）登記簿上の用途は共同住宅ですが、本書の日付現在学生寮として使用されています。 （注2）マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。					

スプランディッド新大阪III			物件番号		B-18
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2017年4月11日
取得価格		2,428百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号			
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番5	建物	竣工年月	2015年2月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	4,794.48㎡
	敷地面積	1,118.04㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		信和コミュニティ株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					

ゼフェロス南堀江			物件番号		B-19
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2016年3月30日
取得価格		1,608百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号			
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江一丁目64番他2筆	建物	竣工年月	2002年3月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,114.33㎡
	敷地面積	576.42㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

シャルマンフジ大阪城南			物件番号		B-20
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2017年4月11日
取得価格		905百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目25番1	建物	竣工年月	2004年4月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,612.76㎡
	敷地面積	397.96㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

ピアチェーレ文の里			物件番号		B-21
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2017年4月11日
取得価格		571百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号			
土地	地番	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番31	建物	竣工年月	1999年2月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	1,511.30㎡
	敷地面積	499.00㎡（注）		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）公共用道路の一部として提供している私道負担部分（約5.31㎡）を含みます。					

ヴァルトパーク南大井			物件番号		B-22
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年1月31日		信託設定日	2019年1月31日
取得価格		715百万円		信託期間満了日	2029年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区南大井六丁目20番16号			
土地	地番	東京都品川区南大井六丁目10番1	建物	竣工年月	2005年2月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	479%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	799.08㎡
	敷地面積	168.92㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員による制限の影響により479%となっています。					

ラピュタ九条			物件番号		B-23
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年2月28日		信託設定日	2019年2月28日
取得価格		1,480百万円		信託期間満了日	2029年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区九条南三丁目1番18号			
土地	地番	大阪府大阪市西区九条南三丁目1番9他3筆	建物	竣工年月	1998年3月
	建蔽率	98%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	393%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		延床面積	3,495.15㎡
	敷地面積	922.99㎡		駐車場台数	25台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注1）建蔽率は本来80%、60%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により98%となっています。 （注2）容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により393%となっています。					

ラルテ中津			物件番号		B-25
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		565百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区豊崎六丁目16番14号			
土地	地番	大阪府大阪市北区豊崎六丁目9番2	建物	竣工年月	2006年5月
	建蔽率	80%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,038.39㎡
	敷地面積	330.58㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社TAKUTO			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建蔽率は本来60%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。					

シティヒルズ安堂寺			物件番号		B-26
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		1,750百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目4番1号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目44番他2筆	建物	竣工年月	2008年3月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,906.41㎡
	敷地面積	708.81㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

エルミタージュ新栄			物件番号		B-27
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		1,150百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区新栄二丁目11番25号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区新栄二丁目1116番他3筆	建物	竣工年月	2008年4月
	建蔽率	90%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	3,014.98㎡
	敷地面積	676.89㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社クルーズ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
(注) 建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。					

サン・名駅南ビル			物件番号		B-28
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2020年10月30日
取得価格		950百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目9番11号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目907番他1筆	建物	竣工年月	2014年1月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,253.66㎡
	敷地面積	303.68㎡		駐車場台数	5台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
北側市道及び南側市道は建築基準法第42条第2項に定める道路であり、再建築する際には、セットバック（道路中心線から2m）が必要となります。					
(注) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

天神東レジデンス			物件番号		B-29
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年10月30日		信託設定日	2005年9月28日
取得価格		913百万円		信託期間満了日	2030年10月31日
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区古門戸町7番4			
土地	地番	福岡県福岡市博多区古門戸139番	建物	竣工年月	2005年8月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	476%（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,283.63㎡
	敷地面積	429.63㎡		駐車場台数	11台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年6月25日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月27日付で譲渡を完了しました。					
（注） 容積率は本来400%、500%ですが、対象面積の加重平均により476%となっています。					

DeLCCS KASAI			物件番号		B-30
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年11月20日		信託設定日	2019年4月26日
取得価格		1,320百万円		信託期間満了日	2030年11月30日
所在地（住居表示）		東京都江戸川区中葛西五丁目36番12号			
土地	地番	東京都江戸川区中葛西五丁目36番11	建物	竣工年月	1998年7月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	500%		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,567.21㎡（注2）
	敷地面積	723.52㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 1. 用途：塵芥室　構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建　床面積：12.87㎡ 2. 用途：駐車場　構造：鉄骨造陸屋根平屋建　床面積：50.62㎡					

セレニテ新大阪			物件番号		B-31
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年11月20日		信託設定日	2019年4月26日
取得価格		1,148百万円		信託期間満了日	2030年11月30日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番8号			
土地	地番	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番5	建物	竣工年月	2007年3月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	568%（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,433.23㎡
	敷地面積	357.44㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社TAKUTO			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 容積率は本来400%、600%ですが、対象面積の加重平均により568%となっています。					

レジデンス錦糸町			物件番号		B-33
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年2月26日		信託設定日	2021年2月26日
取得価格		700百万円		信託期間満了日	2031年2月28日
所在地（住居表示）		東京都墨田区江東橋五丁目15番6号			
土地	地番	東京都墨田区江東橋五丁目9番11他1筆	建物	竣工年月	2006年10月
	建蔽率	70%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	860.66㎡
	敷地面積	292.57㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。					

マイスターハウス川崎			物件番号		B-34
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年2月26日		信託設定日	2019年11月22日
取得価格		709百万円		信託期間満了日	2031年2月28日
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番2号			
土地	地番	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番3他1筆	建物	竣工年月	2004年2月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	956.24㎡
	敷地面積	239.67㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

リエス鶴舞			物件番号		B-35
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年2月26日		信託設定日	2020年1月8日
取得価格		1,082百万円		信託期間満了日	2031年2月28日
所在地（住居表示）		①愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目5番1号 ②愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目5番2号			
土地	地番	①愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目501番1 ②愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目501番2	建物	竣工年月	2006年3月
	建蔽率	90%（注2）		構造／階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①826.35㎡ ②1,670.94㎡
	敷地面積	①401.63㎡ ②796.96㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。 （注2）建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。					

シルフィード東品川			物件番号		B-38
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		961百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区東品川四丁目7番1号			
土地	地番	東京都品川区東品川四丁目38番1他1筆	建物	竣工年月	2003年6月
	建蔽率	80%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,598.77㎡
	敷地面積	582.26㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び準防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。					

ロイヤルブルーム			物件番号		B-39
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		1,100百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番地1			
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1他3筆	建物	竣工年月	2018年3月
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	1,412.26㎡
	敷地面積	628.71㎡		駐車場台数	6台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日ライフワン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					

エバースクエア同心			物件番号		B-40
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		609百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区同心一丁目1番13号			
土地	地番	大阪府大阪市北区同心一丁目64番1	建物	竣工年月	2001年10月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,035.28㎡
	敷地面積	228.21㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社TAKUTO			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

キャニスコート上新庄			物件番号		B-42
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		1,359百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目19番57号			
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目169番1他1筆	建物	竣工年月	2002年2月
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		延床面積	3,914.93㎡
	敷地面積	1,629.28㎡		駐車場台数	58台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

インペリアル鳳			物件番号		B-43
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年8月31日		信託設定日	2019年9月27日
取得価格		845百万円		信託期間満了日	2031年8月31日
所在地（住居表示）		大阪府堺市西区鳳西町一丁77番地1			
土地	地番	大阪府堺市西区鳳西町一丁77番1	建物	竣工年月	2007年10月
	建蔽率	90%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	300%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		延床面積	2,637.34㎡
	敷地面積	833.75㎡		駐車場台数	24台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来80%、60%ですが、角地緩和及び対象面積の加重平均により89.99%となっています。 （注2）容積率は本来200%、300%ですが、面積按分により299.98%となっています。					

メゾン西馬込			物件番号		B-44
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年3月30日		信託設定日	2021年10月26日
取得価格		791百万円		信託期間満了日	2033年3月31日
所在地（住居表示）		東京都大田区仲池上二丁目21番14号			
土地	地番	東京都大田区仲池上二丁目644番1	建物	竣工年月	2006年10月
	建蔽率	80%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	994.63㎡
	敷地面積	473.76㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該賃貸借契約に基づく借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
（注）建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和及び準防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。					

ミューズ両国Ⅱ			物件番号		B-45
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年7月14日		信託設定日	2020年1月31日
取得価格		630百万円		信託期間満了日	2033年7月31日
所在地（住居表示）		東京都墨田区両国二丁目2番6号			
土地	地番	東京都墨田区両国二丁目14番4	建物	竣工年月	2002年11月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	996.62㎡
	敷地面積	190.41㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

南堀江アパートメントシエロ			物件番号		B-46
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年7月14日		信託設定日	2019年11月27日
取得価格		805百万円		信託期間満了日	2033年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号			
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目15番6他2筆	建物	竣工年月	2008年2月
	建蔽率	90%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	480%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,623.62㎡
	敷地面積	327.47㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社TAKUTO			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年6月25日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月27日付で譲渡を完了しました。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、角地緩和のため90%になっています。 （注2）容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により480%になっています。					

南堀江アパートメントグランデ			物件番号		B-47
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年7月14日		信託設定日	2019年11月27日
取得価格		770百万円		信託期間満了日	2033年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番4号			
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目39番2他1筆	建物	竣工年月	2008年2月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	480%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,495.11㎡
	敷地面積	295.69㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社TAKUTO			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年6月25日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月27日付で譲渡を完了しました。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により480%となっています。					

南堀江アパートメントリオ			物件番号		B-48
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年7月14日		信託設定日	2019年11月27日
取得価格		250百万円		信託期間満了日	2033年7月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番10号			
土地	地番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目11番2	建物	竣工年月	2008年2月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき7階建
	容積率	480%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	537.82㎡
	敷地面積	157.95㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社TAKUTO			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年6月25日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年8月27日付で譲渡を完了しました。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により480%になっています。					

プラウランド堀田			物件番号		B-49
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年7月14日		信託設定日	2021年6月30日
取得価格		1,375百万円		信託期間満了日	2033年7月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目19番			
土地	地番	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目19番	建物	竣工年月	2008年8月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	4,191.36㎡
	敷地面積	955.23㎡		駐車場台数	33台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

Nasic望が丘			物件番号		B-50
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2023年7月14日		信託設定日	2021年6月30日
取得価格		695百万円		信託期間満了日	2033年7月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市名東区望が丘239番			
土地	地番	愛知県名古屋市名東区望が丘239番	建物	竣工年月	2006年2月
	建蔽率	70%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	1,896.32㎡
	敷地面積	997.32㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社学生情報センター			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっています。					

セントレイクセレブ代官町			物件番号		B-51
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年1月29日		信託設定日	2022年3月30日
取得価格		962百万円		信託期間満了日	2034年1月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区代官町40番20号			
土地	地番	愛知県名古屋市東区代官町4011番2他1筆	建物	竣工年月	2008年2月
	建蔽率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,013.71㎡
	敷地面積	330.99㎡		駐車場台数	9台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社クルーズ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

ベルファース川原通			物件番号		B-52
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年1月29日		信託設定日	2021年3月26日
取得価格		860百万円		信託期間満了日	2034年1月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市昭和区川原通五丁目5番地			
土地	地番	愛知県名古屋市昭和区川原通五丁目5番	建物	竣工年月	2006年5月
	建蔽率	90%(注)		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,119.97㎡
	敷地面積	666.54㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。					

アーバス茨木			物件番号		B-53
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年3月31日		信託設定日	2025年3月31日
取得価格		1,800百万円		信託期間満了日	2035年3月31日
所在地（住居表示）		大阪府茨木市春日一丁目1番32号			
土地	地番	大阪府茨木市春日一丁目1番地2	建物	竣工年月	2024年2月
	建蔽率	75.7%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	231.3%（注2）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域		延床面積	3,054.15㎡
	敷地面積	1,424.10㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社学生情報センター			
マスターリース会社		非開示（注3）	マスターリース種別		賃料保証
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は商業地域80%、近隣商業地域80%及び第二種住居地域60%の指定建蔽率を按分しています。 （注2）容積率は商業地域600%、近隣商業地域200%及び第二種住居地域200%の指定容積率を按分しています。 （注3）マスターリース会社より開示に承諾を得られていないことから非開示としています。					

アーバネックス銀座東Ⅱ			物件番号		B-54
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年5月27日		信託設定日	2025年5月27日
取得価格		1,750百万円		信託期間満了日	2035年5月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区湊一丁目12番3号			
土地	地番	東京都中央区湊一丁目9番地11　他4筆	建物	竣工年月	2019年2月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	500%		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,469.62㎡
	敷地面積	244.88㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物による緩和により100%となっています。					

アーバネックス戸越銀座			物件番号		B-55
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年5月27日		信託設定日	2025年5月27日
取得価格		2,700百万円		信託期間満了日	2035年5月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区平塚三丁目16番34号			
土地	地番	東京都品川区平塚三丁目768番地4	建物	竣工年月	2006年5月
	建蔽率	100%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,203.64㎡
	敷地面積	560.61㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により100%となっています。					

アンビックス・プリア			物件番号		B-56
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年5月27日		信託設定日	2024年5月31日
取得価格		805百万円		信託期間満了日	2035年5月31日
所在地（住居表示）		千葉県船橋市西船三丁目3番21号			
土地	地番	千葉県船橋市西船三丁目400番地2	建物	竣工年月	2006年2月
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域		延床面積	1,507.31㎡
	敷地面積	898.65㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

小滝橋パシフィカビル			物件番号		C-1
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月12日		信託設定日	2006年12月15日
取得価格		3,350百万円		信託期間満了日	2035年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目10番18号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目1番13他2筆	建物	竣工年月	2008年10月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	698%（注2）		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,528.45㎡
	敷地面積	217.53㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社スペーストラスト			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により698%となっています。					

BECOME SAKAE			物件番号		C-3
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年7月3日		信託設定日	2004年8月2日
取得価格		4,770百万円		信託期間満了日	2028年7月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目3203番1他1筆	建物	竣工年月	2005年8月
	建蔽率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	7,440.93㎡
	敷地面積	885.02㎡		駐車場台数	35台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本物件は、2025年7月9日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、2025年9月30日付で譲渡を予定しています。					
（注1）建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

ストリートライフ本社底地			物件番号		C-4
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年3月29日		信託設定日	2024年3月29日
取得価格		1,990百万円		信託期間満了日	2034年3月31日
所在地（住居表示）		宮城県仙台市泉区大沢三丁目1番2			
土地	地番	宮城県仙台市泉区大沢三丁目1番9他2筆	建物	竣工年月	－
	建蔽率	60%		構造／階数	－
	容積率	200%		用途	－
	用途地域	準工業地域		延床面積	－
	敷地面積	16,258.65㎡		駐車場台数	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
PM会社		地主株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

FORECAST 品川@LABO			物件番号		C-5
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年3月27日		信託設定日	2025年3月27日
取得価格		8,200百万円		信託期間満了日	2035年3月31日
所在地（住居表示）		東京都港区港南五丁目5番6号			
土地	地番	東京都港区港南5丁目5番4他1筆	建物	竣工年月	2024年12月
	建蔽率	80%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	400%		用途	研究施設・事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	8,223.64㎡（注2）
	敷地面積	2,013.77㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注2）延床面積には附属建物（塔屋：鉄骨造24.83㎡）が含まれます。					

（ヌ）個別資産の損益状況

第26期（自　2025年1月1日　至　2025年6月30日）

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プラヤビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	-	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	87,426	非開示（注1）	49,708	198,186	160,727	65,704
賃貸事業収入	80,741		46,193	179,062	145,989	58,446
その他賃貸事業収入	6,684		3,515	19,124	14,738	7,258
②賃貸事業費用	17,345		12,222	55,109	30,521	14,055
管理業務費	3,398		2,368	9,654	8,338	2,907
水道光熱費	4,918		2,924	14,259	10,277	4,299
損害保険料	76		56	170	159	59
修繕費	1,916		122	2,556	620	385
租税公課	2,314		5,417	21,651	10,694	5,773
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	4,369		983	6,467	81	281
③賃貸NOI（①-②）	70,080	△85（注2）	37,486	143,076	130,205	51,649
④減価償却費	7,782	-	3,984	15,503	21,799	5,085
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	62,297	△85	33,502	127,572	108,406	46,563

（注1）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（注2）2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した事業所税等を計上しています。

（単位：千円）

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-14
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーンオーク 茅場町	グリーンオーク 九段	グリーンオーク 高輪台	セントラル 代官山
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	473,076	210,773	108,673	109,772	73,885	90,036
賃貸事業収入	439,019	195,706	96,616	100,711	65,993	64,863
その他賃貸事業収入	34,056	15,067	12,056	9,061	7,891	25,172
②賃貸事業費用	183,433	42,045	26,400	24,510	28,607	17,035
管理業務費	24,530	13,744	6,757	5,312	3,863	2,964
水道光熱費	22,282	11,936	8,336	7,007	6,883	4,140
損害保険料	478	254	118	106	100	71
修繕費	15,681	2,256	1,200	1,675	4,727	243
租税公課	11,014	11,671	9,410	10,052	8,917	8,304
信託報酬	163	350	350	350	350	888
その他賃貸事業費用	109,283	1,831	227	6	3,765	423
③賃貸NOI（①-②）	289,642	168,728	82,273	85,262	45,277	73,000
④減価償却費	31,473	22,829	9,625	8,984	9,738	5,806
⑤固定資産除却損	-	-	4,858	4,292	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	258,168	145,898	67,788	71,985	35,538	67,194

（単位：千円）

物件番号	A-16	A-17	A-19	A-21	A-22	A-23
物件名称	広尾リープレックス・ビズ	芝公園三丁目ビル	九段北325ビル	イトーピア岩本町二丁目ビル	イトーピア岩本町一丁目ビル	イトーピア岩本町ANNEXビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	86,161	242,734	71,025	112,061	99,805	96,706
賃貸事業収入	76,548	221,261	63,260	103,371	93,820	91,305
その他賃貸事業収入	9,612	21,473	7,764	8,690	5,984	5,401
②賃貸事業費用	16,499	53,319	19,947	26,914	22,687	22,386
管理業務費	3,285	8,789	5,080	7,420	6,833	6,611
水道光熱費	4,125	16,319	5,218	7,885	5,559	5,280
損害保険料	55	264	68	142	125	115
修繕費	1,161	5,001	97	856	1,797	2,855
租税公課	6,528	21,394	7,934	9,177	6,907	6,200
信託報酬	1,150	1,150	1,168	1,150	1,150	1,150
その他賃貸事業費用	194	399	379	281	314	172
③賃貸NOI（①-②）	69,661	189,415	51,077	85,147	77,117	74,319
④減価償却費	3,854	17,850	4,842	11,033	14,287	9,596
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	65,807	171,565	46,235	74,114	62,829	64,723

（単位：千円）

物件番号	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29
物件名称	ピジョンビル	FORECAST人形町	FORECAST人形町PLACE	FORECAST新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋リープレックス・ビズ
運用日数	181日	181日	181日	146日	181日	181日
①賃貸事業収益	非開示（注）	62,643	55,794	52,905	86,780	46,143
賃貸事業収入		56,381	48,075	45,172	81,404	36,467
その他賃貸事業収入		6,262	7,718	7,733	5,375	9,676
②賃貸事業費用		19,403	15,340	13,090	17,621	15,208
管理業務費		4,264	3,230	2,136	4,065	2,509
水道光熱費		5,290	5,142	4,459	3,894	6,940
損害保険料		100	67	73	110	49
修繕費		1,172	524	626	776	1,049
租税公課		7,148	4,935	3,410	7,498	3,225
信託報酬		1,168	1,150	811	1,150	1,150
その他賃貸事業費用		259	290	1,573	126	284
③賃貸NOI（①-②）	65,724	43,240	40,454	39,815	69,159	30,935
④減価償却費	13,494	8,810	6,556	3,866	10,315	5,202
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	462	353
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	52,229	34,430	33,897	35,948	58,381	25,380

（注）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	A-30	A-31	A-32	A-33	A-39	A-41
物件名称	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場	イトーピア 清洲橋通 ビル	I・S南森町 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	70,222	78,432	65,325	197,047	79,674	97,787
賃貸事業収入	63,247	70,354	59,877	184,535	73,521	90,514
その他賃貸事業収入	6,975	8,077	5,447	12,512	6,153	7,272
②賃貸事業費用	22,014	24,063	20,853	42,988	19,121	30,795
管理業務費	4,855	6,073	5,722	9,357	5,440	5,906
水道光熱費	5,633	6,204	4,266	12,573	5,649	8,524
損害保険料	102	118	125	236	107	190
修繕費	3,027	1,342	2,724	3,914	568	4,351
租税公課	6,949	8,587	7,002	14,558	5,754	10,833
信託報酬	1,168	1,168	888	1,168	1,150	888
その他賃貸事業費用	278	569	124	1,179	451	101
③賃貸NOI（①-②）	48,208	54,368	44,471	154,059	60,553	66,991
④減価償却費	12,029	6,315	11,204	22,734	9,386	19,263
⑤固定資産除却損	941	-	209	-	-	37
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	35,236	48,052	33,057	131,324	51,167	47,691

（単位：千円）

物件番号	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	181日	181日	181日	-	181日	181日
①賃貸事業収益	111,068	63,778	53,850	227	106,621	145,458
賃貸事業収入	102,832	56,967	48,581	-	95,289	133,386
その他賃貸事業収入	8,235	6,811	5,269	227（注）	11,332	12,071
②賃貸事業費用	28,389	13,498	15,660	182	28,970	42,304
管理業務費	7,452	3,514	2,538	△8	6,659	7,545
水道光熱費	7,169	2,963	5,033	190	8,607	10,545
損害保険料	122	60	58	-	141	172
修繕費	624	680	1,626	-	1,054	9,551
租税公課	11,993	5,341	4,033	-	8,678	12,625
信託報酬	850	850	850	-	1,150	850
その他賃貸事業費用	176	88	1,521	-	2,678	1,013
③賃貸NOI（①-②）	82,679	50,279	38,190	45	77,651	103,154
④減価償却費	9,171	4,021	4,392	-	13,786	14,651
⑤固定資産除却損	-	-	161	-	689	3,156
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	73,507	46,258	33,636	45	63,175	85,346

（注）2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入等を計上しています。

（単位：千円）

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	FORECAST五反田WEST	大宮センタービル	三井住友銀行高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホーマットホライゾンビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	252,008	620,829	117,167	112,005	116,037	214,713
賃貸事業収入	230,090	579,985	91,451	99,804	101,923	204,175
その他賃貸事業収入	21,917	40,844	25,716	12,201	14,114	10,537
②賃貸事業費用	91,590	111,972	61,424	28,835	31,613	57,704
管理業務費	16,585	30,254	10,150	6,582	6,604	11,300
水道光熱費	19,618	36,256	18,684	9,911	10,708	12,490
損害保険料	404	650	266	146	161	243
修繕費	7,747	8,736	2,904	1,583	808	5,449
租税公課	31,628	30,656	19,630	9,128	11,896	27,222
信託報酬	850	1,150	850	850	850	350
その他賃貸事業費用	14,755	4,267	8,938	632	582	648
③賃貸NOI（①-②）	160,418	508,857	55,743	83,169	84,424	157,008
④減価償却費	51,496	71,953	20,690	10,581	13,234	18,671
⑤固定資産除却損	304	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	108,616	436,904	35,053	72,588	71,189	138,337

（単位：千円）

物件番号	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62	A-64
物件名称	藤和神田錦町ビル	友泉東日本橋駅前ビル	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくらビル	アルテビル肥後橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	39,343	42,452	77,655	116,441	52,143	80,846
賃貸事業収入	34,732	39,127	69,901	107,413	47,069	72,822
その他賃貸事業収入	4,610	3,324	7,754	9,028	5,074	8,024
②賃貸事業費用	17,270	11,963	17,817	27,788	15,858	20,850
管理業務費	2,402	2,609	4,760	5,709	2,262	6,554
水道光熱費	3,356	2,808	4,135	7,747	4,113	6,653
損害保険料	43	52	82	145	50	126
修繕費	674	1,103	1,575	2,682	596	493
租税公課	1,308	4,309	6,394	10,483	1,485	6,651
信託報酬	350	350	350	350	-	350
その他賃貸事業費用	9,135	730	519	670	7,350	20
③賃貸NOI（①-②）	22,072	30,488	59,838	88,652	36,285	59,996
④減価償却費	3,586	4,856	7,006	12,814	4,861	11,474
⑤固定資産除却損	-	184	-	137	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	18,486	25,447	52,832	75,700	31,423	48,521

（単位：千円）

物件番号	A-65	A-66	A-67	A-68	A-69	A-70
物件名称	ダイアビル名駅	天翔御茶ノ水ビル	FORECAST亀戸	NRT神田須田町ビル	リードシー目黒不動前	ザ・スクエア
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	53,408	非開示（注）	96,828	34,510	32,983	39,056
賃貸事業収入	46,315		88,470	31,421	30,736	36,231
その他賃貸事業収入	7,093		8,357	3,088	2,246	2,824
②賃貸事業費用	19,901		24,213	8,072	6,282	11,280
管理業務費	4,646		5,702	2,714	2,214	3,346
水道光熱費	6,170		7,812	1,976	1,965	3,278
損害保険料	87		117	40	31	67
修繕費	2,328		1,959	1,072	111	937
租税公課	5,866		8,232	1,867	1,393	3,349
信託報酬	350		350	300	300	300
その他賃貸事業費用	452		39	99	265	-
③賃貸NOI（①-②）	33,507	34,070	72,614	26,438	26,700	27,775
④減価償却費	4,125	5,113	14,421	3,751	2,260	5,144
⑤固定資産除却損	1,288	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	28,092	28,956	58,193	22,686	24,440	22,631

（注）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	A-71	A-73	A-74	A-75	A-76	A-77
物件名称	築地フロント	天翔新橋5丁目ビル	リードシー飯田橋ビル	リードシー御殿山ビル	30山京ビル	FORECAST博多呉服町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	27,781	非開示（注）	29,453	28,779	50,402	36,168
賃貸事業収入	25,153		26,686	26,398	43,069	31,659
その他賃貸事業収入	2,627		2,767	2,380	7,332	4,509
②賃貸事業費用	5,581		8,000	6,513	15,658	11,107
管理業務費	1,487		2,453	2,011	3,498	3,210
水道光熱費	1,956		1,233	1,786	4,582	2,415
損害保険料	21		29	35	58	60
修繕費	292		419	264	1,415	-
租税公課	1,518		2,664	2,056	4,147	3,681
信託報酬	300		300	300	350	350
その他賃貸事業費用	4		899	59	1,605	1,390
③賃貸NOI（①-②）	22,199	22,593	21,453	22,265	34,743	25,061
④減価償却費	2,035	3,474	2,860	2,813	2,734	12,185
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	20,164	19,119	18,592	19,452	32,009	12,876

（注）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	A-78	B-1	B-2	B-4	B-5	B-7
物件名称	浦和ガーデンビル	タワーコート北品川	スカイヒルズN11	マイアトリア栄	マックヴィラージュ平安	シエル薬院
運用日数	96日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	32,212	438,599	61,128	36,272	28,182	24,512
賃貸事業収入	31,217	417,188	61,056	36,272	27,716	23,623
その他賃貸事業収入	994	21,411	72	-	465	889
②賃貸事業費用	3,152	95,194	12,425	9,623	8,715	8,422
管理業務費	1,209	32,247	300	1,831	1,895	1,274
水道光熱費	1,008	5,794	-	446	374	724
損害保険料	34	622	187	89	65	41
修繕費	-	20,127	4,661	3,890	3,788	2,335
租税公課	-	20,111	6,923	2,687	1,926	1,519
信託報酬	52	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	847	15,941	2	327	315	2,176
③賃貸NOI（①-②）	29,060	343,404	48,702	26,649	19,467	16,089
④減価償却費	6,861	54,668	16,158	8,291	4,716	4,675
⑤固定資産除却損	-	54	-	-	-	514
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	22,198	288,682	32,544	18,357	14,750	10,899

（単位：千円）

物件番号	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	神田リープレックス・リズ	スプランディッド難波	レジデンス広尾	レジデンス日本橋箱崎	Primegate飯田橋	レジデンス江戸川橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	56,805	117,846	63,159	非開示（注）	160,559	32,343
賃貸事業収入	53,961	115,614	61,284		148,513	30,008
その他賃貸事業収入	2,844	2,232	1,875		12,046	2,334
②賃貸事業費用	16,046	23,179	18,507		38,711	4,101
管理業務費	4,277	6,727	2,371		13,345	1,613
水道光熱費	33	845	694		5,341	206
損害保険料	78	188	66		252	37
修繕費	3,920	3,619	7,570		3,586	74
租税公課	2,524	8,191	3,072		11,196	1,290
信託報酬	1,150	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	4,062	3,256	4,382		4,639	530
③賃貸NOI（①-②）	40,759	94,667	44,651	34,299	121,848	28,241
④減価償却費	6,420	32,178	5,366	4,823	15,493	3,363
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	34,338	62,489	39,285	29,476	106,354	24,878

（注）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18	B-19
物件名称	メルヴィ洗足	フィールドアベニュー	ドミール北赤羽	ドーミー北赤羽	スプランディッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス南堀江
運用日数	180日	-	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	21,433	12	非開示（注2）	非開示（注2）	76,748	50,630
賃貸事業収入	20,623	-			74,898	49,199
その他賃貸事業収入	810	12（注1）			1,849	1,431
②賃貸事業費用	4,014	27			16,881	11,823
管理業務費	1,256	-			4,345	2,450
水道光熱費	293	1			621	533
損害保険料	35	-			101	80
修繕費	252	-			3,947	3,519
租税公課	1,135	25			4,711	2,617
信託報酬	347	-			350	350
その他賃貸事業費用	692	-			2,803	2,271
③賃貸NOI（①-②）	17,419	△15	17,762	22,514	59,866	38,807
④減価償却費	3,756	-	2,529	1,851	18,396	8,243
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	13,663	△15	15,233	20,662	41,470	30,564

（注1）2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入を計上しています。

（注2）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	B-20	B-21	B-22	B-23	B-25	B-26
物件名称	シャルマンフジ大阪城南	ピアチェーレ文の里	ヴァルトパーク南大井	ラピュタ九条	ラルテ中津	シティヒルズ安堂寺
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	26,277	19,405	18,876	47,588	16,638	48,308
賃貸事業収入	24,856	18,194	17,445	46,607	14,831	47,089
その他賃貸事業収入	1,421	1,211	1,430	980	1,806	1,218
②賃貸事業費用	6,628	5,273	4,042	9,948	6,584	9,547
管理業務費	1,214	1,299	906	3,684	1,102	2,167
水道光熱費	873	741	176	672	491	351
損害保険料	45	38	21	83	25	77
修繕費	1,056	1,210	898	1,502	1,936	1,850
租税公課	1,420	1,020	775	2,688	946	2,504
信託報酬	350	350	350	350	300	300
その他賃貸事業費用	1,666	612	912	967	1,780	2,295
③賃貸NOI（①-②）	19,649	14,132	14,833	37,639	10,054	38,760
④減価償却費	2,943	2,995	1,451	5,450	2,424	5,780
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	16,705	11,136	13,382	32,189	7,629	32,980

（単位：千円）

物件番号	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31	B-33
物件名称	エルミタージュ新栄	サン・名駅南ビル	天神東レジデンス	DeLCCS KASAI	セレニテ新大阪	レジデンス錦糸町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	31,671	27,831	29,383	42,699	32,840	19,415
賃貸事業収入	30,483	26,091	27,988	40,667	31,432	18,387
その他賃貸事業収入	1,187	1,740	1,395	2,031	1,408	1,028
②賃貸事業費用	13,409	10,907	9,138	9,914	9,707	3,233
管理業務費	2,708	1,517	1,687	3,251	1,624	1,176
水道光熱費	319	630	1,141	1,694	717	221
損害保険料	71	50	57	59	51	24
修繕費	3,034	2,565	3,210	1,541	3,130	278
租税公課	2,652	2,338	1,655	2,407	2,326	784
信託報酬	300	300	350	300	300	300
その他賃貸事業費用	4,323	3,505	1,036	660	1,556	448
③賃貸NOI（①-②）	18,261	16,924	20,245	32,784	23,132	16,182
④減価償却費	7,064	4,926	4,876	5,277	3,135	2,055
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	60
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	11,196	11,997	15,368	27,507	19,997	14,066

（単位：千円）

物件番号	B-34	B-35	B-37	B-38	B-39	B-40
物件名称	マイスターハウス川崎	リエス鶴舞	ベレーサ金山	シルフィード東品川	ロイヤルブルーム	エバースクエア同心
運用日数	181日	181日	-	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	21,630	35,481	4	27,261	31,554	17,426
賃貸事業収入	19,630	33,059	-	25,680	30,522	16,685
その他賃貸事業収入	1,999	2,421	4（注）	1,581	1,032	740
②賃貸事業費用	4,587	12,450	-	5,836	6,302	5,268
管理業務費	1,535	2,509	-	1,563	1,795	1,150
水道光熱費	215	355	-	294	273	684
損害保険料	25	60	-	34	32	22
修繕費	939	4,235	-	944	1,328	1,677
租税公課	1,005	2,514	-	1,629	1,719	922
信託報酬	300	300	-	300	300	300
その他賃貸事業費用	567	2,475	-	1,070	853	512
③賃貸NOI（①-②）	17,042	23,030	4	21,425	25,252	12,157
④減価償却費	2,650	4,663	-	2,308	5,551	2,028
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	14,392	18,366	4	19,117	19,701	10,129

（注）2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入を計上しています。

（単位：千円）

物件番号	B-42	B-43	B-44	B-45	B-46	B-47
物件名称	キャニスコート上新庄	インペリアル鳳	メゾン西馬込	ミューズ両国Ⅱ	南堀江アパートメントシエロ	南堀江アパートメントグランデ
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	41,230	25,527	23,211	20,536	23,134	22,180
賃貸事業収入	37,995	23,269	21,694	18,717	22,983	21,871
その他賃貸事業収入	3,235	2,257	1,516	1,818	150	308
②賃貸事業費用	10,471	9,402	6,482	5,939	5,240	4,787
管理業務費	1,899	1,227	1,337	1,338	1,301	1,258
水道光熱費	1,091	327	179	501	299	310
損害保険料	75	58	29	24	42	37
修繕費	3,323	4,998	1,563	1,887	628	627
租税公課	2,745	1,921	741	895	1,676	1,415
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,036	569	2,330	993	991	837
③賃貸NOI（①-②）	30,759	16,125	16,729	14,596	17,893	17,393
④減価償却費	5,839	3,719	1,718	1,596	1,864	1,922
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	24,919	12,406	15,010	13,000	16,029	15,470

（単位：千円）

物件番号	B-48	B-49	B-50	B-51	B-52	B-53
物件名称	南堀江アパートメントリオ	プラウランド堀田	Nasic望が丘	セントレイクセレブ代官町	ベルファース川原通	アーバス茨木
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	92日
①賃貸事業収益	8,154	47,227	24,656	28,133	28,445	非開示（注）
賃貸事業収入	8,124	46,257	23,297	27,000	27,065	
その他賃貸事業収入	30	970	1,358	1,133	1,380	
②賃貸事業費用	2,065	9,375	14,552	8,299	7,954	
管理業務費	865	2,156	4,122	1,813	1,505	
水道光熱費	149	753	861	445	351	
損害保険料	14	114	49	57	57	
修繕費	158	1,020	6,942	1,784	1,900	
租税公課	570	3,236	1,419	1,686	1,782	
信託報酬	300	300	300	350	350	
その他賃貸事業費用	6	1,794	857	2,161	2,007	
③賃貸NOI（①-②）	6,088	37,851	10,103	19,834	20,491	21,859
④減価償却費	504	7,182	2,488	3,273	3,294	7,559
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	5,584	30,669	7,615	16,561	17,196	14,300

（注）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	B-54	B-55	B-56	C-1	C-3	C-4
物件名称	アーバネックス銀座東Ⅱ	アーバネックス戸越銀座	アンビックス・プリア	小滝橋パシフィカビル	BECOME SAKAE	ストリートライフ本社底地
運用日数	35日	35日	35日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	8,463	13,678	6,131	84,455	115,760	非開示（注）
賃貸事業収入	8,458	13,427	4,554	72,043	93,382	
その他賃貸事業収入	4	250	1,577	12,412	22,377	
②賃貸事業費用	952	1,205	648	26,169	35,970	
管理業務費	428	589	300	4,151	7,427	
水道光熱費	-	2	71	10,373	9,966	
損害保険料	8	17	8	54	152	
修繕費	33	214	41	790	4,623	
租税公課	-	-	-	6,492	12,094	
信託報酬	76	76	76	888	350	
その他賃貸事業費用	406	306	150	3,417	1,356	
③賃貸NOI（①-②）	7,510	12,472	5,483	58,286	79,789	41,055
④減価償却費	1,543	1,291	581	5,165	8,303	-
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	5,967	11,181	4,902	53,120	71,485	41,055

（注）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	C-5	
物件名称	FORECAST品川@LABO	合計
運用日数	96日	
①賃貸事業収益	非開示（注）	8,539,858
賃貸事業収入		7,809,535
その他賃貸事業収入		730,322
②賃貸事業費用		2,207,331
管理業務費		496,416
水道光熱費		479,089
損害保険料		11,136
修繕費		246,008
租税公課		637,356
信託報酬		56,662
その他賃貸事業費用		280,660
③賃貸NOI（①-②）	22,789	6,332,527
④減価償却費	24,638	1,017,293
⑤固定資産除却損	-	17,708
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	△1,848	5,297,526

（注）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（ル）資本的支出の状況

a．　資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第27期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上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	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST四谷	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	25	―	―
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	8階セットアップオフィス化工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	102	―	―
FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	24	―	―
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	52	―	―
		非常用発電機更新工事	自 2025年 1月 至 2025年12月	22	―	―
FORECAST桜橋	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	16	―	―
グリーンオーク九段	東京都千代田区	LED改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	12	―	―
FORECAST人形町	東京都中央区	空調換気設備更新工事	自 2024年10月 至 2025年 7月	75	―	―
FORECAST品川	東京都品川区	LED改修工事	自 2025年 5月 至 2025年 7月	21	―	―
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	LED改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	18	―	―
藤和東五反田ビル	東京都品川区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	13	―	―
		2階セットアップオフィス化工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	17	―	―
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	18	―	―
		7階・8階空調換気設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	29	―	―
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	受変電設備改修工事（2期）	自 2025年 7月 至 2025年12月	53	―	―
		共用部リニューアル工事（2期）	自 2025年 7月 至 2025年12月	59	―	―
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	専有部LED改修工事（1期）	自 2025年 7月 至 2025年12月	55	―	―
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	34	―	―
NORE伏見	愛知県名古屋市	空調設備・LED改修工事(1期)	自 2025年 7月 至 2025年12月	93	―	―
		エントランスリニューアル工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	18	―	―
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	受変電設備改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	25	―	―
FORECAST亀戸	東京都江東区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	11	―	―
タワーコート北品川	東京都品川区	インターホン設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	37	―	―
		自動火災報知設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	23	―	―
インペリアル鳳	大阪府堺市	外壁等改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	54	―	―

（注）「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

b.　期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は932百万円であり、費用に区分された修繕費246百万円と合わせ、計1,178百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)（注)
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2025年4月 至 2025年5月	38
グリーンオーク九段	東京都千代田区	空調換気設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	59
芝公園三丁目ビル	東京都港区	衛生配管更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	11
FORECAST品川	東京都品川区	空調換気設備更新工事	自 2024年7月 至 2025年2月	84
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025年2月 至 2025年6月	108
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	共用部リニューアル工事（1期）	自 2025年3月 至 2025年6月	78
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025年3月 至 2025年4月	34
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	2階・5階・6階空調換気設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	48
レジデンス広尾	東京都港区	外壁改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	70
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年12月 至 2025年2月	38
		受変電設備改修工事（3期）	自 2025年4月 至 2025年4月	13
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年5月 至 2025年6月	15
その他の資本的支出				330
合計				932

（注）「支出金額」は、百万円未満を切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

本投資法人は物件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、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

計算期間	第22期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	第23期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	第24期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第25期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第26期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
当期首積立金残高	2,876	3,473	3,566	3,572	3,505
当期積立額	1,237	1,176	1,007	924	966
当期積立金取崩額	640	1,083	1,001	991	932
次期繰越額	3,473	3,566	3,572	3,505	3,540

（注）上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （百万円） (注2)(注3)	純資産総額 （百万円） (注2)(注3)	1口当たり純資産額 （円） (注3)(注5)
第21期計算期間末 （2022年12月31日）	275,138 （271,364）	130,395 （126,621）	289,812 （281,425）
第22期計算期間末 （2023年6月30日）	275,414 （271,643）	130,392 （126,622）	289,807 （281,426）
第23期計算期間末 （2023年12月31日）	275,462 （271,478）	130,605 （126,622）	290,280 （281,426）
第24期計算期間末 （2024年6月30日）	278,161 （273,855）	131,395 （127,090）	73,009 （70,616）
第25期計算期間末 （2024年12月31日）	274,659 （270,250）	129,478 （125,069）	73,218 （70,725）
第26期計算期間末 （2025年6月30日）	277,294 （273,148）	131,147 （127,000）	74,162 （71,817）

(注1)　記載未満の端数について、切捨てて記載しています。
(注2)　総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
(注3)　本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。
(注4)　括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。
(注5)　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4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24期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

	回次 決算年月	第21期 2022年12月	第22期 2023年6月	第23期 2023年12月	第24期 2024年6月	第25期 2024年12月	第26期 2025年6月
事業年度別最高・最低投資口価格	最高（円）	386,000	347,000	361,500	357,500	333,500(注2) 76,100(注3)	91,200
	最低（円）	342,500	304,500	333,000	322,000	301,000(注2) 76,100(注3)	76,900

	月別	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月	2024年 11月	2024年 12月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	333,500	332,500	327,000	324,000	320,500	315,000(注2) 76,100(注3)
	最低（円）	327,500	307,500	312,500	314,500	312,000	301,000(注2) 76,100(注3)

	月別	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月	2025年 5月	2025年 6月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	82,200	83,000	85,500	84,200	87,200	91,200
	最低（円）	76,900	80,100	79,400	79,100	84,600	87,000

(注1)　最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。
(注2)　2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2024年12月27日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。
(注3)　2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間（2024年12月30日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）（注）	1口当たり分配金（円）	1口当たり利益超過分配金（円）
第21期　自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	3,773	8,387	－
第22期　自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日	3,770	8,381	－
第23期　自　2023年 7月 1日 至　2023年12月31日	3,983	8,854	－
第24期　自　2024年 1月 1日 至　2024年 6月30日	4,305	9,570	－
第25期　自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	4,408	9,972	－
第26期　自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日	4,146	2,345	－

（注）「分配総額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③【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21期　自　2022年 7月 1日 至　2022年12月31日	2.9%	5.7%
第22期　自　2023年 1月 1日 至　2023年 6月30日	2.9%	5.8%
第23期　自　2023年 7月 1日 至　2023年12月31日	3.1%	6.1%
第24期　自　2024年 1月 1日 至　2024年 6月30日	3.6%	7.3%
第25期　自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	3.7%	7.4%
第26期　自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日	4.7%	9.4%

（注）「自己資本利益率」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
自己資本利益率＝当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2010年 9月 2日	設立企画人（ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社））による投信法第69条第1項に基づく投資法人の設立に係る届出
2010年 9月 8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2010年10月13日	投信法第188条に基づく登録の申請
2010年10月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長第72号）
2011年 1月23日	規約の変更
2011年 3月29日	住宅1棟及びオフィス3棟を取得し、資産運用開始
2012年 9月 4日	規約の変更
2014年 1月20日	規約の変更
2014年 4月24日	東京証券取引所に上場
2015年 9月18日	規約の変更
2017年 9月20日	規約の変更
2019年 9月20日	規約の変更
2021年 9月15日	規約の変更
2023年 9月22日	規約の変更
2025年 1月 1日	投資口の分割
2025年 1月 1日	規約の変更
2025年 9月19日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	岩佐　泰志	1991年 4月 2000年 5月 2005年 4月 2007年 6月 2007年10月 2009年 3月 2009年 7月 2013年12月 2015年 3月 2015年10月 2016年 8月 2017年 4月 2023年 6月 2023年10月	東急不動産株式会社 大和証券SBキャピタル・マーケッツ株式会社（現 大和証券株式会社） ストラクチャード・ファイナンス部 パシフィックマネジメント株式会社 ファンド企画部 ゼネラルマネージャー パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社） 投資企画部 ゼネラルマネージャー（出向） 同社 取締役兼投資企画部 ゼネラルマネージャー（出向） パシフィックインベストメント株式会社（現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社） 取締役兼投資運用部ゼネラルマネージャー（転籍） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 投資運用部 ディレクター CIO 双日リートアドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社） 取締役兼投資運用本部長（出向） 同社 取締役（非常勤） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 ディレクター 株式会社S.O.W.アセットマネジメント（現 関電アセットマネジメント株式会社） 開発営業部 マネージングディレクター 同社 AM業務部 マネージングディレクター 同社 取締役 同社 顧問 SBIリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任） 日本リート投資法人 執行役員（現任）	―
監督役員	島田　康弘	1995年 4月 1996年11月 1998年 7月 2001年 6月 2007年11月 2009年 1月 2010年 9月 2010年11月 2021年 5月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 資金為替事務部兼不動産鑑定部 同社 マーケット営業部 同社 人事部 みずほ信託銀行株式会社 不動産投資顧問部 最高裁判所司法修習生 TMI総合法律事務所 弁護士 日本リート投資法人 監督役員（現任） 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士 燕総合法律事務所 パートナー弁護士（現任）	―
監督役員	矢作　大	2003年 7月 2004年11月 2010年 6月 2010年 9月	宇佐美一雄税理士事務所 霞ヶ関国際会計事務所 虎ノ門パートナーズ 設立 代表（現任） 日本リート投資法人 監督役員（現任）	―

（注1）岩佐泰志は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2023年10月6日付で金融庁長官に対して届け出ています。

（注2）執行役員又は監督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、2023年9月22日開催の投資主総会において、本資産運用会社の取締役副社長兼財務企画本部長である泉典孝が補欠執行役員として、また、森下寿光が補欠監督役員として、それぞれ再任されました。効力を有する期間はいずれも2023年10月1日から2年間です。

（注3）2025年9月19日開催の投資主総会において、執行役員岩佐泰志が再任され、新たに監督役員として、森下寿光、松石滋樹、樋口典子が選任されています。任期はいずれも、2025年10月1日から2年間です。なお、監督役員島田康弘、矢作大は2025年9月30日をもって退任します。新監督役員の略歴は以下のとおりです。

（注4）執行役員又は監督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、2025年9月19日開催の投資主総会において、本資産運用会社の取締役副社長兼財務企画本部長である泉典孝及び投資運用本部長である加藤賢道が補欠執行役員として選任されました。効力を有する期間はいずれも2025年10月1日から2年間です。

氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
森下　寿光	2007年12月 2008年12月 2015年 9月 2021年 4月 2024年 4月	最高裁判所司法修習生 日本橋フォーラム綜合法律事務所 弁護士（現任） 第二東京弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員（現任） 第二東京弁護士会民事介入暴力対策委員会副委員長（現任） 東京地方裁判所鑑定委員（借地非訟）　（現任） 東京地方裁判所鑑定委員協会理事　（現任）	―
松石　滋樹	2004年12月 2013年10月 2015年10月 2016年 7月 2016年 7月	新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人） プロパティエージェント株式会社 鈴木義夫公認会計士税理士事務所 合同会社ラプラス 代表社員（現任） 松石滋樹公認会計士税理士事務所 所長　（現任）	―
樋口　典子	1992年 4月 2003年10月 2005年 3月 2007年 6月 2007年10月 2025年 7月	安田火災海上保険株式会社（現 損害保険ジャパン株式会社） 有限会社アソート綜合事務所（現 株式会社アソート綜合事務所）（現任） 不動産鑑定士登録 国土交通省 地価公示鑑定評価員（現任） 東京国税局鑑定評価員・土地評価精通者（現任） 千葉地方裁判所 民事調停委員（現任）	―

3【その他】

（1） 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第20条第2項本文）。ただし、法令に定める限度において、投資主総会の決議によってその期間を短縮又は延長することを妨げません。更に、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第2項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20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います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2） 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 （５）その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。なお、本投資法人は、2025年9月19日開催の第10回投資主総会において、規約を変更しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（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すことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、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）。

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ます（規約第8条第2項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たり純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として運用資産の種類ごとに以下のとおり定めています（規約第32条、別紙2）。

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、減価償却の算定方法は、建物部分、設備部分ともに、原則として定額法によりますが、正当な理由により、定額法による算定が適当でなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

b. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を、金融資産及び負債の場合に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うえで、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又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

c. 有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価します。ただし、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価します。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。

d. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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価額とします。

e. 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d.まで並びに下記f.及びg.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に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うえで、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. 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正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

g. その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額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。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価します。

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とします。

b.　信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記②のa.に掲げる資産の場合は前記②のa.に従った評価額を、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うえで、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又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

④　資産の評価の基準日は、原則として決算期とします。ただし、前記②のd.及びf.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末日とします。

⑤　前記②及び③に定める評価方法については、継続性の原則により変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当でなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

a.　当該評価方法の変更の事実及び変更日

b.　変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

c.　期末における変更前に使用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

d.　具体的な変更方法

e.　その他、投資主保護に必要な事項

⑥　1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）が、貸借対照表を含む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投資主に提供されます（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後3か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（ＥＤＩＮＥＴ）において、これを閲覧することができます。

⑦　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

SBIリートアドバイザーズ株式会社

東京都港区新橋一丁目18番1号

電話番号　03-5501-0088

（２）【保管】

本投資口は、振替投資口ですので、本(２)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）　最低純資産額

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

（ロ）　投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,600万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）　国内における募集

本投資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）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　　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、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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す。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）　本資産運用会社：SBIリートアドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2010年10月26日）からその効力が生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i．本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 ii．本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 iii．本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv．前記i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 (i)　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii)　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)　前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v．本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 (i)　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに定める業務を行うものに限ります。）を行うものであり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii)　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)　解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

（ロ） 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i．本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託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、一般事務委託契約は終了します。かかる契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。 ii．本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託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一般事務委託契約を解除することができます。 iii．本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)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一般事務委託契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき iv．本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び一般事務受託者が、それぞれ、一般事務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び一般事務受託者がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。 (i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii) 暴力的な要求行為 (viii)法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix) 本件機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、法令等を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

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、2026年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i．本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管業務委託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、資産保管業務委託契約は終了します。 ii．本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解除することができます。 iii．本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)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資産保管業務委託契約を解除することができます。 (i)　解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき (ii)　支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき iv．本投資法人又は資産保管会社のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、資産保管業務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了するものとします。 (i)　暴力団 (ii)　暴力団員 (iii)　暴力団準構成員 (iv)　暴力団関係企業 (v)　総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi)　その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii)　暴力的な要求行為 (viii)法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix)　本件事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x)　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (xi)　その他(vii)から(x)までに準ずる行為
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年9月8日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i．投資口事務代行委託契約は、以下の(i)から(iii)までに定めるところにより、その効力を失います。 (i)　本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。 (ii)　以下の①から③まで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、投資口事務代行委託契約は①及び②の場合においては解約の通知において指定する日、③の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。 ①　本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 ②　本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合 ③　本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止（本投資法人の投資口が金融商品取引所に上場された場合に限ります。） (iii)本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。 ii．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(xi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人が、それぞれ、投資口事務代行委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。 (i)　暴力団 (ii)　暴力団員 (iii)暴力団準構成員 (iv)　暴力団関係企業 (v)　総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi)　その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii)暴力的な要求行為 (viii)法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix)　委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x)　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (xi)　その他(vii)から(x)までに準ずる行為
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを改定することができます。

(ハ)　特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社

スポンサーサポート契約（SBI）

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年11月29日までです。
更新	有効期間満了の1か月前までに、本投資法人並びに本資産運用会社又はSBIファイナンシャルサービシーズのいずれかからその他の当事者全員に対し文章による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	ｉ．SBIファイナンシャルサービシーズが本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約（SBI）は自動的に終了します。 ｉｉ．SBIファイナンシャルサービシーズ並びに本投資法人及び本資産運用会社は、他の当事者に対し、スポンサーサポート契約（SBI）締結日において自己及び自己の役員等が、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本(ハ)においてこれらの者を「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び以下のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。SBIファイナンシャルサービシーズ並びに本投資法人及び本資産運用会社は、他の当事者の上記の表明が虚偽若しくは不正確であり、又は他の当事者が上記の確約に反し、若しくは反していると合理的に疑われる場合、催告その他何らの手続きを要することなく、直ちに他の当事者との取引の全部若しくは一部を停止し、又は他の当事者との契約の全部若しくは一部を解約することができます。 (ｉ)　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること（ただし、本投資法人の投資口を保有することは除きます。） (ｉｉ)　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること（ただし、本投資法人の投資口を保有することは除きます。） (ｉｉｉ)　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること (ｉｖ)　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること（ただし、本投資法人の投資口を保有することに起因するもの及び本投資法人が保有する物件に入居することにつき本投資法人の責めに帰することができない事由に起因するものは除きます。） (ｖ)　役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
変更等	スポンサーサポート契約（SBI）の規定は、同契約当事者全員の合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(ニ)　投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

日本リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約、日本リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約及び日本リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	契約期間中の解約に関する定めはありません。
変更等	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、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をするものとします。

日本リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）財務代理契約及び日本リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び一般事務受託者は、下記(i)から(xii)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって確約し、本投資法人及び一般事務受託者が、自ら又は第三者を利用して、下記(xiii)から(xvii)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して違反したときは、他方の当事者は、何らの催告を要せず、契約を解除することができます。 (i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者 (iv) 暴力団準構成員 (v) 暴力団関係企業 (vi) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vii) その他(i)から(v)までに準ずる者 (viii)暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること (ix) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること (x) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること (xi) 暴力団員等に対して情を知って資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること (xii) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること (xiii)暴力的な要求行為 (xiv) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (xv) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (xvi) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (xvii) その他(xii)から(xvi)までに準ずる行為
変更等	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、その都度当事者間で相互にこれに関する協定をするものとします。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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。

⑤ 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、電子公告により行います。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、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

①　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(ⅰ)有価証券の取得若しくは譲渡、(ⅱ)有価証券の貸借、(ⅲ)不動産の取得若しくは譲渡又は(ⅳ)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

（ロ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ハ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ）上記（ロ）から（ニ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本②において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(ⅰ)その執行役員又は監督役員、(ⅱ)その資産運用会社、(ⅲ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ⅳ)当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借
e．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④ 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④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、この限りでありません。）。

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

（２）利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記①において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

① 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当するもの

(ロ) 本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10以上を保有している株主及び当該株主の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）

(ハ) 上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社が資産運用を受託する、又は上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記(イ)又は(ロ)の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みますがこれに限定されないものとします。以下同じです。ただし、（ｉ）スポンサーのそれぞれと本投資法人及び本資産運用会社との間で2014年2月28日及び2014年3月3日付で締結したスポンサーサポート契約に定めるブリッジファンドとして組成された特別目的会社（ただし、スポンサーのエクイティ出資の割合が100分の20以上である特別目的会社を除く。）であり、かつ、（ii）本投資法人又は本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約に定める適格不動産等の本投資法人による取得価格若しくはその下限額、又は取得価格若しくはその下限額の決定方法について合意の上、ブリッジファンドによる適格不動産等の取得に際して本投資法人に対し、優先交渉権を付与した特別目的会社を除きます。）

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当するものが過去保有していた資産を所有する特別目的会社

② 利害関係者取引の範囲

利害関係者との間で行う「取引」とは、以下の(イ)から(ト)までのいずれかの取引をいいます。

(イ) 物件の取得

(ロ) 物件の譲渡

(ハ) 物件の貸借

(ニ) 物件に係る不動産管理委託業務等の委託

(ホ) 物件の売買及び貸借の媒介委託

(ヘ) 工事等発注（ただし、利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。）

(ト) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

③ 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ) 物件の取得

a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人である不動産鑑定業者を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b．　利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記a.にかかわらず、(i)当該費用を第三者鑑定評価額に加えて取得し、又は、(ii)第三者鑑定評価額を超えない金額で取得するとともに、当該費用を負担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、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。

d．　利害関係者から上記a.からc.までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ)　物件の譲渡

a．　利害関係者へ不動産、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の対象とした信託受益権を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、売却費用、信託設定又は信託受益権譲渡若しくは信託終了に要した費用、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、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。

c．　利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ハ)　物件の貸借

a．　利害関係者へ不動産（文脈に応じて信託受益権の裏付けたる不動産を含みます。以下、本（２）において同じです。）を貸借する場合は、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等を参考の上、適正と判断される条件で貸借はしなければならないものとします。

b．　利害関係者へその他の特定資産を貸借する場合は、上記a.に準ずるものとします。

c．　利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ニ)　物件に係る不動産管理委託業務等の委託

a．　利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、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．　上記a.にかかわらず、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当面当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記a.に準じます。

c．　利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ)　物件の売買及び貸借の媒介委託

a．　利害関係者へ不動産、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の対象とした信託受益権の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅地建物取引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の貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引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。

c．　利害関係者に対する上記a.に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記b.に基づく媒介の委託を行った場合は期毎に、それぞれ開示するものとします。

d．　利害関係者へその他の特定資産の取得、売却又は賃借の媒介を委託する場合は、上記a.から上記c.までに準ずるものとします。

（ヘ） 工事等発注

a． 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。

b． 利害関係者に対して上記a.に基づく工事の発注を行う場合、期毎に開示するものとします。

（ト） 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

a． 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が利害関係者に該当する場合には、匿名組合出資持分又は不動産対応証券の価格又は出資額その他の条件については、出資先が取得し、又は保有する資産の価値等を調査し、当該資産が不動産、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の対象とした信託受益権であるときは、当該資産の第三者鑑定評価額を確認の上、適正と判断される条件としなければならないものとします。

b． 利害関係者に対する上記a.に基づく匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（３） 利害関係人等との取引状況等

①取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等（百万円）		売付額等（百万円）	
総額	17,655		13,520	
利害関係人等との取引状況の内訳				
ER26株式会社	805	（4.6%）	―千円	（―%）
合　計	805	（4.6%）	―千円	（―%）

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）（注3）	利害関係人等（注1）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（注4）
		支払先	支払金額（B）（千円）（注3）	
信託報酬	60,262	新生信託銀行株式会社	350	0.6%
融資関連費用	261,910	株式会社SBI新生銀行	11,101	4.2%

（注1）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注2） 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引状況についても記載しています。

（注3）「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

（注4）「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

①　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。

(イ)　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）

(ロ)　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）

(ハ)　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。））

(ニ)　投資法人の解散（投信法第143条第3号）

(ホ)　規約の変更（投信法第140条）

(ヘ)　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）

②　投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

(イ)　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）。

(ロ)　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）。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面をあらかじ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項及び第2項、規約第12条）。

(ハ)　書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

(ニ)　書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

(ホ)　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に議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

(ヘ)　上記(ホ)の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

(ト)　投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

(チ)　上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

(リ)　上記(ト)及び(チ)のみなし賛成の規定は、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に関する同意）、又は第206条第1項（投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約）の議案の決議には適用しません（規約第15条第3項）。

(ヌ)　決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とします。

　また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

(ル)　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（以下、本(ル)において「電子提供

措置事項」といいます。）を記載した書面の交付を請求（以下、本(ル)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、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません。ただし、本投資法人は、電子提供措置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（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から1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(ル)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、当該投資主がした書面交付請求は、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

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 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、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

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

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

④ 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、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、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。

⑤ 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発行無効の訴えを提起することができます。

⑥ 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。

⑦ 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、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。

⑧ 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、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。

⑨ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑩　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）

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が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

⑪　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、請求の後遅滞なく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、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑫　検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑬　執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑭　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、又は生ず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。

（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、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。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ます（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）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口

座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

（７）投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資法人の投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

（８）帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

（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になります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

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、元利金の支払を受けることができます。

（２）投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

（３）投資法人債権者集会における議決権

① 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

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

② 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

（イ） 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

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

③ 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項、第717条第3項第1号）。

④ 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

（４）投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、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については、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】

a．　名称

SBIリートアドバイザーズ株式会社

b．　資本金の額

本書の日付現在　　150百万円

c．　事業の内容

投資運用業及びこれに付帯関連する業務

①　会社の沿革

2006年11月2日	会社設立（エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（当時））
2006年12月28日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(4)第86984号）
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第56号）
2007年9月3日	投信法上の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79号）
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1632号）
2009年5月13日	ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に商号変更
2013年12月24日	双日リートアドバイザーズ株式会社に商号変更
2022年11月30日	SBIリートアドバイザーズ株式会社に商号変更

②　株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）　発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）　発行済株式の総数（本書の日付現在）

3,000株

（ハ）　最近5年間における資本金の額の増減

なし

③　その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、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過半数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決議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1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、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）。

（ロ）　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

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

④　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

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

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	2,010	67.0
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	540	18.0
アジリティー・ホールディングス株式会社	東京都中央区新川一丁目17番18号	450	15.0

(注)　「比率」とは、発行済株式総数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（株）
代表取締役社長（常勤）	岩佐　泰志	1991年 4月 2000年 5月 2005年 4月 2007年 6月 2007年10月 2009年 3月 2009年 7月 2013年12月 2015年 3月 2015年10月 2016年 8月 2017年 4月 2023年 6月 2023年10月	東急不動産株式会社 大和証券SBキャピタル・マーケッツ株式会社（現 大和証券株式会社） ストラクチャード・ファイナンス部 パシフィックマネジメント株式会社 ファンド企画部 ゼネラルマネージャー パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社） 投資企画部 ゼネラルマネージャー（出向） 同社 取締役兼投資企画部 ゼネラルマネージャー（出向） パシフィックインベストメント株式会社（現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社） 取締役兼投資運用部ゼネラルマネージャー（転籍） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 投資運用部 ディレクター CIO 双日リートアドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社） 取締役兼投資運用本部長（出向） 同社 取締役（非常勤） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 ディレクター 株式会社S.O.W.アセットマネジメント（現 関電アセットマネジメント株式会社） 開発営業部 マネージングディレクター 同社 AM業務部 マネージングディレクター 同社 取締役 同社 顧問 SBIリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任） 日本リート投資法人 執行役員（現任）	―
取締役副社長（常勤）	泉　典孝	1990年 4月 1998年11月 2001年 1月 2002年 4月 2002年 7月 2003年 6月 2007年 5月 2010年 7月 2014年 1月 2014年 4月 2015年 9月 2017年 7月 2018年 4月 2019年 1月 2020年 4月 2023年 4月 2023年 6月	株式会社日本長期信用銀行(現 株式会社SBI新生銀行) 株式会社第一勧業銀行（現 株式会社みずほ銀行）市場金融部 KPMG LLP ニューヨーク事務所（出向） 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行）不動産ファイナンス営業部 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社）債券本部セキュリタイゼーション部 朝日監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）フィナンシャルマーケッツグループ あずさ監査法人（現 有限責任あずさ監査法人） FMG事業部パートナー 有限責任あずさ監査法人金融事業部 パートナー 京阪電鉄不動産株式会社 京阪アセットマネジメント株式会社 代表取締役専務 同社 代表取締役社長 同社 専務取締役 株式会社福屋ホールディングス エグゼクティブアドバイザー兼社長補佐 同社 常務取締役 株式会社福屋不動産販売 取締役（非常勤） 株式会社福屋アセットマネジメント 取締役（非常勤） 株式会社SBI証券 人事部 SBIリートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部顧問（出向） 同社 取締役副社長兼財務企画本部長（出向）（現任）	―

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	有泉　俊介	1996年 4月 1999年 3月 2012年 5月 2017年11月 2020年12月 2021年 1月 2021年 8月 2021年 9月 2022年11月 2023年 6月 2024年 7月 2024年 9月 2025年 5月	日興證券株式会社（現 SMBC日興証券株式会社） 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 （現 シティグループ証券株式会社） SBIホールディングス株式会社 住信SBIネット銀行株式会社（出向） 株式会社SBI証券（出向） 株式会社アスコット 取締役（非常勤） 株式会社THEグローバル社 取締役（非常勤） SBIホールディングス株式会社 地銀価値向上推進室 室付部長（現任） 株式会社SBI証券 不動産投資銀行部長（出向） 東西アセット・マネジメント株式会社 （現 SBI東西リアルティ株式会社）取締役（非常勤）（現任） SBIリートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社SBI証券 執行役員 不動産投資銀行部長（出向） ER21株式会社 代表取締役（非常勤）（現任） ER27株式会社 代表取締役（非常勤） 株式会社SBI証券 執行役員 不動産投資部長（出向）（現任）	―
取締役（非常勤）	宮川　悠生	2007年 4月 2009年 1月 2014年 1月 2015年 1月 2019年 4月 2023年 1月 2023年 7月 2024年 6月 2025年 5月	東急リバブル株式会社 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行（現 株式会社SBI新生銀行）不動産ファイナンス部 同社 シンジケーション部 株式会社SBI証券 不動産投資銀行部（出向） 同社 不動産投資銀行部 専任次長（出向） SBIリートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社SBI証券 不動産投資部 専任次長（出向）（現任）	―
取締役（非常勤）	田中　義幸	1997年 4月 1997年 8月 2000年10月 2001年 5月 2005年11月 2007年 3月 2009年 7月 2015年 3月	三菱信託銀行株式会社（現 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社） 本店人事部 同社 名古屋支店不動産部 同社 本店営業第7部 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 同社 代表取締役 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社 代表取締役（現任） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 取締役 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 代表取締役（現任） 双日リートアドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社） 取締役（非常勤）（現任）	―

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	飯田　尚通	1993年 4月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）浦和支店 不動産鑑定部	—
		1996年12月	株式会社都市未来総合研究所第一部（出向）	
		2000年10月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）不動産投資顧問部	
		2002年10月	みずほ証券株式会社 不動産投資銀行部（出向）	
		2003年10月	みずほ信託銀行株式会社 不動産営業部 不動産投資顧問部	
		2007年 2月	エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社）取締役兼投資運用部長	
		2009年 5月	ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社）代表取締役社長	
		2010年 9月	日本リート投資法人 執行役員	
		2014年12月	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 運用本部	
		2017年 8月	株式会社飯田不動産鑑定士事務所 代表取締役（現任）	
		2017年12月	RORホールディング株式会社 代表取締役	
		2018年 1月	AAAインベストメント株式会社 代表取締役社長（現任）	
		2019年 1月	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 副社長	
		2019年 4月	株式会社ロイヤルオークリゾート 代表取締役社長	
		2019年 4月	株式会社ロイヤルオーククルーズ 代表取締役社長	
		2019年 6月	双日リートアドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社） 取締役（非常勤）（現任）	
		2021年 7月	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長	
		2023年 5月	ホップ・イン・楽株式会社 代表取締役	
		2024年 5月	ホップ・イン・楽株式会社 代表取締役（非常勤）（現任）	
		2024年10月	アジリティー・ホールディングス株式会社 リート事業本部長（現任）	
		2025年 2月	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 副社長執行役員（現任）	
		2025年 4月	東通アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
監査役（非常勤）	中西　茂	1981年 4月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社） 財務部	—
		1991年12月	日商岩井香港会社（現 双日（香港）有限公司）	
		1996年12月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社） プロジェクト金融部	
		2000年 4月	日商岩井米国会社（現 双日米国会社）	
		2004年 6月	双日株式会社 経営企画部	
		2008年 1月	THAI CENTRAL CHEMICAL PUBLIC COMPANY Director Vice President	
		2010年 7月	双日株式会社 経営企画部	
		2010年10月	同社 内部統制統括部	
		2016年 6月	双日新都市開発株式会社 監査役	
		2020年 6月	双日リートアドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社） 監査役（非常勤）	
		2020年 7月	双日株式会社 産業基盤・都市開発本部 顧問	
		2021年 4月	同社 アセットマネジメント部 顧問	
		2021年 7月	双日リートアドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社） 監査役	
		2023年 7月	同社 監査役（非常勤）（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

②　営業の概況

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

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 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兼会計事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

2025年3月31日現在　　324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a. 一般事務受託者としての業務

i. 機関の運営に関する事務

ii. 計算に関する事務

iii. 会計帳簿の作成に関する事務

iv. 納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

i. 資産保管業務

ii. 資産保管業務に付随する業務

c. 投資主名簿等管理人としての業務

i. 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

ii. 前記i.に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

(i) 分配利益明細簿

(ii) 投資証券台帳

(iii) 投資証券不発行管理簿

(iv) 投資証券払戻金額帳

(v) 未払分配利益明細簿

(vi) 未払払戻金明細簿

iii. 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消

iv. 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

v. 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

vi. 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

vii. 前記i.からvi.までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

viii. 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

ix. 投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務

x. 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

xi. 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

xii. 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

xiii. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

xiv. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（前記i.からxiii.ま

での事務に関連するものに限ります。）

xv．前記i.からxiv.までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

xvi.投資主等の個人番号（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。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいい、以下「法人番号」といいます。）の収集及び登録に関する事務

xvii.投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

xviii.投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務

xix．前記i.からxviii.までに掲げる事項に付随する事務

（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。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

a．名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b．資本金の額

2025年3月31日現在　　1,711,958百万円

c．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

日本リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、日本リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、日本リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、日本リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び日本リート投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本（２）において「本投資法人債」といいます。）に関する、以下の業務

i．発行代理人事務

(i)　振替機関に対する銘柄情報の通知

(ii) 振替機関に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

(iii)本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の振替機関への通知

(iv) 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認

(v)　本投資法人債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信

(vi) その他、振替機関の業務規程等において定められる発行代理人事務

ii．支払代理人事務

(i)　振替機関に対する投資法人債の一通貨当たりの利子額の通知

(ii) 本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知

(iii)振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

(iv) 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務

(v)　元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

(vi) その他、振替機関の業務規程等において定められる支払代理人事務

iii.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

iv．その他の事務

(i)　投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知

(ii) 投資法人債券台帳の作成及び管理

(iii)租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

(iv) 買入消却にかかる事務

(v) その他本投資法人及び投資法人債に関する一般受託者の協議のうえ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。）

（３）資本関係

該当事項はありません。

C 本投資法人の特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社

東京都港区六本木一丁目6番1号

b. 資本金の額

2025年6月30日現在　　100百万円

c. 事業の内容

SBIグループの金融サービス事業の管理

（２）関係業務の概要

関係業務の概要については、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　(３)投資法人の仕組み　② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

（３）資本関係

該当事項はありません。

D 本投資法人の特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

SBIホールディングス株式会社

東京都港区六本木一丁目6番1号

b. 資本金の額

2025年6月30日現在　　182,003百万円

c. 事業の内容

株式等の保有を通じた企業グループの統括・運営等

（２）関係業務の概要

関係業務の概要については、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　(３)投資法人の仕組み　② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

（３）資本関係

2025年6月30日現在、SBIホールディングス株式会社は、本投資法人の投資口のうち62,000口(発行済投資口の総口数の3.51%)を所有しています。

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26期計算期間（2025年1月1日から2025年6月30日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がないため、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12月31日)	当期 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,291,417	10,362,383
信託現金及び信託預金	5,840,681	5,740,202
営業未収入金	94,909	205,396
前払費用	472,813	451,704
未収還付法人税等	―	554
未収消費税等	―	259,122
その他	15,854	23,054
流動資産合計	21,715,676	17,042,417
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 287,740	※1 288,234
減価償却累計額	△53,164	△57,952
建物（純額）	234,575	230,281
工具、器具及び備品	1,066	1,066
減価償却累計額	△198	△271
工具、器具及び備品（純額）	867	794
信託建物	※1 62,702,549	※1 66,710,752
減価償却累計額	△15,804,706	△16,242,296
信託建物（純額）	46,897,843	50,468,455
信託構築物	229,552	254,221
減価償却累計額	△103,713	△109,019
信託構築物（純額）	125,838	145,202
信託機械及び装置	732,816	732,370
減価償却累計額	△275,187	△292,309
信託機械及び装置（純額）	457,628	440,061
信託工具、器具及び備品	※1 582,111	※1 603,630
減価償却累計額	△251,684	△283,500
信託工具、器具及び備品（純額）	330,427	320,130
信託土地	※2 185,577,981	※2 196,098,726
信託建設仮勘定	2,002	10,647
有形固定資産合計	233,627,165	247,714,300
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,792,459	10,137,189
その他	3,014	2,821
無形固定資産合計	18,052,267	11,396,804
投資その他の資産		
投資有価証券	121,563	121,563
敷金及び保証金	10,100	10,100
長期前払費用	1,100,201	965,778
繰延税金資産	41	41
その他	3,089	4,334
投資その他の資産合計	1,234,995	1,101,818
固定資産合計	252,914,428	260,212,923

（単位：千円）

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	29,455	39,636
繰延資産合計	29,455	39,636
資産合計	274,659,560	277,294,977
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,155,871	1,231,461
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	―
1年内返済予定の長期借入金	17,550,000	21,910,000
未払費用	356,982	345,200
未払法人税等	1,204	―
未払消費税等	411,792	―
前受金	1,465,535	1,413,847
その他	125,746	473,173
流動負債合計	22,067,132	25,373,683
固定負債		
投資法人債	5,500,000	6,800,000
長期借入金	108,570,000	105,520,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	8,981,323	8,391,082
固定負債合計	123,114,245	120,774,004
負債合計	145,181,378	146,147,687
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
出資総額控除額	※3 △2,499,903	※3 △2,499,903
出資総額（純額）	124,015,698	124,015,698
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	467,939	947,091
任意積立金合計	467,939	947,091
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,994,544	6,184,499
剰余金合計	5,462,483	7,131,591
投資主資本合計	129,478,181	131,147,289
純資産合計	※4 129,478,181	※4 131,147,289
負債純資産合計	274,659,560	277,294,977

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	当期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,903,520	※1 7,809,535
その他賃貸事業収入	※1 795,973	※1 730,322
不動産等売却益	※2 1,264,022	※2 2,452,836
不動産等交換差益	―	※3 17,874
受取配当金	―	3,032
営業収益合計	9,963,516	11,013,601
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,277,993	※1 3,242,332
不動産等売却損	※2 118,439	―
資産運用報酬	654,968	630,925
資産保管手数料	10,602	10,353
一般事務委託手数料	44,206	46,009
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	185,907	230,907
営業費用合計	4,309,518	4,177,928
営業利益	5,653,997	6,835,672
営業外収益		
受取利息	1,330	8,792
未払分配金戻入	8,055	8,718
営業外収益合計	9,385	17,511
営業外費用		
支払利息	469,607	481,853
投資法人債利息	24,137	26,126
投資法人債発行費償却	3,709	4,145
融資関連費用	274,319	261,910
その他	2,298	56
営業外費用合計	774,073	774,093
経常利益	4,889,310	6,079,089
税引前当期純利益	4,889,310	6,079,089
法人税、住民税及び事業税	1,407	1,411
法人税等調整額	△18	△0
法人税等合計	1,389	1,410
当期純利益	4,887,920	6,077,679
前期繰越利益	106,623	106,820
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,994,544	6,184,499

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2024年7月1日　至　2024年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
				任意積立金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	－	126,515,601	－	－
当期変動額					
圧縮積立金の積立				467,939	467,939
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△2,499,903	△2,499,903		
当期変動額合計	－	△2,499,903	△2,499,903	467,939	467,939
当期末残高	※1　126,515,601	△2,499,903	124,015,698	467,939	467,939

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計			
当期首残高	4,880,393	4,880,393	－	131,395,994	131,395,994
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△467,939	－		－	－
剰余金の配当	△4,305,830	△4,305,830		△4,305,830	△4,305,830
当期純利益	4,887,920	4,887,920		4,887,920	4,887,920
自己投資口の取得			△2,499,903	△2,499,903	△2,499,903
自己投資口の消却			2,499,903	－	－
当期変動額合計	114,151	582,090	－	△1,917,813	△1,917,813
当期末残高	4,994,544	5,462,483	－	129,478,181	129,478,181

当期（自　2025年1月1日　至　2025年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
				任意積立金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	△2,499,903	124,015,698	467,939	467,939
当期変動額					
圧縮積立金の積立				479,152	479,152
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	－	479,152	479,152
当期末残高	※1　126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	947,091

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,994,544	5,462,483	129,478,181	129,478,181
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△479,152	－	－	－
剰余金の配当	△4,408,571	△4,408,571	△4,408,571	△4,408,571
当期純利益	6,077,679	6,077,679	6,077,679	6,077,679
当期変動額合計	1,189,955	1,669,107	1,669,107	1,669,107
当期末残高	6,184,499	7,131,591	131,147,289	131,147,289

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	4,994,544,297	6,184,499,575
Ⅱ 任意積立金取崩額		
買換特例圧縮積立金取崩額	―	4,157,590
Ⅲ 分配金の額	4,408,571,340	4,146,851,100
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,972)	(2,345)
Ⅳ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	479,152,388	―
買換特例圧縮積立金繰入額	―	1,934,000,000
Ⅴ 次期繰越利益	106,820,569	107,806,065

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数442,095口の整数倍となる4,408,571,340円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,768,380口の整数倍となる4,146,851,100円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)	当期 (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,889,310	6,079,089
減価償却費	992,014	1,017,293
投資法人債発行費償却	3,709	4,145
固定資産除却損	13,289	17,708
受取利息	△1,330	△8,792
支払利息	493,745	507,980
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,299	△110,486
前払費用の増減額（△は増加）	△8,983	21,109
長期前払費用の増減額（△は増加）	32,586	134,422
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△259,122
未払消費税等の増減額（△は減少）	179,225	△411,792
営業未払金の増減額（△は減少）	△61,870	113,552
未払費用の増減額（△は減少）	7,386	△11,226
前受金の増減額（△は減少）	△28,330	△51,687
信託有形固定資産の売却による減少額	6,844,872	3,955,382
信託無形固定資産の売却による減少額	-	6,655,269
その他	△31,660	△78,126
小計	13,330,264	17,574,718
利息の受取額	1,330	8,792
利息の支払額	△487,399	△508,535
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,245	△3,169
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,842,949	17,071,805
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	△125	△494
信託有形固定資産の取得による支出	△1,038,797	△19,114,794
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	372,296	919,702
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△506,760	△1,100,130
敷金及び保証金の回収による収入	37	-
投資有価証券の取得による支出	△121,563	-
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,296,157	△19,296,961
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	9,850,000	9,360,000
長期借入金の返済による支出	△11,350,000	△8,050,000
投資法人債の発行による収入	-	1,300,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△14,326
自己投資口の取得による支出	△2,499,903	-
分配金の支払額	△4,300,536	△4,400,030
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,300,440	△2,804,357
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,246,351	△5,029,513
現金及び現金同等物の期首残高	17,885,747	21,132,099
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,132,099	※1 16,102,585

（6）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物・建物　2～64年 信託構築物　2～49年 信託機械及び装置　10年 信託工具、器具及び備品・工具、器具及び備品　2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4．引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5．収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買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を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては該当ありません。当期においては26,708千円です。

６．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務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。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。
７．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
８．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 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、信託借地権、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

固定資産の減損

(1)財務諸表に計上した金額　（単位：千円）

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
有形固定資産	233,627,165	247,714,300
無形固定資産	18,052,267	11,396,804

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

リースに関する会計基準等

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）等

(1)概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2)適用予定日

2027年12月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額　（単位：千円）

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
建物	3,469	3,469
信託建物	287,484	287,484
信託工具、器具及び備品	262	262
合計	291,216	291,216

※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額　（単位：千円）

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
信託土地	412,101	971,651

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
総消却口数	7,835口	7,835口
消却総額	2,499,903千円	2,499,903千円

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　（単位：千円）

前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
50,000	50,000

5. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。　（単位：千円）

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	2,810,000
差引額	3,000,000	190,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日		当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,854,903		6,801,877	
共益費	818,166		776,848	
駐車場収入	230,450	7,903,520	230,810	7,809,535
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	572,043		494,972	
その他賃貸収入	223,929	795,973	235,350	730,322
不動産賃貸事業収益合計		8,699,493		8,539,858
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	508,274		496,416	
水道光熱費	535,708		479,089	
損害保険料	9,866		11,136	
修繕費	246,144		246,008	
租税公課	623,125		637,356	
減価償却費	992,014		1,017,293	
固定資産除却損	13,289		17,708	
信託報酬	39,965		56,662	
その他賃貸事業費用	309,603		280,660	
不動産賃貸事業費用合計		3,277,993		3,242,332
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		5,421,500		5,297,526

※2．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2024年7月1日　至　2024年12月31日）

（単位：千円）

日本橋プラヤビル（準共有持分50%）		
不動産等売却収入	1,700,000	
不動産等売却原価	953,260	
その他売却費用	17,941	
不動産等売却益		728,798
Shinto GINZA EAST		
不動産等売却収入	1,690,000	
不動産等売却原価	1,344,623	
その他売却費用	68,766	
不動産等売却益		276,610
フィールドアベニュー		
不動産等売却収入	3,485,000	
不動産等売却原価	3,085,941	
その他売却費用	140,445	
不動産等売却益		258,613

小松原山元マンション

不動産等売却収入	658,000	
不動産等売却原価	721,014	
その他売却費用	21,329	
不動産等売却損		84,343

ベレーサ金山

不動産等売却収入	730,000	
不動産等売却原価	740,033	
その他売却費用	24,063	
不動産等売却損		34,096

当期（自　2025年1月1日　至　2025年6月30日）

（単位：千円）

FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）

不動産等売却収入	10,000,000	
不動産等売却原価	7,190,537	
その他売却費用	387,094	
不動産等売却益		2,422,368

メルヴィ洗足

不動産等売却収入	820,000	
不動産等売却原価	767,070	
その他売却費用	22,461	
不動産等売却益		30,467

※3．不動産等交換差益の内訳

前期（自　2024年7月1日　至　2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年1月1日　至　2025年6月30日）

（単位：千円）

FORECAST新常盤橋

不動産等売却収入	2,700,000	
不動産等売却原価	2,093,493	
その他売却費用	29,082	
固定資産圧縮損	559,550	
不動産等交換差益		17,874

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	442,095口	1,768,380口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係　（単位：千円）

	前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日
現金及び預金	15,291,417	10,362,383
信託現金及び信託預金	5,840,681	5,740,202
現金及び現金同等物	21,132,099	16,102,585

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料　（単位：千円）

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
1年内	562,086	1,243,332
1年超	936,042	3,600,795
合計	1,498,129	4,844,127

〔金融商品に関する注記〕

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金及び投資法人債については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、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。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、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ています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2．金融商品の時価等に関する事項

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、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「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り、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,400	△1,600
（2）1年内返済予定の長期借入金	17,550,000	17,515,408	△34,591
（3）投資法人債	5,500,000	5,268,950	△231,050
（4）長期借入金	108,570,000	106,642,195	△1,927,804
負債合計	132,620,000	130,424,954	△2,195,045
（5）デリバティブ取引	―	―	―

2025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、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「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り、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内償還予定の投資法人債	―	―	―
（2）1年内返済予定の長期借入金	21,910,000	21,843,809	△66,190
（3）投資法人債	6,800,000	6,549,080	△250,920
（4）長期借入金	105,520,000	103,204,860	△2,315,139
負債合計	134,230,000	131,597,749	△2,632,250
（5）デリバティブ取引	―	―	―

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）1年内償還予定の投資法人債 及び（3）投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

（2）1年内返済予定の長期借入金 及び（4）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し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（5）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期121,563千円、当期121,563千円です。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日（2024年12月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	-	-	2,500,000	1,000,000	2,000,000
長期借入金	17,550,000	19,400,000	23,500,000	18,500,000	19,470,000	27,700,000
合計	18,550,000	19,400,000	23,500,000	21,000,000	20,470,000	29,700,000

借入金及び投資法人債の決算日（2025年6月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	-	1,000,000	2,500,000	1,300,000	2,000,000
長期借入金	21,910,000	21,800,000	23,700,000	20,120,000	19,200,000	20,700,000
合計	21,910,000	21,800,000	24,700,000	22,620,000	20,500,000	22,700,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2024年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額121,563千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期（2025年6月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額121,563千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	117,520,000	100,470,000	（注）	―
	合計		117,520,000	100,470,000	―	

（注） 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（2）1年内返済予定の長期借入金」及び「（4）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2025年6月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	112,270,000	93,670,000	（注）	―
	合計		112,270,000	93,670,000	―	

（注） 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における「（2）1年内返済予定の長期借入金」及び「（4）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2024年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2025年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	41	41
繰延税金資産合計	41	41
繰延税金資産の純額	41	41

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 （2024年12月31日）	当期 （2025年6月30日）
法定実効税率	33.10%	33.10%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△29.85%	△22.58%
住民税均等割	0.01%	0.01%
圧縮積立金繰入額	△3.24%	-%
買換特例圧縮積立金繰入額	-%	△10.51%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2024年7月1日　至 2024年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1.親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年7月1日　至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

2.関連会社等

前期（自 2024年7月1日　至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

3.兄弟会社等

前期（自 2024年7月1日　至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

4.役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年7月1日　至 2024年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	岩佐泰志	－	－	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	－	SBIリートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	724,908	営業未払金	18,590
								未払費用	180,603

（注1）岩佐泰志が第三者（SBIリートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	岩佐泰志	－	－	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	－	SBIリートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	938,650	営業未払金	92,097
								未払費用	169,643

（注1）岩佐泰志が第三者（SBIリートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2024年7月1日　至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、賃貸用のオフィスビル、住宅及び商業施設・その他（土地等を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	258,508,231	251,677,430
	期中増減額	△6,830,800	7,423,026
	期末残高	251,677,430	259,100,457
期末時価		318,773,000	329,293,000

（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記載しています。
（注2）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は「フィールドアベニュー」等5物件（合計6,844,872千円）の譲渡によるものです。
（注3）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「FORECAST品川@LABO」等6物件（合計17,655,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）」等3物件（合計10,051,101千円）の譲渡によるものです。
（注4）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自　2024年7月1日　至 2024年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び 「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、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。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び 「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（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）

前期（自　2024年7月1日　至　2024年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（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. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 2025年1月1日　至 2025年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（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. 主要な顧客毎の情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	2,422,368	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日
1口当たり純資産額	73,218円	74,162円
1口当たり当期純利益	2,716円	3,436円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）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4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2024年12月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

（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。

	前期 自　2024年 7月 1日 至　2024年12月31日	当期 自　2025年 1月 1日 至　2025年 6月30日
当期純利益（千円）	4,887,920	6,077,679
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）	4,887,920	6,077,679
期中平均投資口数（口）	1,799,376	1,768,380

〔重要な後発事象に関する注記〕

A　資産の取得

i．本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 （百万円） （注1）	取得先
浦和ガーデンビル （準共有持分80%）	埼玉県さいたま市	2025年7月1日	9,600	ヒューリック株式会社
NW SQUARE	北海道札幌市	2025年8月29日	1,700	合同会社A.P.17
ホテルリソルステイ秋葉原	東京都千代田区	2025年9月26日	6,250	株式会社サンケイビル （注2）
スマイルホテルプレミアム 函館五稜郭	北海道函館市	2025年9月26日	2,700	株式会社サンケイビル （注2）
合計			20,250	－

（注1）「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）2025年2月28日付で株式会社サンケイビルと合同会社TU31の間に信託受益権譲渡契約が締結されており、本投資法人は、同契約書上の買主の地位を2025年8月18日付で合同会社TU31から承継しました。

ii．本投資法人は、以下のとおり、2025年8月15日付で、2物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 （百万円） （注1）	取得先
FORECAST四日市（注2）	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531 （注3）	芙蓉総合リース株式会社
innoba大田 （準共有持分90%）（注4）	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	合同会社TU31
合計			6,689	－

（注1）「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。また、FORECAST 四日市については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。

（注2）本書の日付現在、本取得物件の物件名称は「d_ll YOKKAICHI」ですが、本投資法人による取得に伴い2025年10月1日付で「FORECAST四日市」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。

（注3）FORECAST四日市の取得予定価格は、本書の日付現在での見込額です。なお、信託受益権譲渡契約書等においては、記載された不動産信託受益権の価格が所定の計算式に基づき算出された金額と異なった場合に価格を調整する旨の定めが設けられているため、取得予定年月日の変更、取得予定年月日までの収益又は費用の変動、その他の事由により、取得予定価格が変更

となる可能性があります。

（注4）本物件の準共有持分90%を取得する予定です。

（注5）本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金(取得予定価格)の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

B　資産の譲渡

i．　本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	譲渡先
FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）	東京都新宿区	2025年7月1日	10,000	7,180	ヒューリック株式会社
FORECAST品川	東京都品川区	2025年8月27日	2,700	2,454	非開示（注3）
天神東レジデンス	福岡県福岡市	2025年8月27日	3,100	965	非開示（注3）
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市			828	
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市			795	
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市			259	
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2025年8月29日	1,330	1,229	非開示（注3）
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2025年8月29日	1,170	1,081	非開示（注3）
合計			18,300	14,793	―

（注1）「譲渡価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2）2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注3）譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

ii．　本投資法人は、以下のとおり、2025年7月9日付で、3物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。そのうち、セントラル代官山の1物件について、2025年8月7日付で譲渡が完了しました。

物件名称	所在地	譲渡（予定）日	譲渡（予定）価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	譲渡先
セントラル代官山	東京都渋谷区	2025年8月7日	16,800	3,671	非開示（注4）
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2025年9月30日（注3）		4,695	
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日（注3）		6,120	
合計			16,800	14,487	―

（注1）「譲渡（予定）価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2）2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注3）本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書のうち当該契約上の義務の違反があった受益権に係る部分のみを解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金（譲渡予定価格）の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。
（注4）譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

C　資金の借入れ

本投資法人は、上記「ａ．資産の取得 ｉ.」に記載の物件のうちホテルリソルステイ秋葉原及びスマイルホテルプレミアム函館五稜郭の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2025年9月25日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額（百万円）	利率	変動・固定の区別	返済期日	返済方法
株式会社SBI新生銀行	1,200	基準金利に0.33%を加えた利率（注1）	変動(注2)	2031年9月22日	期限一括返済（注3）

（注1）利払日は、初回を2026年3月20日とし、その後は毎年3月及び9月の各20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前の日における全銀協6か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が6か月より長い場合もしくは6か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。
（注2）本借入れの一部又は全部について金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化する予定です。
（注3）返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額（注1）	未収利息	前払経過利子	評価額（注1）（注2）	評価損益	備考
優先匿名組合出資持分	合同会社大阪本町ホテル優先匿名組合出資持分	－	121,563	－	－	121,563	－	（注3）
合計		－	121,563	－	－	121,563	－	

（注1）「帳簿価格」及び「評価額」は千円未満を切捨てて記載しています。
（注2）「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表帳計上額を記載しています。
（注3）運用資産は、「THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi」の不動産信託受益権です。

②　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1）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引　受取変動・支払固定	112,270,000	93,670,000	2,553,643（注3）
合　　計		112,270,000	93,670,000	2,553,643

（注1）千円未満を切捨てて記載しています。
（注2）時価の算定は取引先金融機関から提示された価格等によっています。
（注3）金利スワップ取引　受取変動・支払固定の時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用している取引については、貸借対照表において時価評価していません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
（有形固定資産）								
建物	287,740	494	－	288,234	57,952	4,788	230,281	
工具、器具及び備品	1,066	－	－	1,066	271	73	794	
信託建物	62,702,549	5,396,283	1,388,080	66,710,752	16,242,296	927,649	50,468,455	(注)
信託構築物	229,552	25,479	810	254,221	109,019	5,893	145,202	
信託機械及び装置	732,816	36,306	36,752	732,370	292,309	36,538	440,061	
信託工具、器具及び備品	582,111	36,747	15,228	603,630	283,500	42,157	320,130	
信託土地	185,577,981	13,573,369	3,052,623	196,098,726	－	－	196,098,726	(注)
信託建設仮勘定	2,002	8,765	120	10,647	－	－	10,647	
小　計	250,115,819	19,077,445	4,493,614	264,699,650	16,985,349	1,017,099	247,714,300	
（無形固定資産）								
借地権	1,256,792	－	－	1,256,792	－	－	1,256,792	
信託借地権	16,792,459	－	6,655,269	10,137,189	－	－	10,137,189	(注)
その他	5,686	－	－	5,686	2,864	193	2,821	
小　計	18,054,938	－	6,655,269	11,399,669	2,864	193	11,396,804	
合　計	268,170,758	19,077,445	11,148,884	276,099,319	16,988,214	1,017,293	259,111,104	

（注）信託建物及び信託土地の当期増加額の主な内訳は「FORECAST品川@LABO」等6物件の取得によるもの資本的支出によるものであり、信託建物、信託土地及び信託借地権の当期減少額の主な内訳は「FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）」等3物件を譲渡したことによるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　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	使途	担保
第1回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000,000	－	1,000,000	－	0.540	2025年4月24日	借入金の返済	無担保
第2回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.700	2028年4月24日	借入金の返済	無担保
第3回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.880	2028年11月30日	借入金の返済	無担保
第4回無担保投資法人債	2019年4月24日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.900	2029年4月24日	借入金の返済	無担保
第5回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021年8月6日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.670	2031年8月6日	借入金の返済	無担保
第6回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2025年4月23日	－	1,300,000	－	1,300,000	1.346	2030年4月23日	借入金の返済	無担保
合　計		6,500,000	1,300,000	1,000,000	6,800,000				

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注2）投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	-	-	1,000,000	2,500,000	1,300,000

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.58（注2）	2025年1月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,400,000	－	1,400,000	－	0.70（注2）	2025年4月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	600,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	－	400,000	－				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	700,000	－	0.61（注2）	2025年4月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	400,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	200,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300,000	－	300,000	－	0.30（注2）	2025年4月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	300,000	－				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	400,000	－				
	株式会社SBI新生銀行	250,000	－	250,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社	450,000	－	450,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	－	250,000	－				
	野村信託銀行株式会社	500,000	－	500,000	－	0.85	2025年4月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000	0.71（注2）	2025年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.63（注2）	2025年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000				
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.68（注2）	2025年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	200,000	－	200,000	0.75（注2）	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000				
	明治安田生命保険相互会社	－	500,000	－	500,000	0.70	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	500,000	－	500,000	0.59（注2）	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000				
	株式会社SBI新生銀行	－	200,000	－	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,600,000	－	2,600,000	0.43（注2）	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,200,000	－	1,200,000				
	株式会社りそな銀行	－	550,000	－	550,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	250,000	－	250,000				
	株式会社SBI新生銀行	－	350,000	－	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	450,000	－	450,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	1,405,000	－	1,405,000	1.03	2026年5月27日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,405,000	－	1,405,000				
	計	17,550,000	12,410,000	8,050,000	21,910,000				
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000	－	200,000	－	0.75（注2）	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	200,000	－				
	明治安田生命保険相互会社	500,000	－	500,000	－	0.70	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	500,000	－	0.59（注2）	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	300,000	－				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	400,000	－				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	200,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	200,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	300,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,600,000	－	2,600,000	－	0.43（注2）	2026年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	－	1,200,000	－				
	株式会社りそな銀行	550,000	－	550,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	250,000	－	250,000	－				
	株式会社SBI新生銀行	350,000	－	350,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社	450,000	－	450,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	1,405,000	1,405,000	－	1.03	2026年5月27日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,405,000	1,405,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,650,000	－	－	3,650,000	0.83（注2）	2026年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(%)(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.39（注2）	2026年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	550,000	－	－	550,000	0.50（注2）	2026年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社SBI新生銀行	350,000	－	－	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	野村信託銀行株式会社	250,000	－	－	250,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	0.74（注2）	2027年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	－	750,000				
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,500,000	－	－	3,500,000	0.54（注2）	2027年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社SBI新生銀行	400,000	－	－	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	0.45（注2）	2027年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	600,000	－	－	600,000	0.86	2027年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	750,000	－	－	750,000	0.82	2027年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,500,000	－	－	4,500,000	0.48（注2）	2027年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	950,000	－	－	950,000	0.49（注2）	2027年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社SBI新生銀行	400,000	－	－	400,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300,000	－	－	300,000	0.86	2027年8月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	150,000	－	－	150,000				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	600,000	－	－	600,000	0.82	2027年8月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社三井住友銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	0.56（注2）	2027年12月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.96（注2）	2028年4月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	0.59（注2）	2028年4月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	100,000	－	－	100,000	0.50（注2）	2028年4月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	250,000	－	－	250,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000	0.42（注2）	2028年4月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社SBI新生銀行	250,000	－	－	250,000				
	みずほ信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	150,000	－	－	150,000	0.86	2028年4月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	550,000	－	－	550,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	1,200,000	－	1,200,000	0.86	2028年4月20日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	650,000	－	650,000				
	株式会社三井住友銀行	－	350,000	－	350,000				
	株式会社りそな銀行	－	350,000	－	350,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	100,000	－	100,000				
	株式会社SBI新生銀行	－	100,000	－	100,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	150,000	－	150,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	100,000	－	100,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.64（注2）	2028年8月21日	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社SBI新生銀行	1,250,000	－	－	1,250,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,250,000	－	－	1,250,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000	－	－	200,000	1.05（注2）	2028年8月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	50,000	－	－	50,000				
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	150,000	－	－	150,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	100,000	－	－	100,000	0.86	2028年8月21日	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000	0.95（注2）	2029年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000	0.68（注2）	2029年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000	－	－	900,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000	0.63（注2）	2029年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	70,000	－	－	70,000	0.76（注2）	2029年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	－	－	1,700,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000	1.13（注2）	2029年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	650,000	－	－	650,000				
	株式会社三井住友銀行	850,000	－	－	850,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	100,000	－	100,000	0.90	2029年4月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	－	450,000	－	450,000				
	株式会社SBI新生銀行	－	250,000	－	250,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	300,000	－	300,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	150,000	－	150,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,100,000	－	－	2,100,000	0.55（注2）	2029年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	－	－	400,000	1.16（注2）	2029年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,900,000	－	－	2,900,000	1.02（注2）	2029年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	900,000	－	－	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	850,000	－	－	850,000				
	株式会社SBI新生銀行	350,000	－	－	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.36（注2）	2030年1月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000	0.91（注2）	2030年4月22日	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,100,000	－	－	1,100,000	0.82（注2）	2030年4月22日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社りそな銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	－	－	250,000				
	みずほ信託銀行株式会社	150,000	－	－	150,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,600,000	－	-	1,600,000	1.07（注2）	2030年4月22日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	-	800,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	-	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	-	200,000				
	株式会社SBI新生銀行	600,000	－	-	600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.78（注2）	2030年7月22日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,300,000	－	－	2,300,000	1.15（注2）	2030年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000	－	－	350,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000	1.10（注2）	2030年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	400,000	－	400,000	1.44（注2）	2030年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	350,000	－	350,000				
	株式会社三井住友銀行	－	250,000	－	250,000				
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	100,000	－	100,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	1.24（注2）	2031年2月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.81（注2）	2031年4月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	900,000	－	－	900,000	1.25（注2）	2031年4月21日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,800,000	－	－	1,800,000	1.34（注2）	2031年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.09（注2）	2032年8月20日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000				
	計	108,570,000	9,360,000	12,410,000	105,520,000				
合計		126,120,000	21,770,000	20,460,000	127,430,000				

（注1）　「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。
（注2）　金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。
（注3）　使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
（注4）　長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	21,910,000	21,800,000	23,700,000	20,120,000	19,200,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2025年6月30日現在）

	金　額
Ⅰ．資産総額（注1）	277,294,977千円
Ⅱ．負債総額（注1）	146,147,687千円
Ⅲ．純資産総額（注1）（Ⅰ－Ⅱ）	131,147,289千円
Ⅳ．発行済数量（注2）	1,768,380口
Ⅴ．1口当たり純資産額（注2）（Ⅲ／Ⅳ）	74,162円

（注）　資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	年月日	販売口数 （口）	買戻し口数 （口）	発行済投資口の総口数 （口）
第21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	0 (0)	0 (0)	449,930 (80,393)
第22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	0 (0)	0 (0)	449,930 (80,393)
第23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	0 (0)	0 (0)	449,930 (80,393)
第24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	0 (0)	0 (0)	449,930 (80,393)
第25期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	自　2024年 9月30日 至　2024年11月14日 （注2）	0 (0)	7,835 (0)	442,095 (80,393)
第26期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	2025年1月1日 （注3）	0 (0)	0 (0)	1,768,380 (321,572)

（注1）　括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済投資口の総口数です。

（注2）　2024年9月30日から2024年11月14日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,835口）については、2024年11月26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、その全てを2024年12月30日に消却しました。

（注3）　2024年12月31日を分割の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、2025年1月1日を効力発生日として1口につき4口の割合をもって分割しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までに、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2025年1月10日　自己株券買付状況報告書
2025年3月21日　訂正発行登録書
2025年3月28日　有価証券報告書（第25期（自　2024年7月1日　至　2024年12月31日））
2025年4月17日　発行登録追補書類
2025年8月15日　臨時報告書
2025年8月15日　訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

2025年９月26日

日本リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　橋爪　宏徳

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　倉持　奈美子

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」に掲げられている日本リート投資法人の2025年１月１日から2025年６月30日までの第26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、日本リート投資法人の2025年６月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、取得に係る売買契約の締結、資産の譲渡、譲渡に係る売買契約の締結及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(注) 1．上記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．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。