

【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12月22日
【計算期間】	第39期（2025年4月1日～2025年9月30日）
【発行者名】	大和証券リビング投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 阿久沢 哲夫
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 投資運用本部 部長 伊藤 完
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【電話番号】	03-6757-9680
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

# 第一部 【ファンド情報】

## 第 1 【ファンドの状況】

### 1 【投資法人の概況】

#### （ 1 ） 【主要な経営指標等の推移】

##### 主要な経営指標等の推移

期別		第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月		自 2020年 10月 1 日 至 2021年 3 月31日	自 2021年 4 月 1 日 至 2021年 9 月30日	自 2021年 10月 1 日 至 2022年 3 月31日	自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日	自 2022年 10月 1 日 至 2023年 3 月31日
営業収益	百万円	10,487	10,811	11,263	11,436	11,898
（うち賃貸事業収入）	百万円	(10,487)	(10,811)	(11,263)	(11,436)	(11,898)
営業費用	百万円	5,386	5,721	5,938	6,094	6,326
（うち賃貸事業費用）	百万円	(4,222)	(4,524)	(4,696)	(4,806)	(5,010)
営業利益	百万円	5,101	5,090	5,324	5,341	5,571
経常利益	百万円	4,457	4,433	4,622	4,653	4,829
当期純利益	百万円	4,457	4,432	4,621	4,652	4,828
総資産額	百万円	335,601	336,301	350,956	353,676	366,565
純資産額	百万円	157,466	157,295	165,372	165,218	171,436
出資総額	百万円	124,110	124,110	132,170	132,170	138,365
発行済投資口の総口数	口	2,131,546	2,131,546	2,204,890	2,204,890	2,260,890
1口当たり純資産額	円	73,874	73,793	75,002	74,932	75,826
1口当たり当期純利益	円	2,117	2,079	2,096	2,110	2,136
分配金総額	百万円	4,604	4,604	4,806	4,806	4,973
1口当たり分配金額	円	2,160	2,160	2,180	2,180	2,200
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,160)	(2,160)	(2,180)	(2,180)	(2,200)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
総資産経常利益率（注2）	%	1.4 (2.8)	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)
自己資本利益率（注2）	%	2.9 (5.8)	2.8 (5.6)	2.9 (5.7)	2.8 (5.6)	2.9 (5.8)
期末自己資本比率	%	46.9	46.8	47.1	46.7	46.8
配当性向	%	103.3	103.9	104.0	103.3	103.0
その他参考情報						
投資物件数	件	226	232	239	240	248
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	718,938.23	724,715.07	744,700.89	746,387.63	766,035.49
期末稼働率（注3）	%	98.9	98.1	99.0	98.9	99.1
当期減価償却費	百万円	2,366	2,408	2,497	2,509	2,592
当期資本的支出額	百万円	684	476	607	573	449
賃貸NOI（Net Operating Income）（注2）	百万円	8,632	8,696	9,064	9,139	9,480
1口当たりFFO（Funds from Operation）（注2）	円	3,260	3,268	3,288	3,307	3,344
FFO（Funds from Operation）倍率（注2）	倍	16.6	17.2	17.5	17.4	16.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注2）	倍	15.6	14.5	14.6	14.6	14.6
有利子負債額	百万円	171,737	172,687	178,887	181,687	188,137
期末総資産有利子負債比率（注2）	%	51.2	51.3	51.0	51.4	51.3

期別		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月		自 2023年 4月1日 至 2023年 9月30日	自 2023年 10月1日 至 2024年 3月31日	自 2024年 4月1日 至 2024年 9月30日	自 2024年 10月1日 至 2025年 3月31日	自 2025年 4月1日 至 2025年 9月30日
営業収益	百万円	12,769	13,284	14,155	15,191	14,662
（うち賃貸事業収入）	百万円	(11,966)	(12,139)	(12,643)	(12,634)	(12,636)
営業費用	百万円	6,533	6,684	7,062	6,982	6,887
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,121)	(5,199)	(5,498)	(5,351)	(5,317)
営業利益	百万円	6,236	6,599	7,092	8,208	7,774
経常利益	百万円	5,523	5,813	6,204	7,211	6,607
当期純利益	百万円	5,523	5,813	6,203	7,210	6,607
総資産額	百万円	367,532	399,467	400,085	401,985	400,132
純資産額	百万円	171,996	187,118	187,822	189,342	187,575
出資総額	百万円	138,365	152,719	152,719	152,719	152,719
発行済投資口の総口数	口	2,260,890	2,406,890	2,406,890	2,406,890	2,386,042
1口当たり純資産額	円	76,074	77,743	78,035	78,666	78,613
1口当たり当期純利益	円	2,442	2,425	2,577	2,995	2,758
分配金総額	百万円	5,044	5,535	5,776	6,570	6,442
1口当たり分配金額	円	2,231	2,300	2,400	2,730	2,700
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,231)	(2,300)	(2,400)	(2,730)	(2,700)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率（注2）	%	1.5 (3.0)	1.5 (3.0)	1.6 (3.1)	1.8 (3.6)	1.6 (3.3)
自己資本利益率（注2）	%	3.2 (6.4)	3.2 (6.5)	3.3 (6.6)	3.8 (7.7)	3.5 (7.0)
期末自己資本比率	%	46.8	46.8	46.9	47.1	46.9
配当性向	%	91.3	95.2	93.1	91.1	97.5
その他参考情報						
投資物件数	件	238	253	252	246	243
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	737,764.88	771,350.55	770,559.85	757,561.01	742,455.67
期末稼働率（注3）	%	98.5	98.5	98.6	99.1	98.0
当期減価償却費	百万円	2,601	2,641	2,711	2,707	2,660
当期資本的支出額	百万円	651	852	899	986	1,242
賃貸NOI（Net Operating Income）（注2）	百万円	9,447	9,580	9,855	9,990	9,980
1口当たりFFO（Funds from Operation）（注2）	円	3,300	3,096	3,142	3,127	3,105
FFO（Funds from Operation）倍率（注2）	倍	16.8	17.1	15.5	14.1	17.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注2）	倍	14.2	13.7	11.5	10.1	8.4
有利子負債額	百万円	188,137	204,737	204,737	204,737	204,737
期末総資産有利子負債比率（注2）	%	51.2	51.3	51.2	50.9	51.2

（注1）金額については、記載単位未満を切り捨てて、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。

（注2）記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を（ ）内に記載しています。1口当たり

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

総資産経常利益率	経常利益 / { ( 期首総資産額 + 期末総資産額 ) ÷ 2 } × 100
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
賃貸NOI	賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	FFO ( 当期純利益 - 負ののれん発生益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失 ) / 発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	( 金利償却前当期純利益 - 負ののれん発生益 - 不動産等売却損益 + 減損損失 ) / 支払利息 ( 投資法人債利息を含みます。 )
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

（注3）期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

## 事業の概況

### （イ）第39期（当期）の概況

#### 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2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に「住宅特化型ＲＥＩＴ」として上場（銘柄コード8986）しました。本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人を吸収合併し、当該合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。さらに、2020年4月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人（以下「ＮＨＩ」といいます。）を吸収合併消滅法人として吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ変更し、ヘルスケア施設をポートフォリオに加え、「ライフステージに合わせ「すべての人の生活・暮らしを支える」ために快適な居住空間を総合的に提供するＲＥＩＴ」として運用しています。

2025年9月末時点の運用資産は、243物件、取得価格総額399,139百万円、総賃貸可能面積742,455.67㎡となっています。

#### ｂ．当期の投資環境

当期におけるわが国の経済は、2025年4-6月期の実質ＧＤＰ成長率は前期比年率+2.2%となり、5四半期連続でのプラス成長になりました。背景として、個人消費・設備投資・住宅投資の民間関連の増加、政府支出の増加、輸出の増加が挙げられます。一方で、2025年7-9月期の実質ＧＤＰ成長率は前期比年率1.7%と、マイナス成長率になる見込みです。トランプ関税等による米国景気の悪化、米中対立の激化や経済安保の強化による経済活動の抑制、中東情勢の緊迫化等による原油高など、海外経済を中心に下振れリスク要因が多く留意が必要です。

住宅系上場ＲＥＩＴが保有する賃貸マンションについては、他セクターと比較して安定した稼働率を維持するなど、相対的に安定した運用環境下でありました。一方、不動産投資市場に関しては、インフレや金融引き締め等による金利上昇が世界的に進む中でも、賃貸マンションの安定したキャッシュ・フローへの投資家の関心は根強く、国内外投資家による物件の取得競争は引き続き厳しい環境下にあります。ヘルスケア施設に関しても、総人口のうち高齢者人口の占める割合の上昇に伴い、高齢者施設・住宅に対する社会的需要は年々高まっています。

## c．当期の運用実績

投資口価値向上のため、i．資産の入替、．オペレーション全般の継続強化、．資金調達の強化、．サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

## ．資産の入替

当期は、以下の賃貸住宅4物件（取得価格6,527百万円）を取得しました。

これらの物件は、本投資法人の当期の収益に寄与するとともに、来期以降の収益拡大に寄与する予定です。

また、将来にわたる収益性の見込み、物件の規模や立地などを総合的に勘案し7物件（譲渡価格8,002百万円）を譲渡しました。

## &lt; 取得資産 &gt;

物件名称	用途	取得年月日	取得価格 (千円) (注)
グランカーサ仙台晩翠通	賃貸住宅	2025年 4 月 3 日	1,251,000
セレニテ日本橋ミラク			1,157,000
グランカーサ川口並木			919,000
グランカーサ高井田		2025年 7 月 3 日	3,200,000
合計			6,527,000

(注) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

## &lt; 譲渡資産 &gt;

物件名称	用途	譲渡年月日	譲渡価格 (千円) (注)
willDo岡山駅西口	賃貸住宅	2025年 4 月 2 日	1,440,000
willDo岡山大供			1,260,000
willDo伝馬町		2025年 4 月 8 日	842,000
ボヌール常盤		2025年 4 月25日	1,000,000
さわやか海響館	ヘルスケア施設	2025年 5 月30日	1,030,000
さわやか日の出館			970,000
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館			1,460,000
合計			8,002,000

(注) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

## ・オペレーション全般の継続強化

### 1．賃貸住宅の運用戦略

本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は97.4%（前期は98.0%）となりました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,246件のうち1,198件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が+96.1%、賃料ベースの上昇が+10.7%（前期は+6.8%）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、修繕費及び再商品化工事費用の適正化に注力しました。

（注）入替え時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

#### （既存諸施策）

『日次稼働率予測システム』（本資産運用会社が独自・自社開発した日次ベースで毎月末日の稼働率を予測するITシステム・2011年10月導入）の活用による、個別空室ごとの異動情報の把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化。2015年5月から新バージョンにアップグレードしたITシステムの稼働を開始し、インターネットで稼働率を含めた種々の情報把握がほぼリアルタイムで可能な仕組みを実現。

『3週間ルール』（退去から3週間以内に再商品化工事を完成させるルール・2010年10月導入）の徹底による機会損失の極小化。

『ダウンタイム60日』（退去から60日以内に次の契約の成約を目指す方針・2012年10月導入）

『アクション30日』（募集開始後当初30日間で最良の賃料を最短で得べく重点対応する方針・2013年10月導入した募集開始後30日経過の空室への重点対応を、2016年4月に新たに導入した『物件別経営方針』に基づきさらに積極的な施策に変更）などにより、空室期間を短縮し稼働率及び収益性のさらなる向上を目指す。

『月次重点物件』（2011年4月導入）や『長期空室（対象空室期間60日）』（2010年10月導入）の対応強化。

『高額工事承認委員会』（100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議・2012年4月導入）による高額工事の経費支出適正化。

『再商品化工事標準仕様策定』（退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定・2012年4月導入）による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理。

『満室稼働物件数向上管理』（満室稼働物件数の管理を通じて稼働率の一層の向上を目指す・2014年4月導入）

『物件別経営方針』（個別物件ごとの過去の成約データ（賃料・ダウンタイム・前賃料対比・礼金等）の分析を基に、物件ごとの基本方針を策定して物件運用するもので、上記の既存諸施策の一つである『アクション30日』の取組みと併せて実行することにより、解約住戸の新規契約ごとに賃料の増額とダウンタイム短縮を同時に目指し、収入増加に注力・2016年4月導入）

### 2．ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現するうえで重要な要素であると考えており、オペレーターへのモニタリングを実施しています。当期は引き続き施設への訪問やWeb会議システムを利用した面談を施設管理者や本社担当者と実施し、ヒアリング等を行っています。当期末時点でオペレーターとの賃貸借契約の中途解約、賃料の減免や支払猶予等、契約条件の変更事案はありません。

上記の結果、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は99.5%となっています。

#### ・資金調達の強化

本投資法人は、当期において、借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・2025年5月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額1,000百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。
- ・2025年6月23日に返済期日を迎えた長期借入金総額7,260百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。
- ・2025年9月30日に返済期日を迎えた長期借入金総額2,450百万円の返済資金として、同日に既存取引行と同額の借換えを行いました。

なお、当期中において、13,600百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするために支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

上記の結果、借入期間の長期化を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。また、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は51.2%、長期有利子負債比率（1年内返済予定有利子負債を除く。）は86.6%、金利固定化比率は60.6%となりました。

#### ・サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、資産運用に当たりESGを重視することが中長期的な企業価値向上に資するという認識のもと、本資産運用会社が定めるサステナビリティ方針に基づき、サステナビリティに関する取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、省エネ性能の高いLED照明・空調設備の導入、節水型機器の設置等により環境負荷低減を推進しています。また、継続的にポートフォリオ全体のエネルギー使用量等を測定し、設定した目標値への達成度を把握しています。

2025年9月30日現在、環境認証（注）取得物件は計32物件、認証取得比率は25.20%（ポートフォリオ全体における延床面積ベース）となっています。社会への取組みとしては、保有不動産に係る社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展の貢献に努めています。国内の優良なヘルスケア施設の更なる供給促進を図るため、2021年5月付で策定したソーシャルファイナンス・フレームワークに基づき、2025年9月30日現在、ソーシャルローンによる借入れ（109.2億円）、ソーシャルボンドの発行（20億円）を実施しています。

ガバナンスへの取組みとしては、本資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しており、また、投資主利益との連動性を重視し、運用成果に連動した資産運用報酬体系を導入しています。本投資法人は、2018年からGRESBリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2025年GRESBリアルエステイト評価では、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Green Star」評価を4年連続で取得しました。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングにおいて「1スター」を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2025年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を4年連続で取得しました。

（注）本投資法人の保有物件が取得している環境認証としては、CASBEE不動産評価認証及びBELS認証があります。

d．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益14,662百万円、営業利益7,774百万円、経常利益6,607百万円、当期純利益は6,607百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、当期末処分利益6,607百万円から不動産等売却益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）の適用による圧縮積立金（660百万円）を控除した金額に、一時差異等調整積立金（495百万円）を取崩し当期末処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、6,442百万円となり、投資口1口当たり2,700円（前期比30円の減配）となりました。

（注）分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

資産の取得

本投資法人は、2025年10月23日付、2025年11月20日付及び2025年12月10日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 （千円） （注1）	鑑定評価額 （千円） （注2）	取得日	取得先
グランカーサ蒲田ウエスト（注3）	信託受益権	賃貸住宅	東京都大田区	1,000,000	1,080,000	2025年10月27日	（注5）
グランカーサ横濱石川町	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県横浜市	4,337,000	4,440,000	2025年12月1日	（注6）
グランカーサ川崎生田	不動産	賃貸住宅	神奈川県川崎市	1,080,000	1,110,000	2025年12月1日	（注6）
グランカーサ広瀬通（注4）	信託受益権	賃貸住宅	宮城県仙台市	1,585,000	1,800,000	2025年12月19日	（注7）
グランカーサー番町（注4）	信託受益権	賃貸住宅	宮城県仙台市	965,000	1,030,000	2025年12月19日	（注7）
合計	-	-	-	8,967,000	9,460,000	-	-

（注1）取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

（注2）グランカーサ蒲田ウエストの鑑定評価額は2025年10月1日時点、グランカーサ横濱石川町及びグランカーサ川崎生田の鑑定評価額は2025年11月1日時点、またグランカーサ広瀬通及びグランカーサー番町の鑑定評価額は2025年11月30日時点の価格です。

（注3）2025年10月27日付で「シーズンフラッツ蒲田ウエスト」から「グランカーサ蒲田ウエスト」に物件名称が変更されています。以下同じです。

（注4）2026年1月31日付で「エルスタンザ広瀬通RESIDENCE」から「グランカーサ広瀬通」に、「シーズンフラッツ番町」から「グランカーサー番町」に物件名称を変更予定です。以下同じです。

（注5）取得先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

（注6）取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。

（注7）取得先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。



なお、本投資法人は、2025年12月22日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しており、以下のとおり取得予定です。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得 予定価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得 予定日	取得 予定先
THE PALMS 横濱磯子 (注3)	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県 横浜市	2,120,000	2,240,000	2026年 1月30日	(注4)
THE PALMS 錦糸町 (注3)	信託受益権	賃貸住宅	東京都 墨田区	1,700,000	1,780,000	2026年 1月30日	(注5)
合計	-	-	-	3,820,000	4,020,000	-	-

(注1) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 鑑定評価額は、2025年12月1日時点の価格です。

(注3) 2026年1月30日付で「THE PALMS 横濱磯子」から「グランカーサ横濱磯子」に、「THE PALMS 錦糸町」から「グランカーサ錦糸町」に物件名称を変更予定です。以下同じです。

(注4) 取得予定先は、トーセイ株式会社及び磯子アセットマネジメント株式会社です。

(注5) 取得予定先は、トーセイ株式会社です。

#### 資産の譲渡

本投資法人は、2025年7月18日付、2025年8月8日付、2025年9月19日付、2025年10月31日付及び2025年12月5日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり譲渡しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	譲渡日	譲渡先
ステージア黄金	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	568,000	568,000	2025年 10月1日	(注4)
willDo高畑	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	494,000	494,000	2025年 10月1日	(注4)
ステラートシティ桜山	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	890,000	829,000	2025年 10月23日	(注5)
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 横浜市	13,580,000 (注3)	1,300,000	2025年 11月4日	(注6)
サニーライフ調布	信託受益権	ヘルスケア 施設	東京都 調布市		2,200,000	2025年 11月4日	
チャームプレミア鎌倉山	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 鎌倉市		2,770,000	2025年 11月4日	
アズハイム綱島	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 横浜市		1,650,000	2025年 11月4日	
ライブラリ新柴又	信託受益権	ヘルスケア 施設	東京都 江戸川区		1,540,000	2025年 11月4日	
医心館 上大岡	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 横浜市		1,060,000	2025年 11月4日	
サニーライフ鎌倉玉縄	信託受益権	ヘルスケア 施設	神奈川県 鎌倉市		1,770,000	2025年 11月4日	
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	ヘルスケア 施設	香川県 高松市		1,280,000	2025年 11月4日	
グランカーサ仙台五橋	信託受益権	賃貸住宅	宮城県 仙台市	2,750,000	2,250,000	2025年 12月10日	(注7)
フォレスト・ヒル仙台青葉	信託受益権	賃貸住宅	宮城県 仙台市	2,930,000	2,860,000	2025年 12月19日	(注8)
合計	-	-	-	21,212,000	20,571,000	-	-

(注1) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) グランカーサ仙台五橋を除く12物件の鑑定評価額は、2025年3月31日時点の価格です。またグランカーサ仙台五橋の鑑定評価額は、2025年9月30日時点の価格です。

(注3) 本件譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡取引です。

(注4) 譲渡先は、株式会社リアライズです。

(注5) 譲渡先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

(注6) 譲渡先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

(注7) 譲渡先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

(注8) 譲渡先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期に亘り、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、規約の規定に基づき、資産を主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権など、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。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第9条）。

投資法人の特色

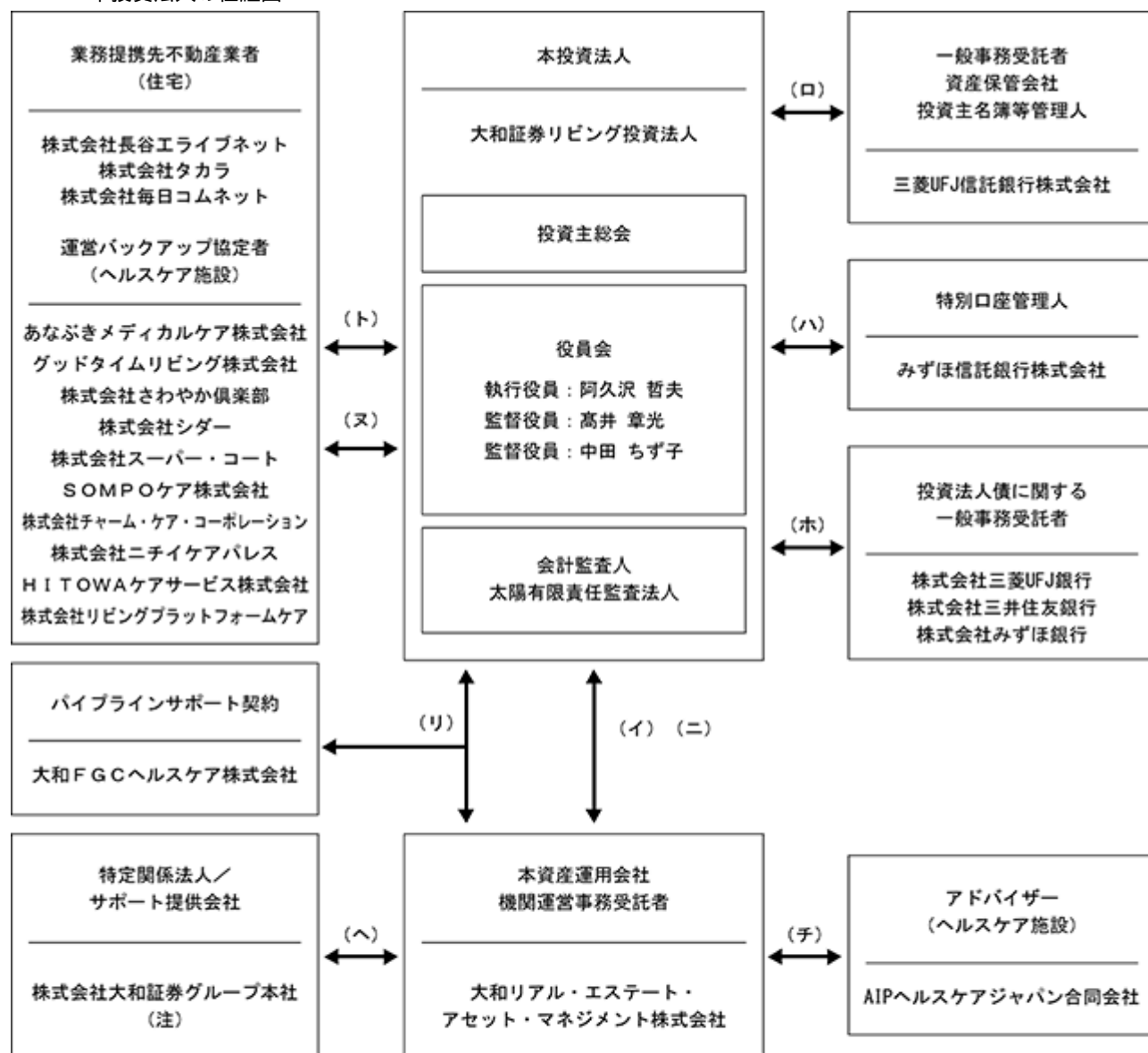
本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第6条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社にすべて委託してこれを行います。

投資ピ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】

## 本投資法人の仕組み図



( 注 ) 本投資法人の特定関係法人 ( 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令 ( 平成 5 年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。 ) 第12条第 3 項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。 ) に、株式会社大和証券グループ本社 ( 本資産運用会社の親会社 ) ( 以下「大和証券グループ本社」といいます。 ) 及び大和証券リアルティ株式会社 ( 以下「DRT」といいます。 ) が該当します。

## 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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	大和証券リビング投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。なお、本投資法人は、2009年1月21日付で、リプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人へ商号変更し、2020年4月1日付で、日本賃貸住宅投資法人から大和証券リビング投資法人へ商号変更しました。
資産運用会社 機関運営事務受託者	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	<p>2005年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。また、2014年6月27日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しました。なお、2018年10月1日付けで行われた株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」といいます。）を消滅会社、本資産運用会社を存続会社とする吸収合併に伴い、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び機関運営事務委託契約をMAMから承継しました。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関運営事務委託契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。</p>
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	<p>2005年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）及び投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務等を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>さらに、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。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約（本振替投資口（振替投資口である本投資法人の投資口をいいます。以下同じです。）に関する事項に限ります。）に基づき、 投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、 本投資証券（本投資法人が発行する投資証券をいいます。以下同じです。）の発行に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、 投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特別口座管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人とプロスペクト・リート投資法人との合併に伴い、プロスペクト・リート投資法人との2008年12月30日付の特別口座の管理に関する契約を、2010年6月30日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る合意書を締結し、承継しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約（本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。）に基づき、投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	<p>2016年6月7日付で本投資法人との間で日本賃貸住宅投資法人第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）財務代理契約を、2017年6月1日付で本投資法人との間で日本賃貸住宅投資法人第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）財務代理契約を、2017年9月1日付で本投資法人との間で日本賃貸住宅投資法人第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）財務代理契約を、2021年4月21日付で本投資法人との間で大和証券リビング投資法人第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）財務代理契約を、2022年1月18日付で本投資法人との間で第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）（ソーシャルボンド）財務代理契約を、それぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の投資法人債に係る財務代理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、財務代理契約に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、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行います。</p>
	株式会社三井住友銀行	<p>2021年1月21日付で大和証券リビング投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約を締結しました。</p> <p>投信法上の投資法人債に係る財務代理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、財務代理契約に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、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行います。</p>
	株式会社みずほ銀行	<p>2021年1月21日付で大和証券リビング投資法人第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）事務委託契約及び同管理委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の投資法人債に係る一般事務受託者及び投資法人債管理者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、事務委託契約及び管理委託契約に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、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行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人 / サポート提供会社	株式会社大和証券グループ本社	<p>大和証券グループ本社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。</p> <p>本資産運用会社との間で2009年6月17日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社への物件等に関する情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力、ブリッジファンドの組成への協力及び短期投資法人債発行の際の引受等を通じた資金調達への協力を行います。</p>
特定関係法人 / サポート提供会社	大和証券リアルティ株式会社	<p>D R T は、本資産運用会社の利害関係人等であり、2025年9月期の末日から過去3年間ににおいて、本投資法人が不動産等及び不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額が、同期間中に本投資法人が不動産等及び不動産等信託受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に相当します。</p> <p>また、本資産運用会社との間でパイプラインサポート等に関する基本契約を締結しています。同契約に基づき、同社は、本投資法人に対してパイプラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供を行います。</p>

## 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷工ライブネット	2008年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約（注）を締結しました。
	株式会社タカラ	2006年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約（注）を締結しました。
	株式会社毎日コムネット	2008年10月31日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約（注）を締結しました。
資産運用会社のアドバイザー	AIPヘルスケアジャパン合同会社	<p>本資産運用会社との間で2013年12月27日付のアドバイザリー契約を締結しています。</p> <p>本投資法人の投資機会の拡充を図り、かつ、本資産運用会社による不動産運営管理を質的に向上させること等により、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社に対するヘルスケア施設の管理・運営等に関する情報提供、オペレーターとの各種交渉の補助及び支援等のアドバイザリー業務の提供及び投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言を行います。</p>
パイプラインサポート会社	大和F G Cヘルスケア株式会社	本投資法人及び本資産運用会社に対する不動産等の売却、不動産等に関する情報の提供等を行います。
運営バックアップ協定者	グッドタイムリビング株式会社 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション 株式会社スーパー・コート S O M P O ケア株式会社 株式会社さわやか倶楽部 株式会社シダー あなぶきメディカルケア株式会社 H I T O W A ケアサービス株式会社 株式会社ニチイケアパレス 株式会社リビングプラットフォームケア	<p>本投資法人との間でそれぞれ運営のバックアップに関する協定を締結しています。</p> <p>本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が、解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人から運営バックアップ協定者に対して対象施設につき新たな賃貸借契約を締結の上、当該施設の運営を行うよう依頼した場合には、当該運営バックアップ協定者は、かかる依頼について、本投資法人との間で誠実に協議を行います。</p>

## （注）業務提携契約に基づくサポートの内容

- ・対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供 1
- ・対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
- ・賃料相場、建物管理等のマーケットに関する情報提供
- ・上記 1乃至 3を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
  - 1 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。
  - 2 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

#### （４）【投資法人の機構】

##### 投資法人の統治に関する事項

##### （イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は３名以内、監督役員は４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。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成するとされています（規約第27条第１項）。

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

##### a．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第22条第１項）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（以下「特別決議」といいます。）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第24条第１項）（以下、当該制度を「みなし賛成」といいます。）。みなし賛成は、（i）執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、（ ）規約の変更（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、（ ）解散、（ ）資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認、（ ）本投資法人による資産運用委託契約の解約に係る議案の決議には適用されません（規約第24条第２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３章「資産運用の対象、方針及び計算」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として開催されます（規約第18条）。本投資法人の投資主総会は、（i）2021年12月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月１日及び同日以後遅滞なく招集します。また、（ ）本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第19条第２項）。本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（投信法第94条第１項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第325条の３第１項、規約第19条第３項）。投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、規約第25条に定める基準日現在の投資主に対して、書面をもってその通知を發します（投信法第91条第１項本文、規約第20条本文）。ただし、本投資法人が上記（i）に従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しません（投信法第91条第１項但書、規約第20条但書）。また、本投資法人は、上記（i）に基づき投資主総会を招集する場合には、2021年９月30日及び以降隔年ごとの９月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第25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ない、執行役員は、かかる同意を与えるためには原則として、投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

##### b．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務の執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることが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われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第29条第１項）。

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が定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、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（投信法第115条の６第１項）が、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は、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができます（規約第33条）。



c. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の2第1項、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（投信法第115条の6第1項）が、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免除することができるとしています（規約第37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

執行役員は、3ヶ月に1回以上、役員会を開催することとされています（投信法第109条第3項）。なお、本書の提出日現在、実際の運営においては、原則として毎月1回の頻度で役員会を開催しています。役員会では、法令で定められた承認事項に加えて、執行役員による、本資産運用会社の業務執行状況、一般事務受託者の事務執行状況及び資産保管会社の業務執行状況等の報告（以下「本資産運用会社の業務執行状況等の報告」といいます。）が行われています。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務の執行の状況を監視できる体制を維持しています。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任され（規約第27条第2項）、任期は、就任後2年（ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。）とされています。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とされています（規約第28条第1項）。

本書の提出日現在、監督役員は、弁護士の資格を有する社外専門家（1名）及び公認会計士の資格を有する社外専門家（1名）であり、それぞれの専門的見地から執行役員の職務の執行に関する監督を行っています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、執行役員の職務の執行の監督を職責とし、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施しています。また、各監督役員は、原則として毎月1回開催される役員会の席上、執行役員及び本資産運用会社に対して本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（二）本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社の業務執行状況等の報告を行うにあたり、又は法令において役員会の決議を要する旨が定められた事項等の承認を行うにあたり必要と認めるときは、執行役員又は監督役員は、本資産運用会社、会計監査人、又は法律事務所の役職員その他適当と認める者を役員会に同席させ、説明、意見の陳述等を行わせることができます。また、本投資法人のリスク管理の状況については、少なくとも3ヶ月に1回、役員会にて報告を受けています。

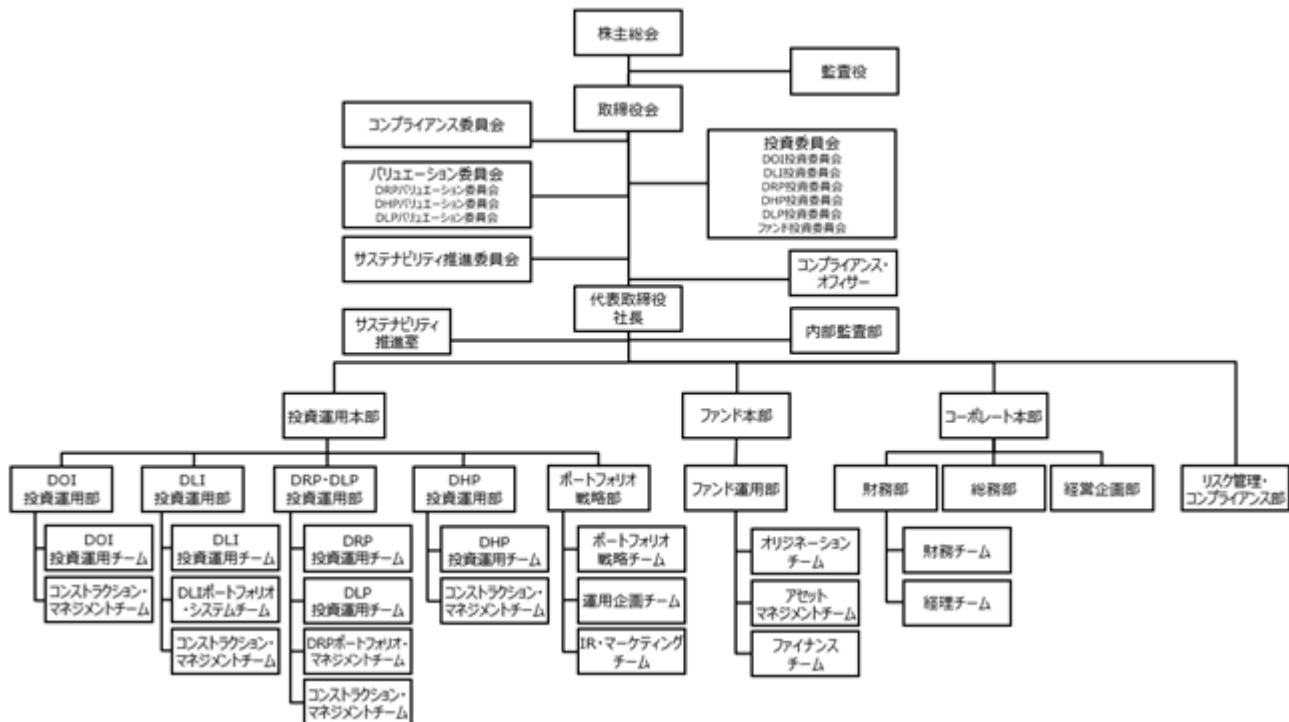
加えて、一般事務（機関の運営に関する事務、投資主名簿等管理事務、会計事務等）受託者及び資産保管会社（以下これらを総称して「各受託者」といいます。）の適切な管理を行うために、本投資法人及び各受託者との間の業務委託契約に基づき、各受託者から必要に応じて適宜、報告を受けます。

## 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



（注）DLI投資委員会は本投資法人（以下「DLI」ということがあります。）に関する投資委員会です。DOI投資委員会は大和証券オフィス投資法人（以下「DOI」ということがあります。）に関する投資委員会、DRP投資委員会は大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「DRP」ということがあります。）に関する投資委員会、DHP投資委員会は大和証券ホテル・プライベート投資法人（以下「DHP」ということがあります。）に関する投資委員会、DLP投資委員会は大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人（以下「DLP」ということがあります。）に関する投資委員会、ファンド投資委員会は投資一任契約に基づく投資一任業務、投資顧問契約に基づく投資助言業務等、前述の各投資委員会で対象とならない事項について審議・決議します。

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。

なお、本資産運用会社は、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるＤＯＩ、並びに非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの資産の運用を受託しています。また、本資産運用会社は、幅広い用途の不動産等を投資対象とする投資一任契約に基づく投資一任業務及び投資顧問契約に基づく投資助言業務も受託しています（以下、かかる業務の顧客を「その他ファンド等」といいます。）。ＤＯＩの投資対象は主たる用途をオフィス（他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含みます。以下同じです。）とする不動産等であり、ＤＨＰの投資対象は主たる用途を宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものを含みません。以下同じです。）とする不動産等であり、ＤＬＰの投資対象は主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、主たる用途を生活・福祉関連施設（後記「２ 投資方針（１）投資方針 基本方針」に定義します。）とする不動産及びその不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、原則、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。しかし、ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。また、他の用途に供されているものの、容易に居住用施設に転用できる場合を含みます。以下同じです。）とする不動産等であり、その他ファンド等も居住用施設（賃貸住宅）に投資する可能性がありますので、本投資法人とＤＲＰ、その他ファンド等との間で居住用施設（賃貸住宅）の運用に関して利益相反が生じ得ることから、本資産運用会社においては、物件情報の配分に関するローテーション・ルールを設けることにより恣意的な物件情報の配分を防止しています。

< 居住用施設（賃貸住宅）の取得に関するローテーション・ルール >

本資産運用会社が居住用施設（賃貸住宅）の取得に関する物件情報を入手した場合は、不動産登記簿の記載に基づく建物の西暦竣工年次が奇数の物件は本投資法人を、西暦竣工年次が偶数の物件はＤＲＰを第１順位の優先検討権者とし、他方の投資法人を第２順位の優先検討権者とします。第１順位の投資法人が優先検討した結果、第１順位の投資法人が取得の優先権を行使しないことを当該投資法人に係る投資委員会で決議（優先権を行使しない理由を明確にすることを要します。）した物件については、第２順位の投資法人において取得することができます。第１順位及び第２順位の投資法人のいずれでも取得の優先権を行使しないと当該投資法人に係る投資委員会で決議された場合、その他ファンド等において取得することができます。

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第１順位：本投資法人 第２順位：ＤＲＰ 第３順位：その他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第１順位：ＤＲＰ 第２順位：本投資法人 第３順位：その他ファンド等

ただし、以下の場合は、ローテーション・ルールの対象外とします。

物件の売主が、買主候補である投資法人（ブリッジファンド等（後記「（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要」に定義します。）を含みます。以下において同じです。）又はその他ファンド等をあらかじめ指定している場合

投資法人又はその他ファンド等が共有、区分所有建物、受益権の準共有等の理由によって取得対象物件の一部について既に権利を有している場合

投資法人又はその他ファンド等が取得対象物件に隣接する物件を既に有している場合、既存契約に反する行為となる場合など、特別な事情がある場合

上記に基づいて検討が行われた物件の取得については、その決定に先立つコンプライアンス委員会において、ローテーション・ルール及びその例外の適用の経緯及び検討結果（優先検討権者の優先権を行使しない理由の正当性を含みます。）について審議の上、承認を受けるものとしています。

本資産運用会社の各種業務は、ＤＯＩ投資運用部、ＤＬＩ投資運用部、ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部、ＤＨＰ投資運用部、ポートフォリオ戦略部、ファンド運用部、財務部、総務部、経営企画部、サステナビリティ推進室、

リスク管理・コンプライアンス部、内部監査部及びコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。このうち、本投資法人の運用業務はD L I 投資運用部が、D O I の運用業務はD O I 投資運用部が、D R P 及びD L P の運用業務はD R P ・D L P 投資運用部が、D H P の運用業務はD H P 投資運用部がそれぞれ行っています。

D O I 投資運用部、D L I 投資運用部、D R P ・D L P 投資運用部、D H P 投資運用部、ポートフォリオ戦略部、ファンド運用部、財務部、総務部、経営企画部、リスク管理・コンプライアンス部及び内部監査部については各部の部長が、サステナビリティ推進室については室長が統括します。さらに、D O I 投資運用部、D L I 投資運用部、D R P ・D L P 投資運用部、D H P 投資運用部及びポートフォリオ戦略部は投資運用本部が、ファンド運用部はファンド本部が、財務部、総務部及び経営企画部はコーポレート本部が統括し、各本部の本部長が、所管する本部の業務を統括します。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。なお、執務上の都合により役職員は職務を兼務することができますが、投資運用に係る職務とコンプライアンスに係る職務を兼務することはできません。

投資法人及びそれ以外の投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（D L I 投資委員会、D O I 投資委員会、D R P 投資委員会、D H P 投資委員会及びD L P 投資委員会並びにファンド投資委員会）を設置しています。また、D R P、D H P 及びD L P の保有不動産等の価値評価に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々についてバリュエーション委員会（D R P バリュエーション委員会、D H P バリュエーション委員会及びD L P バリュエーション委員会）を設置しています。

本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等について審議及び決議を行うことを目的として、コンプライアンス委員会を設置し、ファンド等（後記「（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要」に定義します。）のE S G / S D G s に関する取組みを確実に実践するため、サステナビリティに関する事項について審議を行うことを目的として、サステナビリティ推進委員会を設置しています。

## （イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	業務分掌
D O I 投資運用部	<p>D O I 投資運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D O I の投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D O I に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ D O I の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D O I 、 D O I に係るブリッジファンド等（本資産運用会社が資産運用業務を受託している投資法人（今後組成予定のものを含みます。）から買付意向を記載した書面を受領している不動産私募ファンドその他の顧客であって、本資産運用会社が投資一任業務、投資助言・代理業務又はその他の業務を受託するものをいいます。以下同じです。）及び D R T （以下これらを総称して「 D O I 等」といいます。）の資産（ D R T の資産については、 D O I 向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供として D R T が保有する資産に限ります。以下「 D O I 投資運用部」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D O I の資産管理計画（年次資産管理計画、中期資産管理計画及び資産管理計画書を総称します。以下同じです。）の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ D O I 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D O I 等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・ D O I 等の資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・ D O I の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ 新規の開発案件の検討に関する事項</li> <li>・ D O I 等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項</li> <li>・ D O I の I R 戦略立案に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
	<p>コンストラクション・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D O I 等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項</li> <li>・ 工事業者の選定</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>

部署名	業務分掌
D L I 投資運用部	<p>D L I 投資運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D L I の投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L I に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ D L I の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L I 、 D L I に係るブリッジファンド等及び D R T （以下これらを総称して「 D L I 等」といいます。）の資産（ D R T の資産については、 D L I 向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供として D R T が保有する資産に限ります。以下「 D L I 投資運用部」及び「 D L I 投資委員会」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L I の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ D L I 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D L I 等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・ D L I 等の資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・ D L I の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ 新規の開発案件の検討に関する事項</li> <li>・ D L I 等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項</li> <li>・ D L I の I R 戦略立案に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
	<p>D L I ポートフォリオ・システムチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D L I 等のポートフォリオの管理（賃貸借契約・入出金・工事データ等）に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
	<p>コンストラクション・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D L I 等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項</li> <li>・ 工事業者の選定</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>

部署名	業務分掌
D R P ・ D L P 投資運用部	<p>D R P 投資運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D R P の投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D R P に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ D R P の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D R P 、 D R P に係るブリッジファンド等及び D R T （以下これらを総称して「 D R P 等」といいます。）の資産（ D R T の資産については、 D R P 向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供として D R T が保有する資産に限ります。以下「 D R P ・ D L P 投資運用部」の「 D R P 投資運用チーム」及び「コンストラクション・マネジメントチーム」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D R P の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ D R P 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D R P 等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・ D R P 等の資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・ D R P の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ 新規の開発案件の検討に関する事項</li> <li>・ D R P 等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項</li> <li>・ D R P の I R 戦略立案に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
	<p>D L P 投資運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D L P の投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L P に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ D L P の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L P 、 D L P に係るブリッジファンド等及び D R T （以下これらを総称して「 D L P 等」といいます。）の資産（ D R T の資産については、 D L P 向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供として D R T が保有する資産に限ります。以下「 D R P ・ D L P 投資運用部」の「 D L P 投資運用チーム」及び「コンストラクション・マネジメントチーム」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L P の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・ D L P 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D L P 等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・ D L P 等の資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・ D L P の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ 新規の開発案件の検討に関する事項</li> <li>・ D L P 等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項</li> <li>・ D L P の I R 戦略立案に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
	<p>D R P ポートフォリオ・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D R P 等のポートフォリオの管理（賃貸借契約・入出金・工事データ等）に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
	<p>コンストラクション・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D R P 等及び D L P 等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項</li> <li>・ 工事業者の選定</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>

部署名	業務分掌
D H P 投資運用部	<p>D H P 投資運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ D H P の投資に係る計画及び方針の立案</li><li>・ D H P に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li><li>・ D H P の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li><li>・ D H P 、 D H P に係るブリッジファンド等及び D R T （以下これらを総称して「 D H P 等」といいます。）の資産（ D R T の資産については、 D H P 向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供として D R T が保有する資産に限ります。以下「 D H P 投資運用部」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li><li>・ D H P の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li><li>・ D H P 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li><li>・ D H P 等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li><li>・ D H P 等の資産に係る保険の付保に関する事項</li><li>・ D H P の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li><li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li><li>・ 新規の開発案件の検討に関する事項</li><li>・ D H P 等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項</li><li>・ D H P の I R 戦略立案に関する事項</li><li>・ その他付随する事項</li></ul>
	<p>コンストラクション・マネジメントチーム</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ D H P 等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項</li><li>・ 工事業者の選定</li><li>・ 金融商品取引法第35条第 3 項に基づき届け出た業務に関する事項</li><li>・ その他付随する事項</li></ul>



部署名	業務分掌
ポートフォリオ戦略部	ポートフォリオ戦略チーム ・投資法人のポートフォリオに係る戦略の策定 ・投資法人の資産の取得、処分及び入替えに係る戦略の策定 ・投資口の発行等による投資法人等の資金調達に係る戦略の策定 ・投資法人の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る分析及び調査 ・その他付随する事項
	運用企画チーム ・投資法人及びそのブリッジファンド等（以下「投資法人等」といいます。）のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・投資口の発行等による投資法人等の資金調達に関する事項 ・投資法人等のディスクロージャーに関する事項 ・投資法人の広報に関する事項 ・その他付随する事項
	I R・マーケティングチーム ・投資法人の投資家マーケティングに関する事項 ・投資法人等のI Rの実施 ・投資法人の投資主総会の運営に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
ファンド運用部	<p>オリジネーションチーム</p> <p>私募ファンドの組成、新規投資案件獲得に関する下記の事項</p> <p>新規投資案件獲得に係る対象資産は、インフラ資産、不動産及びそれらの信託受益権又はこれらを投資対象とするＳＰＣの発行する匿名組合等の出資持分とし、私募ファンドの運用スキームは、助言スキーム及び投資一任スキームを含みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社の受託業務に関するマーケティング活動</li> <li>・私募ファンドの企画・設立に関する事項</li> <li>・私募ファンドの投資方針の立案</li> <li>・投資家マーケティングに関する事項</li> <li>・新規投資案件の取得に関する事項</li> <li>・新規投資案件のアセット・マネジメント契約の締結に関する事項</li> <li>・新規投資案件取得時の収支計画策定に関する事項</li> <li>・新規投資案件の資金調達に関する事項</li> <li>・その他私募ファンドの組成及び新規投資案件獲得に係る業務全般に関する事項</li> <li>・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
	<p>アセットマネジメントチーム</p> <p>私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に関する下記の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸、管理、補改修及び運営に関する事項</li> <li>・賃借等の代理又は媒介業務に関する事項</li> <li>・賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・保険の付保に関する事項</li> <li>・投資家対応に関する事項の統括</li> <li>・期中管理に係る貸付人対応に関する事項</li> <li>・資産の処分に関する事項</li> <li>・資産の入替計画に関する事項</li> <li>・その他私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に係る業務全般に関する事項</li> <li>・第二種金融商品取引業に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介、ＳＰＣの私募の取扱い及び当部で担当する私募ファンド並びに他部からの依頼に基づく私募の取扱い）</li> <li>・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
	<p>ファイナンスチーム</p> <p>私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に関する下記の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・私募ファンドの保有資産の収支計画策定に関する事項</li> <li>・私募ファンドの収支計画策定に関する事項</li> <li>・期中管理に係る貸付人対応に関する事項の統括</li> <li>・投資家対応に関する事項</li> <li>・経理・資金管理・予実管理に関する事項</li> <li>・決算に関する事項</li> <li>・海外ファンド運用及び運用業者との連携に関する事項</li> <li>・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>

部署名	業務分掌
財務部	<p>財務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借入れ及び債券の発行による投資法人等の資金調達に関する事項</li> <li>・投資法人等のA L M（注）に関する事項</li> <li>・投資法人等の余資運用に関する事項</li> <li>・投資法人等の資金管理に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul> <p>（注）「A L M」とはAsset Liability Managementの略であり、市場金利に対する資産・負債の価値変動のリスク管理を意味します。以下同じです。</p>
	<p>経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人等の決算に関する事項</li> <li>・投資法人等の経理に関する事項</li> <li>・投資法人等の金銭の分配に関する事項</li> <li>・D R P、D H P及びD L Pの投資口に係る基準価額算定及び払戻しに関する事項</li> <li>・D R P、D H P及びD L Pの投資証券の発行・受渡事務に関する事項</li> <li>・投資法人等の会計監査に関する事項</li> <li>・投資法人等の計算書類の作成に関する事項</li> <li>・投資法人等の予算、実績の管理</li> <li>・本資産運用会社の経理に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の財務に関する事項</li> <li>・一任運用ファンド及び助言私募ファンドの顧客の管理に関する事項</li> <li>・助言業務の私募ファンド投資家向け業務（助言業務の投資家のために行う報告業務に関する事項、助言業務の投資家が投資に関連して行う事務に係る補助及び代行に関する事項）</li> <li>・第二種金融商品取引業に係る管理業務</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>

部署名	業務分掌
総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文書管理、情報管理に関する事項</li> <li>・システム管理に関する事項</li> <li>・人事、労務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資環境の調査分析</li> <li>・投資法人の経営課題に関する分析管理</li> <li>・新規業務の開始準備に関する事項</li> <li>・監督官庁等との折衝に関する事項</li> <li>・法令に基づく各種の許認可、承認、登録及び報告等に関する事項</li> <li>・法律問題全般に関する調査研究及び助言</li> <li>・投資法人の役員会の運営に関する事項</li> <li>・株主総会、取締役会及び各種委員会（サステナビリティ推進委員会を除きます。）の運営に関する事項</li> <li>・グループ会社との連携に関する事項</li> <li>・規程改廃の管理に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
サステナビリティ推進室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社並びに投資法人等、一任運用ファンド及び助言顧客（以下、本項「投資法人の運用体制」においてこれらを総称して「ファンド等」といいます。）のサステナビリティに関する経営方針、戦略及び体制に関する事項</li> <li>・投資環境におけるサステナビリティに関する調査分析</li> <li>・本資産運用会社及びファンド等のサステナビリティ関連のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・本資産運用会社及びファンド等のサステナビリティ関連施策の立案及び推進</li> <li>・サステナビリティ推進委員会の運営に関する事項</li> <li>・本資産運用会社及びファンド等におけるサステナビリティ関連研修の実施</li> <li>・ファンド等（その保有物件を含みます。）の環境認証の取得に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
リスク管理・ コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・投資法人及び本資産運用会社のリスク管理の統括</li> <li>・コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する事項</li> <li>・訴訟行為等に関する情報の収集、一元管理</li> <li>・苦情処理に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部監査に関する事項</li> <li>・監査役の業務の補佐に関する事項</li> <li>・監査役から委嘱された業務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
コンプライアンス・ オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社内のコンプライアンス（法令等遵守）に関する事項の統括</li> <li>・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成</li> <li>・コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備</li> <li>・コンプライアンスに関する指導及び研修の実施</li> <li>・コンプライアンス委員会の運営に関する事項</li> <li>・コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査</li> <li>・オブザーバーとしての投資委員会への出席</li> <li>・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証</li> <li>・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等</li> <li>・苦情対応の処理、各部署への改善指示等</li> <li>・第二種金融商品取引業に係る審査業務</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>

## (ロ) 委員会

本投資法人の運用に関わる委員会の概要は以下のとおりです。

## a. D L I 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役（取締役会で選定した者に限ります。）、コンプライアンス・オフィサー（注）、内部監査部長（注）、取締役会で選定した社内外の専門家（注）
審議・決議内容	<p>本投資法人に関する以下の事項についての審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に関する運用方針、投資方針及び運用管理の計画に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含みます。）、中期資産管理計画及び年次資産管理計画の策定及び変更）</li> <li>・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項</li> <li>・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結</li> <li>・投資法人資産運用業に係る運用評価</li> <li>・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結</li> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・本投資法人の資金調達及びA L Mに関する事項</li> <li>・本投資法人の金銭の分配に関する事項</li> <li>・本投資法人の資金管理（余資運用を含みます。）に関する事項</li> <li>・本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人の選定及び契約締結に関する事項</li> <li>・本投資法人の情報開示方針の策定及び変更</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定足数は、議決権者の3分の2とします。</li> <li>・決議は、出席した議決権者の全会一致によるものとします。</li> </ul>

（注）コンプライアンス・オフィサー及び内部監査部長は、オブザーバーとしてD L I 投資委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。また、取締役会で選定した社内外の専門家は、議決権を有する場合と有さない場合があります。

## b. 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）、取締役（取締役会で選定した者に限ります。）、コンプライアンスに精通した社外専門家（注1）、内部監査部長（注2）
審議・決議内容	<p>投資法人の以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に関する運用方針、投資方針及び運用管理の計画に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含みます。）、中期資産管理計画及び年次資産管理計画の策定及び変更）</li> <li>・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項</li> <li>・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結</li> <li>・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結</li> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・投資法人の資金調達及びA L Mに関する事項</li> <li>・投資法人の金銭の分配に関する事項</li> <li>・投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人の選定及び契約締結に関する事項</li> <li>・投資法人の重要な会計方針の変更にに関する事項</li> <li>・投資法人の会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項</li> <li>・投資法人の情報開示方針の策定及び変更</li> </ul> <p>一任運用ファンドの以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産管理計画の策定及び変更</li> <li>・利害関係者以外の者からの資産の取得及び資産の売却に関する事項</li> <li>・利害関係者からの資産の取得及び利害関係者への資産の売却等に関する事項</li> <li>・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結</li> </ul>

審議・決議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・財務方針・計画の策定及び資金調達に関する事項</li> <li>・配当に関する事項</li> <li>・計算書類・附属明細書の承認</li> <li>・重要な会計方針の変更に関する事項</li> <li>・会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項</li> <li>・情報開示方針の策定及び変更</li> <li>・投資家の勧誘方針の策定及び変更</li> <li>・投資一任契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・その他重要な契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul> <p>ただし、上記にかかわらず、運用対象資産の売却が完了し、出資者との匿名組合契約等が終了したファンドにおける財務を含む管理業務に関する手続は財務部長が、資産その他に関する手続はファンド運用部長が決裁します。</p> <p>本資産運用会社の以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・弊害防止に関する事項</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・内部監査に関する事項</li> <li>・諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</li> </ul> <p>ブリッジファンド（本資産運用会社が各投資法人から買付意向を記載した書面をファンド組成時に受領しており、本資産運用会社が投資一任業務、投資助言・代理業務又はその他の業務を受託している不動産私募ファンドをいいます。）の資産運用に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の賃貸、管理及び工事に関する方針・計画に関する事項</li> <li>・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結</li> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・財務方針・計画の策定及び資金調達に関する事項</li> <li>・配当に関する事項</li> <li>・計算書類・附属明細書の承認</li> <li>・重要な会計方針の変更に関する事項</li> <li>・会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項</li> <li>・情報開示方針の策定及び変更</li> <li>・投資家の勧誘方針の策定及び変更</li> <li>・アセットマネジメント契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・その他重要な契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・弊害防止に関する事項</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul> <p>その他事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用委託契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・訴訟行為等に関する事項</li> <li>・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定足数は、委員全員を原則とし、コンプライアンス・オフィサーがやむを得ない事情があると判断する場合にのみ、議決権者の3分の2とします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び最低1名のコンプライアンスに精通した社外専門家は必ず出席するものとします。</li> <li>・決議は、出席した議決権者の全会一致によるものとします。</li> </ul>

（注1）本書の提出日現在、社外専門家は、弁護士資格を有する社外専門家（1名）及び税理士資格を有する社外専門家（1名）です。

（注2）内部監査部長は、オブザーバーとしてコンプライアンス委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

## c. サステナビリティ推進委員会

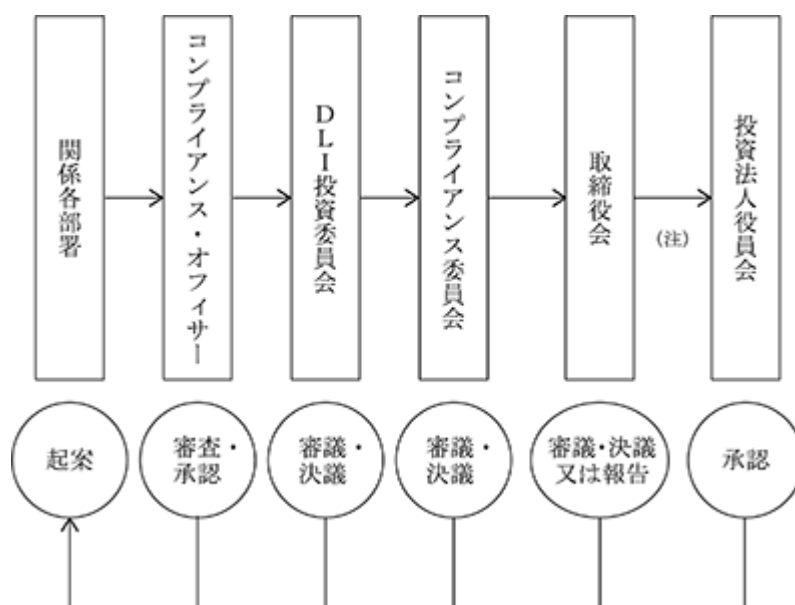
委員	代表取締役社長（最高責任者）、常勤取締役（内部監査担当常勤取締役を除きます。）、各執行責任者、サステナビリティ推進室長、コンプライアンス・オフィサー、最高責任者が指名するもの
審議内容	サステナビリティに関する以下の事項についての審議 ・サステナビリティに関する経営方針及び目標の策定及び改廃 ・その他付随する事項
審議方法等	・定足数は、委員の3分の2とします。 ・取締役会に上程すべき事項の決定は、出席した委員の全会一致によるものとします。

## 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドライン等を作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引（「利益相反対策ルール」に定める取引）のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（その概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

## &lt;意思決定のフロー&gt;



（注）投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

なお、議案は、コンプライアンス・オフィサーの審査、D L I投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審議の結果、承認されなかった場合、起案部署に差し戻されます。また、取締役会の審議・決議事項について、特別の利害関係を有する者は、当該審議・決議事項について議決権を行使することはできません。

（イ）本投資法人の投資方針等に関する意思決定

本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従った資産運用業務を行うための運用ガイドラインを社内規程として制定しています。運用ガイドラインは、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直しを行い、必要に応じて、以下の手順を経て改正されます。

- a．D L I 投資運用部が運用ガイドラインの改正案を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- b．コンプライアンス・オフィサーは、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則（以下「投信協会規則」といいます。）、投資法人規約及び社内規程等（以下これらを総称して「法令等」といいます。）に照らし、審査します。
- c．コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題ないと判断された運用ガイドラインの改正案は、D L I 投資委員会において投資運用の観点から審議されます。
- d．D L I 投資委員会において承認の決議がなされた運用ガイドラインの改正案は、コンプライアンス委員会において法令等に照らし、審議されます。
- e．コンプライアンス委員会において承認の決議がなされた運用ガイドラインの改正案が取締役会において、取締役全員出席のもと、全会一致による承認の決議を経た場合に、運用ガイドラインが改正されます。



（ロ）本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a．資産管理計画の策定及び変更に関する事項

中期資産管理計画は、上記（イ）a．乃至e．記載の各手続（ただし、e．記載の手続について、議決に加わることができる取締役の3分の2以上が出席し、かつ、議決に加わることができる取締役の3分の2以上の賛成による承認の決議をもって意思決定されます。）を経て承認された場合に策定されます。年次資産管理計画は、これに加えて本投資法人の役員会で決議された場合に策定されます。また、資産管理計画書は、代表取締役の承認により策定されます。

資産管理計画について対象期間中に変更の必要が生じた場合、D L I 投資運用部は資産管理計画の変更計画書を起案し、資産管理計画の策定と同様の手続を経た承認の決議に基づき変更されます。

b．資産の取得及び処分に関する事項

資産の取得及び処分は、原則として、以下の手続を経て行われます。

- （ ）D L I 投資運用部は、運用ガイドライン及び資産管理計画に従い、取得又は処分の対象となる資産を選定します。
- （ ）D L I 投資運用部は、資産の取得及び処分に関する必要資料等（以下「議案等」といいます。）を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- （ ）コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らし、審査します。
- （ ）コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題ないと判断された議案等は、D L I 投資委員会において投資運用の観点から審議されます。
- （ ）D L I 投資委員会において承認の決議がなされた議案等は、コンプライアンス委員会において法令等に照らし、審議されます。
- （ ）コンプライアンス委員会において承認の決議がなされた議案等は、取締役会において、議決に加わることができる取締役の3分の2以上が出席し、かつ、議決に加わることができる取締役の3分の2以上の賛成による承認の決議をもって意思決定されます。

c．運用ガイドライン又は資産管理計画に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結及び修繕工事の発注は、D L I 投資運用部長の承認のもと行います。

d．上記b．及びc．の取引が利害関係者との取引に該当する場合、1件当たりの契約金額（注）が1千万円を下回る場合を除いて、全員出席の取締役会における全会一致による承認に基づき意思決定されます。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

e．上記b．及びc．の取引が、投信法上の利害関係人等との間における投信法上の利害関係人等取引に該当する場合、あらかじめ（ただし、上記d．に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。ただし、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（ただし、上記d．に定める手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

投資運用に関するリスク管理体制

投資運用に関するリスク管理体制については前記「投資運用の意思決定機構」及び後記「3 投資リスク（2）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

## （５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	152,719百万円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	2,386,042口

最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年12月４日	公募増資	72,000	2,127,946	6,090,192	123,805,826	（注１）
2020年12月25日	第三者割当増資	3,600	2,131,546	304,509	124,110,336	（注２）
2021年10月１日	公募増資	70,476	2,202,022	7,745,030	131,855,366	（注３）
2021年10月20日	第三者割当増資	2,868	2,204,890	315,181	132,170,548	（注４）
2022年10月３日	公募増資	53,333	2,258,223	5,900,336	138,070,884	（注５）
2022年10月19日	第三者割当増資	2,667	2,260,890	295,055	138,365,940	（注６）
2023年10月12日	公募増資	139,047	2,399,937	13,669,988	152,035,929	（注７）
2023年11月８日	第三者割当増資	6,953	2,406,890	683,563	152,719,492	（注８）
2025年９月30日	消却	20,848	2,386,042	-	152,719,492	（注９）

（注１）１口当たり発行価格87,457円（発行価額84,586円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注２）１口当たり発行価額84,586円にて、新規物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価格113,626円（発行価額109,896円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価額109,896円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価格114,387円（発行価額110,632円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注６）１口当たり発行価額110,632円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注７）１口当たり発行価格101,595円（発行価額98,312円）にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注８）１口当たり発行価額98,312円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注９）2025年５月23日から2025年７月28日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（20,848口）については、2025年９月19日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年９月30日に消却しました。また、自己投資口に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

## （６）【主要な投資主の状況】

2025年９月30日現在における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)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数 の割合(%) (注２)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－１２	464,800	19.48
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内１丁目９－１	378,707	15.87
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	東京都港区赤坂１丁目８番１号 赤坂 インターシティA I R	327,882	13.74
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	104,325	4.37
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	37,876	1.59
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	34,687	1.45
STATE STREET BANK WES T CLIENT - TREATY 5052 34	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	33,973	1.42
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内２丁目１番１号	33,127	1.39
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町２丁目５番５号	33,000	1.38
J P MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	27,974	1.17
合 計		1,476,351	61.87

（注１）2025年９月30日現在の投資主名簿に基づいて記載しています。

（注２）小数第３位を四捨五入して記載しています。

## （７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

## 役員・従業員持投資口会制度の概要

本資産運用会社は、本資産運用会社の役員及び従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、会員の財産形成に資すること及び投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上に資することを目的として、持投資口会制度を導入しています。

当該持投資口会制度では、持投資口会が、役員又は従業員からの拠出金を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。

当該持投資口会制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	大和リアル・エースタート・アセット・マネジ メント従業員D L I 持投資口会	大和リアル・エースタート・アセット・マネジ メント役員D L I 持投資口会
設立の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社の従業員による取得対象投資口の取得及び保有の促進</li> <li>・従業員の財産形成の一助</li> <li>・投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社の役員又は役員に準ずる者による取得対象投資口の取得を容易ならしめること</li> <li>・投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上</li> </ul>

役員・従業員持投資口会に取得させ、または売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

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

持投資口会の名称	大和リアル・エースタート・アセット・マネジ メント従業員D L I 持投資口会	大和リアル・エースタート・アセット・マネジ メント役員D L I 持投資口会
入会資格	本資産運用会社の従業員	本資産運用会社の役員又は役員に準ずる者

## 2 【投資方針】

### （１）【投資方針】

#### 基本方針

本投資法人は、住居、ヘルスケア施設等の特性に基づいて、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたって安定的な分配金の確保と、ポートフォリオの持続的な成長を図ります。

本投資法人は、本投資法人の規約第9条に定める基本方針に従い、主として、規約第11条第2項及び第3項に定める不動産等及び不動産対象証券の特定資産のうち、その主たる用途が住居（以下「賃貸住宅」といいます。）又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限られません。）並びに医療施設等）をいいます。）である不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券に対して投資を行います（賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」といいます。）（規約第10条第1項）。なお、本投資法人は、ヘルスケア施設とアセットクラスとして親和性がある「乳児・幼児の教育・保育施設」などの生活・福祉関連施設に類似する施設（以下「生活・福祉関連施設類似施設」といいます。）にも付随的な範囲内で投資することができるものとします。

賃貸住宅に投資するに当たっては、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行います。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させます。また、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとします（規約第10条第2項）。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断します（規約第10条第3項）。

ヘルスケア施設に投資するに当たっては、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います（規約第10条第4項）。個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、（１）経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、（２）立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質）等の地域要因、（３）建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行います（規約第10条第5項）。

## ポートフォリオ構築方針

### （イ）用途

本投資法人は、主たる用途を生活・福祉関連施設とする不動産及びその不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とします。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であることを条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

投資対象とする住宅（以下「賃貸住宅セクター」といいます。）とは、主に以下に掲げる居住施設をいいます。

- a 賃貸住宅
- b 学生向けマンション・学生寮
- c 社宅・社員寮
- d シェアハウス
- e サービスアパートメント

なお、通常の賃貸住宅とは異なるタイプの居住施設については、不動産等の特性を考慮して、将来的にテナントの安定確保が可能と判断できるもののみ取得することができるものとします。

投資対象とするヘルスケア施設（以下「ヘルスケア施設セクター」といいます。）とは、高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限られません。）並びに医療施設等をいいます。なお、本投資法人は、ヘルスケア施設とアセットクラスとして親和性がある「乳児・幼児の教育・保育施設」などの生活・福祉関連施設類似施設にも付随的な範囲内で投資することができるものとします。

本投資法人は、原則として以下の組入比率を目安にポートフォリオの構築を目指します。

用途区分	組入比率の目安（注）
賃貸住宅セクター	60%以上
ヘルスケア施設セクター	40%以下

（注）組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。なお、上記の他、乳児・幼児の教育・保育施設などの生活・福祉関連施設類似施設にも投資することができるものとしますが、生活・福祉関連施設の定義に該当しない資産の組入比率は取得価格ベースで4%を上限とします。

### （ロ）地域

本投資法人は、キャッシュ・フローの安定化及び中長期安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中しており今後もその傾向が続くと見込まれ、また今後において高齢化率が高まり高齢化人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国を対象として分散投資を行うものとし、人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案のうえ、中長期にわたって一定の需要が見込まれると考える地域に投資を行うものとします。

各投資対象地域における投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。））。以下「資産規模」といいます。）に対して下記の組入比率を目安とします。

地域区分	定義	組入比率の目安（注）
三大都市圏	東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏：愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	70%以上
その他	上記三大都市圏を除く地域	30%以下

（注）組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

（ハ）規模

本投資法人は、原則として 1 物件当たり 5 億円以上の物件を投資対象とします。ただし、複数の物件を一括で取得する際に、当該基準を満たさない物件が一部含まれる場合には、当該物件に対する投資を可能とします。

（ニ）築年数

本投資法人は、原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベース（取得に伴う諸費用及び税金を含まないベース）での加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案したうえで投資対象を選定します。

（ホ）ヘルスケア施設セクターのアドバイザー

ヘルスケア施設セクターは、オペレーターの事業運営能力が不動産の価値に大きく影響を与える事業用不動産です。そのため、本投資法人は、ヘルスケア施設セクターの運用においては、業界の深い理解と知識、これらに基づく綿密な分析力、オペレーターとの良好な関係が重要であると考えます。

本資産運用会社は、1998年の設立以来、ヘルスケア施設セクターに特化した投資運用を行ってきたAIPヘルスケアジャパン合同会社と、ヘルスケア施設の運用等に関するアドバイザリー契約を締結し、ヘルスケア施設セクターの取得候補物件の選定・情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関するアドバイスを受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンス実現に寄与できるものと考えています。

（ヘ）業務提携契約に基づくサポート内容

各不動産業者との間の業務提携契約に基づき各不動産業者から提供を受けるサポートの内容は、以下のとおりです。

- i . 対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供      1
  - . 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与      2
  - . 賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供
  - . 上記 i . 乃至    . を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
- 1 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。  
2 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

業務提携先不動産業者

名称	本店所在地 店舗数（注）	事業内容	営業地域
株式会社長谷工ライブネット	東京都港区 2 事務所、5 支店、 6 オフィス	不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルティング業務 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務	北海道・東北・関東・中部・近畿・中国・四国・九州
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区 1 店舗	賃貸マンション・アパートの管理、賃貸、仲介、売買、企画、保険代理業、電気通信事業、民泊事業	札幌市内及びその近郊
株式会社毎日コムネット	東京都千代田区 5 事業所	不動産ソリューション事業 不動産活用コンサルティング 収益不動産の企画、設計監理、開発 学生マンション・大学学生寮のプロパティ・マネジメント、不動産の仲介及び不動産の利用に関するコンサルティング業、不動産入居者募集の広告物の制作及び広告代理業務 学生生活ソリューション事業 合宿・研修旅行の企画手配 各種スポーツ大会、国際交流プログラムの企画運営 就活支援、就職セミナー等の開催 自動車教習所の斡旋	首都圏及び地方国公立大学周辺

（注）店舗数、支社数、支店数及び事業所数は、2025年 9 月30日現在の数値です。

## 投資対象資産の取得に関する方針

投資対象資産の取得にあたっては、対象となる物件の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の将来にわたる安定的な収益性を十分に検証した上で、必要なデューデリジェンスを行い、原則として下記に掲げる基準を充足した不動産の取得妥当性について判断を行います。

なお、下記に掲げる基準については、投資対象資産の選定に関する視点であり、各投資対象資産における個性等を鑑みた重要度から総合的に判断を行い、必ずしもすべての基準を充足させる必要はないものとします。

### （イ）投資対象不動産の投資基準（賃貸住宅セクター）

#### ａ．定義

賃貸住宅セクターは、本投資法人の投資対象資産である次の２つのタイプに区分します。なお、高齢者を入居・利用の対象とした賃貸住宅はヘルスケア施設セクターとして分類します。また投資比率（取得価格ベース）は、原則として以下のとおりとします。

項 目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
間取り	1 R、1 K、1 D K、1 L D K	2 K、2 D K、2 L D K以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS（共働きで子供を持たない世帯）等	家族を有する世帯等
取得価格ベース投資比率	50～80%	20～50%

（注）一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を１つのタイプに分類して投資比率を算出するものとします。

#### ｂ．ロケーション

本資産運用会社は投資対象不動産の選定にあたっては、賃貸住宅需要が安定的に見込めるロケーションについて調査、検討を行います。賃貸住宅のタイプ別の地域的な選別基準及び地域別投資比率は以下のとおりとします。

選別基準		
項 目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。
投資地域	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏（注１）、その他人口30万人以上の中核市（注２））	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏（注１）、その他人口30万人以上の中核市（注２））

投資地域別投資比率	
投資地域	取得価格ベース投資比率
東京都23区	30～70%
東京都23区を除く関東圏・中京圏・近畿圏の三大都市圏	30～60%
政令指定都市等（注３）	0～25%

（注１）大都市圏については、「住宅・土地統計調査（2018年度）」の大都市圏の定義に準じます。

（注２）「その他人口30万人以上の中核市」とは、地方自治法に基づき制定された市を指します。

（注３）「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

c. 賃貸形態

通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。

学生向けマンション又は学生寮

原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである運営法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである運営法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得するものとします。

社宅又は社員寮

原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得するものとします。

シェアハウス（親族ではない複数の入居者が、リビング・キッチン・浴室・トイレ等の共用スペースを共同使用する形態の賃貸住宅）

独自の運営組織が必要なため専門業者が運営する物件を投資対象とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得するものとします。

サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅）

独自の運営組織が必要なため専門業者が運営する物件を投資対象とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得するものとします。

d. 投資規模

本投資法人は、原則としてワンルームタイプの場合は1棟当たりの住戸数が30戸以上、ファミリータイプの場合は1棟当たりの住戸数が20戸以上の物件を投資対象とします。ただし、複数の物件を一括で取得する際に、当該基準を満たさない物件が一部含まれる場合には、当該物件に対する投資を可能とします。

（ロ）投資対象不動産の投資基準（ヘルスケア施設セクター）

a. 定義

ヘルスケア施設とは、高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設並びに医療施設等をいいます。

高齢者施設・住宅以外のヘルスケア施設については、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賃貸借関係が維持可能と判断できる場合のみ取得することができるものとします。ただし、オフィスと同等又はこれに準じた仕様、若しくは容易にオフィスに転用可能なヘルスケア施設（メディカルビル等）は除くものとします。



本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、地域特性、需要の変化等を勘案のうえ、以下に掲げる組入比率を目安にヘルスケア施設タイプの分散を図ります。

ヘルスケア施設 タイプ区分		概要	組入比率 (注1)
高齢者 施設・住宅	有料老人ホーム (注2)	老人に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理の以下の何れかのサービスを提供する施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）	60%以上
	介護付	介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム	
	健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム	
	住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外のもの（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）	
	サービス付高齢者向け住宅 (注3)	住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準をみたす登録された賃貸住宅	
	その他の高齢者施設・住宅	高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設	
医療施設		病院（注4）、診療所（注5）、メディカル・モール	40%以下
その他		ライフサイエンス施設（バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設）	10%以下

（注1）組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。複合施設の場合には、主たるタイプを用いて算定します。

（注2）「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。ただし、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

（注3）「サービス付高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた基準をみたし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

（注4）「病院」とは、医療法第1条の5第1項に定義されるものをいい、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数のため医業又は歯科医業を行う場所であり、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

（注5）「診療所」とは、医療法第1条の5第2項に定義されるものをいい、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

## b．ロケーション

本投資法人は、中長期安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中しており今後もその傾向が続くと見込まれ、また今後において高齢化率が高まり高齢化人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国を対象として高齢者人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案のうえ、中長期にわたって一定の需要が見込まれると考える地域のヘルスケア施設に投資を行うものとします。

地域区分	定義	組入比率の目安（注）
三大都市圏	東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏：愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上
中核都市部	人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）	50%以下
その他	人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）	10%以下

（注）組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

## c．オペレーター

本投資法人は、以下の事項を勘案のうえ、長期安定運用に資するオペレーターが運営する物件を投資対象とします。

その他、オペレーターとの賃貸借契約終了又は解除を要因とした空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、以下の事項を勘案のうえ、バックアップ・オペレーター（オペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりヘルスケア施設を賃借し、その運営に当たる者をいいます。）を予め選定することがあります。

オペレーターの財務の状況（収益性、安全性、成長性、規模、上場市場等）

オペレーターのヘルスケア事業の状況（運営状況、運営規模、業歴、組織体制、企業戦略、法令遵守状況等）

## d．投資規模

本投資法人は、原則として30室以上の物件を投資対象とします。ただし、30室に満たない小規模の物件については、投資対象となりうる有料老人ホーム又はサービス付高齢者向け住宅と実質的に一体として運営され、又は近隣にあるとみなされる場合には、投資対象となりうる有料老人ホーム又はサービス付高齢者向け住宅に与える効果、対象物件の収益性等を勘案のうえ、投資することがあります。

## e．契約形態

本投資法人は、原則として固定賃料による長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件を投資対象とします。原則として取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案のうえ、実質10年以上の物件を投資対象とします。

また、オペレーターが退去した場合には、空室期間の発生により収益が低下するため、当該リスクの集中を回避することを目的として、賃貸借契約終了時期の分散に努めます。

f．不稼働物件及び低稼働物件への投資

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象とし、原則として取得時点における賃料負担力（注１）が1.2倍を上回る物件、かつ高齢者施設・住宅においては、取得時点における入居率（注２）がオペレーターの財務、事業等の状況に応じた基準を上回る物件を投資対象とします。竣工前の物件への投資は原則として行わないものとします。ただし、オペレーターの活動状況及び物件の競争環境等から合理的に判断可能な入居率及び賃料負担力、オペレーターの信用力、並びに分配金に与える影響等を総合的且つ慎重に検討のうえ、将来的に安定した収益を生み出すと判断される場合は投資を行うことができます。

（注１）「賃料負担力」とは、投資対象資産のEBITDARを賃料で除した倍率をいいます。「EBITDAR」とは、投資対象資産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。ただし、オペレーターがファイナンス・リースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮します。なお、営業利益はオペレーターから開示された直近の値を用います。

（注２）「入居率」とは、高齢者施設・住宅を利用又は賃貸借している利用者又は入居者の人数の合計を当該施設の定員数で除した値とします。

（ハ）投資対象不動産の投資基準（賃貸住宅・ヘルスケア施設の共通事項）

a．環境有害物質及び土壌汚染

本投資法人は、環境有害物質が検出されず、又は土壌汚染調査の結果基準値を超えない物件を投資対象とします。ただし、当該基準値を超える投資対象不動産であっても、対処方法等の専門家意見を踏まえた上で、遵法性の観点から問題がなく、かつ、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、当該物件を取得することもできるものとします。

土壌汚染調査基準値とは、土壌汚染対策法施行規則（環境省令第29号（平成14年））に規定されている数値をいいます。

環境有害物質	アスベスト、PCB等の有害物質が土地・建物から検出されないこと、又は適正に管理されて有害物質による影響が排除されていること。ただし、環境有害物質が存在する場合で、当該有害物質による影響を排除するための費用が発生すると想定される場合には、これらの費用を勘案して取得価格を調整するものとします。
土壌汚染	当該敷地が、土壌汚染対策法で定義されている指定地域に該当する場合には、投資対象から除外します。土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、当該土壌汚染による影響を排除するための費用が発生すると想定される場合には、これらの費用及び売却する場合の価格等を勘案して取得価格を調整するものとします。

b．フォワード・コミットメントを行う際の条件

本投資法人が不動産等の取得に際してフォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から１ヶ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。）を行う場合は、以下のすべての事項を遵守するものとします。

フォワード・コミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響に比して、過大にならないか慎重かつ適切に検討すること（東京証券取引所の定める上場廃止基準に該当することとならないかの確認を含みます。）。

取得額の上限は、ポートフォリオ全体の規模を勘案し、過大なものにならない範囲にとどめること。また、決済・物件引渡の前に投資法人の決算期末を迎えた場合は、保有物件の継続鑑定等と合わせて、当該決算期間中の日付を価格時点として取得した不動産鑑定評価等を公表すること。

売買契約書締結時まで、決済資金に充てるための融資又は増資に関する契約が締結され、若しくは意向表明書が差し入れられ、かつ、当該契約等に基づく融資又は増資が決済日までに全額実行される見込みのあること、若しくは、決済資金に充てるための十分な手元資金が見込まれること、又はフォワード・コミットメントに係る売買契約書に、本投資法人の財務状況に重大な影響を及ぼす違約金の支払義務を伴わない形で融資又は増資の実行を停止条件とする条項を設定すること等により資金調達が行行されない場合には、本投資法人に過大な違約金が生じることなく売買を中止できる契約にすること。

c．開発型物件を取得する際の条件

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象としており、竣工後の稼働物件への投資を原則とします。ただし、良質な物件の確保という観点から、配当に与える影響等を総合的且つ慎重に検討した上で、下記の基準に合致するものに限って、一定割合を限度に、未稼働物件の取得を行う場合があります。

建築確認が既に取得されていること

完工リスク・賃貸借契約締結リスクへの対応が十分行われていること

マーケット需給の観点から適切な企画であることが確認されていること

未稼働物件の投資総額が資産規模（当該投資対象資産の取得後）の10%以下であること

d．保有期間

本投資法人は、原則として中長期保有を目的として物件を取得し、当初から短期で売却することを想定した不動産等の取得は行わないものとします。

e．耐震性

本投資法人は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件に投資します。例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。

f．権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件に投資するものとしますが、例外として完全所有権以外の物件を選定する場合は、以下に定めるところに従い、個別に判断するものとします。

区分所有物件

区分所有物件については、管理運営の実態を調査し、収益の安定性、物件特性、市場環境等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。

借地物件

権利関係が明確であり、かつ底地の借地権が十分な賃借期間を残した定期賃貸借又は将来の契約更新が可能な賃貸借である場合においてのみ取得するものとします。

共有物件

共有物件については、管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。なお、共有物件へ投資する場合には、収益の安定性を確保するために必要な措置（共有物不分割特約の締結及び共有物件の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講ずるものとします。

## （二）投資対象不動産のデューデリジェンス

本投資法人が、運用資産を取得するに際しては、下記のとおり、利害関係のない専門家による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、地震調査レポート、土壌調査レポート及び必要に応じてマーケットレポートを取得し、対象不動産についての経済的・物理的・法務的調査を行い、総合的な観点から投資の可否について判断するものとします。

	調査事項	調査内容	調査方法
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書
	市場調査 （賃貸住宅セクター）	賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） 新規供給状況、競合物件の状況	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒアリング 現地調査
	市場調査 （ヘルスケア施設セクター）	・周辺地域の交通アクセス、娯楽施設、居住環境、医療機関 ・周辺地域の高齢者人口推移、需要動向 ・周辺地域の法規制、公的助成制度の状況 ・競合施設等の状況及び開発動向	本資産運用会社による調査 マーケットレポート等
	入居テナント調査 （賃貸住宅セクター）	テナント信用力、賃料収受状況 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 店舗がある場合の業種及び営業状況 上記の他、シェアハウスやサービスアパートメントの場合、施設の運営を行う専門業者について、ヘルスケア施設セクターのオペレーターの調査に準じた調査を実施します。	仲介会社及びPM会社からのヒアリング
	収益関係 （賃貸住宅セクター）	契約条件（賃料・その他収益） 賃貸稼働状況、収益実績 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地	売主開示の賃貸借契約書 現地調査
	オペレーション状況 （ヘルスケア施設セクター）	・入居率 ・賃料負担力 ・収支状況（未償却一時金の状況を含みます） ・運営状況、運営体制 ・営業戦略・施策	売主・オペレーター開示情報 マーケットレポート等
	オペレーター （ヘルスケア施設セクター）	・運営施設の規模、業歴 ・運営状況、財務内容 ・コンプライアンス体制、内部管理体制 ・営業戦略（新規開設、入居促進等） ・役職員の状況 ・業界での地位、評判、経営理念	本資産運用会社による調査 マーケットレポート等
物理的調査	立地	生活上の利便性 土地利用状況、嫌悪施設の有無 都市計画及び地域計画と将来動向	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 外溝、屋上、外装、設備等 賃貸住宅・ヘルスケア施設に則した設備・仕様 関係法令の遵守状況等	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	管理運営方法・規約等 関係法規の遵守状況 管理会社の管理状況 緊急修繕の必要性 長期修繕計画と実施状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震調査（PML値）	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴、土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート

	調査事項	調査内容	調査方法
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・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。</p> <p>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</p> <p>敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</p> <p>積立金の滞納の有無</p> <p>区分所有形態</p> <p>本投資法人による所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認の有無</p> <p>借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性</p> <p>不動産信託の受益権については信託契約の内容</p>	<p>エンジニアリング・レポート等</p> <p>売主提示の物件概要説明書</p> <p>現地調査</p>
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	<p>エンジニアリング・レポート等</p> <p>現地調査</p>

#### （ホ）投資対象有価証券

本投資法人が、規約に定める「不動産に関する匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、特定資産としての「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」に投資を行う場合は、規約第12条の定めに従うほか、以下の点に留意して行うものとします。

##### a. 投資制限

本投資法人が行う「不動産に関する匿名組合出資持分」及び「不動産対応証券」への投資は、本投資法人の運用資産等の総額に占めるこれらの資産の合計額の割合が過大とならないように行うものとします。

本投資法人が行う「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」への投資は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することがないように十分配慮した上で行うものとします。

##### b. デューデリジェンス

投資対象となる「不動産に関する匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」の取得に当たっては、これらの資産の特性やストラクチャーの検討及び確認並びにこれを踏まえたリスク分析を行った上で、これらの資産に対する投資目的も踏まえつつ、安全性、換金性又は投資対象不動産との関連性等を勘案してデューデリジェンスを行うものとします。

#### 投資対象不動産にかかわる運用・管理方針

#### （イ）賃貸住宅・ヘルスケア施設の共通事項

##### a. 基本方針

本投資法人は、中長期の安定収益確保に主眼を置いて、日常の運営管理、建物・設備の修繕及び戦略的改修を始めとした運営管理を行うものとします。またスケールメリットを最大限に活かし、効率的な運営管理に努めます。

b. 投資対象不動産に関する資産管理計画の策定

年次資産管理計画

年次資産管理計画は、各営業期間の開始後45日までを目処に、対象期間を1年間（当該営業期間及び翌営業期間）とし、概ね以下に掲げる内容を記載したものを策定し、計画的な資産運用を行う指針とします。

- (a) 物件の取得及び売却に関する計数計画
- (b) 保有物件の賃貸事業に関する計数計画
- (c) 保有物件の修繕・資本的支出に関する計数計画
- (d) 有利子負債の調達及び返済に関する計数計画
- (e) 過去の運用状況に関する分析

中期資産管理計画

中期資産管理計画は、対象期間を5年間として、概ね以下に掲げる内容を記載したものを策定し、ポートフォリオの構築のための指針とします。

なお、中期資産管理計画は、年次資産管理計画の策定又は改正にあたって必要であれば更新をすることができるものとします。

- (a) 物件の取得及び売却に関する計数計画
- (b) 保有物件の賃貸事業に関する計数計画
- (c) 保有物件の修繕・資本的支出に関する計数計画
- (d) 有利子負債の調達及び返済に関する計数計画

資産管理計画書

資産管理計画書には、投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める内容等を記載します。

なお、資産管理計画書は、年次資産管理計画の策定又は改正にあたって必要であれば更新をすることができるものとします。

c. プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

本投資法人ではプロパティ・マネジメント業務等については外部の専門業者に委託するものとします。外部委託会社の選定に際しては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意するものとします。

項目	留意点
企業の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の受託者としての実績</li> <li>・業界の熟知度</li> <li>・法令等の遵守状況</li> <li>・財務の健全性</li> </ul>
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要スタッフの人数及び能力</li> <li>・建物及び設備の管理・運営・保全能力</li> <li>・プライバシーポリシーの確立及びそれに対応する社内体制</li> <li>・関係業務のネットワークの有無</li> </ul>
コスト・報酬	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要となるコストの妥当性</li> <li>・報酬水準の妥当性</li> <li>・金額とクオリティのバランス</li> </ul>

また、複数の専門業者に対しリーシング及び建物管理等の周辺業務を委託することにより、適度な競合関係を発生させ管理の質を高めるとともにコストの削減を実現し、同時に各コストの透明性の向上を図ります。さらに、必要に応じて業者の変更、契約内容の変更等を機動的に実施します。これにより、環境の変化にも対応することが可能となると考えます。なお、外部委託には上記のメリットがある反面、業者の選定及び管理については十分に考慮検討する必要があるため、毎月書面等による報告を受けるとともに、必要に応じ適宜会議等を開催するものとします。

d．テナント選定基準

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。また、反社会的勢力との取引を未然に防止するため、テナントに対する適切な事前審査を実施するものとします。

個人の場合

- (a) 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
- (b) 年収、その他賃料負担能力の根拠
- (c) 使用目的、契約期間
- (d) 家族構成
- (e) 保証会社による保証の適否

法人の場合

- (a) 業種、業歴、事業規模、業況等
- (b) 使用目的、契約期間
- (c) 保証会社による保証の適否

(注)ヘルスケア施設のテナント兼オペレーターについては、前記 (ロ) c. に記載のオペレーター選定基準に従います。

e．修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事

本投資法人は、経年劣化への対応を目的とした修繕工事及び設備投資を行い、中長期的な収益安定を図ります。また、マーケット調査、テナントへのアンケート調査・ヒアリング等に基づき、経年劣化への対応を目的とした修繕工事及び設備投資とは別に、外観、共用部、間取り等の戦略的な改修工事を行うことで、投資対象資産の競争力の維持及び向上、リーシング業務の円滑化及び追加的な付加価値の創出等を図ります。

修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事のための計画を「年次資産管理計画」及び「中期資産管理計画」において立案します。計画の立案に際しては、建物のライフサイクルコスト(注1)を考慮した上でポートフォリオ全体において可能な限り特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。資本的支出については、減価償却費相当額とのバランス、費用対効果等を考慮して計画します。また、計画の立案のために、本資産運用会社及びプロパティ・マネジメント会社は、各投資対象資産の現地調査を原則年1回以上実施するものとします。

コンストラクション・マネジメント(注2)及びバリュー・エンジニアリング(注3)等の手法を積極的に導入して、効率的な工事計画を立案します。

(注1)「ライフサイクルコスト」とは、建築物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階のコストの総計のことをいいます。

(注2)「コンストラクション・マネジメント」とは、コンストラクション・マネージャーを選定して、スケジュール、コスト、品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

(注3)「バリュー・エンジニアリング」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大化することを目指す手法をいいます。



（ロ）ヘルスケア施設特有の事項

a．ヘルスケア施設及びオペレーターのモニタリング

本投資法人は、原則として固定賃料による中長期の賃貸借契約をテナントであるオペレーターとの間で締結します。この場合においても、賃貸借契約の終了又は解除による収益の低下のリスクがあるため、ヘルスケア施設の運営管理方針・計画及び運営管理状況並びにオペレーターの状況について定期的に以下の事項のモニタリングに努めるものとします。

ヘルスケア施設の運営管理方針・計画

収支計画、管理運営計画、修繕計画

ヘルスケア施設の運営状況

入居状況、損益状況、資金収支状況、営業活動状況、事故報告

オペレーターの状況

事業報告書、財務諸表、賃料支払状況、ヘルスケア施設運営規模

また、ヘルスケア施設の運営状況等必要に応じて、ヘルスケア施設の運営体制、運営方法・戦略、入居率見通し、近隣競合施設の動向、入居者の入退去理由等をオペレーターにヒアリングします。

b．オペレーターへの提案

本投資法人は、モニタリング結果を踏まえ、ヘルスケア施設の運営状況等を勘案のうえ、必要に応じて、オペレーターに対して以下の改善策を協議・提案することに努めます。

収支の改善

人員体制、価格、サービス内容の見直し

入居率の改善

価格の見直し、入居促進の手法・体制

保険の付保方針

- a．火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保するものとします。
- b．原則として物件単体のPMLの値が15%未満の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%以上の投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとします。
- c．引受保険会社の選定にあたっては、必要に応じて複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。
- d．引受保険会社の選定にあたっては、原則としてMoody's又はS&PでA3又はA-以上の格付けを取得していることを条件とします。

売却方針

- a．投資対象資産の保有期間については、中長期保有を原則とします。ただし、不動産マーケットの状況・分析等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために、必要に応じて投資対象資産の売却を検討するものとします。
- b．投資対象資産の売却価格の決定にあたっては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて鑑定評価書の取得等による第三者意見を参考にします。
- c．売却に際しては、当該投資対象資産の将来にわたる収益性、売却資産の個別性、市場動向等を総合的に勘案し、相対取引・入札等の方法により売却先を決定するものとします。
- d．他の投資案件に付随して本投資法人の投資基準を満たさない投資対象資産を取得した場合には、短期間での売却を検討する場合があります。

大和証券グループ本社との業務協力

本資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しており、本投資法人は以下のスポンサー・サポートを受けます。

a．情報提供に関する協力

大和証券グループ本社から提供される物件に関する情報その他本資産運用会社又は本投資法人にとって有用な情報を活用します。

b．人材に関する相互的な業務協力

大和証券グループ本社は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、その不動産ファンド運用管理のノウハウを本資産運用会社において承継かつ発展させるため、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に関し、本資産運用会社に協力することとされています。

c．ブリッジファンド組成並びにパイプラインサポート及びウェアハウジング等に関する協力

本資産運用会社が不動産投資法人等への売却を前提として物件等への投資を行うファンド（以下「ブリッジファンド」といいます。）を組成する際には、大和証券グループ本社は、その裁量により、適当と認める方法により、ブリッジファンドの組成等に協力します。

また、スポンサー・サポート契約に基づくスポンサー・サポートの一環として、大和証券グループ本社の100%子会社であるDRTと本資産運用会社は、2021年7月1日付でウェアハウジングに関する基本契約（現：パイプラインサポート等に関する基本契約。その後の変更を含みます。以下同じです。）を締結しました。

同契約に基づき、DRTは、パイプラインサポート機能（本投資法人の投資基準に適合する不動産等の物件情報の提供をいいます。）及びウェアハウジング機能（本資産運用会社が運用に係る業務を受託する各不動産投資法人への売却を出口戦略と想定しつつ、投資対象からの一定期間の収益を享受することを目的とした投資として、一定期間の保有を前提とした取得を行うことをいいます。）の提供を通じて、本投資法人の運用資産の拡大及び発展のために、本投資法人及び本資産運用会社に対して、商業上合理的な範囲で協力します。また、同契約に基づき、DRTは、自ら物件情報を入手した場合であって、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人の投資基準に適合すると判断した場合、DRTが第三者との契約上の義務に違反することとなる場合その他やむを得ない事情がある場合を除き、当該物件情報を遅滞なく本資産運用会社に通知するものとされています。

また、同契約に基づき、DRT及び本資産運用会社は、DRTが自ら保有する物件（間接保有を含みます。以下「DRT保有物件」といいます。）についてDRTが本資産運用会社に対してその裁量により取得の提案を行った場合や、本資産運用会社の依頼を受けて両社で協議の上ウェアハウジング機能の提供のためにDRTが取得（間接投資を含みます。以下同じです。）した物件（以下「ウェアハウジング物件」といいます。）について本資産運用会社から売買条件の提案があった場合には、DRTは、本資産運用会社との間で、DRT保有物件又はウェアハウジング物件の売買条件につき誠実に協議を行うこととされ、かかる協議の結果、DRT及び本資産運用会社間で売買の基本条件について合意に至った場合、本資産運用会社は当該合意に従い、本投資法人をして買付意向を記載した書面をDRT又はDRTが指定する者に対して遅滞なく提出させるものとし、DRTは当該DRT保有物件又は当該ウェアハウジング物件の取得に関する優先交渉権を本投資法人に付与することとされています。

d．短期投資法人債引受等のサポート

短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社は、その裁量により、適用法令、大和証券グループ本社の内部規則及び大和証券グループ本社を当事者とする諸契約に違反しない範囲で、大和証券グループ本社が適当と認める方法により、短期投資法人債の引受け等を通じた本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力を行います。

e．投資対象不動産の取得に関する業務協力

大和証券グループ本社は、本投資法人の投資方針・投資基準に概ね合致する物件情報、その他本投資法人の資産運用に有用な情報を提供します。

本資産運用会社は提供された物件情報をもとに物件取得の可能性を検討します。

財務方針

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a．投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、経済市況等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行いま

す。

b. 借入れ及び投資法人債の発行

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

LTVの水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資対象資産の取得、及びリファイナンス・リスクの軽減等のために、一時的に60%を超えることができるものとします。

安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関とのいわゆるメインバンク体制を確立しつつ、借入先の分散、投資法人債の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

借入れに際しては、借入コスト、借入期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安全性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討のうえ、適切な資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行のために必要があるときは、本投資法人の運用資産について担保の差入れを行うことができるものとします。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。

金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。

各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。

c. 資金管理

本投資法人は、必要な資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案のうえ、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。

上記の現預金は、原則として無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる預金）又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（ムーディーズ・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付けがP-2以上、S & Pグローバル・レーティング（S & Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付けがA-2以上、株式会社格付投資情報センターの短期格付けがa-2以上若しくは株式会社日本格付研究所の短期格付けがJ-2以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。

余剰資金は、安全性又は流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限定するものとします。

情報開示方針

本投資法人の運用業務にあたっては、投資主・投資家や地域社会を始めとするあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価のために、本投資法人及び本資産運用会社に関する重要な情報（財務的・社会的・環境的側面の情報を含みます。）の公正かつ適時・適切な開示を行います。

また、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、会社法、その他の法令並びに東京証券取引所及び投資信託協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。

情報開示については、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物を始めとするさまざまな情報伝達手段を活用し、より多くの投資家に分かり易い開示を行うよう努めます。

a. 情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、法定開示事項とともに、東京証券取引所及び投資信託協会が定める事項を開示するだけでなく、投資主に対して重要かつ有用な情報開示をできる限り行うことにより、資産運用についてのアカウンタビリティを十分に果たすよう努めます。

b. 開示の方法

開示資料については、T D n e t への登録を行います。加えて、開示資料を本投資法人のホームページへの掲載により開示します。

利害関係人との取引についての指針

利害関係者間の取引については、本資産運用会社の定める「利益相反対策ルール」を基に行動するものとします。

サステナビリティ方針

本資産運用会社において別途定めている「サステナビリティ方針」に基づき、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティに関する取組みを推進します。

## （２）【投資対象】

### 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、規約第９条に定める基本方針に従い、不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約第11条）。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a．不動産
- b．不動産の賃借権
- c．地上権
- d．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- e．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
- f．当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。

- a．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。）
- b．受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
- c．投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
- d．特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（前記（イ）d．又はe．に規定する資産に投資するものを除きます。）をいいます。）
- e．匿名組合出資持分証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

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

- a．預金
- b．コール・ローン
- c．譲渡性預金証書
- d．有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号に定めるものをいいます。）（前記（イ）、（ロ）及び本（ハ）に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。）
- e．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）
- f．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。ただし、本（ハ）a．乃至c．に掲げる資産を除きます。）
- g．信託財産を本（ハ）a．乃至f．又は後記（ニ）a．乃至e．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
- h．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
- i．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に定めるものをいいます。以下同じです。）

（ニ）本投資法人は、必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

- a．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第１項に規定する商標権又は同法第30条第１項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第１項に規定する通常使用権（前記（イ）a．乃至e．に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
- b．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項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c．資産流動化法第２条第６項に規定する特定出資（実質的に前記（イ）a．乃至d．に掲げる資産に投資

することを目的とする場合に限りします。）

- d．特定資産への投資に付随して、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。）第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限りします。）
- e．民法上の動産（ただし、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除きます。）

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

#### 投資基準

（イ）投資基準については、前記「（１）投資方針      投資対象資産の取得に関する方針」をご参照下さい。

（ロ）用途別、地域別による投資割合については、前記「（１）投資方針      ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

### （３）【分配方針】

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って分配を行うものとします（規約第15条）。

#### 利益の分配

（イ）本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第１項に規定する利益とします。

（ロ）利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、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るものとします。

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第１項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第２項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

#### 一時差異等調整積立金等の活用による安定した分配金の維持

本投資法人は、合併等により計上した一時差異等調整積立金を取崩し、毎期一定額を当期純利益に上乗せして分配する方針としています。

また、不動産等売却損や増資に伴う投資口価値の希薄化、物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合において、本投資法人役員会が妥当と判断する場合は、一時差異等調整積立金等を取り崩すことが可能です。

#### 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から３ヶ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された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。

#### 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人は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を付さないものとします。

#### 投信協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年３月16日制定。その後の改正を含みます。）に従うものとします。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）d . 」に定める有価証券及び「同f . 」に定める金銭債権への投資を、安全性、換金性又は前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）」又は「同（ロ）」に掲げる特定資産との関連性を勘案して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第12条第1項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）e . 」に定めるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限り（規約第12条第2項）。

（ハ）再生可能エネルギー発電設備に係る制限

前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）i . 」に定める再生可能エネルギー発電設備は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）」又は「同（ロ）」に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資します（規約第12条第3項）。

（ニ）国外不動産に係る制限

投資対象となる不動産等は国内不動産に限定するものとします（規約第12条第4項）。

（ホ）本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等若しくは当該不動産等を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行いません（規約第12条第5項）。

（ヘ）組入資産の賃貸・運用及び第三者のための担保提供に係る制限

- a . 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とします（規約第13条第1項）。
- b . 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行います（規約第13条第2項）。
- c . 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができます（規約第13条第3項）。
- d . 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が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。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます（規約第13条第4項）。



## 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

## （イ）資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

## a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「金商業等府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

## b. 運用財産相互間の取引

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

## c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

## d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

## e. その他金商業等府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして金商業等府令で定める行為（金融商品取引法第42条の2第7号、金商業等府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

- （ ）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（金商業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金商業等府令第130条第1項第1号）。
- （ ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- （ ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- （ ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- （ ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- （ ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

（ロ）同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。なお、本投資法人は、下記a.の規定をその規約で定めています（規約第6条第2項）。

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

（二）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。

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

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産若しくは信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金又は投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等を使用とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行うことができます（規約第17条第1項）。なお、借入れを行う場合、借入先は、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に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（規約第17条第4項）。
- b. 上記a.の場合、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（規約第17条第2項）。
- c. 本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々1兆円を上限とします。ただし、借入金と投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第17条第3項）。

（ハ）集中投資

集中投資について制限はありません。

（二）他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

### 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すべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した又は本投資法人が取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 その他投資資産の主要なもの （へ）個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の提出日現在における本投資法人及び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。

#### 投資証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価格の変動に関するリスク
- （ロ）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）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- （ヘ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- （イ）投資対象用途を限定していることによるリスク
- （ロ）業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク
- （ハ）PM会社等に関するリスク
- （ニ）不動産を取得又は処分できないリスク
- （ホ）投資口の追加発行、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

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- （イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク
- （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- （ニ）インサイダー取引規制に関するリスク
- （ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （ヘ）本投資法人の倒産又は登録取消のリスク
- （ト）敷金及び保証金等に関するリスク
- （チ）本資産運用会社の兼業業務によるリスク

#### 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- （イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （ロ）賃貸借契約に関するリスク
- （ハ）不動産の偏在に関するリスク
- （ニ）テナント集中に関するリスク
- （ホ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク
- （ヘ）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
- （ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （チ）法令の制定・変更に関するリスク
- （リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
- （ヌ）転貸に関するリスク
- （ル）マスターリース契約に関するリスク
- （ヲ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

- （ワ）区分所有建物に関するリスク
- （カ）共有物件に関するリスク
- （コ）借地物件に関するリスク
- （ク）借家物件に関するリスク
- （ケ）開発物件に関するリスク
- （コ）有害物質に関するリスク
- （ツ）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
- （ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
- （ナ）賃料保証会社に関するリスク
- （ラ）ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

#### 税制に関するリスク

- （イ）導管性要件に関するリスク
- （ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- （ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- （ニ）一般的な税制の変更にに関するリスク

#### その他

- （イ）専門家の意見への依拠に関するリスク
- （ロ）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
- （ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- （ニ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- （ホ）金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク
- （ヘ）減損会計の適用に関するリスク
- （ト）投資主優待制度に関するリスク
- （チ）譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得を実行することができないリスク

#### 投資証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価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、金融商品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、本投資証券の市場価格又は本投資法人債券の取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、米国の関税政策を含む各種施策やウクライナ情勢を含む国際情勢、資源価格や電力価格等の動向、感染症の蔓延状況等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。

また、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

そのため、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で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

- （ロ）投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

（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（以下、本「（１）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。なお、NHIは利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針を採用していましたが、本合併後の本投資法人においては、ポートフォリオの属性及び本合併に伴い計上した負ののれんや既存の負ののれんの活用が可能であることに鑑み、当面の間、かかる方針を採用することは予定していません。

（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、契約通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「不動産及び信託の受益権に関するリスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、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）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しても、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ため、既存の投資主に対する分配金が、追加発行がなかった場合に比して、大幅に減少する可能性があります。

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

なお、本投資法人は、増資による投資口価値の希薄化等に伴い発生する１口当たり分配金への一時的な影響等を回避するために一時差異等調整積立金の一部を活用する方針です。しかしながら、一時差異等調整積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれんが源泉であるため、一時差異等調整積立金の活用は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。また、現時点で将来における一時差異等調整積立金の活用を決定しているわけではなく、配当金水準の維持や増配を保証するものではありません。

（ヘ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

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

## 本投資法人の運用方針に関するリスク

### （イ）投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は、賃貸住宅及びヘルスケア施設のみを投資対象としているため、本投資法人の運用成績は、賃貸住宅の需要や賃料の動向、並びにヘルスケア施設の需要と供給の関係、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、介護保険等の制度改正等、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が影響を受ける可能性があります。

### （ロ）業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、賃貸住宅に関して業務提携先不動産業者との間でそれぞれ業務提携契約を締結し（以下、本項において、かかる不動産業者を「業務提携会社」といいます。）、業務提携会社から、不動産の取得並びに賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートを受ける体制を構築しています。しかし、不動産業者から本投資法人の投資基準に合致する不動産に関する売却情報を十分に取得できない可能性があります。また、業務提携契約は、業務提携会社に対して、本投資法人の希望する価格で不動産を売却することを義務付けているわけではありません。このため、業務提携契約に基づき、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が確保されているわけではありません。また、業務提携会社が提供する賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報が十分でない又は正確でない可能性もあり、賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートが適切、かつ、十分に行われることも保証されていません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、業務提携会社から、本投資法人が適切であると判断する不動産を期待通りに取得できるとは限らず、また、賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報の提供や賃貸仲介及び賃貸管理等のサポートを期待通りに受けられない可能性があります。

### （ハ）PM会社等に関するリスク

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会社や建物の管理会社等の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社や建物の管理会社等の業務遂行能力に強く依拠することになります。PM会社や建物の管理会社等を選定するに当たっては、当該会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、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会社や建物の管理会社等につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社や建物の管理会社等が任命されるまではこれらの委託先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。

### （ニ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合など、本投資法人が投資対象とする不動産の取得競争が激化した場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性や、希望する条件で取得のための資金調達を行えず、取得することができないこともあります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。このため、本投資法人は、目標とするカテゴリー別投資比率及び投資対象エリア別投資比率（前記「2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。）に基づくポートフォリオを構築できない可能性があります。

また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、本資産運用会社は不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・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することまで確保されているわけではありません。また、本資産運用会社は、複数の投資法人の運用を行っており、その中には本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型非上場投資法人であるDRPがあります。かかる競合の結果、大和証券グループ本社とのスポンサー・サポート契約に基づく物件等の情報提供に係るサポートにより本投資法人又は本資産運用会社が期待する成果を得ることができない可能性があります。

（ホ）投資口の追加発行、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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、投資口の市場価格、本投資法人の経済的信用力、金利情勢、市場環境その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、税法上の導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するとの要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して借入先が限定される結果、機動的な資金調達を行えない可能性があります。

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前提条件又は確約事項として、財務制限条項（LTV、DSCR等の指標を一定以上又は一定以下の水準に維持することを含みます。）が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更、合併等の組織変更、一定の財産の処分（担保権の設定を含みます。）が制限されることがあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク

本書の日付現在、大和証券グループ本社は本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する本資産運用会社の親会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役は、同社又はその子会社の役職員を兼職しています。さらに、本資産運用会社は、大和証券グループ本社と2009年6月17日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。大和証券グループ本社は本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社への物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等へ商業上合理的な範囲内で協力することとされています。また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、2020年10月21日付でスポンサー・サポート契約の変更覚書を締結しており、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社はその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力する旨が定められています。さらに、本資産運用会社は大和証券グループ本社の子会社であるDRTとパイプラインサポート等に関する基本契約を締結しており、DRTからパイプラインサポート機能やウェアハウジング機能の提供を受けることができる旨が定められています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、商業上合理的な範囲内での協力を約束したものにとすぎず、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が希望する条件で物件を取得し又は短期法人債を発行できることが確保されているわけではありません。また、DRTとのパイプラインサポート等に関する基本契約も、DRTに本投資法人の希望する条件で物件の売却等を義務づけるものではなく、原則としてDRTによるDRT保有物件の第三者に対する売却活動について制約はありません。

また、本投資法人と本資産運用会社は、国内の介護施設・病院への投資を行う大和F G Cヘルスケア株式会社（大和証券グループ本社が66%出資）とパイプラインサポート契約を締結し、不動産等の売却の情報提供を受けておりますが、かかるパイプラインサポート契約により本投資法人が希望する物件を取得できる保証はありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社がと大和証券グループと現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に影響が及ぶ可能性があります。また、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、本資産運用会社の役職員と本投資法人の間でも同様に利益相反関係が生ずる可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンド等の利益と本投資法人の投資主の利益が相反する可能性もあり、結果として他の投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

（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、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、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を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。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除その他の理由により終了することがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が影響を受けるおそれや、借入金等につき期限の利益を喪失するおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

加えて、本資産運用会社は、ヘルスケア施設の運用に関してA I Pヘルスケアジャパンとアドバイザリー契約を締結しています。同社とのアドバイザリー契約が解除された場合等においては、本資産運用会社がヘルス



ケア施設の運営・取得について知見を有する者から十分な情報提供や支援等を受けることができなくなり、本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、A I Pヘルスケアジャパンによるヘルスケア施設の運用実績は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に影響をもたらす可能性があります。

（ニ）インサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になっています。

本投資法人の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影響をもたらすおそれがあります。

（ホ）本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

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、より詳細な運用方針、ポートフォリオ構築方針等を定めた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、本資産運用会社の取締役会が策定又は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。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録取消のリスク

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、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産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ができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金等に関するリスク

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投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還債務が生じたときは、当該返還債務の履行に必要な資金を、その投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に影響をもたらす可能性があります。なお、運用資産に係る賃貸借契約の中には敷金の授受が行われないものがあります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

（チ）本資産運用会社の兼業業務によるリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に加えて、クローズド・エンド型の上場不動産投資法人であるＤＯＩの資産の運用を受託しています。ＤＯＩの投資対象は主たる用途をオフィスとする不動産等であり、主たる用途を賃貸住宅及びヘルスケア施設とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

また、本資産運用会社は、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの資産の運用を受託しています。ＤＨＰの投資対象は主たる用途を宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものは含みません。）とする不動産等、ＤＬＰの投資対象は主たる用途が物流の用途に供され、又は供されることが可能な不動産等であり、主たる用途を賃貸住宅及びヘルスケア施設とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

他方、ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であり、本投資法人との間で資産の取得等に関して利益相反が生じる可能性があります。そこで、本資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人、ＤＲＰ及びその他ファンド等の間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止することを目的として、本資産運用会社においては、物件の「竣工年次」を基準として各ファンドにおける優先検討機会の公平なローテーションを実施するという、ローテーション・ルールを採用しています。したがって、物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、一定の竣工年次の物件についてはＤＲＰが優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、本投資法人の収益性や資産の状況に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本資産運用会社は、その業務の一部として、投資助言業務を提供しています。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、本投資法人の投資運用に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。本資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、ＤＯＩ、ＤＲＰ、ＤＨＰ若しくはＤＬＰの運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、ＤＯＩ、ＤＲＰ、ＤＨＰ若しくはＤＬＰが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資ピークル・組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

上記以外にも、本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。本資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に影響を及ぼす可能性があります。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設以外である不動産等とすること、又は投資一任業務の投資対象を主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設である不動産等とする場合であっても、本投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した場合に限り、当該不動産等を取得するとすることで、主たる用途を賃貸住宅又はヘルスケア施設とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられています（金融商品取引法第42条）。さらに、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

## 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針 （２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。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「（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

### （イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性や種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合があります。また、かかる欠陥、瑕疵等又は契約不適合が取得後に判明する可能性もあります。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、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や建物が適正に施工されているとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵又は契約不適合の存在等が取得後に判明するおそれもあります（建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合がありますが、免振装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。）。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。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することを想定していますが、表明及び保証が全く行われない可能性があるほか、負担させた場合において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を追及できたとし、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。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。買主は、瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。また、本投資法人が売主となる場合、瑕疵担保責任を追及されるおそれがあります。また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、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。

他方で、民法改正法の施行日である2020年4月1日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から1年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

さらに、本投資法人が買主であるときに、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任、契約不適合による担保責任又は売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

す。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合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、契約不適合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、また、修補その他によっても治癒できず又は大幅な資産価値の低下を回避することができない可能性もあり、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。

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したりする可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に影響をもたらす可能性があります。

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。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。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。

#### （ロ）賃貸借契約に関するリスク

##### a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃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、稼働率が低下することや、賃貸市場や立地条件の変化等により従前と同水準の賃料で新たなテナントを確保することができないことにより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たりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に影響を及ぼし、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、民法改正法による民法改正が施行されることによって、賃貸借の実務上以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

まず、民法改正が施行される2020年4月1日より前に締結された既存の賃貸借契約及びそれに伴う既存の保証契約については、旧民法が引き続き適用されることとなりますが、既存の賃貸借について、民法改正が施行される2020年4月1日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正後の民法が適用されることとなります。

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならない、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

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

c．賃料改定に関するリスク

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、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。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影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ハ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産が一定の地域に偏在するおそれがあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい影響を及ぼす可能性があります。また、一定地域の賃貸住宅又はヘルスケア施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、賃貸住宅又はヘルスケア施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に影響を与えるおそれがあります。

（ニ）テナント集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益に影響を受けるおそれがあります。

（ホ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク

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

さらに、東日本大震災のような大規模な地震や津波が発生した場合、本投資法人の運用資産である不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る所有者責任・修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ホ）と同様、本投資法人は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。また、民法改正後の民法においては、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を、賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

さらに、近隣との紛争の発生等により想定しない損害が発生し、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。

（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（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す。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

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

（チ）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、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、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）及び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ります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に影響をもたらす可能性があります。

（リ）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状態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消（詐害行為取消）される可能性があります。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した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から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、売主と買主との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、売主と買主との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、売買が、管財人等により否認され又は債権者により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。

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

（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影響を及ぼす可能性があります。他方、転借人の信用状態等が悪化しない場合であっても、転貸人の信用状態等が悪化した場合、転借人から転貸人に対して賃料が支払われたにもかかわらず、転貸人から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

また、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影響を及ぼす可能性があります。

（ル）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシー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。

（ロ）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影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人、転借人及び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、また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に影響が及ぶ可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替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することにより、区分所有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があり、権利関係が複雑になる結果、不動産の減価要因とな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したりする可能性があります。

（カ）共有物件に関するリスク

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

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

さらに、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3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、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、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

#### （ヨ）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る解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、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したりす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、上記（ヨ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、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、将来、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可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。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影響を受ける可能性があります。

（ソ）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と損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又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、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、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、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

（ツ）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、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、さらに、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は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。

信託法上、信託受託者が倒産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。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる担保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。

本投資法人が信託の受益権を準共有する場合、以下のリスクが存在します。まず、準共有する信託の受益権の行使については、一定の行為を除き、準共有者間で別段の定めをした場合や信託契約において意思決定の方法が定められている場合等一定の場合を除き、準共有者の過半数又は準共有者全員一致により行うものと解されるため、当該信託の受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えたと解されていますが、準共有する信託の受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意することにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託の受益権については、単独保有す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したりする可能性があります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、本書の日付現在いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。この場合において、不動産売買契約を買主の事情により解約すれば、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

#### （ナ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該賃料保証システムは、PM会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、PM会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、PM会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性があります。

#### （ラ）ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

本投資法人は、本合併後、投資対象として主たる用途をヘルスケア施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物を含みますがこれらに限られません。）とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産をその投資対象に追加していますが、ヘルスケア施設に対する投資については、以下のリスクが存在します。

##### a．ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

本投資法人は、高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる一方で、それに伴い不足する高齢者向け住宅の拡充の必要性という社会的需要等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はなく、したがってこれを前提とする本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はなく、また、業界における主導的な地位を確立できる保証もありません。

##### b．ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値に影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃を収受する場合があります。入居一時金は、ヘルスケア施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることになります。前受家賃はヘルスケア施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることになります。本投資法人は、原則として、ヘルスケア施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継せず、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されますが、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継することとなります。また、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本来は本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替テナントの確保や本投資法人のレピュテーション維持その他の観点から、本投資法人において入居一時金残額の返還等の負担を余儀なくされる可能性があります。

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多いことから、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用負担が必要となり、また、転用できない場合には、用途が限定されているために購入先が限られることから想定した時期・価格で売却できない可能性があり、本投資法人の収益に影響を及ぼすおそれがあります。ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合

で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に影響を及ぼす可能性や、本投資法人の成長戦略に影響を及ぼす可能性があります。

#### c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデューデリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針であり、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性及び資産価値に影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、さらに、オペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、機動的にオペレーターを変更することができず、本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性があります。なお、オペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、一定のオペレーターとの間で、本投資法人が対象施設の運営及び賃貸借契約の締結を依頼した場合に、当該各オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨の運営のバックアップに関する協定を締結していますが、当該協定には法的拘束力がなく、また、あくまで本投資法人の依頼について誠実に協議することについて合意するに留まりますので、かかる協定によりオペレーターの円滑な変更及びヘルスケア施設の運営の承継が保証されているわけではありません。また、今後、当該協定を締結しているオペレーターの意向により、その内容が変更又は破棄される可能性もあります。また、本投資法人が保有する特定のヘルスケア施設につき、当該施設のオペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、運営のバックアップに関する協定とは別に、特定のオペレーターとの間で、いわゆるバックアップ・オペレーターとして、かかる場合に新たにオペレーターとして当該施設を賃借し運営する旨の合意を行う場合がありますが、かかるバックアップ・オペレーターへの施設運営の承継が円滑に行えるとの保証はなく、また、施設運営の承継がなされた場合においても当該施設の収益性が低下しないとの保証もありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の入居者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターやその属する企業集団における他のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待その他の問題が生じた場合や、オペレーター若しくはその属する企業集団又はそれらの施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーター又はその属する企業集団における他のオペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、オペレーターやオペレーターが属する企業集団の組織再編や株式譲渡等により、オペレーターの変更又はオペレーターの親会社の異動が生じた場合、オペレーターの信用力や運営力、ひいては本投資法人が保有するヘルスケア施設のレピュテーション、収益性及び資産価値に影響を及ぼす可能性があります。

## 税制に関するリスク

## （イ）導管性要件に関するリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

## （ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第10条第8項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

## （ニ）一般的な税制の変更にに関するリスク

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影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

（二）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「税制に関するリスク（イ）導管性要件に関するリスク」参照。）に抵触することなく保有する意向です。本投資法人が出資するかかる特定目的会社では、本投資法人の出資金を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価額が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については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、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難となる可能性があります。

（ホ）金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上に適切であると考え場合には、外部成長を達成するために、不動産を担保としている金銭債権及び不動産信託受益権を担保としている金銭債権を信託する信託受益権又は担保とする債券（以下「金銭債権等」といいます。）に投資を行うことがあります。かかる投資が行われた場合、金銭債権等の債務者から直接に担保としている不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

一方、金銭債権等の評価が下落した場合には、会計上の評価損が発生する可能性や、当該金銭債権等の回収を行う場合に、当初投資した金額未滿しか回収することができず、投資損失が発生する可能性があります。また、投資した金銭債権等が債務不履行により予定された金利・信託配当等を受け取れなくなる可能性があります。

（ヘ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、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影響を及ぼす可能性があります。

（ト）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設に関して、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。これらの前提条件に変更がある場合、本投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

（チ）譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、譲渡予定資産の譲渡代金に代わる資金調達や取得予定資産に代替する資産の取得のための努力を行う予定ですが、本投資法人が希望する条件での資金調達や、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、それらの結果投資主に損害を与える可能性があります。



## （２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人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以下のリスク管理体制を整備しています。

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

### 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営され、原則として毎月１回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。

この報告により、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。

### 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として任命し、ＤＯＩ投資運用部、ＤＬ投資運用部、ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部、ＤＨＰ投資運用部、ポートフォリオ戦略部、ファンド運用部、財務部、総務部、経営企画部及びリスク管理・コンプライアンス部の各部長をリスク管理責任者としています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも３ヶ月に１回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として１ヶ月に１回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっています。

本資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を払っています。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めています。

#### 4 【手数料等及び税金】

##### （１） 【申込手数料】

該当事項はありません。

##### （２） 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第６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することができるものとしています（規約第６条第２項）。

##### （３） 【管理報酬等】

役員報酬（規約第32条）

役員の報酬の支払に関する基準は、以下のとおりです。

- （イ）執行役員報酬は、１人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の指定する口座への振込により行います。
- （ロ）監督役員報酬は、１人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員の指定する口座への振込により行います。

本資産運用会社の報酬（規約第39条及び別紙１）

本資産運用会社に対する報酬は、運用報酬１、運用報酬２、取得報酬及び譲渡報酬並びに合併報酬から構成されるものとします。

報酬の種類	計算方法と支払時期
運用報酬１	<p>本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の３ヶ月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下、それぞれを「計算期間」といいます。）に分割し、次に定める方法により算出される本投資法人の各計算期間における運用資産評価総額に0.20％（年率）を上限とした料率を乗じた金額（１年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とします。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年２月、５月、８月及び11月の各末日をいいます。）までとします。</p> <p>各計算期間における運用資産評価総額とは、当該各計算期間の直前の決算期において本投資法人が保有する不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいいます。以下同じです。）の期末算定価額（本投資法人の規約第14条第２項により評価した鑑定評価額その他の価額をいいます。かかる価額が無い場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。以下同じです。）を用います。以下同じです。）の合計額を意味します。</p>
運用報酬２	<p>本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬２控除前の税引前当期純利益（ただし、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とします。）に8.0％を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。運用報酬２の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とします。</p>
取得報酬	<p>（イ）賃貸住宅を取得した場合（合併による取得の場合を除きます。）、その取得価額に1.0％を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。</p> <p>（ロ）ヘルスケア施設を取得した場合（合併による取得の場合を除きます。）、その取得価額に1.5％を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。</p> <p>（ハ）取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。</p>
譲渡報酬	<p>不動産関連投資対象資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除きます。）、その譲渡価額に、0.5％を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。「譲渡価額」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。</p>
合併報酬	<p>他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。以下同じです。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連投資対象資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0％を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から３ヶ月以内とします。</p>

各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払に際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとします。

一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人等への支払手数料

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

（イ）一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a．委託事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、３月、６月、９月、１２月の末日を最終日とする３ヶ月毎の各計算期間（以下、本項（イ）及び次項（ロ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき、後記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て算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、３ヶ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とします。
- b．本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに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います。
- 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、合意により一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d．上記c．に定める協議にあたり、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。
- e．上記a．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に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	報酬額（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

## （ロ）資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a．委託業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記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て算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3ヶ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とします。
- b．本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに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、合意により資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- d．上記c．に定める協議にあたり、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、当該承認手続完了時とします。
- e．上記a．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。

## （基準報酬額表）

総資産額	報酬額（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5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

## (ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

投資主名簿等管理人への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- 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、投資口事務代行委託契約の名義書換等手数料明細表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとし、ただし、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が協議のうえ決定するものとし、
- b. 投資主名簿等管理人は、上記 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かか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、

## (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)	<p>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)</p> <p>5,000名まで 390円</p> <p>10,000名まで 330円</p> <p>30,000名まで 280円</p> <p>50,000名まで 230円</p> <p>100,000名まで 180円</p> <p>100,001名以上 150円</p> <p>ただし、月額の最低額を220,000円とします。</p> <p>2. 月中に失格となった投資主 1 名につき55円</p>	<p>投資主名簿の保管、管理に関する事務</p> <p>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</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p> <p>投資口事務代行委託契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置</p>
分配金計算料	<p>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</p> <p>5,000名まで 120円</p> <p>10,000名まで 105円</p> <p>30,000名まで 90円</p> <p>50,000名まで 75円</p> <p>100,000名まで 60円</p> <p>100,001名以上 50円</p> <p>ただし、1 回の最低額を350,000円とします。</p> <p>2. 振込指定分 1 投資主につき130円加算</p>	<p>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</p>
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証 1 枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主 1 名につき 5 円</p>	<p>取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>
諸届受理料	諸届受理 1 件につき250円	<p>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</p>
個人番号関係手数料	<p>1. 振替投資口に係る個人番号の登録 1 件につき250円</p> <p>2. 非振替投資口に係る個人番号の登録 1 件につき550円</p> <p>3. 個人番号の保管月末現在 1 件につき月額 5 円</p>	<p>個人番号の収集及び登録に関する事務</p> <p>個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務</p>

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	<p>1. 封入発送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>定型サイズの場合</p> <p>封入物 2 種まで 1 通につき 25 円</p> <p>1 種増すごとに 5 円加算</p> <p>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</p> <p>定型外サイズ又は手封入の場合</p> <p>封入物 2 種まで 1 通につき 45 円</p> <p>1 種類増すごとに 15 円加算</p> <p>(2) はがき 1 通につき 15 円</p> <p>ただし、1 回の発送につき最低額を 50,000 円とします</p> <p>2. 書留適用分 1 通につき 30 円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円</p> <p>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</p> <p>5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円</p> <p>6. 共通用紙作成料（本料率を適用する場合、帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する）</p> <p>(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</p> <p>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）</p> <p>(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</p> <p>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</p>	<p>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</p> <p>共通用紙等の作成事務</p>
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	<p>1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成 1 枚につき 18 円</p> <p>2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計 1 枚につき 50 円</p> <p>ただし、1 回の集計につき最低額を 100,000 円とします。</p> <p>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</p> <p>4. 不統一行使分 1 通につき 50 円加算</p>	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	分配金支払い、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送料 総投資主通知受送料 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送料 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送料 情報提供請求 1 件につき250円	総投資主通知にかか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．書面交付請求受送料 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（異議申述を含む）の登録、撤回ならびに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 配当基準日（または期央）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

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定める。



## (二) 特別口座管理人（みずほ信託銀行株式会社）の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者間で協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難しい事情が生じた場合は、随時両当事者間で協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

## ( 特別口座管理事務手数料明細表 )

項目	主な業務の内容	手数料体系	
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とする。ただし、月額最低基本料を35,000円とする。	
		( 投資主数 )	( 口座 1 件当たりの基本料 )
		口座数のうち最初の 5,000口座について	150円
		5,000口座超 10,000口座以下の部分について	140円
		10,000口座超 30,000口座以下の部分について	130円
		30,000口座超 50,000口座以下の部分について	120円
		50,000口座超 100,000口座以下の部分について	110円
		100,000口座を超える部分について	100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替 1 件につき500円	
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ	取次 1 件につき300円	
個人番号関係手数料	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、提供及び廃棄又は削除に関する事務	個人番号等の登録 1 件につき600円	

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）の手数料

2016年6月15日に発行した日本賃貸住宅投資法人第4回無担保投資法人債、2017年6月9日に発行した日本賃貸住宅投資法人第5回無担保投資法人債及び2017年9月21日に発行した日本賃貸住宅投資法人第6回無担保投資法人債、2021年4月28日に発行した大和証券リビング投資法人第3回無担保投資法人債及び2022年1月25日に発行した大和証券リビング投資法人第4回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）に関する、一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人は、委託事務に関する手数料として1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり7銭及び償還期限1年間当たり20万円を加えた金額を上限として、各投資法人債の払込日に一般事務受託者に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しました。
- b. 本投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を經由して、投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。当該手数料に賦課される消費税は、本投資法人が負担します。
  - （ ）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
- c. 振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する費用については本投資法人の負担とし、振替機関からの請求に基づき、一般事務受託者を經由して振替機関に納付します。

（ヘ）投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）の手数料

2021年1月28日に発行した大和証券リビング投資法人第1回無担保投資法人債に関する、一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期は、以下の通りです。

- a. 本投資法人は、委託事務に関する手数料として600万円を上限とし、本投資法人と株式会社三井住友銀行間で別途合意した金額を各投資法人債の払込日に一般事務受託者に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しました。
- b. 本投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を經由して、投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。当該手数料に賦課される消費税は、本投資法人が負担します。
  - （ ）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
- c. 振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する費用については本投資法人の負担とし、振替機関からの請求に基づき、一般事務受託者を經由して振替機関に納付します。

（ト）投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）の手数料

2021年2月9日に発行した大和証券リビング投資法人第2回無担保投資法人債に関する、一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期は、以下の通りです。

- a. 本投資法人は、委託事務に関する手数料として1,400万円に投資法人債の発行金額100円当たり8銭及び償還期限1年間当たり100万円を加えた金額を上限として、各投資法人債の払込日に一般事務受託者に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しました。
- b. 本投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を經由して、投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。当該手数料に賦課される消費税は、本投資法人が負担します。
  - （ ）元金支払手数料支払元金金額の10,000分の1.1
  - （ ）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1.1
- c. 振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する費用については本投資法人の負担とし、振替機関からの請求に基づき、一般事務受託者を經由して振替機関に納付します。

（チ）機関運営事務受託者（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）への支払手数料

機関運営事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a．本投資法人は、委託事務に係る報酬（以下「機関運営事務報酬」といいます。）として、以下に定める金額に消費税を加算した金額を、機関運営事務受託者に支払うものとします。

役員会	1期（6ヶ月）当たり90万円
投資主総会	1回当たり20万円

- b．機関運営事務報酬は、3月、6月、9月、12月のそれぞれの末日を最終日とする3ヶ月毎の計算期間（以下、本項（チ）において「計算期間」といいます。）毎に支払うものとし、本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに機関運営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います。
- c．経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、合意により機関運営事務報酬の金額を変更することができます。

会計監査人報酬（規約第36条）

会計監査の報酬額は、1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定します。その支払は、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すべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに、会計監査人の指定する口座への振込により行います。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 ポートフォリオ戦略部

東京都中央区銀座六丁目2番1号

電話番号 03-6757-9680

（４） 【その他の手数料等】

本投資法人は、原則として、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金

投資口及び投資法人債の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当及び上場に関する費用

投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る費用及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

分配金支払に関する費用（投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び金融商品取引法第13条第５項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a．利益の分配に係る税務

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

（ ）源泉徴収税率

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

- 2014年 1 月 1 日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
- 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年 1 月 1 日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ ）確定申告

大口個人投資主（注１）を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

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

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択） （注２）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注２）（注３）（注４）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	-
税率	累進税率	上記（ ）と同じ	
配当控除	なし（注５）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注６）	合計所得金額に含まれない

- （注１）配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、2023年10月1日以後に支払われる配当等においては、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。
- （注２）2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。
- （注３）上記（注２）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。
- （注４）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。
- （注５）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
- （注６）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

（ ）源泉徴収選択口座への受入れ

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

（ ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・一般NISA及びつみたてNISA（以下ジュニアNISAと合わせて「旧NISA」といいます。）

（～2023年12月31日）

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

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

一般NISA及びつみたてNISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

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

未成年者に係る非課税口座はその年の1月1日において未成年者である者又はその年中に出生した者が開設可能です。

・新NISA（2024年1月1日～）

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

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

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

つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

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

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

b．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c．その他の利益超過分配に係る税務

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

( )みなし配当

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

( )みなし譲渡収入

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

- (注 1 ) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 払戻等割合  
払戻等割合は、本投資法人から通知します。  
(注 2 ) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額  
(注 3 ) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

d . 投資口の譲渡に係る税務

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

( )税率

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

- 1 2014年 1 月 1 日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。  
2 2025年以降、基準所得金額が 3 億 3 千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

( )上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

( )源泉徴収選択口座内の譲渡

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

（注）上記( )( 2 )の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

( )少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

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

一般NISAの年間投資上限額については上記 a . (iv)をご参照ください。

・新NISA

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

成長投資枠の年間投資上限額については上記 a . (iv) をご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

a . 利益の分配に係る税務

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

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

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

b . 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c . その他の利益超過分配に係る税務

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

（ ）みなし配当

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

（ ）みなし譲渡収入

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

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

d . 投資口の譲渡に係る税務

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



## 投資法人の税務

## （イ）利益配当等の損金算入

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

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

## （ロ）不動産流通税の軽減措置

## a．登録免許税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2026年3月31日まで	2026年4月1日から 2027年3月31日まで	2027年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する 不動産	1.3%	1.3%	

## b．不動産取得税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

## 5 【運用状況】

## (1) 【投資状況】

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅又はヘルスケア施設である建物及びその敷地です。

資産の 種類	用途	地域	当期（2025年 9 月30日現在）	
			保有総額（百万円） （注 3）	対総資産比率（％） （注 4）
不動産	賃貸住宅	東京都23区	81,980	20.5
		三大都市圏（注 1）	44,666	11.2
		政令指定都市等（注 1）	14,156	3.5
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注 2）	-	-
		中核都市部（注 2）	-	-
		その他（注 2）	-	-
	小計		140,802	35.2
信託 不動産	賃貸住宅	東京都23区	44,527	11.1
		三大都市圏（注 1）	77,275	19.3
		政令指定都市等（注 1）	14,276	3.6
	ヘルスケア施設	三大都市圏（注 2）	103,127	25.8
		中核都市部（注 2）	4,902	1.2
		その他（注 2）	-	-
	小計		244,109	61.0
預金その他の資産		15,220	3.8	
資産総額計		400,132	100.0	

	当期（2025年9月30日現在）	
	金額（百万円）	対総資産比率（％） （注4）
負債総額（注5）	212,557	53.1
純資産総額（注5）	187,575	46.9
資産総額	400,132	100.0

（注1）「地域」欄に記載されている「三大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

（注2）「地域」欄に記載されている「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）をいいます。「その他」とは、人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

（注3）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減損・減価償却後の帳簿価額)を記載しています。なお、不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいます。

（注4）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産又は預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

（注5）「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

（２）【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

本投資法人は、2025年 9 月30日現在において、その他投資資産については、不動産及び信託不動産の受益権により保有しています。本投資法人が保有する信託不動産は後記「 その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。なお、後記「 その他投資資産の主要なもの」記載の信託不動産以外に、本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

## 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、2025年9月30日現在、以下の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下、本項において「運用資産」といいます。）を保有しています。

## （イ）運用資産の概要

運用資産の概要及び価格と投資比率は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 （百万円） （注１）	投資比率 （％） （注２）	貸借対照表 計上額 （百万円）	期末算定 価額 （百万円） （注３）
賃貸住宅	東京都23区	willDo清澄	5,024	1.3	4,403	7,980
		ジョイ尾山台	624	0.2	677	745
		willDo大塚	725	0.2	735	886
		東信松涛マンション	912	0.2	949	1,190
		ハーモニー上北沢	400	0.1	383	454
		カレッジスクエア北池袋	727	0.2	580	827
		カレッジスクエア東武練馬	892	0.2	750	985
		カレッジスクエア赤塚	734	0.2	580	853
		カレッジスクエア早稲田	215	0.1	172	317
		カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.3	932	1,530
		カレッジスクエア新小岩	724	0.2	603	799
		カレッジスクエア木場	639	0.2	507	856
		カレッジスクエア錦糸町	490	0.1	413	596
		カレッジスクエア早稲田	316	0.1	284	427
		レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.3	1,004	1,520
		プロスペクト日本橋本町	808	0.2	737	1,380
		メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.4	1,439	2,050
		六本木ライズハウス	912	0.2	846	1,500
		TKフラッツ渋谷	4,770	1.2	4,288	7,660
		メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.3	1,001	1,790
		プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.4	1,355	2,760
		プロスペクト東雲橋	3,040	0.8	2,627	4,980
		プロスペクト門前仲町	1,080	0.3	967	1,740
		プロスペクト荻窪	701	0.2	602	1,020
		エクセリア池袋WEST	852	0.2	796	1,230
		プロスペクト大森海岸	1,480	0.4	1,372	2,390
		ガーラブレイス新宿御苑	2,170	0.5	2,044	3,990
		ジョイスコート	3,010	0.8	2,783	4,770
		グランカーサ浅草	1,216	0.3	1,116	2,320
		グランカーサ六本木	1,480	0.4	779	1,100
		グランカーサ南青山	3,750	0.9	2,237	2,370
		ストーリーア神宮前	3,160	0.8	3,151	2,950
		グランカーサ新宿御苑	2,525	0.6	2,407	4,560
		リエトコート四谷	1,716	0.4	1,675	2,800
		リエトコート元赤坂	1,095	0.3	1,076	1,990
		グランカーサ銀座イースト	2,000	0.5	1,958	2,790
		グランカーサ三ノ輪	850	0.2	797	1,170
		グランカーサ本駒込	1,500	0.4	1,549	1,920
		グランカーサ日本橋浜町	930	0.2	969	977
		グランカーサ馬込	602	0.2	632	640
		グランカーサ大森海岸	1,119	0.3	1,180	1,130
		グランカーサ上野池之端	1,420	0.4	1,452	1,670
		グランカーサ住吉	1,140	0.3	1,200	1,310
		グランカーサ上野入谷	1,225	0.3	1,290	1,370
		グランカーサ門前仲町	780	0.2	805	922
		グランカーサ馬込	700	0.2	717	802
		グランカーサ板橋EAST	955	0.2	973	1,040
		グランカーサ蔵前	1,505	0.4	1,610	1,660
		グランカーサ清澄白河	1,775	0.4	1,856	2,030
		グランカーサ曳舟	2,760	0.7	2,917	2,980
		グランカーサ王子	1,150	0.3	1,195	1,250
		グランカーサ両国イースト	1,120	0.3	1,187	1,250
		グランカーサ田端	825	0.2	887	976
		グランカーサ錦糸町	850	0.2	892	901
		グランカーサ板橋本町	1,230	0.3	1,284	1,370
		グランカーサ上野	970	0.2	1,019	1,070
		グランカーサ大島	2,819	0.7	3,013	3,070
		グランカーサ江戸川橋	2,280	0.6	2,359	2,540

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	1,340	0.3	1,414	1,490
		グランカーサ四谷	3,500	0.9	3,623	4,030
		グランカーサ三ノ輪	957	0.2	1,017	1,060
		グランカーサ三ノ輪	1,970	0.5	2,060	2,120
		グランカーサ東中野	1,174	0.3	1,221	1,350
		グランカーサ綾瀬	680	0.2	714	730
		プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.2	605	730
		ドリームハイツ	358	0.1	363	588
		グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.1	567	770
		王子ハイツ	347	0.1	357	625
		阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.1	323	538
		グリーンヒルズ芦花	662	0.2	694	833
		ロフティー平井	324	0.1	313	413
		THEバームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.3	1,277	1,810
		サンテラス代々木上原	1,180	0.3	1,253	1,930
		プロスペクト日本橋小網町	840	0.2	705	1,550
		パークテラス恵比寿	2,060	0.5	1,962	3,740
		プロスペクト渋谷道玄坂	1,590	0.4	1,536	2,930
		プロスペクト・グラース広尾	3,560	0.9	3,028	5,760
		プロスペクト初台	518	0.1	480	784
		プロスペクト西巢鴨	1,110	0.3	999	1,820
		プロスペクト町屋	484	0.1	366	729
		プロスペクト清澄庭園	2,630	0.7	2,356	4,690
		プロスペクト森下	1,260	0.3	1,078	2,070
		プロスペクト恩賜公園	1,110	0.3	918	2,020
		BELNOS34	1,700	0.4	1,759	2,920
		グラナ上野	1,100	0.3	1,020	1,960
		リエトコート浅草橋	1,615	0.4	1,528	2,670
		グランカーサ新小岩	1,510	0.4	1,442	1,770
		グランカーサ両国壹番館	1,420	0.4	1,395	1,640
		グランカーサ両国貳番館	770	0.2	764	896
		グランカーサ文京千石	1,480	0.4	1,494	1,750
		グランカーサ南千住	1,159	0.3	1,235	1,390
		グランカーサ両国ヴェルデ	2,215	0.6	2,356	2,380
		グランカーサ日暮里	1,640	0.4	1,719	1,840
		グランカーサ王子	4,340	1.1	4,513	4,690
	三大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	180	306
		willDo金山正木	490	0.1	352	565
		willDo市岡	722	0.2	567	727
		willDo海老江	350	0.1	286	370
		willDo今福西	413	0.1	315	455
		VISTAシュブリーム	563	0.1	459	580
		willDo塚本	730	0.2	592	923
		willDo谷町	1,040	0.3	893	1,200
		willDo難波w	486	0.1	388	521
		willDo難波w	690	0.2	530	708
		willDo勝川	503	0.1	361	668
		ステージア黄金	600	0.2	444	568 (注4)
		willDo浜崎通	2,280	0.6	1,753	2,390
		willDo南森町	493	0.1	430	557
		willDo南浦和	396	0.1	333	531
		willDo松屋町	810	0.2	678	1,110
		willDo新大阪	861	0.2	678	1,170
		カレッジスクエア東久留米	523	0.1	378	649
		willDo三宮イースト	731	0.2	534	823
		willDo九条	537	0.1	507	692
		willDo高畑	494	0.1	352	494 (注4)
		プロスペクト武蔵新城	1,050	0.3	871	1,490
		フレグランス川崎	548	0.1	439	877
		プロスペクト中央林間	524	0.1	400	754
		プロスペクト中之島	734	0.2	620	1,080
		プロスペクト豊中服部	366	0.1	275	458

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
賃貸住宅	三大都市圏	ブロスベクト下鴨	281	0.1	240	317
		ブロスベクト河原町五条	583	0.1	487	753
		グランシス江坂	1,260	0.3	1,111	1,910
		セレニテ甲子園	2,550	0.6	2,191	3,410
		ブレジオ都島	1,610	0.4	1,418	2,140
		セレニテ新大阪式番館	3,510	0.9	3,129	4,500
		グランカーサ梅田北	2,050	0.5	1,868	2,710
		セレニテ本町グランデ	4,286	1.1	3,745	6,640
		グランシス天満橋	4,050	1.0	3,805	5,910
		デイグラン鶴見	1,030	0.3	986	1,380
		さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.5	1,729	2,590
		さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.3	936	1,380
		さくらHills名駅NORTH	750	0.2	703	973
		ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.4	1,304	2,000
		HS梅田EAST	2,151	0.5	2,004	3,010
		セレニテ梅田EST	1,057	0.3	979	1,500
		セレニテ夕陽丘EST	811	0.2	756	1,110
		セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.3	1,148	1,440
		グランカーサ浦安	886	0.2	905	939
		グランカーサ千代田	959	0.2	962	952
		グランカーサ難波元町	5,820	1.5	6,031	6,660
		グランカーサ緑地公園	2,600	0.7	2,636	2,870
		グランカーサ新大阪SOUTH	4,310	1.1	4,501	4,840
		セレニテ日本橋プリエ	2,606	0.7	2,656	2,930
		グランカーサ天王寺EAST	846	0.2	892	878
		セレニテ難波プリエ	2,739	0.7	2,815	2,900
		エルブレイス江坂	2,820	0.7	2,918	2,940
		ブレジオ難波	4,280	1.1	4,563	4,430
		セレニテ本町東リアン	3,670	0.9	3,811	3,770
		グランカーサ京都駅前	1,510	0.4	1,639	1,640
		グランカーサ行徳	2,572	0.6	2,665	2,660
		グランカーサ大和	2,136	0.5	2,229	2,140
		グランカーサ市川国府台	1,911	0.5	1,993	1,990
		グランカーサさいたま新都心	3,210	0.8	3,418	3,230
		セレニテ日本橋ミラク	1,157	0.3	1,219	1,170
		グランカーサ川口並木	919	0.2	970	950
		グランカーサ高井田	3,200	0.8	3,495	3,220
		セレーノ大宮	1,554	0.4	1,643	2,260
		すずらん館	441	0.1	403	698
		リーベスト西千葉	2,152	0.5	1,782	3,130
		willDo西明石	635	0.2	529	919
		リーベスト東中山	1,371	0.3	1,131	1,960
		ステラートシティ桜山	735	0.2	568	829 (注5)
		ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.5	1,496	2,510
		willDo黒川	677	0.2	476	646
		デйм橋本	748	0.2	839	1,260
		ブロスベクト川崎	1,520	0.4	1,264	2,800
		ブロスベクト浦和常盤	717	0.2	658	1,180
		クラウンハイム西田辺	405	0.1	404	627
		ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	5,550	1.4	4,690	8,560
		リエトコート丸の内	3,756	0.9	3,463	5,180
		グランカーサ上前津	2,050	0.5	1,767	2,770
		さくらHills富士見	2,750	0.7	2,472	3,370
		グランカーサ北浦和	2,490	0.6	2,464	2,670
		グランカーサ藤沢	1,000	0.3	1,047	1,160
		グランカーサ溝の口	2,241	0.6	2,331	2,380
	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.3	928	1,340
		willDo中洲	2,460	0.6	2,117	3,190
		スカイヒルズN15	712	0.2	721	1,010
		アルファタワー札幌南4条	1,185	0.3	1,051	1,730

用途	地域	物件名称	取得価格 （百万円） （注１）	投資比率 （％） （注２）	貸借対照表 計上額 （百万円）	期末算定 価額 （百万円） （注３）
賃貸住宅	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.4	1,339	2,180
		クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.3	1,004	1,510
		グランパーク天神	4,698	1.2	4,367	7,550
		フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	0.7	2,433	2,860
		グランカーサ仙台五橋	2,100	0.5	1,876	2,250
		グランカーサ永山公園通	1,002	0.3	1,047	1,190
		グランカーサ南11条	830	0.2	793	1,050
		グランカーサ渡辺通	668	0.2	726	732
		グランカーサ南6条	1,610	0.4	1,745	1,720
		グランカーサ仙台晩翠通	1,251	0.3	1,328	1,290
		グランカーサ裏参道	1,510	0.4	1,424	2,020
		グランカーサ北3条	1,265	0.3	1,256	1,860
		知事公館前タワーレジデンス	4,530	1.1	4,270	5,680
		賃貸住宅小計（計193物件）	292,162	73.2	276,882	378,688
ヘルスケア 施設	三大都市圏	チャームスイート緑地公園	3,030	0.8	2,828	3,150
		S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	1,780	0.4	1,637	1,840
		さわやかはーとらいふ西京極	1,130	0.3	1,036	1,290
		S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	2,000	0.5	1,804	2,140
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,710	0.4	1,549	1,710
		ラ・ナシカ あらこがわ	1,400	0.4	1,253	1,490
		そんぼの家 西田辺駅前	737	0.2	692	735
		イリーゼ狛江・別邸	1,319	0.3	1,307	1,410
		AIP勝どき駅前ビル	8,150	2.0	8,197	9,240
		ブレザングラン南雪谷	3,380	0.8	3,412	3,510
		あいらの杜 東大船	2,271	0.6	2,274	2,610
		あいらの杜 石神井公園	2,070	0.5	2,076	2,320
		あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	0.4	1,506	1,580
		シニアフォレスト横浜都筑	1,202	0.3	1,203	1,300
		グッドタイム リビング センター南・プラ テシア センター南	11,150	2.8	11,296	11,800
		グッドタイム リビング 千葉みなとノ海岸 通・プラテシア 千葉みなと	4,516	1.1	4,845	4,160
		グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	1.0	4,157	4,070
		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	0.7	2,803	2,970
		グッドタイム リビング なかもず	2,180	0.5	2,174	2,390
		グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	0.5	2,204	2,370
		グッドタイム リビング 亀戸	1,860	0.5	1,872	2,580
		グッドタイム リビング 御影	1,820	0.5	1,852	2,480
		グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	0.4	1,611	1,720
		グッドタイム リビング 南千里	1,430	0.4	1,540	1,590
		グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	0.3	1,480	1,370
		グッドタイム リビング 千葉みなとノ駅前通	1,320	0.3	1,412	1,280
		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	980	0.2	1,070	1,090
		グッドタイム リビング 池田緑丘	920	0.2	958	794
		グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	0.2	856	800
		グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	0.2	671	680
		グッドタイム リビング 流山壱番館	610	0.2	637	611
		グッドタイム リビング 流山貳番館	563	0.1	621	654
		グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	0.1	403	355
		グッドタイム リビング 大阪ベイ	4,700	1.2	4,862	4,690
		サニーライフ日吉	2,060	0.5	2,082	2,110
		サニーライフ調布	1,920	0.5	1,999	2,200
		チャームプレミア鎌倉山	2,550	0.6	2,609	2,770
		アズハイム綱島	1,500	0.4	1,552	1,650
		ライブラリ新柴又	1,405	0.4	1,445	1,540
		医心館 上大岡	933	0.2	981	1,060
		サニーライフ芝浦	6,280	1.6	6,501	6,440
		ライブラリ練馬谷原	3,146	0.8	3,279	3,270
		ライブラリ志村坂上	2,630	0.7	2,727	2,780
		サニーライフ鎌倉玉縄	1,750	0.4	1,833	1,770

用途	地域	物件名称	取得価格 （百万円） （注１）	投資比率 （％） （注２）	貸借対照表 計上額 （百万円）	期末算定 価額 （百万円） （注３）
ヘルスケア 施設	中核都市部	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	1,210	0.3	1,096	1,280
		さわやか鳴水館	813	0.2	708	900
		アルファリビング岡山西川緑道公園	789	0.2	731	687
		アルファリビング高松駅前	642	0.2	595	599
		アルファリビング高松百間町	628	0.2	559	576
		アルファリビング高松紺屋町	1,225	0.3	1,210	1,150
	ヘルスケア施設小計（計50物件）		106,977	26.8	108,030	113,561
合計（計243物件）		399,139	100.0	384,912	492,249	

（注１）取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

（注２）投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。（小数第２位を四捨五入して記載しています。）

（注３）期末算定価額は、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（注４）2025年10月１日付で譲渡しており、2025年３月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

（注５）2025年10月23日付で譲渡しており、2025年３月31日時点の鑑定評価額を記載しています。



## （ロ）運用資産に係る賃貸状況の概要

運用資産に係る賃貸借の状況の概要は以下のとおりです。

## a．賃貸借状況の概要

テナントの総数 （注１）	総賃料収入 （年間賃料）の 合計（千円） （注２）	総賃貸面積の 合計（㎡） （X） （注３）	総賃貸可能面積 の合計（㎡） （Y） （注４）	全運用資産に 係る稼働率 （％） （X）／（Y） （注５）	敷金・保証金等 の合計（千円） （注６）
24	24,538,738	727,321.87	742,455.67	98.0	4,352,681

（注１）「テナントの総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「１」として記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「１」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、合計の欄において「１」として計算しています。

（注２）「総賃料収入（年間賃料）の合計」の欄には、全運用資産に係る決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

（注３）「総賃貸面積の合計」の欄には、総賃貸可能面積の合計のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づき賃貸に供されている面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積の合計」の欄には、決算日現在の全運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。また、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

（注５）「全運用資産に係る稼働率」の欄には、全運用資産の総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、期末稼働率の推移は以下のとおりです。

第30期 （2021年３月31日現在）	第31期 （2021年９月30日現在）	第32期 （2022年３月31日現在）	第33期 （2022年９月30日現在）	第34期 （2023年３月31日現在）
98.9％	98.1％	99.0％	98.9％	99.1％
第35期 （2023年９月30日現在）	第36期 （2024年３月31日現在）	第37期 （2024年９月30日現在）	第38期 （2025年３月31日現在）	第39期 （2025年９月30日現在）
98.5％	98.5％	98.6％	99.1％	98.0％

（注６）「敷金・保証金等の合計」の欄には、2025年９月30日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき千円未満を切り捨てて記載しています。

## b．主要な運用資産の概要

運用資産のうち、賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものはありません。

## c. 主要なテナントへの賃貸概要

運用資産のうち、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

(2025年9月30日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める割合 (注4)	契約満了日	契約更改の 方法
テナント名：合同会社日本賃貸住宅（特別目的会社）						
willDo清澄	350,658	29,982	7,497.46	1.0%	2026年6月30日	(注5)
ジョイ尾山台	42,522	8,872	1,033.40	0.1%	2026年8月31日	(注5)
willDo大塚	44,142	3,340	1,056.77	0.1%	2026年10月31日	(注5)
東信松涛マンション	47,115	8,612	920.19	0.1%	2027年5月31日	(注5)
ハーモニー上北沢	22,908	1,817	520.76	0.1%	2026年3月31日	(注6)
カレッジスクエア北池袋	40,620	5,000	1,065.00	0.1%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア東武練馬	52,020	6,300	1,360.10	0.2%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア赤塚	42,312	5,880	1,110.75	0.2%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア早稲田	12,524	320	297.24	0.0%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア茗荷谷	58,263	480	1,420.77	0.2%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア新小岩	40,046	-	1,139.10	0.2%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア木場	36,853	4,200	897.39	0.1%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア錦糸町	26,052	3,100	667.36	0.1%	2027年12月31日	(注5)
カレッジスクエア早稲田	16,758	-	392.03	0.1%	2027年12月31日	(注5)
レキシントン・スクエア新宿御苑	81,681	7,452	1,383.59	0.2%	2027年3月31日	(注5)
プロスペクト日本橋本町	63,852	5,057	1,244.52	0.2%	2026年10月31日	(注5)
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	94,332	8,491	1,778.37	0.2%	2026年9月30日	(注5)
六本木ライズハウス	63,996	6,344	1,242.23	0.2%	2026年9月30日	(注5)
TKフラッツ渋谷	374,548	51,851	6,857.97	0.9%	2026年5月31日	(注5)
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	73,200	7,022	1,275.00	0.2%	2026年9月30日	(注5)
プロスペクトKALON三ノ輪	121,476	11,266	2,775.76	0.4%	2027年9月29日	(注5)
プロスペクト東雲橋	236,340	24,454	4,892.30	0.7%	2026年5月31日	(注5)
プロスペクト門前仲町	83,688	5,193	1,675.84	0.2%	2027年6月30日	(注5)
プロスペクト荻窪	52,094	5,834	1,123.59	0.2%	2027年4月30日	(注5)
エクセリア池袋WEST	63,756	4,646	1,354.85	0.2%	2027年6月30日	(注5)
プロスペクト大森海岸	115,776	9,402	2,506.04	0.3%	2026年3月31日	(注5)
ガーラブレイス新宿御苑	162,480	16,052	2,791.91	0.4%	2026年3月31日	(注5)
ジョイスコート	245,058	22,802	6,088.96	0.8%	2026年9月19日	(注5)
グランカーサ浅草	99,804	15,391	2,179.06	0.3%	2026年2月21日	(注5)
グランカーサ六本木	50,856	8,564	1,182.33	0.2%	2026年3月31日	(注5)
グランカーサ南青山	123,024	40,243	1,862.73	0.3%	2027年5月31日	(注5)
ストーリーア神宮前	127,970	14,438	2,010.35	0.3%	2027年12月25日	(注5)
グランカーサ新宿御苑	177,204	33,171	3,248.90	0.4%	2026年9月30日	(注5)
リエトコート四谷	118,788	10,380	2,356.82	0.3%	2025年12月31日	(注5)
リエトコート元赤坂	78,463	12,884	1,250.18	0.2%	2025年12月31日	(注5)
グランカーサ銀座イースト	119,556	13,802	2,539.38	0.3%	2026年8月31日	(注5)
グランカーサ三ノ輪	54,444	5,220	1,241.22	0.2%	2026年11月30日	(注5)
グランカーサ本駒込	76,458	6,109	1,374.20	0.2%	2029年10月31日	(注5)
グランカーサ日本橋浜町	44,318	1,669	774.16	0.1%	2030年9月30日	(注5)
グランカーサ馬込	28,794	654	570.14	0.1%	2030年10月31日	(注5)
グランカーサ大森海岸	55,078	3,675	1,063.29	0.1%	2031年2月28日	(注5)
グランカーサ上野池之端	73,128	7,811	1,212.16	0.2%	2031年4月14日	(注5)
グランカーサ住吉	56,557	2,239	981.82	0.1%	2031年4月13日	(注5)
グランカーサ上野入谷	59,056	2,600	1,141.43	0.2%	2031年5月31日	(注5)
グランカーサ門前仲町	36,710	1,422	654.58	0.1%	2031年8月31日	(注5)
グランカーサ馬込	32,817	1,876	644.62	0.1%	2031年8月31日	(注5)
グランカーサ板橋EAST	48,096	3,912	908.68	0.1%	2031年6月23日	(注7)
グランカーサ蔵前	78,830	7,586	1,424.28	0.2%	2032年3月31日	(注5)
グランカーサ清澄白河	84,681	8,213	1,612.54	0.2%	2032年3月31日	(注5)
グランカーサ曳舟	140,227	6,607	2,887.11	0.4%	2032年10月31日	(注5)
グランカーサ王子	59,332	4,391	1,249.00	0.2%	2032年10月31日	(注5)
グランカーサ両国イースト	56,586	6,064	1,079.99	0.1%	2032年10月31日	(注5)
グランカーサ田端	43,435	3,320	844.94	0.1%	2032年10月31日	(注5)
グランカーサ錦糸町	37,338	1,650	672.26	0.1%	2033年4月30日	(注5)
グランカーサ板橋本町	62,959	3,673	1,269.96	0.2%	2033年10月31日	(注5)
グランカーサ上野	40,753	2,961	647.38	0.1%	2033年10月31日	(注5)
グランカーサ大島	138,080	7,427	2,545.74	0.4%	2033年10月31日	(注5)
グランカーサ江戸川橋	106,854	9,335	1,668.06	0.2%	2033年10月31日	(注5)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める割合 (注4)	契約満了日	契約更改の 方法
グランカーサ三ノ輪	69,900	2,660	1,352.30	0.2%	2033年12月31日	(注5)
グランカーサ四谷	157,736	3,840	2,318.46	0.3%	2034年2月28日	(注5)
グランカーサ三ノ輪	56,157	1,014	1,011.78	0.1%	2034年2月28日	(注5)
グランカーサ三ノ輪	90,681	4,232	1,948.06	0.3%	2034年3月31日	(注5)
グランカーサ東中野	52,995	2,890	853.04	0.1%	2034年10月31日	(注5)
グランカーサ綾瀬	31,968	4,004	687.80	0.1%	2034年10月31日	(注5)
プロフィットリンク竹ノ塚	50,882	4,036	2,377.23	0.3%	2025年12月24日	(注5)
ドリームハイツ	31,287	8,012	1,100.31	0.2%	2025年12月24日	(注5)
グリーンヒルズ飛鳥山	45,332	3,990	1,477.38	0.2%	2025年12月24日	(注5)
王子ハイツ	36,396	10,686	986.52	0.1%	2026年6月30日	(注5)
阪上ロイヤルハイツ第二	34,980	3,536	1,173.65	0.2%	2026年3月31日	(注6)
グリーンヒルズ芦花	42,465	4,581	1,146.05	0.2%	2027年6月30日	(注5)
ロフティー平井	24,816	2,424	878.02	0.1%	2026年3月31日	(注6)
THEパームス代々木上原コスモテラス	74,851	9,806	1,503.72	0.2%	2027年3月31日	(注5)
サンテラス代々木上原	94,149	11,130	1,763.33	0.2%	2027年3月31日	(注5)
プロスペクト日本橋小網町	64,524	6,209	1,364.02	0.2%	2027年4月30日	(注5)
パークテラス恵比寿	141,588	23,023	2,598.42	0.4%	2026年9月30日	(注5)
プロスペクト渋谷道玄坂	121,650	14,128	2,044.90	0.3%	2026年3月31日	(注5)
プロスペクト・グラサ広尾	240,270	27,793	3,839.84	0.5%	2026年5月31日	(注5)
プロスペクト初台	39,006	3,036	778.11	0.1%	2026年8月31日	(注5)
プロスペクト西巢鴨	81,567	9,024	1,902.67	0.3%	2027年3月31日	(注5)
プロスペクト町屋	40,104	4,129	1,177.71	0.2%	2026年10月31日	(注5)
プロスペクト清澄庭園	203,268	19,671	5,388.57	0.7%	2026年3月31日	(注5)
プロスペクト森下	101,547	7,916	2,325.56	0.3%	2026年2月21日	(注5)
プロスペクト恩賜公園	94,290	8,706	2,073.21	0.3%	2026年3月31日	(注5)
BELNOS34	178,013	30,322	5,328.66	0.7%	2026年8月31日	(注5)
グラナ上野	91,136	11,677	2,147.40	0.3%	2026年9月19日	(注5)
リエトコート浅草橋	117,348	9,789	2,632.94	0.4%	2025年12月31日	(注5)
グランカーサ新小岩	87,101	11,369	2,467.92	0.3%	2026年5月31日	(注5)
グランカーサ両国壱番館	81,948	9,280	2,069.47	0.3%	2026年5月31日	(注5)
グランカーサ両国貳番館	45,468	4,914	1,131.90	0.2%	2026年5月31日	(注5)
グランカーサ文京千石	73,164	8,109	1,333.39	0.2%	2030年4月30日	(注5)
グランカーサ南千住	68,169	8,014	1,430.06	0.2%	2032年10月31日	(注5)
グランカーサ両国ヴェルデ	101,490	2,765	1,899.75	0.3%	2034年1月31日	(注5)
グランカーサ日暮里	74,806	3,917	1,320.88	0.2%	2034年2月28日	(注5)
グランカーサ王子	197,631	7,840	3,875.21	0.5%	2034年3月31日	(注5)
willDo横浜南	17,303	1,673	425.39	0.1%	2026年3月31日	(注6)
willDo金山正木	38,916	1,364	1,192.32	0.2%	2026年3月31日	(注6)
willDo市岡	48,529	1,038	1,682.06	0.2%	2026年6月30日	(注5)
willDo海老江	25,332	480	763.63	0.1%	2026年3月31日	(注6)
willDo今福西	28,104	1,109	1,040.41	0.1%	2026年6月30日	(注5)
VISTAシュブリーム	33,360	3,404	892.88	0.1%	2026年8月31日	(注5)
willDo塚本	53,721	3,187	1,658.68	0.2%	2027年5月31日	(注5)
willDo谷町	65,214	2,510	1,927.80	0.3%	2027年5月31日	(注5)
willDo難波w	33,430	1,217	1,121.43	0.2%	2027年5月31日	(注5)
willDo難波w	46,933	389	1,621.74	0.2%	2027年5月31日	(注5)
willDo勝川	43,968	1,571	1,476.20	0.2%	2027年6月30日	(注5)
ステージア黄金	41,640	633	1,551.59	0.2%	2027年6月30日	(注5)
willDo浜崎通	163,381	5,094	5,738.94	0.8%	2027年6月30日	(注5)
willDo南森町	32,448	777	995.98	0.1%	2027年6月30日	(注5)
willDo南浦和	29,407	3,898	725.62	0.1%	2027年8月31日	(注5)
willDo松屋町	56,662	2,250	1,816.29	0.2%	2027年8月31日	(注5)
willDo新大阪	62,078	2,849	1,660.50	0.2%	2027年11月30日	(注5)
カレッジスクエア東久留米	31,147	-	936.72	0.1%	2027年12月31日	(注5)
willDo三宮イースト	55,710	1,657	1,732.06	0.2%	2027年12月25日	(注5)
willDo九条	43,566	861	1,260.36	0.2%	2028年2月29日	(注5)
willDo高畑	39,342	1,849	1,319.22	0.2%	2028年6月30日	(注5)
プロスペクト武蔵新城	85,944	6,375	1,813.14	0.2%	2028年5月31日	(注5)
フレグランズ川崎	43,860	3,652	1,065.87	0.1%	2026年3月31日	(注5)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める割合 (注4)	契約満了日	契約更改の 方法
プロスペクト中央林間	48,150	4,274	1,121.28	0.2%	2026年5月31日	(注5)
プロスペクト中之島	58,908	1,588	1,615.05	0.2%	2026年9月30日	(注5)
プロスペクト豊中服部	30,732	2,012	981.12	0.1%	2026年2月28日	(注5)
プロスペクト下鴨	22,332	287	632.83	0.1%	2026年3月31日	(注5)
プロスペクト河原町五条	50,077	2,016	1,495.12	0.2%	2027年3月31日	(注5)
グランシス江坂	104,550	2,441	2,623.86	0.4%	2026年3月24日	(注5)
セレニテ甲子園	176,209	8,026	5,408.10	0.7%	2026年10月31日	(注5)
ブレジオ都島	118,165	2,923	3,184.18	0.4%	2026年6月30日	(注5)
セレニテ新大阪武番館	210,907	5,400	6,018.44	0.8%	2025年12月31日	(注5)
グランカーサ梅田北	129,986	4,043	3,368.97	0.5%	2026年2月28日	(注5)
セレニテ本町グランデ	293,423	21,566	7,160.52	1.0%	2026年6月30日	(注5)
グランシス天満橋	279,527	20,134	6,628.80	0.9%	2026年6月30日	(注5)
デイグラン鶴見	73,552	4,464	2,410.75	0.3%	2026年6月30日	(注5)
さくらHillsリバーサイドWEST	125,206	6,333	4,287.24	0.6%	2025年12月31日	(注5)
さくらHillsリバーサイドEAST	70,767	6,505	2,239.36	0.3%	2025年12月31日	(注5)
さくらHills名駅NORTH	51,625	3,323	1,685.16	0.2%	2025年12月31日	(注5)
ルネ日本橋アネーロ	104,564	5,525	3,060.98	0.4%	2025年12月31日	(注5)
HS梅田EAST	139,314	3,767	3,309.77	0.5%	2027年5月31日	(注5)
セレニテ梅田EST	66,540	2,123	1,624.15	0.2%	2027年5月31日	(注5)
セレニテタ陽丘EST	54,302	1,229	1,397.20	0.2%	2027年5月31日	(注5)
セレニテ梅田ルフレ	66,806	2,788	1,578.51	0.2%	2029年7月31日	(注5)
グランカーサ浦安	47,862	3,647	976.25	0.1%	2029年8月31日	(注5)
グランカーサ千代田	55,620	1,343	1,771.94	0.2%	2029年9月30日	(注7)
グランカーサ難波元町	310,296	2,086	7,469.06	1.0%	2030年12月31日	(注7)
グランカーサ緑地公園	166,824	3,881	4,814.13	0.7%	2030年12月31日	(注7)
グランカーサ新大阪SOUTH	231,144	12,472	5,425.51	0.7%	2031年9月30日	(注5)
セレニテ日本橋ブリエ	140,551	1,126	3,372.89	0.5%	2031年10月1日	(注5)
グランカーサ天王寺EAST	46,100	672	1,237.74	0.2%	2032年1月31日	(注5)
セレニテ難波ブリエ	149,154	1,845	3,823.89	0.5%	2032年10月31日	(注5)
エルブレイス江坂	184,080	61,360	5,168.52	0.7%	2033年10月2日	(注5)
ブレジオ難波	220,668	3,814	4,647.04	0.6%	2033年11月30日	(注5)
セレニテ本町東リアン	185,574	3,070	4,319.45	0.6%	2034年1月31日	(注5)
グランカーサ京都駅前	83,901	1,427	2,254.36	0.3%	2034年3月31日	(注5)
グランカーサ行徳	118,765	13,716	2,639.21	0.4%	2034年8月31日	(注5)
グランカーサ大和	106,008	7,158	2,642.28	0.4%	2034年8月31日	(注5)
グランカーサ市川国府台	97,679	8,268	2,035.28	0.3%	2034年8月31日	(注5)
グランカーサさいたま新都心	141,764	8,164	2,973.11	0.4%	2035年3月31日	(注5)
セレニテ日本橋ミラク	59,419	1,017	1,497.54	0.2%	2035年4月30日	(注5)
グランカーサ川口並木	41,292	3,844	826.53	0.1%	2035年4月30日	(注5)
グランカーサ高井田	168,669	882	4,789.99	0.7%	2035年7月31日	(注5)
セレーノ大宮	141,238	10,551	6,321.02	0.9%	2025年12月24日	(注5)
すずらん館	35,654	6,630	1,109.20	0.2%	2025年12月24日	(注5)
リーベスト西千葉	225,828	21,986	10,344.53	1.4%	2026年6月30日	(注5)
willDo西明石	71,308	3,848	4,703.40	0.6%	2026年6月30日	(注5)
リーベスト東中山	148,002	13,763	6,011.80	0.8%	2026年10月31日	(注5)
ステラートシティ桜山	47,438	2,936	1,765.81	0.2%	2027年5月31日	(注5)
ラ・ヴィータ日本橋	134,930	3,970	4,583.58	0.6%	2027年5月31日	(注5)
willDo黒川	45,642	3,543	1,933.37	0.3%	2026年3月31日	(注6)
デイル橋本	86,712	10,572	3,029.52	0.4%	2026年9月30日	(注5)
プロスペクト川崎	128,313	15,087	3,275.16	0.5%	2026年9月30日	(注5)
プロスペクト浦和常盤	64,474	6,080	2,187.95	0.3%	2026年3月31日	(注5)
クラウンハイム西田辺	37,432	1,836	1,536.03	0.2%	2026年3月31日	(注5)
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	423,555	72,001	12,775.66	1.8%	2026年9月30日	(注5)
リエトコート丸の内	288,102	24,629	9,052.79	1.2%	2025年12月31日	(注5)
グランカーサ上前津	148,668	11,879	4,918.58	0.7%	2026年1月31日	(注5)
さくらHills富士見	183,033	11,574	6,659.61	0.9%	2025年12月31日	(注7)
グランカーサ北浦和	128,406	17,616	3,638.70	0.5%	2029年8月31日	(注5)
グランカーサ藤沢	59,455	5,590	1,628.70	0.2%	2030年12月31日	(注7)
グランカーサ溝の口	108,838	12,974	2,615.39	0.4%	2033年10月31日	(注5)
サテラ北34条	102,452	5,673	5,503.20	0.8%	2026年6月30日	(注5)
willDo中洲	184,690	655	5,734.60	0.8%	2027年5月31日	(注5)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める割合 (注4)	契約満了日	契約更改の 方法
スカイヒルズN15	84,206	4,378	3,524.83	0.5%	2027年5月31日	(注5)
アルファタワー札幌南4条	105,372	5,434	4,335.35	0.6%	2026年8月31日	(注5)
ルネッサンス21博多	119,453	1,047	4,010.95	0.6%	2026年10月31日	(注5)
クレジデンス札幌・南4条	86,444	6,791	3,355.43	0.5%	2026年11月30日	(注5)
グランパーク天神	388,362	9,972	13,994.97	1.9%	2026年3月31日	(注5)
フォレスト・ヒル仙台青葉	183,699	12,094	5,980.77	0.8%	2026年6月30日	(注7)
グランカーサ仙台五橋	141,186	10,970	4,674.72	0.6%	2026年2月28日	(注5)
グランカーサ永山公園通	80,563	3,698	3,757.80	0.5%	2026年11月30日	(注5)
グランカーサ南11条	59,576	4,605	2,573.84	0.4%	2026年2月28日	(注5)
グランカーサ渡辺通	36,901	2,139	1,176.90	0.2%	2033年7月31日	(注5)
グランカーサ南6条	89,640	8,763	3,045.69	0.4%	2033年9月30日	(注5)
グランカーサ仙台北翠通	63,906	4,917	1,601.17	0.2%	2035年4月30日	(注5)
グランカーサ裏参道	99,156	6,562	3,759.31	0.5%	2026年5月31日	(注5)
グランカーサ北3条	99,768	5,092	4,346.56	0.6%	2026年6月30日	(注5)
知事公館前タワーレジデンス	300,640	26,444	11,525.56	1.6%	2026年10月31日	(注7)
テナント名：グッドタイムリビング株式会社（高齢者介護施設運営）						
グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	非開示	非開示	19,228.21	2.6%	2044年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・プラテシア 千葉みなと	非開示	非開示	17,101.74	2.4%	2043年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 横浜都筑	非開示	非開示	7,031.53	1.0%	2041年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	非開示	非開示	6,660.20	0.9%	2042年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング なかもず	非開示	非開示	5,962.48	0.8%	2043年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	非開示	非開示	4,930.37	0.7%	2039年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 亀戸	非開示	非開示	5,096.15	0.7%	2040年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 御影	非開示	非開示	7,028.01	1.0%	2043年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 尼崎新都心	非開示	非開示	5,194.00	0.7%	2042年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 南千里	非開示	非開示	3,757.91	0.5%	2039年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 神戸垂水	非開示	非開示	6,005.03	0.8%	2044年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	非開示	非開示	7,777.18	1.1%	2040年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	非開示	非開示	3,983.22	0.5%	2041年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 池田緑丘	非開示	非開示	3,050.24	0.4%	2039年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	非開示	非開示	3,392.93	0.5%	2044年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	非開示	非開示	3,188.60	0.4%	2042年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 流山壺番館	非開示	非開示	2,756.26	0.4%	2040年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 流山弐番館	非開示	非開示	3,956.90	0.5%	2039年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 尼崎駅前	非開示	非開示	3,520.17	0.5%	2041年8月28日	(注8)
グッドタイム リビング 大阪ベイ	非開示	非開示	4,915.39	0.7%	2040年1月30日	(注9)
主要なテナントの合計	21,301,740	2,746,522	623,638.71	85.7%	-	-
合計	24,538,738	4,352,681	727,321.87	100.0%	-	-

(注1) 「年間賃料」は、2025年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

(注2) 「敷金・保証金」は、2025年9月30日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、2025年9月30日現在における各保有物件に係る賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。  
 ) 賃貸住宅はマスターリース会社とエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。  
 ) ヘルスケア施設は本投資法人とエンドテナントの間で実際に賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 期間満了日の3ヶ月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。

(注6) 期間満了日の1ヶ月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。

(注7) 期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。

(注8) 期間満了日の1年前までに書面により更新しない旨の意思表示なき場合は同条件で更に10年間更新され、その後も同様。

(注9) 期間満了日の6ヶ月前までに書面により更新しない旨の意思表示なき場合は同条件で更に3年間更新され、その後も同様。

## (ハ) ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人の運用資産における投資比率等は以下のとおりです。

## a. 賃貸状況の概要

(2025年9月30日現在)

用途	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (千円)
賃貸住宅	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	100.0	1	179,355
	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	100.0	1	22,144
	willDo大塚	1,091.54	1,056.77	96.8	1	23,983
	東信松涛マンション	1,044.66	920.19	88.1	1	28,587
	ハーモニー上北沢	539.48	520.76	96.5	1	12,321
	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	100.0	1	20,310
	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	100.0	1	26,045
	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	100.0	1	22,191
	カレッジスクエア早稲田	297.24	297.24	100.0	1	7,520
	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	100.0	1	30,172
	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	100.0	1	20,028
	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	100.0	1	19,055
	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	100.0	1	13,099
	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	100.0	1	8,379
	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	100.0	1	41,550
	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,244.52	96.0	1	33,655
	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,778.37	100.0	1	48,971
	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	100.0	1	33,713
	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,857.97	98.2	1	197,009
	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	100.0	1	38,871
	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	2,775.76	90.2	1	66,454
	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,892.30	99.5	1	123,225
	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,675.84	93.6	1	44,908
	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,123.59	100.0	1	28,726
	エクセリア池袋WEST	1,379.52	1,354.85	98.2	1	32,821
	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,506.04	100.0	1	61,728
	ガーラブレイス新宿御苑	2,837.72	2,791.91	98.4	1	85,729
	ジョイスコート	6,268.53	6,088.96	97.1	1	129,091
	グランカーサ浅草	2,220.17	2,179.06	98.1	1	53,010
	グランカーサ六本木	1,407.63	1,182.33	84.0	1	31,335
	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	100.0	1	62,042
	ストーリー神宮前	2,071.60	2,010.35	97.0	1	69,902
	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,248.90	98.2	1	93,102
	リエトコート四谷	2,397.81	2,356.82	98.3	1	61,345
	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,250.18	97.4	1	41,118
	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,539.38	91.5	1	61,505
	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,241.22	100.0	1	27,589
	グランカーサ本駒込	1,374.20	1,374.20	100.0	1	38,048
	グランカーサ日本橋浜町	774.16	774.16	100.0	1	19,591
	グランカーサ馬込	595.88	570.14	95.7	1	15,280
	グランカーサ大森海岸	1,063.29	1,063.29	100.0	1	27,884
	グランカーサ上野池之端	1,212.16	1,212.16	100.0	1	37,811
	グランカーサ住吉	1,059.10	981.82	92.7	1	30,879
	グランカーサ上野入谷	1,210.28	1,141.43	94.3	1	34,058
	グランカーサ門前仲町	680.15	654.58	96.2	1	19,237
	グランカーサ馬込	680.75	644.62	94.7	1	17,464
	グランカーサ板橋EAST	934.40	908.68	97.2	1	22,135
	グランカーサ蔵前	1,424.28	1,424.28	100.0	1	42,807
	グランカーサ清澄白河	1,686.74	1,612.54	95.6	1	45,759
	グランカーサ曳舟	2,887.11	2,887.11	100.0	1	69,506
	グランカーサ王子	1,249.00	1,249.00	100.0	1	29,454
	グランカーサ両国イースト	1,105.88	1,079.99	97.7	1	29,858
	グランカーサ田端	844.94	844.94	100.0	1	22,004
	グランカーサ錦糸町	740.48	672.26	90.8	1	20,751
	グランカーサ板橋本町	1,269.96	1,269.96	100.0	1	34,275
	グランカーサ上野	751.16	647.38	86.2	1	25,099
	グランカーサ大島	2,571.72	2,545.74	99.0	1	70,434
	グランカーサ江戸川橋	1,668.06	1,668.06	100.0	1	53,736
	グランカーサ三ノ輪	1,392.87	1,352.30	97.1	1	35,589
	グランカーサ四谷	2,395.89	2,318.46	96.8	1	78,847
	グランカーサ三ノ輪	1,011.78	1,011.78	100.0	1	27,189
	グランカーサ三ノ輪	2,025.20	1,948.06	96.2	1	47,329
	グランカーサ東中野	853.04	853.04	100.0	1	25,458

用途	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (千円)
賃貸住宅	グランカーサ綾瀬	739.08	687.80	93.1	1	16,783
	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,377.23	97.8	1	28,143
	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	100.0	1	17,714
	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	100.0	1	23,784
	王子ハイツ	986.52	986.52	100.0	1	18,038
	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	100.0	1	18,228
	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	95.5	1	22,771
	ロフティー平井	919.31	878.02	95.5	1	13,782
	THEバームス代々木上原コスモテラス	1,804.69	1,503.72	83.3	1	41,763
	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	100.0	1	49,149
	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	100.0	1	33,785
	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,598.42	94.3	1	77,640
	プロスペクト渋谷道玄坂	2,081.54	2,044.90	98.2	1	63,386
	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,839.84	99.4	1	124,940
	プロスペクト初台	817.43	778.11	95.2	1	21,224
	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	1,902.67	92.2	1	39,781
	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	100.0	1	20,037
	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,388.57	96.2	1	107,394
	プロスペクト森下	2,399.23	2,325.56	96.9	1	52,877
	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	100.0	1	48,736
	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	100.0	1	95,161
	グラナ上野	2,147.40	2,147.40	100.0	1	44,760
	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	100.0	1	61,440
	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	100.0	1	44,274
	グランカーサ両国壱番館	2,136.53	2,069.47	96.9	1	40,627
	グランカーサ両国貳番館	1,131.90	1,131.90	100.0	1	23,709
	グランカーサ文京千石	1,333.39	1,333.39	100.0	1	36,959
	グランカーサ南千住	1,430.06	1,430.06	100.0	1	34,673
	グランカーサ両国ヴェルデ	1,958.00	1,899.75	97.0	1	51,093
	グランカーサ日暮里	1,447.20	1,320.88	91.3	1	40,035
	グランカーサ王子	4,068.39	3,875.21	95.3	1	99,330
	willDo横浜南	493.59	425.39	86.2	1	9,737
	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	100.0	1	19,606
	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	100.0	1	24,136
	willDo海老江	763.63	763.63	100.0	1	12,406
	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	100.0	1	14,136
	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	100.0	1	17,094
	willDo塚本	1,711.17	1,658.68	96.9	1	32,501
	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	100.0	1	31,754
	willDo難波w	1,146.51	1,121.43	97.8	1	18,097
	willDo難波w	1,699.50	1,621.74	95.4	1	24,608
	willDo勝川	1,548.80	1,476.20	95.3	1	23,509
	ステージア黄金	1,651.21	1,551.59	94.0	1	21,068
	willDo浜崎通	5,886.70	5,738.94	97.5	1	82,995
	willDo南森町	1,028.48	995.98	96.8	1	16,672
	willDo南浦和	725.62	725.62	100.0	1	16,090
	willDo松屋町	1,865.64	1,816.29	97.4	1	31,836
	willDo新大阪	1,713.36	1,660.50	96.9	1	31,090
	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	100.0	1	15,573
	willDo三宮イースト	1,760.15	1,732.06	98.4	1	28,158
	willDo九条	1,260.36	1,260.36	100.0	1	21,935
	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	100.0	1	19,161
	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,813.14	97.7	1	41,503
	フレグランス川崎	1,065.87	1,065.87	100.0	1	22,820
	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	100.0	1	25,219
	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	100.0	1	29,174
	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	100.0	1	15,878
	プロスペクト下鴨	675.21	632.83	93.7	1	12,098
	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,495.12	98.2	1	25,704
	グランシス江坂	2,623.86	2,623.86	100.0	1	53,462
	セレニテ甲子園	5,615.79	5,408.10	96.3	1	91,350

用途	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (千円)
賃貸住宅	ブレジオ都島	3,313.20	3,184.18	96.1	1	63,010
	セレニテ新大阪式番館	6,173.16	6,018.44	97.5	1	106,662
	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,368.97	97.6	1	64,962
	セレニテ本町グランデ	7,475.57	7,160.52	95.8	1	153,931
	グランシス天満橋	6,749.31	6,628.80	98.2	1	140,037
	デイグラン鶴見	2,470.36	2,410.75	97.6	1	38,840
	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,287.24	95.2	1	62,782
	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,239.36	97.8	1	34,672
	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,685.16	100.0	1	25,562
	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	3,060.98	98.3	1	54,197
	HS梅田EAST	3,356.62	3,309.77	98.6	1	69,058
	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,624.15	94.7	1	34,078
	セレニテ太陽丘EST	1,397.20	1,397.20	100.0	1	27,475
	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	1,578.51	95.3	1	34,408
	グランカーサ浦安	997.74	976.25	97.8	1	25,241
	グランカーサ千代田	1,796.88	1,771.94	98.6	1	26,800
	グランカーサ難波元町	7,640.08	7,469.06	97.8	1	156,538
	グランカーサ緑地公園	4,916.02	4,814.13	97.9	1	84,951
	グランカーサ新大阪SOUTH	5,506.87	5,425.51	98.5	1	111,356
	セレニテ日本橋プリエ	3,498.04	3,372.89	96.4	1	72,879
	グランカーサ天王寺EAST	1,287.80	1,237.74	96.1	1	23,248
	セレニテ難波プリエ	3,903.90	3,823.89	98.0	1	75,983
	エルブレイス江坂	5,168.52	5,168.52	100.0	1	92,040
	ブレジオ難波	4,809.33	4,647.04	96.6	1	110,575
	セレニテ本町東リアン	4,441.64	4,319.45	97.2	1	95,558
	グランカーサ京都駅前	2,295.43	2,254.36	98.2	1	44,380
	グランカーサ行徳	2,722.10	2,639.21	97.0	1	62,258
	グランカーサ大和	2,642.28	2,642.28	100.0	1	53,910
	グランカーサ市川国府台	2,114.15	2,035.28	96.3	1	51,851
	グランカーサさいたま新都心	2,997.07	2,973.11	99.2	1	72,466
	セレニテ日本橋ミラク	1,542.36	1,497.54	97.1	1	29,831
	グランカーサ川口並木	891.54	826.53	92.7	1	21,995
	グランカーサ高井田	4,812.84	4,789.99	99.5	1	42,227
	セレーノ大宮	6,710.68	6,321.02	94.2	1	74,862
	すずらん館	1,160.80	1,109.20	95.6	1	20,664
	リーベスト西千葉	11,060.14	10,344.53	93.5	1	120,101
	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	100.0	1	36,375
	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	100.0	1	76,564
	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,765.81	92.3	1	24,777
	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,583.58	98.6	1	68,179
	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	100.0	1	22,611
	デイム橋本	3,134.24	3,029.52	96.7	1	46,387
	プロスペクト川崎	3,404.96	3,275.16	96.2	1	67,679
	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,187.95	96.7	1	33,953
	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	100.0	1	19,754
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	12,775.66	94.0	1	229,370
	リエトコート丸の内	9,350.67	9,052.79	96.8	1	145,288
	グランカーサ上前津	5,365.64	4,918.58	91.7	1	77,457
	さくらHills富士見	6,769.92	6,659.61	98.4	1	91,361
	グランカーサ北浦和	3,850.96	3,638.70	94.5	1	67,849
	グランカーサ藤沢	1,701.84	1,628.70	95.7	1	31,505
	グランカーサ溝の口	2,670.55	2,615.39	97.9	1	54,689
	サテラ北34条	5,691.72	5,503.20	96.7	1	52,825
	willDo中洲	5,759.40	5,734.60	99.6	1	93,594
	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	100.0	1	43,268
	アルファタワー札幌南4条	4,425.39	4,335.35	98.0	1	53,712
	ルネッサンス21博多	4,010.95	4,010.95	100.0	1	61,965
	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,355.43	93.7	1	45,491
	グランパーク天神	14,299.21	13,994.97	97.9	1	206,571
	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	5,980.77	92.1	1	94,015
	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,674.72	98.9	1	72,078
	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,757.80	95.8	1	41,674
	グランカーサ南11条	2,671.28	2,573.84	96.4	1	31,131



用途	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (千円)
賃貸住宅	グランカーサ渡辺通	1,176.90	1,176.90	100.0	1	18,753
	グランカーサ南6条	3,102.95	3,045.69	98.2	1	45,555
	グランカーサ仙台晩翠通	1,713.60	1,601.17	93.4	1	32,915
	グランカーサ裏参道	4,537.83	3,759.31	82.8	1	52,228
	グランカーサ北3条	4,346.56	4,346.56	100.0	1	50,190
	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,525.56	98.5	1	152,022
	小計	513,438.96	499,102.19	97.2	1	9,683,724
ヘルスケア施設	チャームスイート緑地公園	5,329.73	5,329.73	100.0	1	非開示 (注5)
	S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	3,732.95	3,732.95	100.0	1	
	さわやかはーとらいふ西京極	2,459.19	2,459.19	100.0	1	
	S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	4,265.88	4,265.88	100.0	1	
	スーパー・コートJR奈良駅前	5,057.07	5,057.07	100.0	1	
	ラ・ナシカ あらこがわ	3,590.40	3,590.40	100.0	1	
	そんぼの家 西田辺駅前	2,095.79	2,095.79	100.0	1	
	イリーゼ狛江・別邸	2,016.73	2,016.73	100.0	1	
	AIP勝どき駅前ビル	7,224.26	7,224.26	100.0	4	
	ブレザングラン南雪谷	3,064.85	3,064.85	100.0	1	
	あいらの杜 東大船	3,801.37	3,801.37	100.0	2	
	あいらの杜 石神井公園	2,244.48	2,244.48	100.0	1	
	あいらの杜 江戸川篠崎	1,980.38	1,980.38	100.0	1	
	シニアフォレスト横浜都筑	2,276.54	2,276.54	100.0	1	
	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	19,228.21	19,228.21	100.0	1	
	グッドタイム リビング 千葉みなとノ海岸通・プラテシア 千葉みなと	17,101.74	17,101.74	100.0	1	
	グッドタイム リビング 横浜都筑	7,031.53	7,031.53	100.0	1	
	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	6,660.20	6,660.20	100.0	1	
	グッドタイム リビング なかもず	5,962.48	5,962.48	100.0	1	
	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	4,930.37	4,930.37	100.0	1	
	グッドタイム リビング 亀戸	5,096.15	5,096.15	100.0	1	
	グッドタイム リビング 御影	7,028.01	7,028.01	100.0	1	
	グッドタイム リビング 尼崎新都心	5,194.00	5,194.00	100.0	1	
	グッドタイム リビング 南千里	3,757.91	3,757.91	100.0	1	
	グッドタイム リビング 神戸垂水	6,005.03	6,005.03	100.0	1	
	グッドタイム リビング 千葉みなとノ駅前通	7,777.18	7,777.18	100.0	1	
	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	3,983.22	3,983.22	100.0	1	
	グッドタイム リビング 池田緑丘	3,050.24	3,050.24	100.0	1	
	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	3,392.93	3,392.93	100.0	1	
	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	3,188.60	3,188.60	100.0	1	
	グッドタイム リビング 流山荻番館	2,756.26	2,756.26	100.0	1	
	グッドタイム リビング 流山式番館	3,956.90	3,956.90	100.0	1	
	グッドタイム リビング 尼崎駅前	3,520.17	3,520.17	100.0	1	
	グッドタイム リビング 大阪ベイ	8,056.42	7,259.39	90.1	2	
	サニーライフ日吉	4,104.96	4,104.96	100.0	3	
	サニーライフ調布	3,490.28	3,490.28	100.0	1	
	チャームプレミア鎌倉山	3,373.52	3,373.52	100.0	1	
	アズハイム綱島	2,976.60	2,976.60	100.0	1	
	ライブラリ新柴又	2,215.88	2,215.88	100.0	1	
	医心館 上大岡	1,243.46	1,243.46	100.0	1	
	サニーライフ芝浦	6,802.69	6,802.69	100.0	1	
	ライブラリ練馬谷原	3,592.32	3,592.32	100.0	1	
	ライブラリ志村坂上	2,976.65	2,976.65	100.0	1	
	サニーライフ鎌倉玉縄	3,256.84	3,256.84	100.0	1	

用途	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (千円)
ヘル ス ケ ア 施 設	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	4,133.82	4,133.82	100.0	1	非開示 (注5)
	さわやか鳴水館	4,553.67	4,553.67	100.0	1	
	アルファリビング岡山西川緑道公園	2,124.16	2,124.16	100.0	1	
	アルファリビング高松駅前	1,848.06	1,848.06	100.0	1	
	アルファリビング高松百間町	1,929.16	1,929.16	100.0	1	
	アルファリビング高松紺屋町	3,577.47	3,577.47	100.0	1	
	小計	229,016.71	228,219.68	99.7	23	2,915,036
	合計	742,455.67	727,321.87	98.0	24	12,598,761

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナントの総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」と記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において「1」として計算しています。

(注5) テナントから賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。

## b．鑑定評価書の概要

（2025年9月30日現在）

物件名称	評価額 （千円）	原価法	直接還元法（注1）		DCF法（注2）			鑑定会社 （注3）
		積算 価格 （千円）	直接還元 価格 （千円）	直接 還元 利回り （％）	DCF価格 （千円）	DCF 割引率 （％）	DCF ターミ ナル キャッ プレート （％）	
willDo清澄	7,980,000	5,160,000	8,060,000	3.4	7,890,000	3.2	3.5	3
ジョイ尾山台	745,000	612,000	750,000	3.8	739,000	3.6	3.9	3
willDo大塚	886,000	823,000	894,000	3.7	877,000	3.5	3.8	3
東信松涛マンション	1,190,000	1,180,000	1,200,000	3.6	1,170,000	3.4	3.7	3
ハーモニー上北沢	454,000	383,000	458,000	3.7	449,000	3.5	3.8	3
カレッジスクエア北池袋	827,000	413,000	839,000	4.0	822,000	3.7	4.2	2
カレッジスクエア東武練馬	985,000	696,000	981,000	4.1	986,000	3.8	4.3	2
カレッジスクエア赤塚	853,000	524,000	863,000	4.1	849,000	3.8	4.3	2
カレッジスクエア早稲田	317,000	250,000	323,000	3.8	314,000	3.5	4.0	2
カレッジスクエア茗荷谷（注5）	1,530,000	1,470,000	1,610,000	3.4	1,490,000	3.5	3.6	1
カレッジスクエア新小岩	799,000	464,000	809,000	4.1	794,000	3.8	4.3	2
カレッジスクエア木場（注6）	856,000	844,000	885,000	3.5	844,000	3.6	3.7	1
カレッジスクエア錦糸町（注7）	596,000	661,000	625,000	3.5	583,000	3.6	3.7	1
カレッジスクエア早稲田（注8）	427,000	413,000	441,000	3.2	421,000	3.3	3.4	1
レキシントン・スクエア新宿御苑	1,520,000	1,140,000	1,530,000	3.5	1,520,000	3.3	3.7	2
プロスペクト日本橋本町	1,380,000	1,290,000	1,390,000	3.3	1,370,000	3.1	3.4	3
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	2,050,000	1,980,000	2,070,000	3.4	2,030,000	3.2	3.5	3
六本木ライズハウス	1,500,000	1,710,000	1,520,000	3.1	1,480,000	2.9	3.2	3
TKフラッツ渋谷	7,660,000	7,370,000	7,740,000	3.2	7,580,000	3.0	3.3	3
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,790,000	1,220,000	1,810,000	3.2	1,770,000	3.0	3.3	3
プロスペクトKALON三ノ輪	2,760,000	2,540,000	2,790,000	3.4	2,730,000	3.2	3.5	3
プロスペクト東雲橋	4,980,000	2,780,000	5,020,000	3.5	4,930,000	3.3	3.6	3
プロスペクト門前仲町	1,740,000	901,000	1,770,000	3.7	1,730,000	3.5	3.9	2
プロスペクト荻窪	1,020,000	722,000	1,030,000	3.6	1,010,000	3.4	3.8	2
エクセリア池袋WEST	1,230,000	809,000	1,260,000	3.6	1,220,000	3.4	3.8	2
プロスペクト大森海岸	2,390,000	1,480,000	2,410,000	3.6	2,370,000	3.4	3.7	3
ガーラブレイス新宿御苑	3,990,000	3,190,000	4,090,000	3.1	3,940,000	3.2	3.3	1
ジョイスコート	4,770,000	3,060,000	4,800,000	3.7	4,740,000	3.5	3.8	3
グランカーサ浅草	2,320,000	2,020,000	2,380,000	3.4	2,290,000	3.5	3.6	1
グランカーサ六本木	1,100,000	1,460,000	1,120,000	3.6	1,090,000	3.4	3.8	2
グランカーサ南青山	2,370,000	4,380,000	2,380,000	3.3	2,360,000	3.1	3.4	2
ストーリー神宮前	2,950,000	3,760,000	2,970,000	3.3	2,940,000	3.1	3.4	2
グランカーサ新宿御苑	4,560,000	3,770,000	4,680,000	3.1	4,510,000	3.2	3.3	1
リエトコート四谷	2,800,000	2,450,000	2,830,000	3.3	2,770,000	3.1	3.4	3
リエトコート元赤坂	1,990,000	1,670,000	2,020,000	3.0	1,960,000	2.8	3.1	3
グランカーサ銀座イースト	2,790,000	1,910,000	2,820,000	3.3	2,760,000	3.1	3.4	3
グランカーサ三ノ輪	1,170,000	842,000	1,180,000	3.4	1,160,000	3.2	3.5	3
グランカーサ本駒込	1,920,000	1,700,000	1,940,000	3.0	1,890,000	2.8	3.1	3
グランカーサ日本橋浜町	977,000	936,000	999,000	3.3	967,000	3.4	3.5	1
グランカーサ馬込	640,000	595,000	646,000	3.3	633,000	3.1	3.4	3
グランカーサ大森海岸	1,130,000	1,270,000	1,160,000	3.6	1,120,000	3.4	3.8	2
グランカーサ上野池之端	1,670,000	1,570,000	1,700,000	3.4	1,650,000	3.5	3.6	1
グランカーサ住吉	1,310,000	1,270,000	1,340,000	3.4	1,300,000	3.5	3.6	1
グランカーサ上野入谷	1,370,000	1,310,000	1,400,000	3.5	1,350,000	3.6	3.7	1
グランカーサ門前仲町	922,000	778,000	931,000	3.2	912,000	3.0	3.3	3
グランカーサ馬込	802,000	669,000	811,000	3.3	793,000	3.1	3.4	3
グランカーサ板橋EAST	1,040,000	1,110,000	1,070,000	3.5	1,030,000	3.3	3.7	2
グランカーサ蔵前	1,660,000	1,840,000	1,690,000	3.6	1,650,000	3.7	3.8	1
グランカーサ清澄白河	2,030,000	1,960,000	2,070,000	3.4	2,010,000	3.5	3.6	1
グランカーサ曳舟	2,980,000	3,190,000	3,050,000	3.5	2,950,000	3.3	3.7	2
グランカーサ王子	1,250,000	1,250,000	1,280,000	3.5	1,240,000	3.3	3.7	2
グランカーサ南国イースト	1,250,000	1,250,000	1,270,000	3.5	1,240,000	3.6	3.7	1
グランカーサ田端	976,000	909,000	986,000	3.2	965,000	3.0	3.3	3
グランカーサ錦糸町	901,000	896,000	923,000	3.4	891,000	3.5	3.6	1
グランカーサ板橋本町	1,370,000	1,370,000	1,400,000	3.5	1,350,000	3.3	3.7	2
グランカーサ上野	1,070,000	1,050,000	1,080,000	3.4	1,070,000	3.2	3.5	2
グランカーサ大島	3,070,000	3,180,000	3,140,000	3.5	3,040,000	3.6	3.7	1
グランカーサ江戸川橋	2,540,000	2,500,000	2,570,000	3.3	2,520,000	3.1	3.4	2
グランカーサ三ノ輪	1,490,000	1,580,000	1,520,000	3.5	1,480,000	3.3	3.7	2
グランカーサ四谷	4,030,000	4,000,000	4,080,000	3.2	4,010,000	3.0	3.3	2
グランカーサ三ノ輪	1,060,000	1,170,000	1,080,000	3.5	1,050,000	3.3	3.7	2
グランカーサ三ノ輪	2,120,000	2,060,000	2,130,000	3.5	2,100,000	3.3	3.6	3

物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			鑑定 会社 (注3)
		積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プレート (%)	
グランカーサ東中野	1,350,000	1,250,000	1,360,000	3.1	1,330,000	2.9	3.2	3
グランカーサ綾瀬	730,000	706,000	736,000	3.5	724,000	3.3	3.6	3
プロフィットリンク竹ノ塚	730,000	733,000	730,000	4.7	730,000	4.8	4.9	1
ドリームハイツ	588,000	612,000	595,000	4.3	585,000	4.4	4.5	1
グリーンヒルズ飛鳥山	770,000	841,000	780,000	4.1	765,000	4.2	4.3	1
王子ハイツ	625,000	657,000	628,000	4.0	624,000	4.1	4.2	1
阪上ロイヤルハイツ第二	538,000	563,000	543,000	4.4	536,000	4.5	4.6	1
グリーンヒルズ芦花	833,000	813,000	848,000	4.0	827,000	4.1	4.2	1
ロフティー平井	413,000	403,000	418,000	4.5	411,000	4.6	4.7	1
THEバームス代々木上原コスモテラス	1,810,000	1,440,000	1,840,000	3.5	1,790,000	3.3	3.7	2
サンテラス代々木上原	1,930,000	1,480,000	1,950,000	3.5	1,920,000	3.3	3.7	2
プロスペクト日本橋小網町	1,550,000	1,320,000	1,590,000	3.2	1,530,000	3.3	3.4	1
パークテラス恵比寿	3,740,000	3,980,000	3,840,000	3.3	3,700,000	3.4	3.5	1
プロスペクト渋谷道玄坂	2,930,000	2,660,000	2,960,000	3.1	2,890,000	2.9	3.2	3
プロスペクト・グラサ広尾	5,760,000	5,230,000	5,820,000	3.1	5,700,000	2.9	3.2	3
プロスペクト初台	784,000	697,000	799,000	3.6	778,000	3.4	3.8	2
プロスペクト西巢鴨	1,820,000	1,120,000	1,830,000	3.5	1,800,000	3.3	3.6	3
プロスペクト町屋	729,000	663,000	735,000	3.6	722,000	3.4	3.7	3
プロスペクト清澄庭園	4,690,000	3,420,000	4,730,000	3.4	4,650,000	3.2	3.5	3
プロスペクト森下	2,070,000	1,140,000	2,100,000	3.7	2,060,000	3.5	3.9	2
プロスペクト恩賜公園	2,020,000	1,780,000	2,060,000	3.5	2,000,000	3.6	3.7	1
BELNOS34	2,920,000	2,820,000	2,950,000	4.2	2,910,000	4.3	4.4	1
グラナ上野	1,960,000	1,380,000	1,980,000	3.4	1,940,000	3.2	3.5	3
リエトコート浅草橋	2,670,000	1,840,000	2,690,000	3.4	2,640,000	3.2	3.5	3
グランカーサ新小岩	1,770,000	876,000	1,800,000	3.7	1,750,000	3.5	3.9	2
グランカーサ両国老番館	1,640,000	1,380,000	1,650,000	3.7	1,630,000	3.5	3.9	2
グランカーサ両国武番館	896,000	748,000	909,000	3.7	891,000	3.5	3.9	2
グランカーサ文京千石	1,750,000	1,570,000	1,780,000	3.2	1,730,000	3.3	3.4	1
グランカーサ南千住	1,390,000	1,470,000	1,420,000	3.6	1,380,000	3.7	3.8	1
グランカーサ南国ヴェルデ	2,380,000	2,190,000	2,430,000	3.5	2,360,000	3.6	3.7	1
グランカーサ日暮里	1,840,000	1,780,000	1,860,000	3.4	1,830,000	3.2	3.5	2
グランカーサ王子	4,690,000	4,410,000	4,770,000	3.5	4,650,000	3.6	3.7	1
willDo横浜南	306,000	294,000	310,000	4.0	304,000	4.1	4.2	1
willDo金山正木	565,000	489,000	568,000	4.0	561,000	3.8	4.1	3
willDo市岡	727,000	564,000	731,000	4.0	722,000	3.8	4.1	3
willDo海老江	370,000	328,000	373,000	3.8	367,000	3.6	3.9	3
willDo今福西	455,000	415,000	461,000	4.0	452,000	4.1	4.2	1
VISTAシュブリーム	580,000	413,000	585,000	3.9	574,000	3.7	4.0	3
willDo塚本	923,000	793,000	939,000	4.0	916,000	4.1	4.2	1
willDo谷町	1,200,000	830,000	1,210,000	3.6	1,190,000	3.4	3.7	3
willDo難波w	521,000	484,000	530,000	4.2	517,000	4.3	4.4	1
willDo難波w	708,000	643,000	720,000	4.2	703,000	4.3	4.4	1
willDo勝川	668,000	653,000	678,000	4.4	663,000	4.5	4.6	1
ステージ黄金(注27)	568,000	505,000	570,000	4.2	565,000	4.0	4.3	3
willDo浜崎通	2,390,000	1,420,000	2,410,000	4.7	2,380,000	4.5	4.9	2
willDo南森町	557,000	565,000	571,000	3.8	551,000	3.9	4.0	1
willDo南浦和	531,000	333,000	535,000	3.8	527,000	3.6	3.9	3
willDo松屋町	1,110,000	824,000	1,120,000	3.6	1,100,000	3.4	3.7	3
willDo新大阪	1,170,000	1,040,000	1,190,000	3.7	1,160,000	3.8	3.9	1
カレッジスクエア東久留米(注9)	649,000	585,000	668,000	4.0	641,000	4.1	4.2	1
willDo三宮イースト	823,000	495,000	828,000	4.1	817,000	3.9	4.2	3
willDo九条	692,000	442,000	697,000	4.3	687,000	4.1	4.4	3
willDo高畑(注27)	494,000	449,000	496,000	4.2	491,000	4.0	4.3	3
プロスペクト武蔵新城	1,490,000	853,000	1,500,000	4.1	1,480,000	3.9	4.3	2
フレグランズ川崎	877,000	572,000	885,000	3.6	868,000	3.4	3.7	3
プロスペクト中央林間	754,000	487,000	762,000	4.3	751,000	4.1	4.5	2
プロスペクト中之島	1,080,000	1,150,000	1,110,000	3.6	1,070,000	3.7	3.8	1

物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法（注１）		DCF法（注２）			鑑定 会社 (注３)
		積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プレート (%)	
プロスペクト豊中服部	458,000	330,000	461,000	4.4	455,000	4.2	4.5	3
プロスペクト下鴨	317,000	274,000	321,000	4.2	315,000	4.0	4.4	2
プロスペクト河原町五条	753,000	768,000	760,000	4.2	750,000	4.0	4.4	2
グランシス江坂	1,910,000	1,830,000	1,950,000	3.7	1,890,000	3.8	3.9	1
セレニテ甲子園	3,410,000	2,500,000	3,440,000	3.8	3,380,000	3.6	3.9	3
プレジオ都島	2,140,000	1,520,000	2,150,000	3.7	2,120,000	3.5	3.8	3
セレニテ新大阪式番館	4,500,000	4,410,000	4,600,000	3.7	4,450,000	3.8	3.9	1
グランカーサ梅田北	2,710,000	2,680,000	2,770,000	3.6	2,680,000	3.7	3.8	1
セレニテ本町グランデ	6,640,000	5,330,000	6,710,000	3.5	6,570,000	3.3	3.6	3
グランシス天満橋	5,910,000	3,890,000	5,970,000	3.6	5,850,000	3.4	3.7	3
デイグラン鶴見	1,380,000	1,180,000	1,390,000	4.0	1,370,000	3.8	4.1	3
さくらHillsリバーサイドWEST	2,590,000	2,630,000	2,650,000	3.7	2,570,000	3.8	3.9	1
さくらHillsリバーサイドEAST	1,380,000	1,360,000	1,410,000	3.7	1,360,000	3.8	3.9	1
さくらHills名駅NORTH	973,000	945,000	1,000,000	3.7	962,000	3.8	3.9	1
ルネ日本橋アネーロ	2,000,000	1,930,000	2,030,000	3.8	1,980,000	3.9	4.0	1
HS梅田EAST	3,010,000	2,380,000	3,040,000	3.4	2,980,000	3.2	3.5	3
セレニテ梅田EST	1,500,000	936,000	1,510,000	3.4	1,480,000	3.2	3.5	3
セレニテ太陽丘EST	1,110,000	836,000	1,120,000	3.5	1,100,000	3.3	3.6	3
セレニテ梅田ルフレ	1,440,000	1,540,000	1,470,000	3.5	1,430,000	3.6	3.7	1
グランカーサ浦安	939,000	1,110,000	956,000	3.8	931,000	3.6	4.0	2
グランカーサ千代田	952,000	868,000	971,000	3.9	944,000	4.0	4.1	1
グランカーサ難波元町	6,660,000	6,110,000	6,810,000	3.5	6,600,000	3.6	3.7	1
グランカーサ緑地公園	2,870,000	3,350,000	2,930,000	4.1	2,840,000	4.2	4.3	1
グランカーサ新大阪SOUTH	4,840,000	4,400,000	4,940,000	3.7	4,800,000	3.8	3.9	1
セレニテ日本橋ブリエ	2,930,000	2,860,000	2,990,000	3.7	2,900,000	3.8	3.9	1
グランカーサ天王寺EAST	878,000	1,080,000	888,000	3.9	873,000	4.0	4.1	1
セレニテ難波ブリエ	2,900,000	3,310,000	2,960,000	3.8	2,870,000	3.9	4.0	1
エルブレイス江坂（注10）	2,940,000	3,020,000	2,950,000	4.3	2,930,000	4.4	4.5	1
プレジオ難波	4,430,000	4,560,000	4,530,000	3.8	4,380,000	3.9	4.0	1
セレニテ本町東リアン	3,770,000	4,620,000	3,850,000	3.8	3,730,000	3.9	4.0	1
グランカーサ京都駅前	1,640,000	1,750,000	1,660,000	3.8	1,630,000	3.9	4.0	1
グランカーサ行徳	2,660,000	2,750,000	2,720,000	3.8	2,630,000	3.9	4.0	1
グランカーサ大和	2,140,000	1,830,000	2,190,000	3.9	2,120,000	4.0	4.1	1
グランカーサ市川国府台	1,990,000	1,700,000	2,020,000	3.9	1,970,000	4.0	4.1	1
グランカーサさいたま新都心	3,230,000	3,280,000	3,260,000	3.8	3,210,000	3.5	3.9	2
セレニテ日本橋ミラク	1,170,000	1,630,000	1,180,000	3.9	1,160,000	4.0	4.1	1
グランカーサ川口並木	950,000	923,000	974,000	3.7	940,000	3.5	3.9	2
グランカーサ高井田	3,220,000	3,290,000	3,270,000	3.9	3,200,000	4.0	4.1	1
セレーノ大宮	2,260,000	2,180,000	2,270,000	4.5	2,260,000	4.6	4.7	1
すずらん館	698,000	669,000	711,000	4.2	692,000	4.3	4.4	1
リーベスト西千葉	3,130,000	2,880,000	3,120,000	4.6	3,140,000	4.7	4.8	1
wilIDo西明石	919,000	575,000	920,000	4.5	918,000	4.3	4.6	3
リーベスト東中山	1,960,000	1,810,000	1,950,000	4.5	1,970,000	4.6	4.7	1
ステラートシティ桜山（注28）	829,000	818,000	844,000	4.2	823,000	4.3	4.4	1
ラ・ヴィータ日本橋	2,510,000	2,370,000	2,550,000	3.8	2,490,000	3.9	4.0	1
wilIDo黒川	646,000	624,000	655,000	4.2	642,000	4.3	4.4	1
デйм橋本	1,260,000	755,000	1,270,000	4.8	1,250,000	4.6	5.0	2
プロスペクト川崎	2,800,000	2,590,000	2,840,000	3.6	2,780,000	3.7	3.8	1
プロスペクト浦和常盤	1,180,000	1,150,000	1,190,000	4.2	1,170,000	4.3	4.4	1
クラウンハイム西田辺	627,000	421,000	631,000	4.0	622,000	3.8	4.1	3
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	8,560,000	5,590,000	8,620,000	3.9	8,500,000	3.7	4.0	3
リエトコート丸の内	5,180,000	5,980,000	5,350,000	3.8	5,110,000	3.9	4.0	1
グランカーサ上前津	2,770,000	2,760,000	2,830,000	4.0	2,750,000	4.1	4.2	1
さくらHills富士見	3,370,000	3,370,000	3,440,000	4.0	3,340,000	4.1	4.2	1
グランカーサ北浦和	2,670,000	3,500,000	2,730,000	3.7	2,650,000	3.5	3.9	2
グランカーサ藤沢	1,160,000	1,190,000	1,170,000	3.8	1,160,000	3.9	4.0	1
グランカーサ溝の口	2,380,000	2,630,000	2,430,000	3.6	2,360,000	3.4	3.8	2
サテラ北34条	1,340,000	1,360,000	1,350,000	4.7	1,330,000	4.8	4.9	1
wilIDo中洲	3,190,000	3,390,000	3,220,000	3.7	3,160,000	3.5	3.8	3
スカイヒルズN15	1,010,000	1,090,000	1,020,000	4.4	1,000,000	4.5	4.6	1
アルファタワー札幌南4条	1,730,000	1,450,000	1,740,000	3.9	1,710,000	3.7	4.0	3

物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			鑑定 会社 (注3)
		積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プレート (%)	
ルネッサンス21博多	2,180,000	2,030,000	2,200,000	3.8	2,160,000	3.6	3.9	3
クレジデンス札幌・南4条	1,510,000	1,280,000	1,520,000	3.9	1,500,000	3.7	4.0	3
グランパーク天神	7,550,000	7,240,000	7,620,000	3.7	7,480,000	3.5	3.8	3
フォレスト・ヒル仙台青葉	2,860,000	1,780,000	2,890,000	4.6	2,850,000	4.4	4.8	2
グランカーサ仙台五橋	2,250,000	1,960,000	2,270,000	4.4	2,240,000	4.2	4.6	2
グランカーサ永山公園通	1,190,000	1,210,000	1,190,000	4.1	1,180,000	3.9	4.2	3
グランカーサ南11条	1,050,000	1,010,000	1,060,000	4.1	1,040,000	3.9	4.2	3
グランカーサ渡辺通	732,000	774,000	752,000	3.7	724,000	3.8	3.9	1
グランカーサ南6条	1,720,000	1,950,000	1,750,000	3.8	1,700,000	3.6	4.0	2
グランカーサ仙台晩翠通	1,290,000	1,280,000	1,320,000	3.9	1,280,000	4.0	4.1	1
グランカーサ裏参道	2,020,000	1,930,000	2,050,000	4.1	2,000,000	4.2	4.3	1
グランカーサ北3条	1,860,000	1,520,000	1,870,000	3.9	1,840,000	3.7	4.0	3
知事公館前タワーレジデンス	5,680,000	4,690,000	5,720,000	3.7	5,630,000	3.5	3.8	3
小計	378,688,000	340,874,000	384,056,000	-	375,340,000	-	-	-
チャームスイート緑地公園	3,150,000	1,770,000	3,200,000	4.3	3,130,000	4.1	4.5	2
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,840,000	922,000	1,870,000	4.4	1,830,000	4.2	4.6	2
さわやかはーとらいふ西京極	1,290,000	608,000	1,310,000	4.5	1,280,000	4.3	4.7	2
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園(注11)	2,140,000	1,840,000	2,170,000	4.4	2,120,000	4.5	4.6	1
スーパー・コートJR奈良駅前	1,710,000	1,600,000	1,740,000	4.7	1,700,000	4.8	4.9	1
ラ・ナシカ あらががわ(注12)	1,490,000	1,320,000	1,500,000	4.8	1,480,000	4.9	5.0	1
そんぼの家 西田辺駅前(注13)	735,000	784,000	744,000	4.4	731,000	4.5	4.6	1
イリーゼ泊江・別邸	1,410,000	1,390,000	1,420,000	4.1	1,390,000	3.9	4.2	3
AIP勝どき駅前ビル(注14)	9,240,000	9,840,000	9,480,000	3.4	9,130,000	3.5	3.6	1
ブレザングラン南雪谷	3,510,000	3,800,000	3,540,000	3.8	3,470,000	3.6	3.9	3
あいらの杜 東大船(注15)	2,610,000	2,920,000	2,640,000	4.2	2,590,000	4.3	4.4	1
あいらの杜 石神井公園(注16)	2,320,000	2,270,000	2,360,000	3.9	2,300,000	4.0	4.1	1
あいらの杜 江戸川篠崎	1,580,000	1,500,000	1,590,000	4.3	1,570,000	4.1	4.4	3
シニアフォレスト横浜都筑(注17)	1,300,000	1,420,000	1,320,000	4.1	1,290,000	4.2	4.3	1
グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	11,800,000	13,000,000	12,100,000	4.1	11,700,000	3.9	4.3	2
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・プラテシア 千葉みなと	4,160,000	4,650,000	4,210,000	4.4	4,140,000	4.2	4.6	2
グッドタイム リビング 横浜都筑	4,070,000	4,350,000	4,130,000	4.3	4,040,000	4.1	4.5	2
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,970,000	2,960,000	2,990,000	4.2	2,950,000	4.0	4.3	3
グッドタイム リビング なかもず	2,390,000	2,400,000	2,400,000	4.1	2,370,000	3.9	4.2	3
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,370,000	1,890,000	2,380,000	4.1	2,350,000	3.9	4.2	3
グッドタイム リビング 亀戸	2,580,000	3,000,000	2,640,000	3.9	2,550,000	3.7	4.1	2
グッドタイム リビング 御影	2,480,000	2,480,000	2,490,000	3.9	2,470,000	3.7	4.0	3
グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,720,000	1,740,000	1,730,000	4.0	1,710,000	3.8	4.1	3
グッドタイム リビング 南千里	1,590,000	1,590,000	1,600,000	4.2	1,580,000	4.0	4.3	3
グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370,000	1,320,000	1,370,000	4.4	1,360,000	4.2	4.5	3
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	1,280,000	2,400,000	1,290,000	4.5	1,280,000	4.3	4.7	2
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	1,090,000	977,000	1,100,000	4.7	1,090,000	4.5	4.9	2
グッドタイム リビング 池田緑丘	794,000	1,100,000	803,000	4.4	790,000	4.2	4.6	2
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	800,000	881,000	808,000	4.4	796,000	4.2	4.6	2
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	680,000	632,000	686,000	4.6	677,000	4.4	4.8	2
グッドタイム リビング 流山荻番館	611,000	722,000	613,000	4.3	608,000	4.1	4.4	3
グッドタイム リビング 流山式番館	654,000	651,000	662,000	5.1	646,000	4.2	5.9	3
グッドタイム リビング 尼崎駅前	355,000	1,320,000	354,000	4.5	355,000	4.3	4.7	2
グッドタイム リビング 大阪ベイ(注18)	4,690,000	5,450,000	4,770,000	4.4	4,650,000	4.5	4.6	1
サニーライフ日吉	2,110,000	2,370,000	2,140,000	4.3	2,080,000	4.1	4.5	4
サニーライフ調布(注19)	2,200,000	2,140,000	2,230,000	4.1	2,180,000	4.2	4.3	1
チャームプレミア鎌倉山(注20)	2,770,000	3,150,000	2,820,000	4.2	2,750,000	4.3	4.4	1

物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法（注１）		DCF法（注２）			鑑定 会社 (注３)
		積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プ レー ト (%)	
アズハイム綱島（注21）	1,650,000	1,820,000	1,670,000	4.1	1,640,000	4.2	4.3	1
ライブラリ新柴又（注22）	1,540,000	1,610,000	1,570,000	4.0	1,530,000	4.1	4.2	1
医心館 上大岡（注23）	1,060,000	950,000	1,080,000	4.1	1,050,000	4.2	4.3	1
サニーライフ芝浦	6,440,000	6,330,000	6,570,000	3.8	6,390,000	3.9	4.0	1
ライブラリ練馬谷原（注24）	3,270,000	2,780,000	3,330,000	3.9	3,250,000	4.0	4.1	1
ライブラリ志村坂上（注25）	2,780,000	2,640,000	2,810,000	3.9	2,760,000	4.0	4.1	1
サニーライフ鎌倉玉縄（注26）	1,770,000	2,030,000	1,800,000	4.2	1,760,000	4.3	4.4	1
S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	1,280,000	1,080,000	1,280,000	4.8	1,270,000	4.6	4.9	3
さわやか鳴水館	900,000	716,000	903,000	4.9	897,000	4.7	5.0	3
アルファリビング岡山西川緑道公園	687,000	596,000	695,000	4.5	683,000	4.3	4.7	2
アルファリビング高松駅前	599,000	485,000	607,000	4.6	596,000	4.4	4.8	2
アルファリビング高松百間町	576,000	426,000	582,000	4.7	574,000	4.5	4.9	2
アルファリビング高松紺屋町	1,150,000	1,270,000	1,160,000	4.7	1,140,000	4.5	4.9	2
小計	113,561,000	115,890,000	115,257,000	-	112,673,000	-	-	-
合計	492,249,000	456,764,000	499,313,000	-	488,013,000	-	-	-

（注１）「直接還元法」とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り（直接還元利回り）によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といたします。

（注２）「DCF法」とは、（注１）記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいたします。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャプレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といたします。DCF割引率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「鑑定会社」欄に記載されている「１」は株式会社谷澤総合鑑定所、「２」は大和不動産鑑定株式会社、「３」は一般財団法人日本不動産研究所、「４」はJLL森井鑑定株式会社をそれぞれ表します。

（注４）鑑定評価額の価格時点は、2025年９月30日です。

（注５）カレッジスクエア茗荷谷の割引率は11年度（２年度まで3.3%、10年度まで3.2%）の数値を記載しています。

（注６）カレッジスクエア木場の割引率は11年度（３年度まで3.5%、10年度まで3.5%）の数値を記載しています。

（注７）カレッジスクエア錦糸町の割引率は11年度（３年度まで3.4%、10年度まで3.2%）の数値を記載しています。

（注８）カレッジスクエア早稲田の割引率は11年度（３年度まで3.3%、10年度まで3.2%）の数値を記載しています。

（注９）カレッジスクエア東久留米の割引率は11年度（３年度まで4.1%、10年度まで4.0%）の数値を記載しています。

（注10）エルブレイス江坂 の割引率は11年度（10年度まで4.3%）の数値を記載しています。

（注11）S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園の割引率は７年度以降（６年度まで4.4%）の数値を記載しています。

（注12）ラ・ナシカ あらこがわの割引率は４年度以降（３年度まで4.8%）の数値を記載しています。

（注13）そんぼの家 西田辺駅前の割引率は３～11年度（２年度まで4.4%）の数値を記載しています。

（注14）AIP勝どき駅前ビルの割引率は３年度以降（２年度まで3.4%）の数値を記載しています。

（注15）あいらの杜 東大船の割引率は11年度以降（10年度まで4.2%）の数値を記載しています。

（注16）あいらの杜 石神井公園の割引率は11年度（10年度まで3.9%）の数値を記載しています。

（注17）シニアフォレスト横浜都筑の割引率は５～11年度（４年度まで4.1%）の数値を記載しています。

（注18）グッドタイム リビング 大阪ベイの割引率は５年度以降（４年度まで4.4%）の数値を記載しています。

（注19）サニーライフ調布の割引率は10年度以降（９年度まで4.1%）の数値を記載しています。

（注20）チャームプレミア鎌倉山の割引率は11年度（10年度まで4.2%）の数値を記載しています。

（注21）アズハイム綱島の割引率は11年度（10年度まで4.1%）の数値を記載しています。

（注22）ライブラリ新柴又の割引率は11年度（10年度まで4.0%）の数値を記載しています。

（注23）医心館 上大岡の割引率は11年度以降（10年度まで4.1%）の数値を記載しています。

（注24）ライブラリ練馬谷原の割引率は11年度（10年度まで3.9%）の数値を記載しています。

（注25）ライブラリ志村坂上の割引率は11年度（10年度まで3.9%）の数値を記載しています。

（注26）サニーライフ鎌倉玉縄の割引率は11年度（10年度まで4.2%）の数値を記載しています。

（注27）2025年10月１日付で譲渡しており、2025年３月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

（注28）2025年10月23日付で譲渡しており、2025年３月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

## c. 建物状況評価の概要

## ・エンジニアリングレポートにおける修繕の費用見積等及び地震リスク調査報告書におけるPML値

物件名称	エンジニアリングレポート					地震リスク調査報告書	
	委託調査 業者 (注2)	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	報告書日付 (注3)	PML値 (注3) (注4)
willDo清澄	1	2022年3月	-	1,990	137,800	2008年5月	9.5
ジョイ尾山台	1	2022年9月	-	-	34,060	2008年5月	10.7
willDo大塚	1	2022年3月	-	140	60,380	2008年5月	11.2
東信松涛マンション	1	2023年3月	-	110	12,010	2008年5月	13.7
ハーモニー上北沢	1	2023年3月	-	110	18,820	2008年5月	10.0
カレッジスクエア北池袋	1	2022年9月	-	410	21,600	2008年5月	4.9
カレッジスクエア東武練馬	1	2022年9月	-	460	29,540	2008年5月	7.3
カレッジスクエア赤塚	1	2022年9月	-	-	21,850	2008年5月	6.7
カレッジスクエア早稲田	1	2023年9月	-	330	11,070	2008年5月	11.3
カレッジスクエア茗荷谷	1	2022年9月	-	-	33,470	2008年5月	6.2
カレッジスクエア新小岩	1	2022年9月	-	-	23,230	2008年5月	6.1
カレッジスクエア木場	1	2023年9月	-	350	24,530	2008年5月	8.4
カレッジスクエア錦糸町	1	2023年9月	-	-	53,410	2008年5月	8.3
カレッジスクエア早稲田	1	2023年9月	-	220	13,550	2008年5月	12.9
レキシントン・スクエア新宿御苑	1	2020年9月	-	-	29,560	2010年2月	5.4
プロスペクト日本橋本町	1	2024年9月	-	220	50,240	2010年1月	6.5
メゾン・ド・ヴィレ高輪らん坂	1	2024年9月	-	860	64,440	2010年1月	8.0
六本木ライズハウス	1	2024年9月	-	110	42,800	2010年1月	6.1
TKフラッツ渋谷	1	2020年9月	300	1,190	347,030	2010年1月	4.5
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	2024年9月	-	2,110	53,520	2010年1月	7.9
プロスペクトKALON三ノ輪	1	2024年9月	-	630	127,510	2010年1月	3.8
プロスペクト東雲橋	1	2021年3月	-	1,400	71,660	2010年1月	7.9
プロスペクト門前仲町	1	2021年3月	-	7,450	31,460	2010年1月	9.3
プロスペクト荻窪	1	2024年9月	-	-	48,090	2010年1月	9.2
エクセリア池袋WEST	1	2025年3月	-	12,210	49,540	2010年1月	5.9
プロスペクト大森海岸	1	2025年3月	-	240	78,900	2010年1月	10.1
ガーラブレイス新宿御苑	1	2022年3月	-	14,440	58,600	2011年2月	4.2
ジョイスコート	1	2021年9月	-	35,460	198,620	2011年8月	5.0
グランカーサ浅草	1	2022年9月	-	880	77,950	2011年12月	7.8
グランカーサ六本木	1	2021年9月	-	130	101,810	2008年5月	5.5
グランカーサ南青山	1	2023年3月	-	930	40,780	2008年5月	8.2
ストーリー神宮前	1	2023年3月	-	18,600	69,330	2008年5月	8.5
グランカーサ新宿御苑	1	2022年3月	-	12,563	82,352	2012年8月	4.1
リエトコート四谷	1	2023年3月	-	340	23,960	2013年9月	6.8
リエトコート元赤坂	1	2023年3月	-	190	21,990	2013年9月	6.8
グランカーサ銀座イースト	1	2024年3月	-	19,810	69,170	2014年7月	7.3
グランカーサ三ノ輪	1	2020年9月	-	210	23,020	2015年9月	6.3
グランカーサ本駒込	1	2024年9月	-	-	30,120	2019年5月	4.5
グランカーサ日本橋浜町	3	2025年9月	-	-	19,244	2020年9月	6.2
グランカーサ馬込	1	2025年9月	-	370	15,000	2020年10月	9.5
グランカーサ大森海岸	3	2021年2月	-	-	11,714	2021年2月	7.0
グランカーサ上野池之端	1	2021年3月	-	30	13,900	2021年3月	9.8
グランカーサ住吉	1	2021年3月	-	30	12,510	2021年3月	6.5
グランカーサ上野入谷	1	2021年3月	-	30	14,340	2021年3月	6.7
グランカーサ門前仲町	1	2021年7月	-	30	9,360	2021年7月	7.6
グランカーサ馬込	1	2021年8月	-	30	8,370	2021年7月	8.9
グランカーサ板橋EAST	3	2021年6月	-	-	9,173	2021年5月	5.6
グランカーサ蔵前	1	2023年2月	-	30	16,520	2023年2月	4.9
グランカーサ清澄白河	1	2022年3月	-	40	37,210	2022年1月	10.2
グランカーサ曳舟	1	2022年8月	-	710	27,910	2022年8月	5.6
グランカーサ王子	3	2022年8月	-	-	12,176	2022年8月	4.6
グランカーサ両国イースト	1	2022年8月	-	210	13,770	2022年8月	5.8
グランカーサ田端	3	2022年8月	-	-	8,357	2022年8月	3.4
グランカーサ錦糸町	3	2023年3月	-	-	8,436	2023年2月	5.9
グランカーサ板橋本町	3	2023年8月	-	-	14,312	2023年8月	6.3
グランカーサ上野	3	2023年8月	-	-	6,976	2023年8月	5.5
グランカーサ大島	3	2023年8月	-	-	24,299	2023年8月	4.8
グランカーサ江戸川橋	3	2023年8月	-	-	16,685	2023年8月	10.3
グランカーサ三ノ輪	3	2023年11月	-	-	12,437	2023年8月	5.2
グランカーサ四谷	3	2023年11月	-	-	19,430	2023年8月	8.8
グランカーサ三ノ輪	3	2023年12月	-	-	11,043	2023年8月	4.7



物件名称	エンジニアリングレポート					地震リスク調査報告書	
	委託調査 業者 （注２）	報告書日付	緊急修繕費 （千円）	短期修繕費 （千円）	長期修繕費 （千円）	報告書日付 （注３）	P M L 値 （注３） （注４）
グランカーササノ輪	3	2023年12月	-	-	16,799	2023年 8 月	4.1
グランカーサ東中野	3	2024年 9 月	-	-	9,653	2024年 9 月	6.9
グランカーサ綾瀬	3	2024年 9 月	-	-	8,991	2024年 9 月	5.7
プロフィットリンク竹ノ塚	1	2022年 3 月	-	230	49,410	2008年 5 月	5.4
ドリームハイツ	1	2021年 3 月	-	-	22,820	2008年 5 月	8.2
グリーンヒルズ飛鳥山	1	2021年 3 月	-	25,710	37,270	2008年 5 月	7.6
王子ハイツ	1	2024年 3 月	-	-	41,600	2008年 5 月	5.2
阪上ロイヤルハイツ第二	1	2021年 3 月	-	-	33,160	2008年 5 月	6.1
グリーンヒルズ芦花	1	2023年 3 月	-	-	19,260	2008年 5 月	13.0
ロフティー平井	1	2023年 3 月	-	6,090	16,720	2008年 5 月	6.0
THEパームス代々木上原コスモテラス	1	2024年 9 月	-	-	55,770	2010年 2 月	5.6
サンテラス代々木上原	1	2024年 9 月	-	110	42,120	2010年 2 月	7.0
プロスペクト日本橋小網町	1	2025年 9 月	-	290	57,590	2010年 1 月	8.1
パークテラス恵比寿	1	2025年 9 月	-	11,600	67,040	2010年 1 月	6.4
プロスペクト渋谷道玄坂	1	2022年 3 月	-	250	63,320	2010年 1 月	5.0
プロスペクト・グラサ広尾	1	2024年 9 月	-	710	120,930	2010年 1 月	5.7
プロスペクト初台	1	2025年 3 月	-	7,090	29,950	2010年 1 月	8.6
プロスペクト西巣鴨	1	2024年 9 月	-	17,460	61,760	2010年 1 月	4.3
プロスペクト町屋	1	2025年 3 月	-	10,470	46,030	2010年 1 月	4.9
プロスペクト清澄庭園	1	2021年 9 月	-	780	102,530	2010年 1 月	6.1
プロスペクト森下	1	2021年 3 月	-	940	31,090	2010年 1 月	6.5
プロスペクト恩賜公園	1	2021年 3 月	-	-	37,860	2010年 1 月	6.2
BELNOS34	1	2021年 3 月	-	1,260	126,160	2010年 1 月	5.3
グラナ上野	1	2021年 3 月	-	460	31,720	2011年 8 月	4.5
リエトコート浅草橋	1	2023年 3 月	-	-	53,570	2013年 9 月	4.0
グランカーサ新小岩	1	2024年 9 月	-	7,450	24,040	2014年 4 月	4.0
グランカーサ両国壱番館	1	2024年 9 月	-	3,100	16,290	2014年 4 月	6.4
グランカーサ両国貳番館	1	2024年 9 月	-	2,080	11,130	2014年 4 月	6.4
グランカーサ文京千石	1	2025年 3 月	-	600	19,270	2020年 1 月	5.5
グランカーサ南千住	3	2022年 8 月	-	-	12,017	2022年 8 月	5.9
グランカーサ両国ヴェルデ	3	2024年 1 月	-	-	15,318	2023年 8 月	5.9
グランカーサ日暮里	3	2024年 1 月	-	-	10,936	2023年 8 月	5.9
グランカーサ王子	3	2024年 2 月	-	-	29,973	2023年 8 月	7.0
willDo横浜南	1	2021年 9 月	-	6,770	21,340	2008年 5 月	14.1
willDo金山正木	1	2022年 9 月	-	460	27,700	2008年 5 月	5.6
willDo市岡	1	2022年 3 月	-	140	32,180	2008年 5 月	11.9
willDo海老江	1	2022年 3 月	-	-	18,820	2008年 5 月	13.7
willDo今福西	1	2021年 3 月	-	-	14,540	2008年 5 月	10.0
VISTAシュブリーム	1	2021年 9 月	-	-	16,460	2008年 5 月	9.0
willDo塚本	1	2022年 9 月	10	600	33,800	2008年 5 月	9.1
willDo谷町	1	2022年 9 月	-	-	41,150	2008年 5 月	11.2
willDo難波w	1	2022年 9 月	-	160	31,360	2008年 5 月	10.4
willDo難波w	1	2022年 9 月	-	-	44,730	2008年 5 月	11.0
willDo勝川	1	2023年 9 月	-	90	30,080	2008年 5 月	7.6
ステージア黄金	1	2023年 9 月	-	3,060	35,330	2008年 5 月	5.5
willDo浜崎通	1	2022年 9 月	-	100	116,560	2008年 5 月	6.3
willDo南森町	1	2022年 9 月	-	-	26,430	2008年 5 月	6.8
willDo南浦和	1	2023年 3 月	-	-	17,700	2008年 5 月	6.9
willDo松屋町	1	2022年 9 月	-	-	42,860	2008年 5 月	7.7
willDo新大阪	1	2022年 9 月	-	-	44,610	2008年 5 月	7.6
カレッジスクエア東久留米	1	2022年 9 月	-	250	19,710	2008年 5 月	7.9
willDo三宮イースト	1	2024年 3 月	-	390	60,420	2008年 5 月	11.4
willDo九条	1	2024年 3 月	-	2,970	39,810	2008年 5 月	9.9
willDo高畑	1	2024年 3 月	-	110	38,310	2008年 5 月	7.1
プロスペクト武蔵新城	1	2025年 3 月	-	5,070	47,930	2010年 1 月	9.2
フレグランズ川崎	1	2025年 3 月	-	1,210	40,580	2010年 1 月	5.4
プロスペクト中央林間	1	2025年 3 月	-	15,250	50,700	2010年 1 月	4.8
プロスペクト中之島	1	2025年 9 月	-	-	87,960	2010年 1 月	7.7
プロスペクト豊中服部	1	2025年 9 月	-	12,320	43,020	2010年 1 月	10.8

物件名称	エンジニアリングレポート					地震リスク調査報告書	
	委託調査 業者 (注2)	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	報告書日付 (注3)	PML値 (注3) (注4)
プロスペクト下鴨	1	2025年9月	-	8,430	28,740	2010年2月	11.3
プロスペクト河原町五条	1	2025年9月	-	16,370	46,260	2010年1月	14.8
グランシス江坂	1	2021年3月	-	2,400	142,730	2011年1月	8.3
セレニテ甲子園	1	2023年3月	-	-	108,840	2013年8月	10.0
ブレジオ都島	1	2024年3月	-	270	109,010	2014年4月	13.1
セレニテ新大阪式番館	1	2024年3月	-	830	54,560	2014年4月	6.7
グランカーサ梅田北	1	2024年9月	-	-	91,830	2014年4月	10.9
セレニテ本町グランデ	1	2024年9月	-	3,070	62,450	2015年3月	7.8
グランシス天満橋	1	2024年9月	-	-	145,710	2014年4月	11.4
デイグラン鶴見	1	2024年9月	-	-	27,650	2014年4月	11.9
さくらHillsリバーサイドWEST	1	2020年9月	-	12,570	63,330	2015年10月	7.5
さくらHillsリバーサイドEAST	1	2020年9月	-	8,330	43,070	2015年10月	8.4
さくらHills名駅NORTH	1	2020年9月	-	11,160	26,220	2015年10月	7.4
ルネ日本橋アネーロ	1	2021年5月	-	-	51,280	2015年10月	12.2
HS梅田EAST	1	2022年3月	-	2,390	54,710	2017年3月	10.7
セレニテ梅田EST	1	2022年3月	-	610	28,980	2017年3月	10.7
セレニテ太陽丘EST	1	2022年3月	-	210	31,020	2017年3月	8.5
セレニテ梅田ルフレ	1	2024年9月	-	-	31,810	2019年2月	11.0
グランカーサ浦安	1	2024年9月	-	550	17,880	2019年8月	6.5
グランカーサ千代田	1	2024年9月	-	130	26,280	2019年7月	6.5
グランカーサ難波元町	1	2020年10月	-	-	63,160	2020年8月	7.8
グランカーサ緑地公園	3	2025年9月	-	43,527	149,805	2020年11月	5.8
グランカーサ新大阪SOUTH	1	2021年8月	-	-	47,690	2021年7月	8.8
セレニテ日本橋プリエ	3	2021年8月	-	-	32,582	2021年7月	11.7
グランカーサ天王寺EAST	3	2022年1月	-	-	11,796	2021年12月	12.9
セレニテ難波プリエ	3	2022年8月	-	-	38,394	2022年8月	11.7
エルブレイス江坂	3	2023年8月	-	-	53,511	2023年8月	9.6
ブレジオ難波	3	2023年8月	-	-	41,946	2023年8月	12.0
セレニテ本町東リアン	3	2024年1月	-	-	38,259	2023年8月	9.2
グランカーサ京都市駅前	3	2023年12月	-	-	19,951	2023年8月	11.0
グランカーサ行徳	3	2024年6月	-	-	43,516	2024年5月	5.9
グランカーサ大和	3	2024年6月	-	-	46,278	2024年5月	7.2
グランカーサ市川国府台	3	2024年6月	-	-	43,651	2024年5月	6.0
グランカーサさいたま新都心	3	2025年3月	-	-	79,012	2025年3月	6.2
セレニテ日本橋ミラク	3	2025年3月	-	-	16,356	2025年2月	13.4
グランカーサ川口並木	3	2025年3月	-	-	9,680	2025年2月	5.1
グランカーサ高井田	3	2025年6月	-	-	43,007	2025年6月	8.4
セレーノ大宮	1	2022年3月	-	6,690	147,710	2008年5月	8.4
すずらん館	1	2021年9月	-	-	35,650	2008年5月	7.1
リーベスト西千葉	1	2025年3月	-	310	224,450	2008年5月	4.2
willDo西明石	1	2021年3月	-	-	138,660	2008年5月	14.3
リーベスト東中山	1	2023年9月	-	1,230	243,760	2008年5月	3.4
ステラートシティ桜山	1	2023年9月	-	350	35,520	2008年5月	3.6
ラ・ヴィータ日本橋	1	2022年3月	-	410	161,450	2008年5月	9.6
willDo黒川	1	2023年9月	-	340	92,610	2008年5月	3.2
デイル橋本	1	2025年3月	-	410	66,840	2010年1月	6.0
プロスペクト川崎	1	2020年9月	-	7,630	55,630	2010年1月	5.2
プロスペクト浦和常盤	1	2025年9月	-	1,270	42,930	2010年1月	6.5
クラウンハイム西田辺	1	2025年9月	-	560	46,040	2010年1月	14.1
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	1	2023年3月	-	500	83,440	2013年9月	9.1
リエトコート丸の内	1	2023年9月	-	-	363,650	2013年9月	5.4
グランカーサ上前津	1	2024年3月	-	170	169,330	2013年10月	5.7
さくらHills富士見	1	2020年9月	-	16,080	91,340	2015年10月	5.9
グランカーサ北浦和	1	2024年9月	-	1,850	67,720	2019年8月	8.0
グランカーサ藤沢	1	2020年10月	-	340	15,860	2020年8月	10.3
グランカーサ溝の口	3	2023年8月	-	-	17,717	2023年8月	10.6
サテラ北34条	1	2022年9月	-	1,110	183,200	2008年5月	4.3
willDo中洲	1	2023年9月	-	920	175,540	2008年5月	4.1
スカイヒルズN15	1	2024年9月	-	280	150,590	2010年1月	3.0
アルファタワー札幌南4条	1	2022年9月	-	17,170	114,710	2012年6月	3.3
ルネッサンス21博多	1	2023年9月	-	470	38,200	2013年8月	5.9
クレジデンス札幌・南4条	1	2023年9月	-	840	79,150	2013年9月	3.4
グランパーク天神	1	2023年9月	-	37,930	189,570	2013年9月	4.6
フォレスト・ヒル仙台青葉	1	2024年3月	-	520	70,380	2014年4月	7.6

物件名称	エンジニアリングレポート					地震リスク調査報告書	
	委託調査 業者 （注２）	報告書日付	緊急修繕費 （千円）	短期修繕費 （千円）	長期修繕費 （千円）	報告書日付 （注３）	P M L 値 （注３） （注４）
グランカーサ仙台五橋	1	2024年９月	-	-	123,340	2014年４月	4.2
グランカーサ永山公園通	1	2025年９月	-	1,010	132,130	2015年９月	4.7
グランカーサ南11条	1	2021年３月	-	14,740	28,300	2015年12月	4.1
グランカーサ渡辺通	3	2023年６月	-	-	24,999	2023年６月	5.2
グランカーサ南6条	3	2023年８月	-	-	65,326	2023年８月	4.3
グランカーサ仙台晩翠通	3	2025年３月	-	-	17,952	2025年２月	4.8
グランカーサ裏参道	1	2024年３月	-	-	93,770	2013年12月	3.2
グランカーサ北3条	1	2024年９月	-	140	39,680	2015年３月	3.7
知事公館前タワーレジデンス	1	2021年９月	-	3,030	121,410	2016年７月	1.6
チャームスイート緑地公園	2	2024年３月	-	-	114,660	2014年１月	9.0
S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央	2	2024年３月	-	-	96,852	2014年３月	11.0
さわやかはーとらいふ西京極	2	2024年３月	-	-	34,861	2014年３月	11.6
S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	2	2024年３月	-	-	68,183	2014年６月	9.3
スーパー・コートJR奈良駅前	2	2024年３月	-	-	120,630	2014年６月	9.2
ラ・ナシカ あらこがわ	2	2024年10月	-	-	52,655	2014年６月	5.6
そんぼの家 西田辺駅前	2	2021年９月	50	-	51,472	2015年11月	7.2
イリーゼ狛江・別邸	1	2024年３月	-	1,360	33,760	2020年７月	13.2
AIP勝どき駅前ビル	2	2025年３月	-	-	75,860	2019年11月	5.0
ブレザングラン南雪谷	3	2025年３月	-	-	56,240	2020年７月	13.8
あいらの杜 東大船	3	2025年３月	-	-	58,118	2020年７月	12.7
あいらの杜 石神井公園	3	2025年３月	-	-	39,332	2020年７月	6.6
あいらの杜 江戸川篠崎	3	2025年３月	-	-	30,915	2020年７月	4.1
シニアフォレスト横浜都筑	3	2025年３月	-	-	42,580	2020年７月	3.4
グッドタイム リビング センター南・ プラテシア センター南	1	2025年３月	-	3,350	254,610	2020年７月	3.8
グッドタイム リビング 千葉みなと/ 海岸通・プラテシア 千葉みなと	1	2025年３月	-	240	646,050	2020年７月	6.3
グッドタイム リビング 横浜都筑	1	2024年３月	-	2,990	156,030	2020年７月	8.1
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	3	2025年３月	-	-	103,432	2020年７月	6.3
グッドタイム リビング なかもず	1	2025年３月	-	40	116,200	2020年７月	10.9
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	1	2025年９月	-	2,360	87,680	2020年７月	14.5
グッドタイム リビング 亀戸	1	2025年３月	-	2,280	85,150	2020年７月	4.0
グッドタイム リビング 御影	3	2025年９月	-	-	130,783	2020年７月	8.4
グッドタイム リビング 尼崎新都心	1	2025年９月	-	160	120,880	2020年７月	13.7
グッドタイム リビング 南千里	3	2025年３月	-	-	106,912	2020年７月	7.1
グッドタイム リビング 神戸垂水	3	2025年９月	-	6,022	223,491	2020年７月	8.3
グッドタイム リビング 千葉みなと/ 駅前通	1	2025年３月	90	100	334,650	2020年７月	4.2
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	1	2025年９月	-	14,610	63,580	2020年７月	14.5
グッドタイム リビング 池田緑丘	1	2025年９月	-	240	161,190	2020年７月	9.5
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	1	2024年３月	-	1,280	67,700	2020年７月	9.2
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	1	2024年３月	-	4,250	72,820	2020年７月	6.3
グッドタイム リビング 流山壱番館	1	2024年３月	-	1,970	65,450	2020年７月	6.1
グッドタイム リビング 流山貳番館	1	2024年３月	-	1,660	85,850	2020年７月	6.6
グッドタイム リビング 尼崎駅前	3	2025年９月	-	3,634	95,738	2020年７月	4.8
グッドタイム リビング 大阪ベイ	1	2025年９月	-	-	244,370	2020年８月	7.5
サニーライフ日吉	3	2020年10月	-	-	24,053	2020年８月	7.6
サニーライフ調布	3	2020年10月	-	-	24,311	2020年８月	10.4
チャームプレミア鎌倉山	3	2021年８月	-	-	21,025	2021年７月	13.1
アズハイム網島	3	2021年８月	-	-	23,481	2021年７月	7.7
ライブラリ新柴又	3	2021年８月	-	-	15,696	2021年７月	2.4
医心館 上大岡	3	2021年８月	-	-	8,374	2021年７月	14.4
サニーライフ芝浦	3	2022年８月	-	-	52,618	2022年８月	9.8
ライブラリ練馬谷原	3	2023年８月	-	-	18,479	2023年８月	6.7
ライブラリ志村坂上	3	2023年８月	-	-	17,525	2023年８月	6.7
サニーライフ鎌倉玉縄	3	2023年８月	-	-	26,154	2023年８月	11.5
S O M P O ケア ラヴィーレ広島島光が丘	2	2024年３月	-	-	147,603	2014年３月	2.3
さわやか鳴水館	4	2024年３月	-	-	35,587	2020年７月	1.0
アルファリビング岡山西川緑道公園	2	2025年９月	-	-	75,452	2015年７月	1.7
アルファリビング高松駅前	2	2025年９月	-	-	40,721	2015年７月	3.8
アルファリビング高松百間町	2	2025年９月	-	-	56,043	2015年７月	2.3
アルファリビング高松紺屋町	1	2025年９月	-	1,950	132,380	2020年７月	3.4
ポートフォリオ合計							2.6

（注１）短期修繕費は１年目、長期修繕費は２年目から12年目の間の修繕費です。

（注２）「委託調査業者」欄に記載されている「１」は株式会社ERIソリューション、「２」は東京海上ディーアール株式会社、「３」は大和不動産鑑定株式会社、「４」は株式会社アセットアールアンドディーをそれぞれ表します。

（注３）地震リスク調査報告書の「報告書日付」及び「ＰＭＬ値」は、東京海上ディーアール株式会社が各物件に関して作成した「地震ＰＭＬ評価報告書」に基づき記載しています。また、ポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、2025年９月時点のものを東京海上ディーアール株式会社より取得しています。

（注４）「ＰＭＬ(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率です。ＰＭＬ値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。ＰＭＬ値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものです。

#### ．第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、全取得済資産について、構造計算書等をレビューし、適合性についての検証を行っています。

調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

#### d．担保提供の状況

本書の日付現在、担保に供している資産はありません。

## (二) ポートフォリオの分散の状況

第39期末（2025年9月30日）現在における本投資法人の保有する運用資産の各分散状況は、以下のとおりです。

## a．用途別の分散状況

用途	物件数	取得価格合計 (千円)	比率(%) (注)
賃貸住宅	193	292,162,454	73.2
ヘルスケア施設	50	106,977,002	26.8
合計	243	399,139,456	100.0

(注)「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。本「(二) ポートフォリオの分散の状況」において、以下同じです。

## b．築年数別の分散状況

築年数	物件数	取得価格合計 (千円)	比率(%) (注)
5年以下	45	85,611,792	21.4
5年超10年以下	33	67,378,704	16.9
10年超15年以下	11	29,412,880	7.4
15年超20年以下	102	146,168,853	36.6
20年超	52	70,567,226	17.7
合計	243	399,139,456	100.0

## c．規模別の分散状況

規模	物件数	取得価格合計 (千円)	比率(%) (注)
5億円以下	22	8,466,543	2.1
5億円超10億円以下	71	53,043,428	13.3
10億円超30億円以下	119	200,188,065	50.2
30億円超	31	137,441,419	34.4
合計	243	399,139,456	100.0

## d．地域別の分散状況

## ．賃貸住宅

地域	物件数	取得価格合計 (千円)	比率(%) (注)
東京都23区	94	132,357,901	45.3
三大都市圏	82	129,458,611	44.3
政令指定都市等	17	30,345,941	10.4
合計	193	292,162,454	100.0

## ．ヘルスケア施設

地域	物件数	取得価格合計 (千円)	比率(%) (注)
三大都市圏	44	101,670,002	95.0
中核都市圏	6	5,307,000	5.0
合計	50	106,977,002	100.0

## e. ヘルスケア施設のオペレーター別の分散状況

オペレーターの名称	物件数	取得価格合計 (千円)	比率(%) (注)
グッドタイムリビング株式会社	20	45,817,000	42.8
株式会社川島コーポレーション	4	12,010,000	11.2
株式会社ニチケアパレス	1	8,150,000	7.6
株式会社リビングプラットフォームケア	3	7,181,000	6.7
株式会社はれコーポレーション	3	5,840,502	5.5
SOMPOケア株式会社	4	5,727,000	5.4
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	2	5,580,000	5.2
株式会社ケア21	1	3,380,000	3.2
あなぶきメディカルケア株式会社	4	3,284,000	3.1
株式会社さわやか倶楽部	2	1,943,000	1.8
株式会社スーパー・コート	1	1,710,000	1.6
株式会社アズパートナーズ	1	1,500,000	1.4
株式会社シダー	1	1,400,000	1.3
HITOWAケアサービス株式会社	1	1,319,500	1.2
株式会社メディカルケアシステム	1	1,202,000	1.1
株式会社アンビス	1	933,000	0.9
合計	50	106,977,002	100.0

## （ホ）保有不動産の資本的支出

## a．資本的支出の予定

決算日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下の通りです。なお、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 （所在地）	目的	工事予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
さくらHills富士見 （愛知県名古屋市中区）	外壁改修工事等	自 2025年10月 至 2026年 3 月	108	-	1
グッドタイム リビング 御影 （兵庫県神戸市）	共用部設備更新等	自 2025年10月 至 2026年 3 月	89	-	-
グッドタイム リビング 尼崎新都心 （兵庫県尼崎市）	共用部設備更新等	自 2025年10月 至 2026年 3 月	57	-	-
グッドタイム リビング 大阪ベイ （大阪府大阪市）	専有部設備更新等	自 2025年10月 至 2026年 3 月	56	-	-
セレニテ甲子園 （兵庫県西宮市）	外壁改修工事等	自 2025年10月 至 2026年 3 月	36	-	1

## b．期中の資本的支出

保有不動産等において、当期に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次の通りです。当期の資本的支出は、1,242百万円であり、当期費用に区分された修繕費578百万円と合わせ、1,820百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	工事期間	支払金額（百万円）
グッドタイム リビング センター南・ブラテシア センター南 （神奈川県横浜市）	外壁改修工事等	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	118
グッドタイム リビング 大阪ベイ （大阪府大阪市）	共用部改修工事等	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	100
グッドタイム リビング 尼崎駅前 （兵庫県尼崎市）	共用部改修工事等	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	57
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘 （大阪府堺市）	共用部改修工事等	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	55
グランパーク天神 （福岡県福岡市）	共用部改修工事等	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	43
その他不動産等	共用部改修工事等	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	867
合計			1,242

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、中長期的な将来の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、次のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第35期 自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月30日	第36期 自 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日	第37期 自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日	第38期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	第39期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
当期首積立金残高	589	589	589	589	589
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	589	589	589	589	589

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



（ヘ）個別資産の概要

本投資法人が2025年9月30日（以下本（ヘ）において「当期末」といいます。）現在保有する運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりであり、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

a．特定資産の概要に関する説明

- 1．「取得価格」は、取得に要する諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された消費税等相当額を除く不動産等の譲渡金額）を記載しています。
- 2．「所在地（住居表示）」は、原則として住居表示に基づいて記載しています。住居表示が実施されていないものは、番地表示による建物所在又は登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の建物所在地（複数ある場合はそのうちの建物所在地）を記載しています。
- 3．土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 4．土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 5．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。
- 6．土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 7．土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- 8．建物の「賃貸可能戸数」は、当期末現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています（居住用施設のみ記載しています。）。
- 9．建物の「賃貸区画数」は、当期末現在のテナントと賃貸借契約を締結している建物の区画数を記載しており、店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます（ヘルスケア施設のみ記載しています。）。
- 10．建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
- 11．建物の「建築時期」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。
- 12．建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
- 13．建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- 14．「信託受託者」は、当期末現在における信託受託者を記載しています。当期末現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「－」と記載しています。
- 15．「PM会社」は、当期末におけるPM会社を記載しています。
- 16．「マスターリース会社」は、当期末において当該資産につき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。
- 17．「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、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マスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

b．賃貸借の概要に関する説明（ヘルスケア施設のみ記載しています。）

主要なテナントの名称及び当該テナントとの間で締結している賃貸借契約の形態及び主要条件を記載しています。

c．入居者の状況・施設の概要に関する説明（ヘルスケア施設のみ記載しています。）

- 1．「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された各施設において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
- 2．「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
- 3．「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
- 4．「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
- 5．「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
- 6．「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された居室の床面積を記載しています。
- 7．「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
- 8．「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
- 9．「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
- 10．「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- 11．「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- 12．「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しています。
- 13．「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金（介護保険サービスの自己負担額を除きます。）を記載しています。
- 14．「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された契約上の職員配置比率を記載しています。
- 15．「夜間職員体制（最小時人数）」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制（最小時人数）を記載しています。

d．特記事項に関する説明

「特記事項」は、各資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

物件名称	willDo清澄			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	5,024	取得年月日	2006年 6 月22日	
所在地（住居表示）	東京都江東区清澄一丁目 2 番24号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	2,775.96		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	200
	用途	共同住宅		
	建築時期	2005年12月26日		
	延床面積(㎡)	9,948.90		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ジョイ尾山台			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	624	取得年月日	2006年 8 月23日	
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目 9 番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	446.28		
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	1985年 7 月18日		
	延床面積（㎡）	1,221.70		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo大塚			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	725	取得年月日	2006年10月 5 日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	605.57（注）		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	用途	共同住宅		
	建築時期	1994年 3 月30日		
	延床面積(㎡)	1,168.57		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約0.99㎡）が道路として使用されています。

物件名称	東信松涛マンション			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	912	取得年月日	2007年5月1日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	585.71（注）		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	用途	共同住宅・店舗・事務所		
	建築時期	1978年6月27日		
	延床面積(㎡)	1,236.01		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約27㎡）が道路として使用されています。

物件名称	ハーモニー上北沢			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	400	取得年月日	2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）	東京都世田谷区上北沢四丁目28番 6 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	350.14		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	用途	共同住宅		
	建築時期	1993年 2 月18日		
	延床面積 (㎡)	662.15		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	カレッジスクエア北池袋			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	727	取得年月日	2007年11月27日	
所在地（住居表示）	東京都板橋区熊野町 5 番11号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	332.25（注 1）		
	用途地域	商業地域、準工業地域		
	容積率（％）	500、300	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 2 月28日		
	延床面積(㎡)	1,215.44		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注 2）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注 1）本物件土地の一部（約8.03㎡）が道路として使用されています。

（注 2）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア東武練馬			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	892	取得年月日	2007年11月27日	
所在地（住居表示）	東京都板橋区徳丸三丁目 5 番21号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	573.02		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域		
	容積率（％）	200、300	建ぺい率（％）	60、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	用途	共同住宅		
	建築時期	2005年10月31日		
	延床面積（㎡）	1,706.90		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア赤塚			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	734	取得年月日	2007年11月27日	
所在地（住居表示）	東京都練馬区北町三丁目15番14号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	401.38		
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年3月15日		
	延床面積(㎡)	1,360.07		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア早稲田			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	215	取得年月日	2007年12月18日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区高田一丁目10番22号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	139.09		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	14
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 7 月20日		
	延床面積（㎡）	395.43		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア茗荷谷			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,060	取得年月日	2007年12月18日	
所在地（住居表示）	東京都文京区大塚三丁目41番12号			
土地	所有形態	借地権		
	面積（㎡）	389.80		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	68
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年3月5日		
	延床面積（㎡）	1,565.89		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
(1) 本件不動産である建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃貸契約書により、建物の譲渡及び改築・増築に際しては土地所有者の承諾を得ることが必要です。				
(2) 本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア新小岩			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	724	取得年月日	2007年12月18日	
所在地（住居表示）	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番 8 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	682.51（注 1）		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	用途	共同住宅・駐輪場		
	建築時期	2007年 3 月20日		
	延床面積(㎡)	1,483.24		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注 2）	
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。				

（注１）本物件土地の一部（約84.22㎡）が道路として使用されています。

（注２）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア木場			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	639	取得年月日	2007年11月27日	
所在地（住居表示）	東京都江東区東陽一丁目25番7号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	248.97		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	42
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年11月20日		
	延床面積(㎡)	1,078.83		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア錦糸町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	490	取得年月日	2007年11月27日	
所在地（住居表示）	東京都江東区毛利二丁目 9 番 7 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	244.16		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 3 月24日		
	延床面積 (㎡)	749.27		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	カレッジスクエア早稲田			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	316	取得年月日	2007年12月18日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区弁天町157番9号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	252.99（注1）		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年3月20日		
	延床面積（㎡）	431.71		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
PM会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注2）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注1）本物件土地の一部（約19.94㎡）が道路として使用されています。

（注2）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	レキシントン・スクエア新宿御苑			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,010	取得年月日	2010年 3月25日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿一丁目36番15号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	402.83		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	用途	共同住宅		
	建築時期	2005年 8月 3日		
	延床面積(㎡)	1,853.64		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト日本橋本町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	808	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋本町四丁目 6 番 9 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	174.36		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50
	用途	共同住宅		
	建築時期	2004年11月 3 日		
	延床面積(㎡)	1,492.20		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,480	取得年月日 2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都港区高輪一丁目 5 番14号	
土地	所有形態	所有権（敷地権）	
	面積（㎡）	631.14	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数 70
	用途	居宅	
	建築時期	1999年 3 月 1 日	
	延床面積（㎡）	1,932.63	
	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	
信託受託者	-	信託期間満了日	-
P M会社	清水総合開発株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
本物件の北東側道路は、1946年 4 月25日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約 4 m後退する予定です。			



物件名称	六本木ライズハウス			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	912	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都港区六本木三丁目16番 5 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	574.65		
	用途地域	第二種住居地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	用途	共同住宅・駐輪場		
	建築時期	2003年 3 月20日		
	延床面積 (㎡)	1,691.36		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	TKフラッツ渋谷		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		4,770	取得年月日 2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区円山町26番 7 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,800.47	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	500	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 194
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	
	建築時期	2002年11月 8 日	
	延床面積(㎡)	10,012.82	
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付14階建	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年 3 月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型	
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	メゾン・ド・ヴィレ中目黒			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,050	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都目黒区中目黒二丁目 8 番23号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	275.36		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	50
	用途	居宅		
	建築時期	1999年 2 月 4 日		
	延床面積(㎡)	1,633.00		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクトKALON三ノ輪			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,620	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都台東区三ノ輪一丁目28番 9 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	473.35		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	82
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 2 月13日		
	延床面積 (㎡)	4,131.53		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付15階建		
信託受託者	-		信託期間満了日	-
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件の北西道路は、1946年 3 月26日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定です。）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.9m後退する予定です。				

物件名称	プロスペクト東雲橋			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		3,040	取得年月日	2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都江東区東雲一丁目 1 番 7 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,385.45		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	400、300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	171
	用途	共同住宅		
	建築時期	2004年 3 月 3 日		
	延床面積(㎡)	5,576.40		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 3 月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト門前仲町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,080	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都江東区平野二丁目 2 番 3 号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	613.01		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	62
	用途	居宅		
	建築時期	2007年 1 月19日		
	延床面積(㎡)	1,969.31		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト荻窪			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	701	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都杉並区成田東五丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	731.41		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 2 月22日		
	延床面積(㎡)	1,414.20		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	エクセリア池袋WEST			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	852	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区要町一丁目13番 4 号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	290.14		
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	500、300	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	48
	用途	居宅		
	建築時期	2006年 9 月 8 日		
	延床面積(㎡)	1,509.37		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト大森海岸		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,480	取得年月日 2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都大田区大森北二丁目12番 3 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	856.82	
	用途地域	第一種住居地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 89
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	
	建築時期	2003年 2 月10日	
	延床面積(㎡)	2,846.30	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		清水総合開発株式会社	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	ガーラブレイス新宿御苑			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		2,170	取得年月日 2011年 3月25日	
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿一丁目31番 5号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	503.62		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	104
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 2月 5日		
	延床面積(㎡)	3,133.34		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 9月30日	
ＰＭ会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ジョイスコート			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	3,010	取得年月日	2011年 9 月20日	
所在地（住居表示）	東京都大田区大森西二丁目32番11号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,512.04		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	154
	用途	共同住宅		
	建築時期	2002年11月24日		
	延床面積(㎡)	7,034.96		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
PM会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ浅草			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,216	取得年月日	2012年 2 月22日	
所在地（住居表示）	東京都台東区花川戸一丁目 7 番 5 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	369.16		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	用途	共同住宅・店舗・駐車場		
	建築時期	2000年10月 2 日		
	延床面積 (㎡)	2,373.50		
	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		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
PM会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ六本木			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,480	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）	東京都港区元麻布三丁目1番35号			
土地	所有形態	所有権（共有持分権）（注1）		
	面積（㎡）	1,307.48		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域（注2）		
	容積率（％）	300、400（注2）	建ぺい率（％）	60、80（注2）
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	17
	用途	共同住宅・事務所・駐輪場		
	建築時期	1993年3月10日（注3）		
	延床面積（㎡）	2,246.26		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付5階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本投資法人、資産運用会社及び本件土地を共有する第三者との間で締結されている共有者間協定書に基づき、本件土地及び建物を売却する際の優先買取権が当該第三者に付与されています。				

（注1）本物件土地を第三者と共有しており、本投資法人持分割合は32.1%です。

（注2）本物件は建築基準法第86条第1項の認定（一団地認定）を受けているため、一団地認定を受けた敷地全体を記載しています。

（注3）工事完了検査年月日を記載しています。

物件名称	グランカーサ南青山			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	3,750	取得年月日	2007年 5 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都港区南青山四丁目17番33号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,374.96		
	用途地域	第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	用途	共同住宅・店舗・事務所		
	建築時期	2006年10月10日		
	延床面積（㎡）	2,862.10		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ストーリーア神宮前			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	3,160	取得年月日	2007年12月14日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前三丁目18番 6 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,279.71（注）		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	用途	共同住宅		
	建築時期	2004年11月16日		
	延床面積（㎡）	2,625.20		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約8.07㎡）が道路として使用されています。

物件名称	グランカーサ新宿御苑			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,525	取得年月日	2012年 9 月21日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿一丁目33番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	492.99		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	用途	共同住宅・店舗・駐車場		
	建築時期	2003年 2 月10日		
	延床面積(㎡)	4,171.21		
	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		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	リエトコート四谷		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,716	取得年月日 2013年12月25日
所在地（住居表示）		東京都新宿区四谷四丁目17番地35（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,240.51	
	用途地域	第一種住居地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 49
	用途	共同住宅	
	建築時期	2006年 1 月10日	
	延床面積(㎡)	2,689.92	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年 6 月30日
P M会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	リエトコート元赤坂			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,095	取得年月日	2013年12月25日	
所在地（住居表示）	東京都港区元赤坂一丁目7番4号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	309.22		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700、500	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	用途	共同住宅・事務所		
	建築時期	2006年4月6日		
	延床面積(㎡)	1,551.16		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年6月30日	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ銀座イースト			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,000	取得年月日	2014年 9 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都中央区湊三丁目 2 番 8 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	412.63		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	53
	用途	共同住宅・駐車場		
	建築時期	2005年 2 月15日		
	延床面積(㎡)	3,029.70		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ三ノ輪			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	850	取得年月日	2015年11月26日	
所在地（住居表示）	東京都台東区下谷三丁目20番19号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	201.03		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	用途	共同住宅		
	建築時期	2015年9月15日		
	延床面積(㎡)	1,418.80		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件の南東道路は、1946年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定です。）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.8m後退する予定です。				

物件名称	グランカーサ本駒込			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,500	取得年月日	2019年10月29日	
所在地（住居表示）	東京都文京区本駒込三丁目30番 3 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	240.69		
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	600、300	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	用途	共同住宅		
	建築時期	2019年 8 月29日		
	延床面積(㎡)	1,656.71		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ日本橋浜町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	930	取得年月日	2020年 9 月30日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋中洲12番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	184.14		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	用途	共同住宅		
	建築時期	2019年11月22日		
	延床面積(㎡)	887.23		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ馬込			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	602	取得年月日	2020年10月22日	
所在地（住居表示）	東京都大田区中馬込三丁目29番11号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	247.02（注）		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	用途	共同住宅		
	建築時期	2020年 5月28日		
	延床面積(㎡)	625.09		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（41.94㎡）が道路として使用されています。

物件名称	グランカーサ大森海岸			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,119	取得年月日	2021年 3 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都品川区南大井四丁目20番 7 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	240.55		
	用途地域	商業地域、準工業地域		
	容積率（％）	500、300	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	42
	用途	共同住宅		
	建築時期	2020年12月 7 日		
	延床面積(㎡)	1,183.23		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件名称	グランカーサ上野池之端			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,420	取得年月日	2021年4月15日	
所在地（住居表示）	東京都台東区池之端三丁目1番24号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	412.84		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年1月5日		
	延床面積(㎡)	1,518.89		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ住吉			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,140	取得年月日 2021年 4月14日	
所在地（住居表示）		東京都江東区毛利一丁目 1 番13号		
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	373.12（注）		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	41
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 3 月 6 日		
	延床面積 (㎡)	1,195.80		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約13.61㎡）は道路として使用されています。

物件名称	グランカーサ上野入谷			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,225	取得年月日	2021年6月1日	
所在地（住居表示）	東京都台東区下谷二丁目1番8号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	179.92		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2021年2月8日		
	延床面積(㎡)	1,306.62		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
対象敷地の南東側道路は都市計画道路（放射12号、計画幅員40m）に該当し、対象敷地の南東側の一部が拡幅予定地域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南東側の一部（約44.73㎡）が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。				

物件名称	グランカーサ門前仲町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	780	取得年月日	2021年 8 月 3 日	
所在地（住居表示）	東京都江東区永代二丁目33番 9 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	148.02		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500、400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 6 月14日		
	延床面積 (㎡)	771.92		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ馬込			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	700	取得年月日	2021年 9 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都大田区中馬込三丁目29番 2 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	250.08		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、準住居地域		
	容積率（％）	300、300、300	建ぺい率（％）	80、60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	24
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 6 月16日		
	延床面積（㎡）	725.14		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ板橋EAST		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		955	取得年月日 2021年 6 月23日
所在地（住居表示）		東京都北区滝野川七丁目20番 2 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	236.70	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 34
	用途	共同住宅	
	建築時期	2021年 1 月 5 日	
	延床面積 (㎡)	1,080.22	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2031年12月31日
PM会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	グランカーサ蔵前				
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産			
取得価格（百万円）		1,505	取得年月日	2023年 3 月 6 日	
所在地（住居表示）		東京都台東区蔵前一丁目 7 番 6 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	214.68			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	700、500	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2023年 1 月12日			
	延床面積 (㎡)	1,749.09			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社				
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ清澄白河				
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産			
取得価格（百万円）		1,775	取得年月日	2022年 4 月 1 日	
所在地（住居表示）		東京都江東区佐賀二丁目10番13号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	714.18			
	用途地域	準工業地域			
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2019年 3 月25日			
	延床面積 (㎡)	1,803.20			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建			
信託受託者	-		信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社				
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ曳舟				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		2,760	取得年月日	2022年10月 4 日	
所在地（住居表示）		東京都墨田区八広二丁目47番12号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	928.55（注）			
	用途地域	商業地域、準工業地域			
	容積率（％）	400、300	建ぺい率（％）	80、80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2021年 5 月25日			
	延床面積(㎡)	3,532.19			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年10月31日	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
本物件の南西側道路は、1946年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.8m後退する予定です。					

物件名称	グランカーサ王子			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,150	取得年月日	2022年10月 4 日	
所在地（住居表示）	東京都北区王子三丁目15番 9 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	382.59		
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	500、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	42
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 9 月16日		
	延床面積(㎡)	1,522.58		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年10月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ両国イースト		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,120	取得年月日 2022年10月 4 日
所在地（住居表示）		東京都墨田区緑三丁目 2 番11号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	277.09	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 33
	用途	共同住宅	
	建築時期	2021年 2 月 9 日	
	延床面積(㎡)	1,270.80	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年10月31日
P M会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
本物件の土地の東側道路は、建築基準法第42条第 2 項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約39.3㎡となっています。			

物件名称	グランカーサ田端			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	825	取得年月日	2022年10月 4 日	
所在地（住居表示）	東京都北区田端一丁目24番 2 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	480.51		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	32
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 8 月18日		
	延床面積(㎡)	936.21		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年10月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ錦糸町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	850	取得年月日	2023年 4 月 3 日	
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑四丁目 4 番16号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	193.29		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	24
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 8 月 2 日		
	延床面積（㎡）	895.57		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	信和建設株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ板橋本町				
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産			
取得価格（百万円）		1,230	取得年月日	2023年10月3日	
所在地（住居表示）		東京都板橋区本町32番9号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	324.07			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2023年2月27日			
	延床面積(㎡)	1,726.70			
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
PM会社		東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ上野			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	970	取得年月日	2023年10月 3 日	
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野三丁目14番 5 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	248.09		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年 5 月 9 日		
	延床面積(㎡)	887.49		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-		信託期間満了日	-
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件の土地の南西側道路は、建築基準法第42条第 2 項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約56.76㎡となっています。				

物件名称	グランカーサ大島			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,819	取得年月日	2023年10月13日	
所在地（住居表示）	東京都江東区大島四丁目 8 番11号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	525.13		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	89
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年 6 月30日		
	延床面積(㎡)	2,802.26		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年10月31日	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
対象敷地の北側道路は都市計画道路（放射31号、計画幅員27m）に該当し、対象敷地の北側の一部が拡幅予定地域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施等の詳細は未定ですが、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が約1.8m後退する予定です。				
本件土地南側の一部が接する道路は、建築基準法第42条第 2 項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約5.41㎡となっています。				

物件名称	グランカーサ江戸川橋			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,280	取得年月日	2023年10月13日	
所在地（住居表示）	東京都文京区水道二丁目10番12号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	516.48		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年 3 月 9 日		
	延床面積(㎡)	2,153.26		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年10月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ三ノ輪			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,340	取得年月日	2023年12月 1 日
所在地（住居表示）		東京都台東区日本堤二丁目18番 4 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	289.97		
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		
	容積率（％）	500、400	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年10月 5 日		
	延床面積 (㎡)	1,800.90		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ四谷			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	3,500	取得年月日	2024年 2 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都新宿区若葉二丁目10番地 5（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	810.14		
	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	300、300	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	82
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年10月27日		
	延床面積（㎡）	2,943.26		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 2 月28日	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ三ノ輪			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	957	取得年月日	2024年 2 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都台東区日本堤二丁目18番 3 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	207.29		
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		
	容積率（％）	500、400	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	33
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年11月20日		
	延床面積（㎡）	1,368.37		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ三ノ輪		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,970	取得年月日 2024年 3 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都荒川区南千住二丁目26番 7 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	577.72	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	600	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 48
	用途	共同住宅	
	建築時期	2023年12月 1 日	
	延床面積 (㎡)	2,348.83	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 3 月31日
P M会社	東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
対象敷地の南側道路は都市計画道路（環状 4 号線、計画幅員25～35m）に該当し、対象敷地の南側の一部が拡幅予定地域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南側の一部（約208.54㎡）が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	グランカーサ東中野				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		1,174	取得年月日	2024年11月 1 日	
所在地（住居表示）		東京都中野区東中野一丁目45番 7 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	226.39			
	用途地域	近隣商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	32	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2023年 6 月24日			
	延床面積(㎡)	1,103.88			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年11月30日	
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ綾瀬				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		680	取得年月日	2024年11月 1 日	
所在地（住居表示）		東京都足立区東綾瀬一丁目23番 6 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	251.09			
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域			
	容積率（％）	300、300	建ぺい率（％）	60、80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2022年 6 月 7 日			
	延床面積(㎡)	873.57			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年11月30日		
ＰＭ会社	東急住宅リース株式会社				
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	プロフィットリンク竹ノ塚				
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産			
取得価格（百万円）		636	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）		東京都足立区竹ノ塚三丁目 5 番18号			
土地	所有形態	所有権			
	面積（㎡）	1,303.22			
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域			
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、60	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46	
	用途	共同住宅			
	建築時期	1990年 2 月 6 日			
	延床面積（㎡）	2,498.10			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建			
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					



物件名称	ドリームハイツ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	358	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	449.06		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	19
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	1985年11月 5 日		
	延床面積(㎡)	1,247.47		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グリーンヒルズ飛鳥山			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	587	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）	東京都北区堀船一丁目26番14号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	989.43		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	28
	用途	居宅・車庫		
	建築時期	1992年 2 月18日		
	延床面積(㎡)	1,580.13		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	王子ハイツ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	347	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）	東京都北区王子五丁目10番 3 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	210.88		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	用途	共同住宅・店舗・事務所		
	建築時期	1991年11月22日		
	延床面積 (㎡)	1,045.55		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	阪上ロイヤルハイツ第二			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	360	取得年月日	2006年 6 月22日	
所在地（住居表示）	東京都荒川区南千住五丁目11番 3 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	301.26		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	用途	共同住宅・事務所		
	建築時期	1990年10月16日		
	延床面積(㎡)	1,368.27		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グリーンヒルズ芦花			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	662	取得年月日	2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,087.08		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	用途	共同住宅・駐車場		
	建築時期	1988年 3 月11日		
	延床面積（㎡）	1,708.79		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件名称	ロフティー平井			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	324	取得年月日	2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）	東京都江戸川区平井七丁目32番12号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	410.15		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	用途	共同住宅・車庫		
	建築時期	1989年 5 月 8 日		
	延床面積(㎡)	1,156.73		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造スレート葺 7 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	THEパームス代々木上原コスモテラス			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,250	取得年月日	2010年 3 月25日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区上原二丁目33番 2 号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	753.79		
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域		
	容積率（％）	300、150	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	30
	用途	共同住宅		
	建築時期	2004年11月 2 日		
	延床面積(㎡)	1,868.12		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、 鉄筋コンクリート造平屋建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	サンテラス代々木上原		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,180	取得年月日 2010年 3 月25日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区上原二丁目 3 番 7 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	638.05	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 21
	用途	共同住宅・車庫	
	建築時期	1999年 2 月26日	
	延床面積(㎡)	2,001.24	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		東急住宅リース株式会社	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	プロスペクト日本橋小網町		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		840	取得年月日 2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋小網町17番17号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	273.37	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	600	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 37
	用途	共同住宅	
	建築時期	2007年 3 月13日	
	延床面積(㎡)	1,707.50	
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		清水総合開発株式会社	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
本物件の土地と東側隣地との境界に関し、一部道路境界が未確定です。			

物件名称	パークテラス恵比寿			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,060	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番 2 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	790.18		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域		
	容積率（％）	400、300、400	建ぺい率（％）	80、60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	51
	用途	共同住宅・店舗・車庫		
	建築時期	2000年10月10日		
	延床面積(㎡)	3,078.09		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件の東側道路は、1946年 3 月26日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定です。）で、かつ、南側道路も、2003年 9 月18日に事業決定を受けた都市計画道路です。南側道路が拡幅された場合には、本物件の土地は約95㎡減少します。				

物件名称	プロスペクト渋谷道玄坂			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,590	取得年月日 2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）		東京都渋谷区道玄坂一丁目17番 6 号		
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	274.24		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	47
	用途	共同住宅・居宅・店舗		
	建築時期	2005年 2 月23日		
	延床面積(㎡)	2,284.90		
	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		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト・グラサ広尾			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	3,560	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区広尾一丁目10番 6 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	803.31		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	112
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗		
	建築時期	2005年11月11日		
	延床面積(㎡)	4,716.05		
	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		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年 2 月14日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト初台			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	518	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区本町一丁目 5 番17号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	586.68		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 2 月 6 日		
	延床面積(㎡)	1,006.00		
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 3 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト西巢鴨			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,110	取得年月日 2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）		東京都北区滝野川五丁目 6 番 5 号		
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	368.15		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数	42
	用途	居宅		
	建築時期	2006年 6 月 6 日		
	延床面積(㎡)	2,476.18		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		東急住宅リース株式会社		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト町屋			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	484	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都荒川区町屋三丁目23番20号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	251.44		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 8 月 9 日		
	延床面積(㎡)	1,256.34		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト清澄庭園			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,630	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都江東区清澄一丁目 5 番18号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,586.77		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	400、300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	77
	用途	共同住宅		
	建築時期	2002年 2 月22日		
	延床面積(㎡)	6,203.85		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト森下		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,260	取得年月日 2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都江東区森下二丁目16番10号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	736.43	
	用途地域	商業地域、準工業地域	
	容積率（％）	500、300	建ぺい率（％） 80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 45
	用途	共同住宅	
	建築時期	2006年 1 月10日	
	延床面積(㎡)	2,985.47	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	プロスペクト恩賜公園			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,110	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都江東区大島一丁目 5 番 1 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	772.00		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	61
	用途	共同住宅		
	建築時期	2005年 2 月24日		
	延床面積(㎡)	2,468.28		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	BELN0S34		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,700	取得年月日 2010年 7 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都葛飾区東新小岩三丁目 4 番16号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	3,092.58	
	用途地域	準工業地域	
	容積率（％）	400、200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸可能戸数 100
	用途	店舗・事務所・共同住宅・車庫・居宅	
	建築時期	1991年 3 月 6 日	
	延床面積(㎡)	7,728.36	
	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	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		東急住宅リース株式会社	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	グラーナ上野		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,100	取得年月日 2011年 9 月20日
所在地（住居表示）		東京都台東区北上野一丁目12番 8 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	338.54	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	700	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 36
	用途	共同住宅・車庫	
	建築時期	2005年 8 月18日	
	延床面積(㎡)	2,450.85	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		東急住宅リース株式会社	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	リエトコート浅草橋			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,615	取得年月日	2013年12月25日	
所在地（住居表示）	東京都台東区柳橋二丁目15番 2 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	396.03		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	用途	共同住宅		
	建築時期	2005年 5 月18日		
	延床面積(㎡)	3,262.88		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年 6 月30日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ新小岩			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,510	取得年月日	2015年 6 月 1 日	
所在地（住居表示）	東京都葛飾区西新小岩四丁目41番22号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	650.92		
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		
	容積率（％）	400、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 2 月15日		
	延床面積(㎡)	2,710.60		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ両国壱番館		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,420	取得年月日 2015年 6 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都墨田区石原三丁目 6 番 3 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	742.06	
	用途地域	準工業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 33
	用途	共同住宅	
	建築時期	2006年 2 月24日	
	延床面積(㎡)	2,388.24	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	グランカーサ両国国式番館		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		770	取得年月日 2015年 6 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都墨田区石原三丁目 7 番 6 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	398.79	
	用途地域	準工業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 18
	用途	共同住宅	
	建築時期	2006年 6 月26日	
	延床面積(㎡)	1,387.51	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			



物件名称	グランカーサ文京千石			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,480	取得年月日 2020年 4月10日	
所在地（住居表示）		東京都文京区千石四丁目 1 番18号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	354.38		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2019年12月23日		
	延床面積(㎡)	1,461.13		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項				
対象敷地の南東側道路は、都市計画道路（環状4号線・計画幅員25m）に該当し、優先整備路線（都-19）に指定されています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、事業決定されれば、本件敷地南東側の一部（店舗の一部及び駐車場等）が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。				

物件名称	グランカーサ南千住			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,159	取得年月日	2022年10月 4 日	
所在地（住居表示）	東京都荒川区南千住三丁目 4 番 7 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	482.96		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年12月 1 日		
	延床面積(㎡)	1,752.36		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年10月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ両国ヴェルデ		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,215	取得年月日 2024年 2 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都墨田区緑三丁目21番 2 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	412.71	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 40
	用途	共同住宅	
	建築時期	2023年10月17日	
	延床面積（㎡）	2,350.71	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年 1 月31日
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	グランカーサ日暮里			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,640	取得年月日	2024年 2 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都荒川区東日暮里六丁目40番20号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	562.11		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	38
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年11月28日		
	延床面積（㎡）	1,708.92		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ王子			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		4,340	取得年月日	2024年 3 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都北区王子三丁目 6 番15号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,868.99		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居専用地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	89
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年12月12日		
	延床面積（㎡）	4,328.10		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 3 月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo横浜南			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		233	取得年月日	2005年12月15日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市区南区高砂町一丁目10番地 9（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	196.95		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	用途	共同住宅・車庫		
	建築時期	2002年 2 月 5 日		
	延床面積(㎡)	641.86		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
PM会社		清水総合開発株式会社		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo金山正木			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	490	取得年月日	2006年 6 月22日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区正木四丁目 2 番14号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	397.12		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場		
	建築時期	2006年 2 月20日		
	延床面積(㎡)	1,444.36		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo市岡		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		722	取得年月日 2006年 6 月22日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市港市区岡元町二丁目11番 5 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	465.92	
	用途地域	商業地域、第二種住居地域	
	容積率（％）	400、300	建ぺい率（％） 80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 62
	用途	共同住宅	
	建築時期	2006年 2 月20日	
	延床面積(㎡)	2,276.36	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	willDo海老江			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	350	取得年月日	2006年 6 月22日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市福島区海老江五丁目 6 番20号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	204.06		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 2 月 8 日		
	延床面積(㎡)	949.82		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo今福西			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	413	取得年月日	2006年 6 月22日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市城東区今福西五丁目 1 番 8 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	275.18		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2005年10月13日		
	延床面積(㎡)	1,258.40		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	VISTAシュブリーム			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	563	取得年月日	2006年 8 月23日	
所在地（住居表示）	東京都町田市中町一丁目 8 番12号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	533.49		
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	用途	共同住宅・事務所		
	建築時期	2005年 3 月 3 日		
	延床面積 (㎡)	914.28		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo塚本		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		730	取得年月日 2007年 5 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	613.62	
	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域	
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％） 80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 66
	用途	共同住宅・車庫	
	建築時期	2006年 3 月30日	
	延床面積(㎡)	2,175.21	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	willDo谷町			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,040	取得年月日 2007年 5 月 1 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区谷町七丁目 6 番11号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	678.05		
	用途地域	第二種住居地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	用途	共同住宅・車庫		
	建築時期	2007年 1 月15日		
	延床面積（㎡）	2,213.11		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項				
本物件のレンガ積擁壁及び土間コンクリートがそれぞれ隣地に越境しています。当該境界標設置のために土間コンクリートの一部が越境しています。当該越境については、一部隣地所有者との間で、将来建物を建て替える際に当該越境物を是正する旨の合意がなされていますが、北側隣地所有者一部との間においては、所有者の特定ができないため、かかる合意がなされていません。				

物件名称	willDo難波w			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		486	取得年月日 2007年 5 月 1 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区塩草三丁目 9 番27号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	308.00		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	用途	共同住宅・車庫		
	建築時期	2006年 3 月 3 日		
	延床面積(㎡)	1,543.78		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo難波w		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		690	取得年月日 2007年 5 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番 3 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	301.30	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	600	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 66
	用途	共同住宅・車庫	
	建築時期	2006年 8 月10日	
	延床面積(㎡)	2,260.40	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	willDo勝川			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		503	取得年月日 2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）		愛知県春日井市旭町一丁目 2 番地 1（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	402.08		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 2 月15日		
	延床面積(㎡)	1,601.41		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-		信託期間満了日	-
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ステージア黄金			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	600	取得年月日	2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番地（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	438.55		
	用途地域	商業地域、準工業地域		
	容積率（％）	400、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	67
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 2 月17日		
	延床面積（㎡）	1,725.48		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は2025年10月 1 日付で譲渡しています。

物件名称	willDo浜崎通			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,280	取得年月日	2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通 2 番31号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,505.03		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	199
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 2 月28日		
	延床面積（㎡）	6,779.61		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo南森町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	493	取得年月日	2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区西天満三丁目 2 番13号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	266.29		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 3 月 6 日		
	延床面積(㎡)	1,163.88		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	willDo南浦和		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		396	取得年月日 2007年 8 月31日
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目 8 番 4 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	376.21	
	用途地域	第一種住居地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 29
	用途	共同住宅・店舗	
	建築時期	2007年 3 月22日	
	延床面積(㎡)	800.93	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	willDo松屋町		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		810	取得年月日 2007年 8 月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区松屋町住吉 1 番 1 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	253.12	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	800	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 60
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	
	建築時期	2007年 4 月16日	
	延床面積(㎡)	2,038.64	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	willDo新大阪			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		取得年月日	2007年11月 7 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区宮原五丁目 4 番 8 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	495.86		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	用途	共同住宅・車庫		
	建築時期	2007年 6 月13日		
	延床面積(㎡)	1,867.87		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	カレッジスクエア東久留米			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		523	取得年月日 2007年12月18日	
所在地（住居表示）		東京都東久留米市新川町一丁目 4 番24号		
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	250.00		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 9 月26日		
	延床面積 (㎡)	1,175.55		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社毎日コムネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	willDo三宮イースト			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	731	取得年月日	2007年12月14日	
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目 1 番24号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	618.45		
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域		
	容積率（％）	300、300	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 8 月24日		
	延床面積 (㎡)	2,061.71		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				



物件名称	willDo九条			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	537	取得年月日	2008年 2月29日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	657.74（注）		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	用途	共同住宅		
	建築時期	2000年 2月 4 日		
	延床面積 (㎡)	1,371.05		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
本物件土地の北側接面は都市計画道路（玉船本田線、都市計画決定日：1950年 3月31日）に指定されており、本物件土地の一部（約288㎡）が都市計画道路内に位置しています。				

（注）本物件土地の一部（約15.68㎡）が道路として使用されています。

物件名称	willDo高畑		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		494	取得年月日 2008年 6月27日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	348.00	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 54
	用途	共同住宅	
	建築時期	2008年 3月 8 日	
	延床面積(㎡)	1,700.70	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

（注）本物件は2025年10月 1日付で譲渡しています。

物件名称	プロスペクト武蔵新城			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,050	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目 3 番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	972.48		
	用途地域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200、200	建ぺい率（％）	60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	85
	用途	共同住宅		
	建築時期	2008年 5月12日		
	延床面積(㎡)	1,966.24		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	フレグランズ川崎			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	548	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区宮前町 8 番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	228.05		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	用途	共同住宅		
	建築時期	2003年 9 月26日		
	延床面積(㎡)	1,348.22		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト中央林間			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	524	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	神奈川県大和市中央林間五丁目 1 番10号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	589.73		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 5 月 5 日		
	延床面積(㎡)	1,214.54		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト中之島			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	734	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区中之島四丁目 2 番40号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	370.61		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 8 月31日		
	延床面積(㎡)	2,168.78		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト豊中服部			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	366	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府豊中市服部元町二丁目 2 番18号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	352.75		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	用途	共同住宅・車庫		
	建築時期	2005年12月 5 日		
	延床面積(㎡)	1,340.63		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型（注）	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されていましたが、2024年11月30日付にて、一括賃貸は終了致しました。

物件名称	プロスペクト下鴨			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	281	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	京都府京都市左京区下鴨西本町48番地 2（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	234.53		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2006年 2 月20日		
	延床面積(㎡)	732.93		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト河原町五条			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	583	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758番地 6（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	234.98		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	700	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	用途	共同住宅・店舗・事務所		
	建築時期	2007年 1 月 7 日		
	延床面積(㎡)	1,928.13		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランシス江坂			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,260	取得年月日	2011年 3 月25日	
所在地（住居表示）	大阪府吹田市広芝町18番31号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	695.05		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	90
	用途	共同住宅		
	建築時期	2008年 2 月 6 日		
	延床面積(㎡)	3,485.92		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	セレニテ甲子園			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		2,550	取得年月日	2013年10月18日
所在地（住居表示）		兵庫県西宮市甲子園高潮町 7 番 8 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,921.34		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	197
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2010年 2 月11日		
	延床面積(㎡)	5,928.93		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年10月31日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ブレジオ都島			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,610	取得年月日	2014年 6 月 5 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市都島区都島本通三丁目17番17号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,107.89		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	120
	用途	共同住宅		
	建築時期	2009年 3 月27日		
	延床面積（㎡）	4,150.53		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	セレニテ新大阪式番館		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		3,510	取得年月日 2014年12月24日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区宮原一丁目3番14号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	794.00	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	800	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 224
	用途	共同住宅・駐車場・電気室	
	建築時期	2009年1月22日	
	延床面積(㎡)	7,517.43	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年12月31日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型	
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	グランカーサ梅田北			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,050	取得年月日	2015年 2 月 2 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区豊崎五丁目 1 番 7 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	601.81		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	126
	用途	共同住宅・駐輪場・駐車場		
	建築時期	2007年11月19日		
	延床面積(㎡)	3,762.56		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年 2 月28日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	セレニテ本町グランデ			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		4,286	取得年月日 2015年 6 月 1 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区立売堀一丁目 4 番22号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,124.04		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	268
	用途	共同住宅・店舗・事務所		
	建築時期	2015年 2 月18日		
	延床面積(㎡)	9,266.74		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年 6 月30日
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランシス天満橋			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	4,050	取得年月日	2015年 6 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区島町一丁目 2 番12号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,256.91		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	166
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2007年 5 月30日		
	延床面積(㎡)	8,122.36		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年 6 月30日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ディグラン鶴見			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,030	取得年月日	2015年 6 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目 3 番19号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,065.06		
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	79
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場		
	建築時期	2007年 3 月22日		
	延床面積(㎡)	2,769.93		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	さくらHillsリバーサイドWEST			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,920	取得年月日 2015年12月22日	
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区那古野一丁目39番3号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,184.49		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	76
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場		
	建築時期	2007年11月28日		
	延床面積（㎡）	5,529.70		
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根12階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	さくらHillsリバーサイドEAST			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,030	取得年月日	2015年12月22日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区那古野一丁目38番11号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	788.82		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	47
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2007年11月28日		
	延床面積（㎡）	2,581.60		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	さくらHills名駅NORTH			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	750	取得年月日	2015年12月22日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市西区那古野二丁目25番12号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	445.72		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場		
	建築時期	2007年11月21日		
	延床面積（㎡）	1,875.16		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ルネ日本橋アネーロ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,400	取得年月日	2015年12月22日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目7番12号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	538.85		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	113
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2009年2月24日		
	延床面積（㎡）	3,240.22		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	HS梅田EAST			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		2,151	取得年月日 2017年 6 月 1 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区西天満五丁目 8 番 2 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	422.99		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	127
	用途	共同住宅		
	建築時期	2017年 2 月22日		
	延床面積(㎡)	3,988.04		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	セレニテ梅田EST		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,057	取得年月日 2017年 6 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区西天満五丁目15番12号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	259.88	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	800	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 58
	用途	共同住宅・事務所	
	建築時期	2017年 2 月 7 日	
	延床面積(㎡)	1,841.08	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	セレニテタ陽丘EST		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		811	取得年月日 2017年 6 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目 4 番 8 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	348.95	
	用途地域	第二種住居地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 56
	用途	共同住宅	
	建築時期	2017年 2 月 7 日	
	延床面積(㎡)	1,509.94	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			



物件名称	セレニテ梅田ルフレ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,148	取得年月日	2019年 8 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区西天満五丁目 8 番 5 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	210.40		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	57
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2019年 6 月27日		
	延床面積(㎡)	1,743.86		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ浦安			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	886	取得年月日	2019年 8 月27日	
所在地（住居表示）	千葉県浦安市当代島一丁目 7 番28号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	513.67		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	47
	用途	共同住宅		
	建築時期	2019年 7 月26日		
	延床面積(㎡)	1,087.34		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ千代田			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	959	取得年月日	2019年 9 月27日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区千代田二丁目 2 番27号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	385.81		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	72
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年11月20日		
	延床面積(㎡)	2,059.38		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2029年 9 月30日	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ難波元町			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		5,820	取得年月日 2020年12月10日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番14号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,301.29		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	196
	用途	共同住宅		
	建築時期	2019年11月16日		
	延床面積(㎡)	8,409.56		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき15階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年12月31日	
P M会社	信和コミュニティ株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ緑地公園		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,600	取得年月日 2020年12月28日
所在地（住居表示）		大阪府豊中市東寺内町 1 番 1 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	5,519.26	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	容積率（％）	150	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 192
	用途	共同住宅	
	建築時期	2011年10月24日	
	延床面積(㎡)	6,226.39	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年12月31日
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
本物件の北側交差点付近（本件土地の一部）に自主管理公園（161.97㎡）が設けられています。 本物件の南側の一部（114.15㎡）が私道となっています。			

物件名称	グランカーサ新大阪SOUTH		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		4,310	取得年月日 2021年10月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区木川東四丁目11番 1 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,850.67	
	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域	
	容積率（％）	300、300	建ぺい率（％） 80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 129
	用途	共同住宅・店舗	
	建築時期	2021年 2 月16日	
	延床面積（㎡）	6,718.01	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2031年 4 月30日
P M会社	信和コミュニティ株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
対象敷地の南側道路は、都市計画道路（十三吹田線、計画幅員30m）に該当し、対象敷地の南側の一部が拡幅予定区域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南側の一部（約327.97㎡）が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。			

物件名称	セレニテ日本橋ブリエ			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		2,606	取得年月日 2021年10月 1 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区日本橋東一丁目 6 番 7 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	879.38		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	140
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年 1 月18日		
	延床面積(㎡)	3,721.21		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2031年 2 月28日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ天王寺EAST		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		846	取得年月日 2022年 2 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市天王寺区国分町12番19号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	324.04	
	用途地域	第二種住居地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 50
	用途	共同住宅	
	建築時期	2022年 1 月 6 日	
	延床面積(㎡)	1,394.49	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	セレニテ難波ブリエ			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,739	取得年月日	2022年10月 4 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区日本橋東二丁目 2 番 3 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	658.80		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	154
	用途	共同住宅		
	建築時期	2021年11月 1 日		
	延床面積(㎡)	5,271.22		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2032年10月31日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	エルブレイス江坂		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,820	取得年月日 2023年10月 3 日
所在地（住居表示）		大阪府吹田市垂水町三丁目22番16号	
土地	所有形態	借地権	
	面積(㎡)	1,569.18	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 210
	用途	共同住宅	
	建築時期	2023年 2 月16日	
	延床面積(㎡)	6,877.38	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2033年10月31日
PM会社		大和ライフネクスト株式会社	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型（注）
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、本物件を第三者に売却する場合は、賃借人又は賃借人の関連会社等に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。 （借地契約の概要） 借地権の種類：借地権 権利の態様：建物所有を目的とする土地賃借権 賃貸人：個人 賃借人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 契約面積：1,569.18㎡ 契約期間：2021年11月30日から2053年 2 月28日まで 敷金・保証金：金14,000,000円 賃料改定：借地期間開始日から3年間は、賃料の改定を行わないものとします。以降、3年毎に、協議の上、改定することができるものとします。			

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件名称	ブレジオ難波		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		4,280	取得年月日 2023年12月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区元町一丁目10番 7 号	
土地	所有形態	所有権（一部借地権）	
	面積(㎡)	838.35	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	600	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 134
	用途	共同住宅	
	建築時期	2023年 8 月20日	
	延床面積(㎡)	5,325.20	
構造 / 階数		鉄筋コンクリート造ルーフینگぶき15階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2033年12月 1 日
ＰＭ会社		株式会社ベイス	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型
特記事項			
本件土地北側の道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約28.61㎡となっています。 テナントとの賃貸借契約上、本物件を第三者に売却する場合は、賃借人又は賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。また、本件土地の一部は借地であり、その概要は以下のとおりになります。 （借地契約の概要） 借地権の種類：普通借地権 権利の態様：建物の所有を目的とする土地賃借権 賃貸人：開示について承諾を得られていないため非開示 賃借人：株式会社ベイス 契約面積：195.56㎡ 契約期間：2021年 7 月27日から2051年 7 月26日までの30年間 敷金・保証金：金 0 円 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、借地権対象土地に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合、又は借地権対象土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合には協議の上、賃料を改定することができる。			

物件名称	セレント本町東リアン			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		3,670	取得年月日	2024年 2 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区博労町一丁目 3 番10号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	804.45		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	154
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年 8 月20日		
	延床面積(㎡)	5,870.21		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2034年 1 月31日
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	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項				
本物件の北側道路は「船場建築線」の指定を受けており、道路中心線より 6 m後退した位置に建築線が指定されています。当該指定に基づき本物件は2.15～2.18mのセットバックを実施しています。				

物件名称	グランカーサ京都駅前			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		1,510	取得年月日	2024年 3 月 1 日
所在地（住居表示）		京都府京都市南区西九条横町29番地 1（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	968.68		
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域		
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	77
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年11月 1 日		
	延床面積(㎡)	3,033.99		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 3 月31日	
PM会社	株式会社中川工務店			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地のうち建築基準法第42条第 2 項により道路としてみなされる部分（セットバック部分）を含む合計約20.93㎡が道路として使用されています。

物件名称	グランカーサ行徳			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		2,572	取得年月日	2024年 8 月 2 日
所在地（住居表示）		千葉県市川市行徳駅前四丁目22番22号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,378.44		
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	91
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2017年 5月31日		
	延床面積（㎡）	2,868.68		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 8月31日	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ大和				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		2,136	取得年月日	2024年 8 月 2 日	
所在地（住居表示）		神奈川県大和市中央五丁目 3 番 9 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	1,338.00			
	用途地域	第一種住居地域			
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	114	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2018年 1月31日			
	延床面積 (㎡)	2,802.73			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 8 月31日	
P M会社		清水総合開発株式会社			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ市川国府台				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		1,911	取得年月日	2024年 8 月 2 日	
所在地（住居表示）		千葉県市川市市川三丁目29番 9 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	549.80			
	用途地域	近隣商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	101	
	用途	共同住宅・店舗			
	建築時期	2018年10月 1 日			
	延床面積 (㎡)	2,702.68			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付12階建			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 8 月31日	
P M会社		清水総合開発株式会社			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサさいたま新都心				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		3,210	取得年月日	2025年 3 月27日	
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市大宮区吉敷町二丁目88番 1 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	775.18			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	130	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2021年 9 月22日			
	延床面積(㎡)	3,723.67			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年 3 月31日	
P M会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	セレニテ日本橋ミラク				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		1,157	取得年月日	2025年4月3日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区日本橋東一丁目7番3号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	391.80			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	60	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2024年1月6日			
	延床面積 (㎡)	1,860.05			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年4月30日	
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ川口並木				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		919	取得年月日	2025年4月3日	
所在地（住居表示）		埼玉県川口市並木二丁目16番14号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	258.48			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2023年7月19日			
	延床面積(㎡)	1,168.77			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年4月30日	
PM会社		東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ高井田				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		3,200	取得年月日	2025年7月3日	
所在地（住居表示）		大阪府東大阪市高井田西六丁目2番31号			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	1,289.65			
	用途地域	近隣商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	177	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2023年9月1日			
	延床面積(㎡)	5,809.80			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年7月31日		
PM会社	信和コミュニティ株式会社				
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型		
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	セレーノ大宮		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,554	取得年月日 2005年12月15日
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番 2 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	5,604.96	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 102
	用途	共同住宅、 共同住宅、 共同住宅、 共同住宅	
	建築時期	1997年11月27日	
	延床面積 (㎡)	6,961.89	
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	すずらん館			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	441	取得年月日	2005年12月15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38番 2 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	247.13（注）		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	用途	共同住宅・事務所		
	建築時期	2000年 3 月15日		
	延床面積(㎡)	1,319.71		
	構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約13.2㎡）が道路として使用されています。

物件名称	リーベスト西千葉			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,152	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積（㎡）	4,556.00（敷地権割合 1,106,014 / 1,682,955）		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	140
	用途	居宅		
	建築時期	1999年2月18日		
	延床面積（㎡）	17,540.69（注）		
	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		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）建物全体の延床面積を記載しています。



物件名称	willDo西明石			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	635	取得年月日	2005年12月15日	
所在地（住居表示）	兵庫県明石市魚住町西岡111番 1 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	2,700.79		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	用途	共同住宅		
	建築時期	2003年 3 月20日		
	延床面積 (㎡)	4,972.86		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	リーベスト東中山			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,371	取得年月日	2006年10月 5 日	
所在地（住居表示）	千葉県船橋市東中山二丁目 6 番 5 号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	7,468.32（注 1） （敷地権割合 601,136 / 1,449,631）		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	200、200	建ぺい率（％）	60、60
建物	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	76
	用途	居宅		
	建築時期	2000年 2 月14日		
	延床面積(㎡)	15,359.22（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11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注 1）本物件土地の一部（約5.67㎡）が道路として使用されています。  
（注 2）建物全体の延床面積を記載しています。

物件名称	ステラートシティ桜山			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	735	取得年月日	2007年 5 月 1 日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市長和区広見町一丁目 6 番地（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	668.45		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 7 月 5 日		
	延床面積(㎡)	2,071.15		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は2025年10月23日付で譲渡しています。

物件名称	ラ・ヴィータ日本橋			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,860	取得年月日 2007年 5 月 1 日	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	875.38		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	69
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 9 月20日		
	延床面積(㎡)	4,980.24		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件名称	willDo黒川			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		677	取得年月日 2007年 6 月28日	
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市長区志賀南通二丁目 7 番地（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	485.95		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 2 月 6 日		
	延床面積(㎡)	2,203.10		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	デйм橋本			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		748	取得年月日 2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市緑区橋本三丁目20番17号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	910.59		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	用途	店舗・共同住宅		
	建築時期	1987年 8 月12日		
	延床面積(㎡)	3,286.99		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	プロスペクト川崎			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,520	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番地 3（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,218.89		
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		
	容積率（％）	400、200	建ぺい率（％）	80、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	用途	共同住宅		
	建築時期	2006年 8 月25日		
	延床面積(㎡)	3,570.26		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
本物件の東側道路は、1976年 7 月23日に最終計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。				

物件名称	プロスペクト浦和常盤			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	717	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,557.49		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	用途	共同住宅、 共同住宅		
	建築時期	1993年 2 月16日		
	延床面積(㎡)	2,468.51		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	クラウンハイム西田辺			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	405	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目 8 番 4 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	444.20		
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	400、200	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	用途	共同住宅		
	建築時期	2004年 1 月 9 日		
	延床面積(㎡)	1,719.64		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付11階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	5,550	取得年月日	2013年11月29日	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市中区本牧原19番 1 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	3,118.96		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	160
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2008年 2 月12日		
	延床面積(㎡)	14,837.29		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 9 月30日	
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	リエトコート丸の内			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	3,756	取得年月日	2013年12月25日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番23号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積（㎡）	1,449.35（敷地権割合 934,937 / 961,481）		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	800	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	120
	用途	共同住宅		
	建築時期	2005年9月7日		
	延床面積（㎡）	10,829.31（注）		
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年6月30日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）建物全体の延床面積を記載しています。

物件名称	グランカーサ上前津			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,050	取得年月日	2014年 1 月31日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区千代田三丁目34番15号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,320.96		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	70
	用途	共同住宅、 駐車場		
	建築時期	2006年 6 月21日		
	延床面積（㎡）	6,051.77		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建、 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	さくらHills富士見			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,750	取得年月日	2015年12月22日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区富士見町 5 番 7 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,409.04		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	119
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場、 共同住宅・店舗、 ゴミ置場		
	建築時期	2007年 6 月11日		
	延床面積(㎡)	8,545.96		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2025年12月31日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ北浦和			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,490	取得年月日	2019年 8 月30日	
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市浦和区北浦和三丁目19番21号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,954.74		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	53
	用途	共同住宅		
	建築時期	2019年 6 月19日		
	延床面積（㎡）	4,013.76		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
PM会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ藤沢		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,000	取得年月日 2020年12月10日
所在地（住居表示）		神奈川県藤沢市藤沢字大道東89番地 6（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	457.93（注）	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 24
	用途	共同住宅	
	建築時期	2019年 4 月 5 日	
	延床面積（㎡）	1,912.51	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年12月31日	
PM会社	清水総合開発株式会社		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 パス・スルー型	
特記事項			
対象敷地の南西側道路は、都市計画道路（3・5・2鎌倉片瀬藤沢線・計画幅員15m）に該当し、対象敷地の南西側の一部が拡幅予定区域に含まれています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、対象敷地の南西側の一部（約12.53㎡）が道路として土地収用され、建物が既存不適格となる可能性があります。			

（注）本物件土地の一部（約19.0㎡）が道路として使用されています。

物件名称	グランカーサ溝の口			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,241	取得年月日	2023年10月13日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市高津区下作延四丁目27番44号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,372.16		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	用途	共同住宅		
	建築時期	2023年 8 月 8 日		
	延床面積（㎡）	2,862.81		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年10月31日	
P M会社	東急住宅リース株式会社			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	サテラ北34条		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,133	取得年月日 2005年12月15日
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北三十四条西五丁目 1 番20号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	3,398.25	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	300、200、200	建ぺい率（％） 80、60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 181
	用途	共同住宅	
	建築時期	1994年 9 月20日	
	延床面積（㎡）	6,859.56	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社タカラ	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	willDo中洲			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	2,460	取得年月日	2007年 5 月 1 日	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区中洲五丁目 5 番16号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,157.64		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	500、600	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	175
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 1 月30日		
	延床面積(㎡)	6,130.28		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	スカイヒルズN15			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	712	取得年月日	2010年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	北海道札幌市北区北十五条西三丁目 2 番14号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,232.73		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	111
	用途	共同住宅		
	建築時期	2000年 3 月 2 日		
	延床面積（㎡）	4,754.86		
	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15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社タカラ			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	アルファタワー札幌南4条		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,185	取得年月日 2012年 8 月31日
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南四条東三丁目17番地 3（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	913.51	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 100
	用途	共同住宅・店舗	
	建築時期	2009年 4 月15日	
	延床面積(㎡)	5,677.20	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
P M会社		株式会社タカラ	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	ルネッサンス21博多			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,500	取得年月日	2013年10月 4 日	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区神屋町 5 番 9 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	930.56		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400、500	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	109
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 3 月12日		
	延床面積(㎡)	4,345.79		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	クレジデンス札幌・南4条			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	1,140	取得年月日	2013年11月29日	
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南四条東二丁目18番地 1（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	622.68		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	99
	用途	店舗・共同住宅		
	建築時期	2007年 9 月 1 日		
	延床面積(㎡)	4,387.53		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社タカラ			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランパーク天神			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	4,698	取得年月日	2014年 3 月 6 日	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目 8 番26号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	3,634.72		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400、500	建ぺい率（％）	80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	341
	用途	店舗・共同住宅		
	建築時期	2005年 2 月 2 日		
	延床面積(㎡)	15,014.05		
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年 9 月30日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	フォレスト・ヒル仙台青葉			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	2,750	取得年月日	2014年 7 月 1 日	
所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通 5 番 1 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	4,016.54		
	用途地域	第二種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	252
	用途	共同住宅		
	建築時期	2007年 3 月 8 日		
	延床面積(㎡)	8,146.44		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 6 月30日	
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は2025年12月19日付で譲渡しています。



物件名称	グランカーサ仙台五橋		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,100	取得年月日 2015年 2 月 2 日
所在地（住居表示）		宮城県仙台市若林区清水小路 8 番 1 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	1,107.46	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	500	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 120
	用途	共同住宅	
	建築時期	2007年11月15日	
	延床面積 (㎡)	5,350.06	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根16階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2035年 2 月28日
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		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

（注）本物件は2025年12月10日付で譲渡しています。

物件名称	グランカーサ永山公園通		
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産	
取得価格（百万円）		1,002	取得年月日 2015年12月 1 日
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北一条東九丁目13番地 4（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,346.65	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 92
	用途	共同住宅、 共同住宅	
	建築時期	2007年 1 月10日	
	延床面積(㎡)	4,602.68	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建、 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者		-	信託期間満了日 -
PM会社		株式会社タカラ	
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別 バス・スルー型
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	グランカーサ南11条			
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得価格（百万円）	830	取得年月日	2016年 3 月 1 日	
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南十一条西七丁目 1 番 1 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,024.97		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	72
	用途	共同住宅・店舗		
	建築時期	2007年 4 月 2 日		
	延床面積(㎡)	3,352.20		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付10階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
PM会社	株式会社タカラ			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項				
本物件の東側道路は、1936年10月 2 日に計画決定を受けた都市計画道路（事業開始時期は未定です。）です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。				

物件名称	グランカーサ渡辺通				
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産			
取得価格（百万円）		668	取得年月日	2023年 7 月 3 日	
所在地（住居表示）		福岡県福岡市中央区清川二丁目 6 番 4 号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	297.82			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2017年 2 月19日			
	延床面積 (㎡)	1,322.65			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
P M会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ南6条				
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産			
取得価格（百万円）		1,610	取得年月日	2023年 9 月29日	
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南六条西七丁目 1 番地15（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権			
	面積(㎡)	790.82			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	91	
	用途	共同住宅・店舗			
	建築時期	2019年 3 月15日			
	延床面積(㎡)	3,611.95			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
信託受託者		-	信託期間満了日	-	
P M会社		株式会社タカラ			
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ仙台台晩翠通				
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権			
取得価格（百万円）		1,251	取得年月日	2025年 4 月 3 日	
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区二日町 4 番14号			
土地	所有形態	所有権			
	面積 (㎡)	350.13			
	用途地域	商業地域			
	容積率（％）	500	建ぺい率（％）	80	
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48	
	用途	共同住宅			
	建築時期	2023年 3 月16日			
	延床面積 (㎡)	2,017.55			
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年 4 月30日		
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	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型		
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件名称	グランカーサ裏参道			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,510	取得年月日 2014年 5 月26日	
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南一条西二十一丁目 1 番16号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,628.27		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	78
	用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場		
	建築時期	2006年 2 月24日		
	延床面積（㎡）	5,573.32		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付15階建		
信託受託者		-	信託期間満了日	-
P M会社		株式会社タカラ		
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	グランカーサ北3条			
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産		
取得価格（百万円）		1,265	取得年月日	2015年 6 月 1 日
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北三条東三丁目 1 番地 9（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,145.97		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	84
	用途	共同住宅		
	建築時期	2012年 1 月 5 日		
	延床面積（㎡）	5,356.19		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付15階建		
信託受託者	-	信託期間満了日	-	
P M会社	株式会社タカラ			
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	知事公館前タワーレジデンス		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		4,530	取得年月日 2016年10月 3 日
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北三条西十六丁目 1 番地 1（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	3,108.18	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数 141
	用途	共同住宅	
	建築時期	2006年 5 月19日	
	延床面積(㎡)	15,762.35	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付31階建	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年10月31日
ＰＭ会社	株式会社タカラ		
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項			
本物件の着工後、2006年 3 月31日付で本物件を含む周辺地域が45m高度地区に指定されたため、本物件は既存不適格建築物（高さ94.55m）となっており、本物件の建替等の際は、現在と同規模の建築物を建築できない場合があります。なお、建替等にあたり、現存の建築物と同規模の建築物への建替等であって、札幌市長が周辺の環境を保持する上で支障がないと認め許可したものについては、その許可の範囲内において、同高度地区の制限を超える建築物の建築が可能となります。			

物件名称	チャームスイート緑地公園		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		3,030	取得年月日 2020年 4 月 1 日
所在地（住居表示）		大阪府豊中市西泉丘三丁目 2 番21号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	2,790.49	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2006年 9 月20日	
	延床面積 (㎡)	5,329.73	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年 3 月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2014年 3 月28日から2038年 8 月28日まで</p> <p>賃料改定：賃料は、公租公課の負担の大幅な変動や経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃貸人及び賃借人は協議の上、賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に 3 年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2024年 3 月29日以後において、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあると賃貸人が判断すること、又は 賃貸人に対して月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかが満たされることを条件として同契約を中途解約することができるものとします。2028年 8 月29日以後に中途解約する場合には、12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、中途解約することができるものとします。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2006年11月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 128
居室面積帯 (㎡)		19.00～20.75	定員(人) 128
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 121
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(％) 94.5
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	2,400,000～4,800,000 -
		月額利用料(円)	222,720～268,720 302,720～308,720
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 3 名
特記事項			
本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与える旨の賃貸借契約を締結しています。			

物件名称		S O M P O ケ ア ラヴィーレ相模原中央	
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,780	取得年月日 2020年4月1日
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,296.55	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 2
	用途	老人ホーム・店舗	
	建築時期	2008年3月31日	
	延床面積(㎡)	3,732.95	
構造 / 階数		鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年3月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		S O M P O ケア株式会社	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>（介護付有料老人ホーム）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>賃借人　：S O M P O ケア株式会社</div> <div>賃貸面積：3,435.36㎡</div> <div>契約期間：2014年3月28日から2034年3月28日まで</div> <div>賃料改定：賃料は、原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不当となった場合、賃貸人、賃借人及び連帯保証人協議の上合意して改定できるものとします。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同じの条件で同契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃借人は、2028年6月30日までの間においては、　中途解約予定日に月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、　中途解約予定日の6ヶ月前までに賃貸人が新たな賃借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができるものとします。また、2028年7月1日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、中途解約できるものとします。</div>			
<div>（1Fデイサービス）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>賃借人　：S O M P O ケア株式会社</div> <div>賃貸面積：1階の一部 297.59㎡</div> <div>契約期間：2014年3月28日から2034年3月28日まで</div> <div>賃料改定：賃料は、原則として改定できないものとします。但し、賃料は、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不当となった場合、賃貸人、賃借人及び連帯保証人協議の上合意して改定できるものとします。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同じの条件で同契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃借人は、2028年6月30日までの間においては、　中途解約予定日に月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、　中途解約予定日の6ヶ月前までに賃貸人が新たな賃借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができるものとします。また、2028年7月1日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、中途解約できるものとします。</div>			
入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2025年8月1日）			
オペレーター		S O M P O ケア株式会社	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2018年7月1日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 80
居室面積帯(㎡)		18.04	定員(人) 80
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 73
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(%) 91.2
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	-
		月額利用料(円)	-
			268,654～288,654
介護に関わる職員体制		2.5：1	夜間職員体制(最小时人数) 介護職員3名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	さわやかはーとらいふ西京極			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		1,130	取得年月日 2020年 4 月 1 日	
所在地（住居表示）		京都府京都市右京区西京極堤下町 5 番地（住居表示未実施地区）		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,222.07		
	用途地域	工業地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2007年 8 月 6 日		
	延床面積(㎡)	2,459.19		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 3 月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社		
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・スルー型
賃貸借の概要				
主テナント		株式会社さわやか倶楽部		
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2014年 3 月28日から2034年 3 月27日まで</div> <div>賃料改定：賃貸人は 2 年毎に賃料を改定できます。また、金利が上昇した場合又は 諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合若しくは本建物の改造・改修等があった場合は、協議の上、賃料を改定することができます。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。</div> <div>中途解約：賃借人は、2024年 3 月28日以後において、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は 月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができます。2027年10月31日以後は、賃借人は12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、何らの金員を支払うことなく、同契約を中途解約することができます。</div>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター		株式会社さわやか倶楽部		
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2022年 4 月 1 日（注）
居住の権利形態		利用権	居室数(室)	84
居室面積帯(㎡)		18.06～18.44	定員(人)	84
入居時要件		要介護	入居者数(人)	83
入居者の平均年齢(歳)		86	入居率(％)	98.8
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
入居一時金(円)（前受家賃）		-	-	
月額利用料(円)		-	168,680	
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員 3 名
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）介護付有料老人ホームの開設年月日です。住宅型有料老人ホームの開設年月日は2010年4月1日です。

物件名称	S O M P O ケ ア ラヴィーレ衣笠山公園		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,000	取得年月日 2020年 4 月 1 日
所在地（住居表示）		神奈川県横須賀市小矢部四丁目 8 番15号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	2,953.29	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2011年 3 月 3 日	
	延床面積(㎡)	4,247.88	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年11月30日
P M会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社		
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント	S O M P O ケ ア株式会社		
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2014年11月 5 日から2034年 9 月11日まで</p> <p>賃料改定：賃料は原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の1年前から 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2024年12月 1 日以後2031年 3 月31日までの間においては、中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、中途解約予定日の 6 ヶ月前までに賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介するか（当該賃借人との間の賃貸借契約が締結されるまでは契約は継続するものとします。）、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。また、2031年 4 月 1 日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、同契約を解約できるものとします。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 8 月 1 日）			
オペレーター	S O M P O ケ ア株式会社		
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2018年 7 月 1 日
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	104
居室面積帯(㎡)	18.60	定員(人)	104
入居時要件	要支援・要介護	入居者数(人)	95
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(%)	91.3
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	4,560,000～9,360,000	-
	月額利用料(円)	234,374	297,704～364,374
	介護に関わる職員体制	2.5：1	夜間職員体制(最小时人数)
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称		スーパー・コートJR奈良駅前		
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		1,710	取得年月日 2020年4月1日	
所在地（住居表示）		奈良県奈良市大宮町一丁目5番35号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,513.86		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2009年6月17日		
	延床面積（㎡）	4,987.53		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年11月30日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社		
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別	バス・スルー型
賃貸借の概要				
主テナント		株式会社スーパー・コート		
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2014年11月5日から2039年7月14日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2年毎に賃料を改定することができます。また、金利の上昇、消費者物価指数の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人は、契約期間終了6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人より異議がなければ、3年間の自動更新とするものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、建設費相当額から保証金を差引いた額を基準として、当該基準額を基に解約時期に応じて計算する違約金を支払うこと、又は中途解約予定日の6ヶ月前までに、賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が当該賃借人との間で、同契約と同等の内容で新たな建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかが満たされることを条件として、賃貸人に対し書面にて解約希望日の6ヶ月前までに通知する方法により中途解約することができるものとします。</p>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年2月1日）				
オペレーター		株式会社スーパー・コート		
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2009年8月1日
居住の権利形態		利用権	居室数(室)	155
居室面積帯(㎡)		18.00	定員(人)	155
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人)	141
入居者の平均年齢(歳)		84	入居率(%)	90.9
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
		入居一時金(円)（前受家賃）	-	
		月額利用料(円)	135,908～165,908	
介護に関わる職員体制		(記載無し)	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員1名
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件名称		ラ・ナシカ あらこがわ	
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,400	取得年月日 2020年4月1日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市区高木町四丁目34番1号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,829.07	
	用途地域	第一種住居地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2008年4月17日	
	延床面積（㎡）	3,590.40	
構造／階数		鉄骨造陸屋根4階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年11月30日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社シダー	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2014年11月5日から2028年3月31日まで</div> <div>賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2023年4月1日まで賃料を据え置き、2023年4月2日から2024年3月31日までの間に2023年3月の賃料を基礎額として協議の上、賃料改定を行うものとします。その後5年を経過する毎に同様とします。また、土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、賃貸人及び賃借人は協議の上、賃料を改定できるものとします。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人が、契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃借人は、解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に対して通知した上で、月額賃料の36ヶ月を支払うか、又は賃貸人の満足する新たな賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人が賃貸人の満足する賃貸借契約を締結できた場合は、同契約を解約できるものとします。また、賃貸人及び賃借人は、解約希望日の12ヶ月前までに書面により通知し、相手方が同意した場合、同契約を解約できるものとします。</div>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）			
オペレーター		株式会社シダー	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2008年6月1日
居住の権利形態		利用権	居室数（室） 100
居室面積帯（㎡）		18.00～19.65	定員（人） 100
入居時要件		要介護	入居者数（人） 97
入居者の平均年齢（歳）		85	入居率（％） 97.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金（円）（前受家賃）		1,260,000～2,100,000	-
月額利用料（円）		180,740～182,740	217,740
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制（最小时人数） 介護職員1名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	そんぼの家 西田辺駅前			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	737	取得年月日	2020年4月1日	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目1番21号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	535.74		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2007年2月11日		
	延床面積(㎡)	2,091.95		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2026年10月31日	
ＰＭ会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	ＳＯＭＰＯケア株式会社			
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2007年4月1日から2027年3月31日まで</div> <div>賃料改定：賃料は2017年4月に前月の賃料を基礎として、協議の上、改定できるものとします。その後、5年経過毎に同様とします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化があった場合、協議の上、改定できるものとします。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までに、相手方に対して更新拒絶の意思表示がない場合は3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃貸人又は賃借人は、解約する場合は1年前までに相手方に対して書面で申し入れなければならないものとします。なお、賃借人が解約を申し入れた場合、賃借人は保証金を放棄し、解約時までにかかった本物件の総事業費用を契約年数で除し、残契約年数を乗じた金額を損害賠償として賃貸人に支払うものとします。但し、賃借人が後継者を定め賃貸人の承諾がある場合、賃借人は損害賠償を免れるものとします。</div>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年8月1日）				
オペレーター	ＳＯＭＰＯケア株式会社			
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2007年4月1日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	42	
居室面積帯(㎡)	25.03～25.08	定員(人)	42	
入居時要件	要支援・要介護	入居者数(人)	36	
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(％)	85.7	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	-	-	
	月額利用料(円)	-	251,604	
介護に関わる職員体制	3.0：1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名	
特記事項				
本物件の全部若しくは一部を、譲渡、転貸又は事実上第三者に使用させる行為をする場合には、賃借人の書面による承諾が必要となります。				

物件名称	イリーゼ狛江・別邸			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,319	取得年月日	2020年4月1日（注）	
所在地（住居表示）	東京都狛江市東野川一丁目32番5号			
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	2,475.48		
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	容積率（％）	80	建ぺい率（％）	40
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2017年1月27日		
	延床面積（㎡）	2,016.73		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年4月30日	
ＰＭ会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	ＨＩＴＯＷＡケアサービス株式会社			
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2017年2月1日から2047年1月31日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は10年毎に土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の12ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思表示をしない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2028年1月31日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、2028年2月1日以後2047年1月31日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を書面に申告しなければならないものとします。但し、賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結した場合、新たな賃借人への引渡日をもって同契約を解約できるものとします。</p>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年9月1日）				
オペレーター	ＨＩＴＯＷＡケアサービス株式会社			
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2017年3月1日	
居住の権利形態	利用権	居室数（室）	59	
居室面積帯（㎡）	18.00	定員（人）	59	
入居時要件	要介護	入居者数（人）	59	
入居者の平均年齢（歳）	90	入居率（％）	100.0	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金（円）（前受家賃）	-	-	
	月額利用料（円）	-	239,940～260,940	
介護に関わる職員体制	3.0：1	夜間職員体制（最小时人数）	介護職員1名	
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

（注）準共有持分の70％は、2020年4月2日の取得となります。

物件名称	AIP勝どき駅前ビル		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		8,150	取得年月日 2020年4月2日
所在地（住居表示）		東京都中央区勝どき三丁目5番5号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,543.09	
	用途地域	第二種住居地域、商業地域	
	容積率（％）	400、600	建ぺい率（％） 80、80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 4
	用途	老人ホーム・診療所・店舗	
	建築時期	2017年4月17日	
	延床面積（㎡）	7,702.02	
構造 / 階数		鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年4月30日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社ニチイケアパレス	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2017年5月1日から2037年4月30日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は契約期間内の賃料を改定できません。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思表示をしない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2027年4月30日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、賃料の6ヶ月相当額と違約金（建築基準額を契約期間月数で除し、契約残存月数を乗じた額）を支払うことで、同契約を解約できるものとします。また、2027年5月1日以後2037年4月30日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して6ヶ月前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。但し、賃借人が事業を承継する借主を紹介し、賃貸人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結し、事業承継した場合には、賃借人は違約金の支払いを必要とせず解約することができます。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年9月1日）			
オペレーター		株式会社ニチイケアパレス	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2017年6月1日
居住の権利形態		利用権	居室数（室） 90
居室面積帯（㎡）		20.48～40.96	定員（人） 100
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数（人） 88
入居者の平均年齢（歳）		88	入居率（％） 88.0
利用料の支払い方式			一時金方式 月払い方式
		入居一時金（円）（前受家賃）	14,800,000～29,600,000 -
		月額利用料（円）	240,900 548,900
介護に関わる職員体制		2.5：1	夜間職員体制（最小時人数） 介護職員3名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされており、また、賃貸借期間中、テナントの承諾なく本物件について担保設定等を行うことができないこととされています。			

物件名称	ブレザングラン南雪谷		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		3,380	取得年月日 2020年4月2日
所在地（住居表示）		東京都大田区南雪谷三丁目11番9号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,552.31	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム・保育園	
	建築時期	2019年1月17日	
	延床面積（㎡）	3,064.85	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年4月1日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社ケア21	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2019年1月31日から2039年1月31日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は賃貸借開始日より10年間賃料を改定することはできない。以後甲乙協議の上、3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2029年1月31日までは同契約を中途解約できないものとします。また、2029年2月1日以後2039年1月31日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。但し、賃料の12ヶ月相当額及び違約金（総工費を契約期間月数で除し、契約残存月数を掛けた額）を支払うことにより即時解約することができます。即時解約の場合、賃借人が事業を承継する借主を紹介し、賃貸人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結し、事業承継した場合には、賃借人は違約金の支払いを必要とせず解約することができます。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）			
オペレーター		株式会社ケア21	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2019年3月1日
居住の権利形態		利用権	居室数（室） 61
居室面積帯（㎡）		18.00	定員（人） 61
入居時要件		要支援・要介護	入居者数（人） 60
入居者の平均年齢（歳）		88	入居率（％） 98.3
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金（円）（前受家賃）		7,500,000	-
月額利用料（円）		230,380	355,380
介護に関わる職員体制		2.5：1	夜間職員体制（最小時人数） 介護職員1名
特記事項			
本物件の土地の北東側道路は、建築基準法第42条第3項に規定される私道であり、本物件の土地において私道の用に供されている部分は、約89.58㎡となっています。			

物件名称		あいらの杜 東大船	
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,271	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市栄区笠間三丁目15番22号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	3,086.86	
	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200、150	建ぺい率（％） 60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 2
	用途	老人ホーム・店舗	
	建築時期	2019年 1 月 8 日	
	延床面積(㎡)	3,610.35	
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ銅板ぶき 4 階建	
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月30日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社はれコーポレーション	
(主テナントの契約概要) 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年 1 月 1 日から2049年 6 月30日まで 賃料改定：賃貸借期間が満了するまでの間いつでも、物価の変動、公租公課の増減、本件建物・設備の老朽化の程度、入居者のニーズの変化、周辺の同種施設の賃料の相場その他諸般の経済情勢の変化等を考慮し、協議の上、適正額に改定することができるものとします。 契約更新：上記契約期間満了日の1年前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対して書面による異議が述べられないかぎり、1年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、2029年 6 月30日までは中途解約できないものとします。2029年 7 月 1 日以後においては、賃借人または賃貸人は相手方に対して1年前までに中途解約する旨を書面にて申告し、相手方の損害を賠償することにより解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 9 月30日）			
オペレーター		株式会社はれコーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2019年 2 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 88
居室面積帯(㎡)		15.00～19.41	定員(人) 88
入居時要件		要介護	入居者数(人) 70
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(％) 79.5
利用料の支払い方式			一時金方式 月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	2,730,000 -
		月額利用料(円)	156,340 182,340
		介護に関わる職員体制	2.5：1 夜間職員体制(最小时人数) 介護職員 2 名 看護職員 1 名
特記事項			
本物件の土地と南西側隣地との間の境界は未確定です。			

物件名称		あいらの杜 石神井公園	
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,070	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		東京都練馬区三原台一丁目29番15号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,763.66	
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域	
	容積率（％）	200、100	建ぺい率（％） 60、50
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2019年 9 月27日	
	延床面積(㎡)	2,234.70	
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 3 階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月30日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社はれコーポレーション	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2019年 9 月 1 日から2050年 5 月31日まで</div> <div>賃料改定：賃貸借期間が満了するまでの間いつでも、物価の変動、公租公課の増減、本件建物・設備の老朽化の程度、入居者のニーズの変化、周辺の同種施設の賃料の相場その他諸般の経済情勢の変化等を考慮し、協議の上、適正額に改定することができるものとします。</div> <div>契約更新：上記契約期間満了日の1年前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対して書面による異議が述べられないかぎり、1年間更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃借人は、2030年 4 月30日までは中途解約できないものとします。2030年 5 月 1 日以後においては、賃借人または賃貸人は相手方に対して1年前までに中途解約する旨を書面にて申告し、相手方の損害を賠償することにより解約できるものとします。</div>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）			
オペレーター		株式会社はれコーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2019年11月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 62
居室面積帯(㎡)		18.00	定員(人) 62
入居時要件		要介護	入居者数(人) 57
入居者の平均年齢(歳)		90	入居率(％) 91.9
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	7,560,000 -
		月額利用料(円)	134,700～158,700 206,700～230,700
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 1 名 看護職員 1 名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称		あいらの杜 江戸川篠崎	
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,499	取得年月日 2020年4月2日
所在地（住居表示）		東京都江戸川区篠崎町五丁目9番1号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,286.00	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	150	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2019年7月29日	
	延床面積（㎡）	1,973.42	
	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年4月30日
ＰＭ会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別 バス・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社はれコーポレーション	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2019年8月1日から2050年1月31日まで</div> <div>賃料改定：賃貸借期間が満了するまでの間いつでも、物価の変動、公租公課の増減、本件建物・設備の老朽化の程度、入居者のニーズの変化、周辺の同種施設の賃料の相場その他諸般の経済情勢の変化等を考慮し、協議の上、適正額に改定することができるものとします。</div> <div>契約更新：上記契約期間満了日の1年前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対して書面による異議が述べられないかぎり、1年間更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃借人は、2030年1月31日までは中途解約できないものとします。2030年2月1日以後においては、賃借人または賃貸人は相手方に対して1年前までに中途解約する旨を書面にて申告し、相手方の損害を賠償することにより解約できるものとします。</div>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）			
オペレーター		株式会社はれコーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2019年9月1日
居住の権利形態		利用権	居室数（室） 53
居室面積帯（㎡）		18.00	定員（人） 53
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数（人） 50
入居者の平均年齢（歳）		89	入居率（％） 94.3
利用料の支払い方式			一時金方式 月払い方式
		入居一時金（円）（前受家賃）	5,355,000 -
		月額利用料（円）	130,200～168,300 181,200～219,300
		介護に関わる職員体制	3.0：1 夜間職員体制（最小時人数） 介護職員2名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			



物件名称	シニアフォレスト横浜都筑			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		1,202	取得年月日 2020年 4 月 2 日	
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市都筑区見花山 3 番31号		
土地	所有形態	所有権		
	面積（㎡）	1,199.97		
	用途地域	準住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2019年 8 月21日		
	延床面積（㎡）	2,276.54		
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 4 階建		
信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月30日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社		
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・スルー型
賃貸借の概要				
主テナント		株式会社メディカルケアシステム		
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2019年 8 月31日から2049年11月30日まで</div> <div>賃料改定：賃貸借期間中は賃料の改定を行わないこととします。但し、土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり賃料の額が不相応となった場合は、協議のうえ賃料を改定できるものとします。</div> <div>契約更新：契約期間が満了する 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって更新されるものとします。</div> <div>中途解約：2049年11月30日までは同契約を解約できないものとします。但し、2029年 9 月 1 日以降賃貸人又は賃借人が 6 ヶ月前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は解約できるものとします。尚、賃貸人が中途解約をする場合、賃貸人は敷金全額をただちに賃借人に返還し、併せて敷金に相当する額を違約金として賃借人に支払うものとします。</div>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 9 月21日）				
オペレーター		株式会社メディカルケアシステム		
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2019年10月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室)	70
居室面積帯(㎡)		16.20～16.80	定員(人)	70
入居時要件		要介護	入居者数(人)	70
入居者の平均年齢(歳)		88	入居率(％)	100.0
利用料の支払い方式			一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	-	-
		月額利用料(円)	-	222,180
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員 2 名
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注）本物件は2025年11月4日付で譲渡しています。

物件名称	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		11,150	取得年月日 2020年 4 月 2 日	
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央56番 9 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	7,320.80		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2015年 5 月29日		
	延床面積 (㎡)	19,228.21		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要				
主テナント		グッドタイムリビング株式会社		
（主テナントの契約概要）				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2019年 8 月29日から2044年 8 月28日まで				
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2015年 7 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室)	276（注）
居室面積帯(㎡)		20.15～85.29（注）	定員(人)	330
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人)	260
入居者の平均年齢(歳)		86	入居率(%)	78.7
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
		入居一時金(円)（前受家賃）	14,500,000～107,500,000	-
		月額利用料(円)	141,550～344,940	280,550～639,530
介護に関わる職員体制		（記載なし）	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員 2 名
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と西側隣地との間の境界は未確定です。				

（注）オペレーターから取得した情報を基に記載しています。

物件名称	グッドタイム リビング 千葉みなと / 海岸通・プラテシア 千葉みなと			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		4,516	取得年月日	2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		千葉県千葉市中央区中央港一丁目18番28号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	3,904.44		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム・共同住宅		
	建築時期	2007年 3 月31日		
	延床面積(㎡)	17,101.74		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要				
主テナント		グッドタイムリビング株式会社		
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2019年 8 月29日から2043年 8 月28日まで				
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2024年11月 1 日）				
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2007年 4 月28日
居住の権利形態		利用権	居室数(室)	141
居室面積帯(㎡)		18.44～41.79	定員(人)	165
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人)	95
入居者の平均年齢(歳)		88	入居率(%)	57.5
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
入居一時金(円)（前受家賃）		3,990,000～11,000,000	-	
月額利用料(円)		299,440	365,940～435,440	
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 4 名
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

物件名称	グッドタイム リビング 横浜都筑			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		4,064	取得年月日	2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市都筑区大丸 1 番24号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	2,224.26		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム・診療所		
	建築時期	2008年 8 月18日		
	延床面積(㎡)	7,031.53		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日	
P M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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	グッドタイムリビング株式会社			
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年 8 月29日から2041年 8 月28日まで 賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2008年10月 4 日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	116（注）	
居室面積帯(㎡)	19.50～63.75（注）	定員(人)	143	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	77	
入居者の平均年齢(歳)	88	入居率(%)	53.8	
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
入居一時金(円)（前受家賃）		10,800,000～26,750,000	-	
月額利用料(円)		269,440～315,940	449,440～648,940	
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 3 名	
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

物件名称	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,800	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		大阪府吹田市千里丘西15番20号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	4,732.91	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	150	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2014年 9 月24日	
	延床面積(㎡)	6,660.20	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント	グッドタイムリビング株式会社		
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年 8 月29日から2042年 8 月28日まで			
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 2025年 7 月28日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2014年11月 1 日
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	122
居室面積帯(㎡)	12.91～24.31	定員(人)	125
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	92
入居者の平均年齢(歳)	88	入居率(%)	73.6
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	9,770,000～18,420,000 -
		月額利用料(円)	254,440～304,840 417,340～533,240
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	グッドタイム リビング なかもず		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,180	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		大阪府堺市北区金岡町1423番地77（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	2,965.46	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム・共同住宅・診療所	
	建築時期	2015年 3 月12日	
	延床面積(㎡)	5,962.48	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年 8 月29日から2043年 8 月28日まで			
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2019年 4 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 68
居室面積帯(㎡)		20.15～41.22	定員(人) 69
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 58
入居者の平均年齢(歳)		90	入居率(％) 84.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)（前受家賃）		5,760,000～29,829,000	-
月額利用料(円)		269,160～287,160	429,160～452,560
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小时人数) 介護職員 1 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と南側及び西側道路との間の境界は未確定です。			

物件名称	グッドタイム リビング 香里ヶ丘		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,120	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目 8 番地52（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	2,500.02	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2008年 3 月17日	
	延床面積(㎡)	4,930.37	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要) 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年 8 月29日から2039年 8 月28日まで 賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2008年 5 月24日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 98
居室面積帯(㎡)		18.60～39.97	定員(人) 112
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 95
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(％) 84.8
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	10,570,000～14,220,000 -
		月額利用料(円)	259,440～264,440 435,640～440,640
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	グッドタイム リビング 亀戸			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,860	取得年月日	2020年4月2日	
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸九丁目34番 1 - 137号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積（㎡）	20,123.00（敷地権割合 515,323 / 6,432,550）		
	用途地域	準工業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	区分所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム・診療所		
	建築時期	2008年11月6日		
	延床面積（㎡）	5,096.15		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 5 階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年4月1日	
P M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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	グッドタイムリビング株式会社			
（主テナントの契約概要）				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2019年8月29日から2040年8月28日まで				
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃借人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）				
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社			
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2023年4月1日(注)	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	81	
居室面積帯(㎡)	18.00～51.37	定員(人)	100	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	76	
入居者の平均年齢(歳)	90	入居率(%)	76.0	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	8,383,000～41,915,000	-	
	月額利用料(円)	269,160～289,160	502,560～522,560	
介護に関わる職員体制	2.5：1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 2 名	
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

（注）介護付有料老人ホームの開設年月日です。住宅型有料老人ホームの開設年月日は2009年4月18日です。



物件名称	グッドタイム リビング 御影		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,820	取得年月日 2020年4月2日
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市東灘区御影中町三丁目2番3号	
土地	所有形態	所有権（敷地権）	
	面積(㎡)	11,648.46（敷地権割合 465,844 / 3,639,406）	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率（％）	300	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	区分所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2010年1月29日	
	延床面積(㎡)	7,028.01	
構造 / 階数		鉄筋コンクリート・鉄骨造6階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年4月1日
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年8月29日から2043年8月28日まで 賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年7月1日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2010年4月28日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 88
居室面積帯(㎡)		20.40～74.12	定員(人) 108
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 78
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(％) 72.2
利用料の支払い方式			一時金方式 月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	12,750,000～17,170,000 -
		月額利用料(円)	269,440～317,440 481,940～529,940
		介護に関わる職員体制	（記載なし） 夜間職員体制(最小时人数) 介護職員2名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と北側隣地及び南側道路との間の境界は未確定です。			

物件名称	グッドタイム リビング 尼崎新都心		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,585	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		兵庫県尼崎市潮江一丁目 3 番34号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	2,910.51	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	500	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2009年 4 月30日	
	延床面積(㎡)	5,194.00	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年 8 月29日から2042年 8 月28日まで			
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2009年10月 4 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 87
居室面積帯(㎡)		18.62～46.45	定員(人) 96
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 63
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(％) 65.6
利用料の支払い方式			一時金方式 月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	9,660,000～12,960,000 -
		月額利用料(円)	241,440～279,440 402,440～440,440
			夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
介護に関わる職員体制		(記載なし)	
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	グッドタイムリビング 南千里		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,430	取得年月日 2020年4月2日
所在地（住居表示）		大阪府吹田市山田西三丁目22番2号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	2,213.15	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	1993年2月28日	
	延床面積(㎡)	3,753.11	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年4月1日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント	グッドタイムリビング株式会社		
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年8月29日から2039年8月28日まで			
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年9月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2009年11月10日
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	71
居室面積帯(㎡)	11.40～16.78	定員(人)	71
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	55
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(％)	77.4
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	9,020,000～12,070,000	-
	月額利用料(円)	256,440	406,840
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と東側及び南側の官有地との間の境界は未確定です。			

物件名称	グッドタイム リビング 神戸垂水		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,370	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市垂水区名谷町字阿弥陀坊1941番地 3（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	3,180.82	
	用途地域	第一種住居地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2006年 6 月30日	
	延床面積(㎡)	6,005.03	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年 8 月29日から2044年 8 月28日まで			
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2006年 7 月22日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 91
居室面積帯(㎡)		22.07～70.37	定員(人) 101
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 63
入居者の平均年齢(歳)		90	入居率(％) 62.3
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	9,360,000～12,600,000 -
		月額利用料(円)	269,440 425,440
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小时人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	グッドタイム リビング 千葉みなと / 駅前通			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,320	取得年月日	2020年4月2日	
所在地（住居表示）	千葉県千葉市中央区中央港一丁目15番8号			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積（㎡）	3,699.42 （敷地権割合 789,246 / 1,422,333）		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム・診療所		
	建築時期	2007年6月1日		
	延床面積（㎡）	7,777.18		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造7階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年4月1日	
P M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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	グッドタイムリビング株式会社			
（主テナントの契約概要）				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2019年8月29日から2040年8月28日まで				
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 2025年4月1日）				
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2007年7月7日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	108	
居室面積帯（㎡）	18.40～41.66	定員(人)	183	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	74	
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(％)	40.4	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	4,860,000～13,150,000	-	
	月額利用料(円)	299,440	380,440～462,840	
	介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員3名
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と南東側道路との間の境界は未確定です。				

物件名称	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）		980	取得年月日	2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		大阪府堺市南区高倉台三丁目 2 番 2 号		
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,692.41		
	用途地域	近隣商業地域		
	容積率（％）	300	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム・店舗		
	建築時期	2008年 3 月14日		
	延床面積(㎡)	3,983.22		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要				
主テナント		グッドタイムリビング株式会社		
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2019年 8 月29日から2041年 8 月28日まで				
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2008年 6 月28日
居住の権利形態		利用権	居室数(室)	83
居室面積帯(㎡)		18.00	定員(人)	83
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人)	76
入居者の平均年齢(歳)		90	入居率(%)	91.5
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
入居一時金(円)（前受家賃）		8,640,000～25,920,000	-	
月額利用料(円)		259,440～269,440	403,440～413,440	
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 2 名
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

物件名称	グッドタイム リビング 池田緑丘		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		920	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		大阪府池田市緑丘一丁目 4 番23号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,553.34	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2007年 4 月27日	
	延床面積(㎡)	3,050.24	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要) 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年 8 月29日から2039年 8 月28日まで 賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2007年 5 月26日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 53
居室面積帯(㎡)		18.00～ 36.91	定員(人) 64
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 38
入居者の平均年齢(歳)		93	入居率(％) 59.3
利用料の支払い方式			一時金方式 月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	10,980,000～14,780,000 -
		月額利用料(円)	289,440～294,440 472,440～477,440
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小时人数) 介護職員 1 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	グッドタイム リビング 長津田みなみ台		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		850	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番13号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	3,218.75	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	150	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2013年 5 月22日	
	延床面積(㎡)	3,385.05	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント	グッドタイムリビング株式会社		
（主テナントの契約概要）			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年 8 月29日から2044年 8 月28日まで			
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2013年 7 月 1 日
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	71
居室面積帯(㎡)	20.15～20.80	定員(人)	71
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	43
入居者の平均年齢(歳)	92	入居率(％)	60.5
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	9,500,000～13,150,000	-
	月額利用料(円)	269,440～344,440	427,840～507,840
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。通行を目的として、本件土地の一部（30.67㎡）を要役地、「神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番12」を承役地とする、地役権が設定されています。			
また、通行を目的として、「神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目12番12」を要役地、本土地の一部（合計55.11㎡）を承役地とする、地役権が設定されています。			



物件名称	グッドタイム リビング 埼玉蓮田		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		659	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		埼玉県蓮田市山ノ内 2 番地41（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,703.33	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム・診療所	
	建築時期	2007年 4 月11日	
	延床面積(㎡)	3,188.60	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2019年 8 月29日から2042年 8 月28日まで			
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2007年 5 月19日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 63
居室面積帯(㎡)		18.00～42.60	定員(人) 72
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 52
入居者の平均年齢(歳)		88	入居率(％) 72.2
利用料の支払い方式			
			一時金方式 月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	3,672,400～18,360,000 -
		月額利用料(円)	279,160～289,160 381,160～391,160
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	グッドタイム リビング 流山壹番館			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	610	取得年月日	2020年 4 月 2 日	
所在地（住居表示）	千葉県流山市おおたかの森南一丁目25番地 4（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	1,850.04		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		
	容積率（％）	200、200（注）	建ぺい率（％）	60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2007年10月31日		
	延床面積(㎡)	2,756.26		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月 1 日	
P M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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	グッドタイムリビング株式会社			
（主テナントの契約概要）				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2019年 8 月29日から2040年 8 月28日まで				
賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2007年11月23日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	54	
居室面積帯(㎡)	18.60～19.20	定員(人)	54	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	49	
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(％)	90.7	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	10,630,000～14,344,000	-	
	月額利用料(円)	273,440～283,940	451,140～461,140	
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員 1 名	
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

（注）容積率について、本物件は建築基準法第86条第1項の認定（一団地認定）を受けているため、一団地認定を受けた敷地全体での計算となります。

物件名称	グッドタイム リビング 流山式番館		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		563	取得年月日 2020年 4 月 2 日
所在地（住居表示）		千葉県流山市おおたかの森南二丁目 1 番地 1（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	借地権	
	面積 (㎡)	1,968.53	
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域	
	容積率（％）	200、150	建ぺい率（％） 60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2016年 3 月25日	
	延床面積 (㎡)	3,928.90	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 4 月 1 日
P M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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		グッドタイムリビング株式会社	
(主テナントの契約概要) 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年 8 月29日から2039年 8 月28日まで 賃料改定：2019年 8 月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5 年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		グッドタイムリビング株式会社	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2016年 6 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 77
居室面積帯(㎡)		20.15～40.91	定員(人) 85
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 78
入居者の平均年齢(歳)		89	入居率(％) 91.7
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	11,300,000～20,488,000	-
	月額利用料(円)	275,390～296,390	463,790～540,790
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。 (借地契約の概要) 借地権の種類：一般定期借地権 権利の態様：堅固建物の所有を目的とする土地賃借権 賃貸人：個人 賃借人：みずほ信託銀行株式会社 契約面積：1,968.53㎡ 契約期間：2015年 4 月 1 日から2065年 3 月31日までの50年間 敷金・保証金：金3,036,000円 賃料改定：借地期間開始日から 5 年間は、賃料の改定を行わないものとします。以降、5 年毎に経済情勢の変化、物価変動、公租公課その他経費負担の増減を考慮し、協議の上、改定することができるものとします。 また、本投資法人が信託受益権を譲渡する場合、借地権の譲渡と扱われ、原則として、土地所有者（賃貸人）の事前の書面による承諾が必要とされています。			

物件名称	グッドタイム リビング 尼崎駅前			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	320	取得年月日	2020年4月2日	
所在地（住居表示）	兵庫県尼崎市御園町27番地3（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権（敷地権）		
	面積(㎡)	3,093.76（敷地権割合 362,295 / 2,100,835）		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	600	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	区分所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2008年9月12日		
	延床面積(㎡)	3,520.17		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造5階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年4月1日	
P M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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	グッドタイムリビング株式会社			
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2019年8月29日から2041年8月28日まで 賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年7月1日）				
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2008年11月8日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	56	
居室面積帯(㎡)	18.96～41.54	定員(人)	68	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	48	
入居者の平均年齢(歳)	88	入居率(％)	70.5	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	8,100,000～10,850,000	-	
	月額利用料(円)	239,440～279,440	374,440～414,440	
	介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。本物件の土地と東側隣地との間の境界は未確定です。				

物件名称	グッドタイム リビング 大阪ベイ		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		4,700	取得年月日 2020年12月10日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市港区弁天一丁目3番3号	
土地	所有形態	所有権（敷地権）	
	面積（㎡）	5,568.41（敷地権割合177,250 / 1,000,000）	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	800	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	区分所有権	賃貸区画数 2
	用途	老人ホーム・駐車場・店舗・病院	
	建築時期	2006年8月15日	
	延床面積（㎡）	13,372.09	
	構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下2階付10階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年12月31日	
P M会社	JLLリテールマネジメント株式会社		
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・スルー型	
賃貸借の概要			
主テナント	グッドタイムリビング株式会社		
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：2006年9月1日から2040年1月30日まで 賃料改定：賃貸借開始日から満3年経過ごとに経済情勢の変動等を勘案して、協議のうえ改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の、6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して3年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：2030年1月30日までは中途解約できないものとします。但し、賃借人は不可期間中に中途解約を希望する場合、中途解約の希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。なお、中途解約は解約希望日の翌日から解約不可期間の満了日までの期間に相当する本物件の賃料相当額の全額を違約金として賃貸人に支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、代替賃借人と賃貸人との新たな賃貸借契約が締結されること、のいずれかを満たす場合に限るものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社		
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2006年10月1日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室) 93	
居室面積帯（㎡）	18.01～43.18	定員(人) 101	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人) 81	
入居者の平均年齢(歳)	88	入居率(％) 80.1	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	5,863,000～29,315,000	-
	月額利用料(円)	289,160	452,560
	介護に関わる職員体制	3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	サニーライフ日記		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,060	取得年月日 2020年12月10日
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市幸区矢上15番 8 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,903.98	
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域	
	容積率（％）	300、200	建ぺい率（％） 60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 3
	用途	老人ホーム・店舗	
	建築時期	2020年 2 月27日	
	延床面積(㎡)	4,079.21	
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 6 階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年12月31日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社川島コーポレーション	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2020年 3 月23日から2040年 4 月30日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は契約期間中であっても、物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が不相応と認められるに至ったときは、協議の上合意することにより賃料を改定できるものとします。</p> <p>契約更新：契約期間満了日の 6 ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で 3 年間更新されるものとします。</p> <p>中途解約：賃貸借期間内は中途解約できないものとします。但し賃借人が12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、解約ができるものとします。また、賃貸人及び賃借人が協議し、賃貸人及び新たな賃借人との間で本契約と同等の賃貸借契約が成立した場合には、賃貸借期間内であっても、解約することができます。賃貸借期間内に賃借人が解約した場合、賃借人は下記違約金を支払います。但し、新たな賃借人との間で賃貸借契約が成立した場合には、違約金規定は適用しません。</p> <p>当初の賃貸借期間 5 年間に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額</p> <p>当初の賃貸借期間 5 年以上10年に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額</p> <p>当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月26日）			
オペレーター		株式会社川島コーポレーション	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2020年 5 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 106
居室面積帯(㎡)		14.82～15.50	定員(人) 106
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 106
入居者の平均年齢(歳)		84	入居率(％) 100.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)（前受家賃）		-	-
月額利用料(円)		-	163,955～200,620
介護に関わる職員体制		（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 3 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本物件を譲渡する場合には、賃借人の書面による承諾が必要となります。			

物件名称	サニーライフ調布		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,920	取得年月日 2020年12月10日
所在地（住居表示）		東京都調布市多摩川三丁目54番地1（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	1,949.10	
	用途地域	準工業地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2020年1月15日	
	延床面積(㎡)	3,376.95	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年12月31日
PM会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社川島コーポレーション	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2020年1月24日から2045年2月28日まで</p> <p>賃料改定：物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が著しく不相当と認められる場合は3年毎に協議のうえ賃料を改定できるものとします。</p> <p>契約更新：契約期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしない場合は、期間満了と同時に同一条件で3年間更新するものとします。</p> <p>中途解約：賃貸借期間内は中途解約できないものとします。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合に限って本契約を解約することができるものとします。また本物件を賃借する新たな利用者（新賃借人）が見つかり、賃借人との協議が整った場合には、賃貸借期間内であっても、賃借人は解約することができるものとします。賃貸借期間内に賃借人が解約した場合、賃借人は下記違約金を支払います。但し、新たな賃借人との間で賃貸借契約が成立した場合には、違約金規定は適用しません。</p> <p>当初の賃貸借期間5年間に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額</p> <p>当初の賃貸借期間5年以上10年に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額</p> <p>当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年9月1日）			
オペレーター		株式会社川島コーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2020年3月1日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 99
居室面積帯(㎡)		15.60～16.64	定員(人) 99
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 96
入居者の平均年齢(歳)		88	入居率(%) 96.9
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	-
		月額利用料(円)	140,000
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員2名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

（注）本物件は2025年11月4日付で譲渡しています。

物件名称	チャームプレミア鎌倉山		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,550	取得年月日 2021年10月 1 日
所在地（住居表示）		神奈川県鎌倉市鎌倉山三丁目20番 1 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	6,555.38	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	容積率（％）	80	建ぺい率（％） 40
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2020年 7 月17日	
	延床面積(㎡)	3,373.52	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 3 階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 8 月31日
ＰＭ会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2020年 9 月 1 日から2050年 8 月31日まで</div> <div>賃料改定：賃貸借開始日から10年間据え置き、11年目に前月の賃料を基礎として協議の上決定するものとします。以降 5 年経過毎に同様とするものとします。また、経済情勢の大幅な変動があった場合は、協議のうえ改定できるものとします。</div> <div>契約更新：上記契約期間満了日の 6 ヶ月前までに賃貸人・賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して 3 年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：賃借人が契約期間中に中途解約を希望する場合、中途解約の希望日の 1 年前までに賃貸人に書面で通知することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。なお、中途解約を行う場合には解約時までにかかった本物件の総事業費（建築費、設計費、測量費、各保険料、支払利息、各種税金、事前準備費用等全ての経費）を契約月数で割り、1 ヶ月の金額×残契約月数による金額を損害賠償金として賃貸人に支払うものとします。また賃借人が本契約の継続が困難と判断し、後継者若しくは別の賃借人を定めその賃借権を譲る場合、賃貸人が承諾し、且つその後継者が本契約の継続的履行を承諾した場合に賃借権譲渡が認められ、賃借人が新賃借人の賃料発生日まで賃料相当額を支払うことにより、損害賠償金支払いの責を免れるものとします。</div>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 4 月 1 日）			
オペレーター		株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2020年10月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 57
居室面積帯(㎡)		21.99～45.25	定員(人) 68
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 59
入居者の平均年齢(歳)		87	入居率(％) 86.7
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)（前受家賃）		4,920,000～25,200,000	-
月額利用料(円)		274,000～566,000	438,000～776,000
介護に関わる職員体制		（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

（注）本物件は2025年11月 4 日付で譲渡しています。



物件名称	アズハイム綱島		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,500	取得年月日 2021年10月 1 日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市鶴見区駒岡四丁目29番 1 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	2,338.26	
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域	
	容積率（％）	200、200	建ぺい率（％） 60、60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2021年 1 月19日	
	延床面積 (㎡)	2,897.29	
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2031年 5 月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社アズパートナーズ	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2021年 2 月 1 日から2046年 1 月31日まで</div> <div>賃料改定：経済情勢の変動等により近傍類似建物との比較において不相当と認められる場合、協議のうえ改定できるものとします。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人が上記契約期間満了日の 6 ヶ月前までの間に相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して 2 年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：本契約を中途解約することはできません。賃借人が契約期間中に中途解約を希望する場合、違約金（960,000,000円÷300ヶ月×契約残月数 - 敷金）を支払うとともに敷金を全額放棄することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。なお、賃借人が賃貸人の承諾する運営事業者を選任し本契約を継承した場合、違約金は発生せず敷金の放棄も行わないこととしますが、承継に伴い月額賃料が減額する場合は違約金（賃料差額×契約残月数 - 敷金）が発生するものとします（敷金と相殺し、相殺後の違約金額を賃貸人に支払うものとします。）。</div>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 9 月 1 日）			
オペレーター		株式会社アズパートナーズ	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2021年 3 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 80
居室面積帯 (㎡)		18.00	定員(人) 80
入居時要件		要介護	入居者数(人) 78
入居者の平均年齢(歳)		88	入居率(％) 97.5
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)（前受家賃）		7,800,000～10,800,000	-
月額利用料(円)		172,500～222,500	352,500
介護に関わる職員体制		2.0：1	夜間職員体制(最小时人数) 介護職員 3 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

（注）本物件は2025年11月 4 日付で譲渡しています。

物件名称	ライブラリ新柴又		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,405	取得年月日 2021年10月 1 日
所在地（住居表示）		東京都江戸川区北小岩八丁目13番 2 号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,302.46	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2020年 8 月17日	
	延床面積（㎡）	2,210.60	
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 3 階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ 信託銀行株式会社	信託期間満了日 2030年 9 月30日
ＰＭ会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社リビングプラットフォームケア	
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2020年10月 1 日から2050年 9 月30日まで			
賃料改定：賃貸借期間中は原則として賃料改定はできないものとしませんが、経済情勢の変動等を勘案して、過度に不相当となった場合、賃貸人、賃借人協議の上合意して改定できるものとしします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、賃貸借期間満了日翌日から起算して2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：2040年 9 月30日までは中途解約できないものとしします。中途解約不可最終日の翌日以後期間満了日までの間に賃借人が解約する場合には、中途解約の希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。中途解約を行う際には月額賃料の3ヶ月分を賃貸人に対して支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、代替賃借人と賃貸人との新たな賃貸借契約が締結されること、のいずれかを満たす場合に限るものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）			
オペレーター		株式会社リビングプラットフォームケア	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2022年10月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 65
居室面積帯(㎡)		18.00	定員(人) 65
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 65
入居者の平均年齢(歳)		86	入居率(％) 100.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)（前受家賃）		-	-
月額利用料(円)		-	194,600
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

（注）本物件は2025年11月 4 日付で譲渡しています。

物件名称	医心館 上大岡			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	933	取得年月日	2021年10月 1 日	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市の港南区大久保一丁目11番13号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	747.89		
	用途地域	第一種住居地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2020年 8 月11日		
	延床面積(㎡)	1,243.46		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 9 月30日	
ＰＭ会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	株式会社アンビス			
（主テナントの契約概要）				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：2020年 9 月 1 日から2050年 8 月31日まで				
賃料改定：原則として賃貸借期間中の賃料改定はできないものとしませんが、経済情勢の変動により賃料が著しく不相当となった場合には、相手方に対して賃料改定の協議を申し入れることをできるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の 1 年前までの間に、相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合、賃貸借期間満了日翌日から起算して 2 年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：非開示（注 1）				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター	株式会社アンビス			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2020年 9 月 1 日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	49	
居室面積帯(㎡)	13.20～14.69	定員(人)	49	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	49	
入居者の平均年齢(歳)	78	入居率(％)	100.0	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	-	-	
	月額利用料(円)	-	132,040	
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 1 名	
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意が得られていないため開示していません。

（注 2）本物件は2025年11月 4 日付で譲渡しています。

物件名称	サニーライフ芝浦		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		6,280	取得年月日 2022年10月 4 日
所在地（住居表示）		東京都港区港南五丁目 5 番35号	
土地	所有形態	所有権（敷地権）	
	面積(㎡)	1,657.04	
	用途地域	準工業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	区分所有権（全区分を所有）	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2020年 4 月10日	
	延床面積(㎡)	6,645.70	
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造10階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2032年10月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社川島コーポレーション	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2020年 4 月28日から2045年 3 月31日まで</p> <p>賃料改定：賃貸借期間中は原則として変更しないものとします。但し、物価の変動、土地建物に対する公租公課の変動、近隣土地建物賃料の変動、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が不当と判断したときは、協議の上合意した場合には、賃料を改定することができるものとします。</p> <p>契約更新：契約期間満了の 6 ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で 3 年間更新するものとします。</p> <p>中途解約：賃貸借期間内は本契約を解約できないものとします。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、本契約を解約することができるものとします。また協議合意の上、本契約終了後引き続き本物件を賃借する新たな利用者を選定した場合には、賃貸借期間内であっても、賃借人は解約することができるものとします。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）			
オペレーター		株式会社川島コーポレーション	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2020年 6 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 228
居室面積帯(㎡)		15.10～15.60	定員(人) 228
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 190
入居者の平均年齢(歳)		84	入居率(％) 83.3
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)（前受家賃）		-	-
月額利用料(円)		-	145,000
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	ライブラリ練馬谷原		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		3,146	取得年月日 2023年10月 3 日
所在地（住居表示）		東京都練馬区谷原二丁目 7 番24号	
土地	所有形態	所有権	
	面積 (㎡)	2,069.92	
	用途地域	準住居地域、第一種低層住居専用地域	
	容積率（％）	300、100	建ぺい率（％） 60、50
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2022年 2 月15日	
	延床面積 (㎡)	3,592.32	
	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2033年10月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別 バス・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社リビングプラットフォームケア	
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2022年 2 月28日から2052年 2 月27日まで</div> <div>賃料改定：賃貸借期間中は原則として賃料改定はできないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮して、過度に不相当となった場合、賃貸人、賃借人協議の上合意して改定できるものとします。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人が上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、賃貸借期間満了日翌日から起算して2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。</div> <div>中途解約：2042年 2 月27日までは中途解約できないものとします。中途解約不可最終日の翌日以後期間満了日までの間に賃借人が解約する場合には、中途解約の希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。中途解約を行う際には月額賃料の3ヶ月分を賃貸人に対して支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、代替賃借人と賃貸人との新たな賃貸借契約が締結されること、のいずれかを満たす場合に限るものとします。</div>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）			
オペレーター		株式会社リビングプラットフォームケア	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2022年 7 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 120
居室面積帯 (㎡)		18.06～19.35	定員(人) 120
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 85
入居者の平均年齢(歳)		82	入居率(％) 70.8
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	-
		月額利用料(円)	219,840
介護に関わる職員体制		3.0：1	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 2 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	ライブラリ志村坂上		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		2,630	取得年月日 2023年10月 3 日
所在地（住居表示）		東京都板橋区小豆沢一丁目23番11号	
土地	所有形態	所有権	
	面積（㎡）	1,190.31	
	用途地域	準工業地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）
建物	所有形態	所有権	
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2023年 1 月18日	
	延床面積（㎡）	2,976.65	
	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 5 階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2033年10月31日
ＰＭ会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		株式会社リビングプラットフォームケア	
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2023年 5 月 1 日から2053年 4 月30日まで			
賃料改定：賃貸借期間中は原則として賃料改定はできないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮して、過度に不相当となった場合、賃貸人、賃借人協議の上合意して改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、賃貸借期間満了日翌日から起算して2年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：2043年 4 月30日までは中途解約できないものとします。中途解約不可最終日の翌日以後期間満了日までの間に賃借人が解約する場合には、中途解約の希望日の12ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することにより本契約の中途解約を行うことができるものとします。中途解約を行う際には月額賃料の3ヶ月分を賃貸人に対して支払うこと、または中途解約希望日の6ヶ月前までに代替賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、代替賃借人と賃貸人との新たな賃貸借契約が締結されること、のいずれかを満たす場合に限るものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）			
オペレーター		株式会社リビングプラットフォームケア	
施設の類型		住宅型有料老人ホーム	開設年月日 2023年 5 月 1 日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 93
居室面積帯(㎡)		18.02～18.09	定員(人) 93
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 59
入居者の平均年齢(歳)		83	入居率(％) 63.4
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	-
		月額利用料(円)	254,840
介護に関わる職員体制		(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員 1 名
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

物件名称	サニーライフ鎌倉玉縄			
特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権		
取得価格（百万円）	1,750	取得年月日	2023年10月 3 日	
所在地（住居表示）	神奈川県鎌倉市玉縄四丁目 2 番地 1（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	2,607.34		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	150	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2021年 6 月24日		
	延床面積(㎡)	3,242.42		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ 信託銀行株式会社	信託期間満了日	2033年10月31日	
ＰＭ会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	株式会社川島コーポレーション			
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2021年 7 月26日から2041年 8 月31日まで</p> <p>賃料改定：賃貸借期間中は原則として変更しないものとします。但し、物価の変動、土地建物に対する公租公課の変動、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、当該賃料が不相当と判断したときは、協議の上合意した場合には、賃料を改定することができるものとします。</p> <p>契約更新：契約期間満了の 6 ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で 3 年間更新するものとします。</p> <p>中途解約：賃貸借期間内は本契約を解約できないものとします。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、本契約を解約することができるものとします。また協議合意の上、本契約終了後引き続き本物件を賃借する新たな利用者を選定した場合には、賃貸借期間内であっても、賃借人は解約することができるものとします。</p>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年 7 月 1 日）				
オペレーター	株式会社川島コーポレーション			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2021年 9 月 1 日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	100	
居室面積帯(㎡)	15.00～15.50	定員(人)	100	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	98	
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(％)	98.0	
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	-	-	
	月額利用料(円)	-	168,955～205,625	
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員 2 名	
特記事項				
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。				

（注）本物件は2025年11月 4 日付で譲渡しています。

物件名称	S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		1,210	取得年月日 2020年4月1日
所在地（住居表示）		広島県広島市東区光が丘2番40号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	3,132.99	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	
	容積率（％）	200	建ぺい率（％） 60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2005年12月15日	
	延床面積(㎡)	4,089.52	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2034年3月31日
P M会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		S O M P O ケア株式会社	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2014年3月28日から2034年3月28日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約締結日から5年を経過する毎に協議の上、賃料を改定することができます。上記により賃料改定がなされる場合を除き、賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、賃料は、減額されないものとしますが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について協議するものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2028年9月30日までの間においては、中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、中途解約予定日の6ヶ月前までに賃貸人が新たな賃借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができるものとします。また、2028年10月1日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、同契約を解約できるものとします。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年8月1日）			
オペレーター		S O M P O ケア株式会社	
施設の類型		介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日 2018年7月1日
居住の権利形態		利用権	居室数(室) 80
居室面積帯(㎡)		18.88～21.63	定員(人) 80
入居時要件		要支援・要介護	入居者数(人) 74
入居者の平均年齢(歳)		90	入居率(%) 92.5
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	5,400,000～8,160,000 -
		月額利用料(円)	222,774 297,774～336,104
介護に関わる職員体制		2.5：1	夜間職員体制(最小时人数) 介護職員3名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			



物件名称	さわやか鳴水館			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	813	取得年月日	2020年 4 月 1 日	
所在地（住居表示）	福岡県北九州市八幡西区東鳴水五丁目 7 番 6 号			
土地	所有形態	所有権		
	面積 (㎡)	3,367.71		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	容積率（％）	200	建ぺい率（％）	60
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2005年 3 月25日		
	延床面積 (㎡)	4,553.67		
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2034年 3 月31日	
P M会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	株式会社さわやか倶楽部			
<div>（主テナントの契約概要）</div> <div>契約形態：普通建物賃貸借契約</div> <div>契約期間：2014年 3 月28日から2034年 3 月27日まで</div> <div>賃料改定：賃貸人は 2 年毎に賃料を改定でき、金利が上昇した場合に、賃料を改定することができます。また、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。</div> <div>契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。</div> <div>中途解約：賃借人は、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は 月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。2027年10月31日以後は、賃借人は12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、何らの金員を支払うことなく、同契約を中途解約することができます。</div>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年7月1日）				
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部			
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	開設年月日	2005年 4 月 1 日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	87	
居室面積帯(㎡)	13.34～20.84	定員(人)	87	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	86	
入居者の平均年齢(歳)	78	入居率(％)	98.8	
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	-	-	
	月額利用料(円)	-	127,965～162,965	
介護に関わる職員体制	3.0：1	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員 3 名	
特記事項				
本件土地北西側道路は建築基準法第42条第 2 項道路ですが、道路提供されておらず、道路状整備もなされていない状態で検査済証が発行されています。				

物件名称	アルファリビング岡山西川緑道公園		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		789	取得年月日 2020年4月1日
所在地（住居表示）		岡山県岡山市北区中央町6番2号	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	533.05	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	400	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	老人ホーム	
	建築時期	2014年8月18日	
	延床面積(㎡)	2,124.16	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2035年11月30日	
ＰＭ会社	ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
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・スルー型	
賃貸借の概要			
主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社		
(主テナントの契約概要)			
契約形態：普通建物賃貸借契約			
契約期間：2015年11月24日から2035年6月30日まで			
賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。			
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約：2025年7月1日以後2035年6月30日までの間において、賃借人は、中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）			
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社		
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2014年10月1日
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	53
居室面積帯(㎡)	18.06～36.53	定員(人)	55
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	47
入居者の平均年齢(歳)	89	入居率(％)	85.4
利用料の支払い方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	1,380,000	-
	月額利用料(円)	154,760～176,760	189,260～211,260
	介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件名称	アルファリビング高松駅前			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	642	取得年月日	2020年4月1日	
所在地（住居表示）	香川県高松市西内町1番6号			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	502.63		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム		
	建築時期	2014年6月9日		
	延床面積(㎡)	1,848.06		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年11月30日	
ＰＭ会社	ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社			
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2015年11月24日から2035年6月30日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：2025年7月1日以後2035年6月30日までの間において、賃借人は、中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。</p>				
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）				
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	開設年月日	2014年7月15日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	43	
居室面積帯(㎡)	18.00～45.71	定員(人)	44	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数(人)	33	
入居者の平均年齢(歳)	87	入居率(％)	75.0	
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円)（前受家賃）	1,200,000	-	
	月額利用料(円)	164,760～187,760	-	
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件名称	アルファリビング高松百間町		
特定資産の概要			
特定資産の種類		信託受益権	
取得価格（百万円）		628	取得年月日 2020年4月1日
所在地（住居表示）		香川県高松市百間町8番地11（住居表示未実施地区）	
土地	所有形態	所有権	
	面積(㎡)	466.58	
	用途地域	商業地域	
	容積率（％）	500	建ぺい率（％） 80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数 1
	用途	共同住宅	
	建築時期	2010年6月28日	
	延床面積(㎡)	1,922.18	
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日 2035年11月30日
ＰＭ会社		AIPヘルスケアジャパン合同会社	
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・スルー型
賃貸借の概要			
主テナント		あなぶきメディカルケア株式会社	
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2015年11月24日から2035年6月30日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：2025年7月1日以後2035年6月30日までの間において、賃借人は、中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。</p>			
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2025年10月1日）			
オペレーター		あなぶきメディカルケア株式会社	
施設の類型		サービス付き高齢者向け住宅	開設年月日 2010年8月15日（注）
居住の権利形態		賃借権	居室数(室) 50
居室面積帯(㎡)		21.29～40.80（注）	定員(人) 54
入居時要件		自立・要支援・要介護	入居者数(人) 45
入居者の平均年齢(歳)		88	入居率(％) 83.3
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
		入居一時金(円)（前受家賃）	1,200,000 -
		月額利用料(円)	177,760～222,760 -
介護に関わる職員体制		（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数) 介護職員1名
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

（注）オペレーターから取得した情報を基に記載しています。

物件名称	アルファリビング高松紺屋町			
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
取得価格（百万円）	1,225	取得年月日	2020年 4 月 2 日	
所在地（住居表示）	香川県高松市紺屋町 5 番地 3（住居表示未実施地区）			
土地	所有形態	所有権		
	面積(㎡)	928.54		
	用途地域	商業地域		
	容積率（％）	400	建ぺい率（％）	80
建物	所有形態	所有権	賃貸区画数	1
	用途	老人ホーム・診療所		
	建築時期	2016年 9 月16日		
	延床面積(㎡)	3,577.47		
	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2030年 4 月30日	
ＰＭ会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
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・スルー型	
賃貸借の概要				
主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社			
<p>（主テナントの契約概要）</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：2018年 7 月12日から2038年 7 月11日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は 3 年毎の年度開始日（ 4 月 ）に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思表示をしない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で 3 年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、2028年 7 月11日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料の支払い及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、2028年 7 月12日以後2038年 7 月11日までの間においては、賃借人は、 中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、 賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して 1 年前までに中途解約する旨を書面で申し入れることにより、同契約を解約できるものとします。</p>				
入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 2025年10月 1 日）（注 1）				
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム / 介護付有料老人ホーム(特定施設)	開設年月日	2017年 3 月 1 日	
居住の権利形態	利用権	居室数(室)	(住)46 / (特)19	
居室面積帯(㎡)	(住)18.20～35.96 / (特)18.20～19.13	定員(人)	(住)48 / (特)19	
入居時要件	(住)(特)自立・要支援・要介護	入居者数(人)	(住)45 / (特)19	
入居者の平均年齢(歳)	(住)90 / (特)91	入居率(％)	(住)93.7 / (特)100.0	
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円) (前受家賃)	(住)(特)1,800,000	-	
	月額利用料(円)	(住)166,000～187,000 / (特)174,000～186,000	(住)211,000～230,000 / (特)219,000～231,000	
介護に関わる職員体制	(住)（記載なし） / (特) 3.0：1	夜間職員体制(最小时人数)	(住)(特)介護職員 1 名	
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

（注1）介護付有料老人ホームの施設概要を「(特)」として記載しています。

（注2）本物件は2025年11月4日付で譲渡しています。

## （３）【運用実績】

## 【純資産等の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円) (注１)	純資産総額 (百万円) (注１)	１口当たりの 純資産額 (円) (注２)
第34期計算期間末 (2023年３月末日)	366,565 (361,591)	171,436 (166,462)	75,826 (73,626)
第35期計算期間末 (2023年９月末日)	367,532 (362,488)	171,996 (166,952)	76,074 (73,843)
第36期計算期間末 (2024年３月末日)	399,467 (393,932)	187,118 (181,583)	77,743 (75,443)
第37期計算期間末 (2024年９月末日)	400,085 (394,308)	187,822 (182,045)	78,035 (75,635)
第38期計算期間末 (2025年３月末日)	401,985 (395,414)	189,342 (182,771)	78,666 (75,936)
第39期計算期間末 (2025年９月末日)	400,132 (393,690)	187,575 (181,132)	78,613 (75,913)

(注１) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注２) ( ) 内の数値は分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は、以下のとおりです。

(単位：円)

計算期間別最高・ 最低投資口価格	期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
	決算年月	2023年 ３月	2023年 ９月	2024年 ３月	2024年 ９月	2025年 ３月	2025年 ９月
	最高	119,800	119,100	113,800	108,600	97,900	111,400
	最低	106,900	108,700	98,700	95,600	86,300	88,500

月別最高・最低投資 口価格及び本投資証 券売買高	月別	2025年４月	2025年５月	2025年６月	2025年７月
	最高	91,600	94,800	97,000	102,400
	最低	88,500	91,200	93,200	95,900
	売買高 (口)	110,358	82,303	109,323	88,760
	月別	2025年８月	2025年９月	2025年10月	2025年11月
	最高	107,900	111,400	112,600	115,600
	最低	103,600	105,700	107,100	111,200
	売買高 (口)	83,883	117,200	118,684	65,023

(注) 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。

## 【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第34期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）	4,973,958	2,200
第35期（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）	5,044,045	2,231
第36期（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）	5,535,847	2,300
第37期（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	5,776,536	2,400
第38期（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）	6,570,809	2,730
第39期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	6,442,313	2,700

## 【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第34期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）	2.9%	（5.8%）
第35期（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）	3.2%	（6.4%）
第36期（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）	3.2%	（6.5%）
第37期（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）	3.3%	（6.6%）
第38期（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）	3.8%	（7.7%）
第39期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）	3.5%	（7.0%）

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

## 第二部 【投資法人の詳細情報】

### 第1 【投資法人の追加情報】

#### 1 【投資法人の沿革】

2005年10月4日	設立企画人（リプラス・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく 本投資法人の設立に係る届出
2005年10月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2005年10月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年11月7日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局 長 第45号）
2006年6月22日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資証券が上場（銘柄コード：8986）
2009年1月21日	「リプラス・レジデンシャル投資法人」から「日本賃貸住宅投資法人」へ商号を変更
2010年7月1日	プロスペクト・リート投資法人を吸収合併
2020年4月1日	日本ヘルスケア投資法人を吸収合併、「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資 法人」へ商号を変更



## 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
執行役員	阿久沢 哲夫 （注3）	1985年4月 2005年7月 2008年6月 2010年4月 2011年4月 2012年4月 2013年4月 2015年4月 2023年12月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社 株式会社大和証券グループ本社 IR室長 同社 人事部長 同社 執行役 法務担当 兼 人事副担当（秘書室、人事部、法務部管轄 兼 秘書室長 兼 人事部長） 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） 執行役員 グローバル・エクイティ・セールス担当 大和証券株式会社 執行役員 エクイティ担当 兼 リサーチ担当 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役員 アジア・オセアニア担当 兼 大和証券キャピタル・マーケット香港リミテッド 会長 兼 大和証券キャピタル・マーケットシンガポールリミテッド 会長 株式会社大和ファンド・コンサルティング 代表取締役社長 本投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	高井 章光 （注4）	1995年4月 1999年6月 2010年9月 2016年6月 2017年6月 2020年11月 2021年2月 2021年12月	弁護士登録 あさひ法律事務所（現 あさひ法律事務所、西村・あさひ法律事務所） 入所 須藤・高井法律事務所 共同パートナー ジャパンサイクル株式会社 監査役（現任） 株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ 社外監査役（現任） 高井総合法律事務所 代表（現任） 株式会社NEW ART HOLDINGS 社外監査役（現任） 株式会社コジマ 社外取締役（監査等委員）（現任） 株式会社ノダ 社外取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	-
監督役員	中田 ちず子 （注3）	1981年11月 1984年3月 1996年7月 2000年5月 2014年8月 2015年12月 2020年4月 2020年6月	クーバース・アンド・ライブランド会計事務所 入所 公認会計士登録 中田公認会計士事務所 代表（現任） 株式会社中田ビジネスコンサルティング 代表取締役（現任） 税理士登録 日本ヘルスケア投資法人 監督役員 日本農薬株式会社 監査役 本投資法人 監督役員（現任） 日本農薬株式会社 社外取締役（監査等委員）（現任）	-

（注1）執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人与利害関係はありません。

（注2）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2023年12月26日開催の第15回投資主総会において、補欠執行役員として西垣佳機を選任しました。また、2025年12月24日開催予定の第16回投資主総会において、補欠執行役員として改めて西垣佳機を選任する議案を付議する予定です。なお、西垣佳機は本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の代表取締役社長です。

（注3）執行役員阿久沢哲夫及び監督役員中田ちず子から、同投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出がありましたので、同投資主総会において、新たに執行役員1名（執行役員候補者 代田英展）及び監督役員1名（監督役員候補者 蛭田朝子）を選任する議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、2025年12月24日付で執行役員及び監督役員に就任します。

（注4）監督役員高井章光から、任期調整のため、同投資主総会の終結の時をもって一旦辞任したい旨の申出がありましたので、同投資主総会において、監督役員として改めて高井章光を選任する議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、2025年12月24日付で監督役員に就任します。

なお、2025年12月24日開催予定の第16回投資主総会において、新たに選任予定の執行役員候補者代田英展及び監督役員候補者蛭田朝子の主要略歴は、以下のとおりです。

候補役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	代田 英展	1987年4月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）入社	-
		2009年10月	大和証券エスエムピーシー株式会社（現 大和証券株式会社） デット・シンジケート部長	
		2011年7月	大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） デット・キャピタルマーケット部長	
		2016年4月	大和証券株式会社 参与 グローバル・インベストメント・バンキング副担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門C o - ヘッド	
		2018年4月	同社 執行役員 グローバル・インベストメント・バンキング副担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門デピュティヘッド	
		2020年4月	同社 執行役員 グローバル・インベストメント・バンキング担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門デピュティヘッド	
		2021年4月	株式会社大和証券グループ本社 常務執行役員 欧州・中近東担当 兼 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド 取締役 兼 報酬委員 兼 監査委員 兼 リスク委員 兼 指名委員	
		2024年4月	株式会社大和証券グループ本社 執行役員 海外副担当 兼 欧州・中近東担当 国際企画部管轄 兼 大和証券株式会社 常務執行役員 海外副担当 兼 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド 取締役 兼 報酬委員 兼 リスク・監査委員 兼 指名委員	
		2025年8月	株式会社F Nホールディング 顧問（非常勤）（現任） 株式会社金融ファクシミリ新聞社 顧問（非常勤）（現任）	
監督役員	蛭田 朝子 （注）	2012年7月	新日本有限責任監査法人（現 E Y新日本有限責任監査法人） 入所	-
		2014年7月	有限責任監査法人トーマツ 入所	
		2019年2月	株式会社メルカリ 入社	
		2024年11月	公認会計士登録 蛭田公認会計士事務所 代表（現任）	
		2025年3月	株式会社シェアサイン 常勤監査役（現任）	

（注）蛭田朝子の戸籍上の氏名は河内朝子です。

### 3 【その他】

#### （１） 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第27条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とします（規約第28条第1項）。

補欠の執行役員及び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被補欠者である執行役員及び監督役員が選任されなかった場合には、被補欠者である執行役員及び監督役員が選任された直前の投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員及び監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第28条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（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、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### （２） 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### 規約の変更

当期において、該当事項はありません。

なお、2025年12月24日開催予定の第16回投資主総会において、規約の一部変更を行う予定です。

変更の内容は以下のとおりです。

- ・ 信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、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。）及び信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に基づく出資を行う必要があることから、本投資法人がかかる出資を行うことができるよう、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加するものです。

##### 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（５）投資法人の出資総額」をご参照下さい。その他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した事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

## 第2 【手続等】

### 1 【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2 【買戻し手続等】

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

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売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第6条第2項）。

## 第3 【管理及び運営】

### 1 【資産管理等の概要】

#### （1） 【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期（毎年3月31日及び9月30日）に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口数$$

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。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第14条第1項）。

#### （イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によりますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

#### （ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（イ）に掲げる資産の場合は前記（イ）に従った評価を、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基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

#### （ハ）不動産対応証券及び有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価します。ただし、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価します。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。

#### （ニ）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。一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の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。

#### （ホ）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。

#### （ヘ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて前記（イ）乃至（ホ）及び後記（ト）に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ト）その他

前記（イ）乃至（ヘ）に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第14条第2項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（イ）に掲げる資産の場合は前記（イ）に従った評価を、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基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年3月31日及び9月30日）とします。ただし、前記「（ハ）及び（ニ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第14条第3項）。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています。（投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者の本支店で入手することができます。

投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下にお問い合わせ下さい。

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 ポートフォリオ戦略部  
東京都中央区銀座六丁目2番1号  
電話番号 03-6757-9680

（２）【保管】

本投資法人が発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第8条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とします（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は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利（１）投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、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。

## 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、解約及び変更に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社兼機関運営事務受託者：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

## 資産運用委託契約

期間	本投資法人が資産運用委託契約を締結した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から２年間とします（注）。
更新	期間満了日の６ヶ月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、自動的に更新され、更に２年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>・本投資法人は、本資産運用会社が投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、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。</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により直ちに資産運用委託契約を解約できます。</p> <p>（ ）本資産運用会社が職務上の義務に反し、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。）</p> <p>（ ）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>（ ）上記（ ）又は（ ）に挙げる場合の他、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</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。</p> <p>（ ）投信法第２条第19項に規定する資産運用会社でなくなったとき</p> <p>（ ）投信法第200条各号のいずれかに該当するとき</p> <p>（ ）解散したとき</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社に対して、６ヶ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。</p> <p>・本資産運用会社は、本投資法人に対して、６ヶ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、やむをえ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、当該解約の申入れを受諾するものとし、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。</p>
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人と本資産運用会社間の書面による合意に基づき、法令に定める手続に従って、変更することができるものとします。

（注）本資産運用委託契約の次回の期間満了日は、2027年４月21日です。



## 機関運営事務委託契約

期間	機関運営事務委託契約の有効期間は、機関運営事務委託契約の締結日から2015年6月末日までとします（注）。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営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機関運営事務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>・本投資法人及び機関運営事務受託者は、その相手方が機関運営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機関運営事務委託契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人又は機関運営事務受託者は、その相手方に次の各号に掲げる解約事由が発生したときは、催告その他の手続を要せず即時、機関運営事務委託契約を解約することができます。</p> <p>（ ）本投資法人若しくは機関運営事務受託者の破産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し立てがあったとき。</p> <p>（ ）本投資法人若しくは機関運営事務受託者における支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は本投資法人若しくは機関運営事務受託者が差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>（ ）他の法人との合併により機関運営事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>（ ）本投資法人若しくは機関運営事務受託者が関係官公庁より、その営業につき取り消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>（ ）本投資法人若しくは機関運営事務受託者が刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>（ ）民法第653条に定める委任の終了事由が発生したとき（上記各号に定めるものを除きます。）。</p> <p>（ ）その他機関運営事務受託者に委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、機関運営事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。

（注）機関運営事務委託契約の次回の期間満了日は、2026年6月末日です。

（口）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	一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から2007年10月末日までとします。ただし、2005年12月27日付にて、当該有効期間を2007年12月末日までとする一般事務委託契約変更契約書を締結しています(注)。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、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し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>・本投資法人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約することができます。</p> <p>・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次の（ ）乃至（ ）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約することができます。</p> <p>（ ）解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含む。）の申立てがあったとき。</p> <p>（ ）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、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>（ ）他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により一般事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>（ ）関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>（ ）刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>（ ）その他一般事務受託者の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>・本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方に対する3ヶ月前までの書面による申し出により一般事務委託契約を解約することができます。</p>
変更等	<p>・本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</p> <p>・上記（ ）に定める協議にあたり、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。</p>

（注）一般事務委託契約の次回の期間満了日は、2025年12月末日です。

## 資産保管業務委託契約

期間	<p>資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から2007年10月末日までとします。ただし、2005年12月27日付にて、当該有効期間を2007年12月末日までとする資産保管業務委託契約変更契約書を締結しています（注）。</p>
更新	<p>上記の有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、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資産保管業務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>・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約することができます。</p> <p>・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次の各号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約することができます。</p> <p>（ ）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。</p> <p>（ ）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、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>（ ）他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により資産保管業務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>（ ）関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>（ ）刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>（ ）その他資産保管会社の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>・本投資法人及び資産保管会社は、その相手方に対する3ヶ月前までの書面による申し出により資産保管業務委託契約を解約することができます。</p>
変更等	<p>・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合意により変更することができます。</p> <p>・上記 に定める協議にあたり、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、上記 に定める変更の効力発生日は、本投資法人及び資産保管会社の合意後当該承認手続完了時とします。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。</p>

（注）資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、2025年12月末日です。

## 投資口事務代行委託契約

期間	投資口事務代行委託契約は、2005年10月7日からその効力を生ずるものとします。 投資口事務代行委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から2年間とします。ただし、2008年12月26日付にて2009年1月5日を効力発生日とする投資口事務代行委託契約変更契約書を締結しています。当該変更契約の有効期間は、上記の変更契約効力発生日から2年間です（注）。
更新	上記の有効期間満了の6ヶ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し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	投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ・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。 ・以下の（ ）乃至（ ）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、本契約は解約の通知において指定する日に失効するものとします。なお、（ ）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 （ ）本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続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が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合 （ ）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り、投資主名簿等管理人の是正を求める通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合 ・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解除通知において指定する日をもって失効します。
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、又はその虞のあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえこれを改定することができます。

（注）投資口事務代行委託契約の次回の期間満了日は、2026年1月4日です。

## (ハ) 特別口座の管理に関する契約：みずほ信託銀行株式会社

期間	期限は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>特別口座の管理に関する契約は、以下の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定める時に終了します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。ただし、本投資法人及び特別口座管理人の合意により、継続することができるものとします。</li> <li>・振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替株式が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。</li> <li>・当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合。当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。</li> <li>・本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、上記　．後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに本契約を解約することができます。</li> <li>・本投資法人及び特別口座管理人との間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記　．後段の事由に該当した場合、本契約は直ちに解約することができます。</li> </ul>
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ速やかに変更します。

（二）投資法人債に関する財務代理人・一般事務受託者及び投資法人債管理者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行、  
株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行

日本賃貸住宅投資法人第４回から第６回の無担保投資法人債、大和証券リビング投資法人第３回無担保投資法人債及び大和証券リビング投資法人第４回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）についての財務代理契約：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

期間	期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたとき（追加発行により、本投資法人債の総額が変更された場合を含みます。）は、その都度これに関する協定をします。

大和証券リビング投資法人第１回無担保投資法人債についての財務代理契約：株式会社三井住友銀行

期間	期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたとき（追加発行により、本投資法人債の総額が変更された場合を含みます。）は、その都度これに関する協定をします。

大和証券リビング投資法人第２回無担保投資法人債についての事務委託契約及び管理委託契約：株式会社みずほ銀行

期間	期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたとき（追加発行により、本投資法人債の総額が変更された場合を含みます。）は、その都度これに関する協定をします。

（ホ）会計監査人：太陽有限責任監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第34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ときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第35条）。

（ヘ）関係法人との契約の変更に係る開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、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。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

## 2 【利害関係人との取引制限】

### （１）法令に基づく制限

#### 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています。

- （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）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金商業等府令第128条で定めるものを除きます。
- （ロ）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（金商業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第7号、金商業等府令第130条第1項第1号）。
- （ハ）資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）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金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。
  - a．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
  - b．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（同項第2号）。
  - c．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
  - d．aからcまでに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして金商業等府令に定める行為（同項第4号、金商業等府令第153条）。

#### 利害関係人等との取引における役員会の承認

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、又は、d．不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の2第1項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第2項）。

本資産運用会社は、その制定する「利益相反対策ルール」において、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、上記a．乃至d．の取引（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（ただし、本資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。ただし、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。なお、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（ただし、本資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び

投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）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。以下、本項において同じ意味で用います。）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その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

#### 資産の運用の制限

登録投資法人は、a．その執行役員又は監督役員、b．その資産運用会社、c．その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d．その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為その他投信法施行令で定める取引（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条乃至第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）不動産の管理の委託

なお、投信法施行令第117条において、．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、．不動産の管理業務を営む資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

#### 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産（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。）について取得又は譲渡が行われた場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします（投信法第201条第1項）。ただし、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません（同項但書）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

#### （２）利益相反対策ルール

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の投信法上の利害関係人等を含む利害関係者との間の取引を行わせる場合に遵守すべき事項を利益相反対策ルールに定めており、その概要は以下のとおりです。

##### 法令等の遵守

本資産運用会社は、金融商品取引業、その他関連する業務に関し、利益相反のおそれのある取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法その他の関連諸法令及び利益相反対策ルールを遵守するものとします。

##### 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

（イ）投信法に規定される利害関係人等

（ロ）本資産運用会社の発行済株式の100分の5以上を保有している株主及び本資産運用会社の子会社

（ハ）上記（イ）又は（ロ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は上記（イ）又は（ロ）に該当する者の役職員が役員に就任している特別目的会社

（ニ）本資産運用会社、上記（イ）又は（ロ）に該当する者へ物件の取得、売却等に係るアセット・マネジメント業務を委託している顧客



## 利害関係者との取引

以下に定める取引ごとに、以下のとおりの条件を定めています。

### （イ）運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。

#### a．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にS P C等の組成を行うなどして負担した合理的かつ適正な費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限とします。

なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

#### b．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

### （ロ）運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

#### a．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

#### b．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

### （ハ）運用資産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

### （ニ）運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

### （ホ）運用資産の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3%（消費税等相当額別）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

b．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1ヶ月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

### （ヘ）運用資産に係る工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

## 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、1件当たりの契約金額（注）が1千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

### （イ）担当部署は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役会に提出します。

#### a．運用資産の取得又は売却

（不動産又は不動産信託受益権の場合）

不動産鑑定評価書

（それ以外の場合）

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

b．運用資産の賃貸

第三者作成のマーケットデータ又は意見書

c．運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

複数の業者からの見積書

d．運用資産に係る工事の発注

複数の業者からの見積書

（ロ）利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査並びにD L I 投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議を経るものとします。

（ハ）全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。なお、当該利害関係者の役職員を兼職している取締役は、当該審議において議決権を行使することができず、この行使することができない議決権は、出席した取締役の議決権には算入しないものとします。また、D L I 投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議においても同様とします。

（二）投信法上の利害関係人等との間で、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、上記（イ）乃至（ハ）の手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。ただし、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（ただし、上記（イ）乃至（ハ）の手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

## （３）利害関係人等との取引状況等

## 取引状況表

区分	売買金額等（注２）	
	買付額等	売付額等
総額	6,527百万円	8,002百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和証券リアルティ株式会社	6,527百万円（100.0％）	- 百万円（ - ％）

## 賃貸借状況等の金額

第39期（自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月30日）

賃借人の名称	物件名称	賃貸事業収入（百万円）
株式会社大和証券グループ本社	グランカーサ板橋本町 他11物件	42
グッドタイムリビング株式会社	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南 他19物件	1,267
株式会社大和総研	グランカーサ三ノ輪	0
株式会社あおぞら銀行	グランカーサ溝の口	0

## 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注１）利害関係人等とは、投信法第201条第１項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。なお、「利害関係人等」には金融商品取引法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主を含みます。）をいい、このうち当期に取引実績のある相手先について上記の通り記載しています。以下同じです。

（注２）「売買金額等」は、取得及び譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### （１）投資主の権利

##### 投資主総会における議決権

- （イ）本投資法人の投資主は、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94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- a．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
  - b．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
  - c．投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
  - d．投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - e．規約の変更（投信法第140条）
  - f．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- （ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第22条第1項）。
  - b．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第23条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第23条但書）。
  - c．投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第22条第3項）。
  - d．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22条第5項）。
  - e．投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項、規約第22条第4項）。
  - f．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第24条第1項）。ただし、みなし賛成は、（i）執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、（ ）規約の変更（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、（ ）解散、（ ）資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認、（ ）本投資法人による資産運用委託契約の解約に係る議案の決議には適用されません（規約第24条第2項）。
  - g．上記f．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24条第3項）。
  - h．本投資法人が規約第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2021年9月30日及び以降隔年ごとの9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人が規約第19条第2項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、あらかじめ公告して、一定の日における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もって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます。（投信法第77条の3第2項、規約第25条第1項、第2項）

##### その他の公益権

- （イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条）
- 6ヶ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、書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。
- （ロ）投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）
- 投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権、投資口発行差止請求権、投資口併合差止請求権及び合併差止請求権  
( 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、投信法第84条第1項、会社法第210条、投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3、投信法第150条、会社法第789条の2、第865条の2 )  
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著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。また、募集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、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます。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、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます。さらに、合併が法令又は定款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、投資主は、一定の場合を除き、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（投信法第150条、会社法第789条の2、第796条の2、第805条の2）。
- (ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項、第2項）  
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ホ) 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）  
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文、第4項、第5項）  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ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す。また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。  
また、発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ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、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（投信法第94条第1項、会社法第305条第1項本文）。ただし、投資主がかかる請求をする場合において、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数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第1項、会社法第305条第4項、第5項）。
- (ト) 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ヶ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ます。遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。
- (チ) 書面交付請求権（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）  
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、本号において「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、本号において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項（投信法施行規則で定めるものを除きます。）を記載した書面を交付しなければなりません。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、本号において「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。

（リ）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ヶ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方法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べき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

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

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

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

払戻請求権（規約第6条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

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

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

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

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

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

### 投資法人債の譲渡

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）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、原則として、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、株式会社証券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株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

### 投資法人債権者集会における議決権

（イ）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、議決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（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、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議決は、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）。

（ロ）投資法人債権者集会の議決方法は、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）。

- a. 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、議決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（普通議決）。
- b. 投資法人債権者集会の議決は、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以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別議決）。

（ハ）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）。

（ニ）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）。

### 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。なお、本投資法人債については、投資法人債管理者は設置されておりません。

### 投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、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1項）。



### （３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

#### 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

#### 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第66条第1項第1号、第73条）。

#### 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

#### 短期投資法人債管理者・短期投資法人債管理補助者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8及び同法第139条の9の2の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者は設置されません。

#### 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

## 第４ 【関係法人の状況】

### １ 【資産運用会社の概況】

#### （１） 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

資本金の額

本書の日付現在 ２億円

事業の内容

- a．投資運用業
- b．投資助言・代理業
- c．第二種金融商品取引業
- d．投資法人の設立企画人としての業務
- e．宅地建物取引業
- f．不動産の管理業務
- g．投信法に基づく一般事務の受託業務
- h．前各号に附帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
2004年10月21日	会社設立（設立時の商号：株式会社ダヴィンチ・セレクト）
2004年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(5)第83920号）
2005年４月27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34号）
2005年６月10日	旧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45号）
2007年９月30日	金融商品取引業者（投資運用業）としての登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第355号）
2009年７月１日	株式会社大和証券グループ本社に親会社が変更 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に商号変更
2010年３月24日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （投資助言・代理業の追加）
2012年５月30日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （第二種金融商品取引業の追加）
2018年10月１日	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併

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）

50,000株

（ロ）発行済株式総数（本書の日付現在）

20,000株

（ハ）最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

## 本投資法人の資産運用業務以外の主な業務

## （イ）DRPの資産運用業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、本投資法人のほか、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRPの資産の運用を受託しています。本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うDLI投資運用部とは別の部署であるDRP・DLP投資運用部がDRPの資産運用業務を担当しています。DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設とする不動産等であり、その他ファンド等も居住用施設（賃貸住宅）に投資する可能性がありますので、主たる用途を生活・福祉関連施設とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、居住用施設（賃貸住宅）の運用に関して利益相反が生じ得ることから、本資産運用会社においては、物件情報の配分に関するローテーション・ルールを設けることにより恣意的な物件情報の配分を防止しています。ローテーション・ルールの内容については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照ください。

## （ロ）DOI、DHP及びDLPの資産運用業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、上記のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるDOI、並びに非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDHP及びDLPの資産の運用を受託しています。本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うDLI投資運用部とは別の部署であるDOI投資運用部がDOIの資産運用業務を、DHP投資運用部がDHPの資産運用業務を、DRP・DLP投資運用部がDLPの資産運用業務をそれぞれ担当しています。

DOIの投資対象は主たる用途をオフィスとする不動産等であり、DHPの投資対象は主たる用途を宿泊用施設とする不動産等であり、DLPの投資対象は主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、主たる用途を生活・福祉関連施設とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、原則、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。

## （ハ）投資一任業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、投資運用業として、本投資法人、DOI、DRP、DHP及びDLP（以下これらを総称して「各投資法人」といいます。）の資産運用業務のほかに、投資一任業務を行っています。本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うDLI投資運用部とは別の部署であるファンド運用部が投資一任業務を担当しています。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資一任業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資一任業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないように、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めます。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資一任業務においては、各投資法人の運用対象とはならない物件を取得する場合、又は各投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得は行わないこととしています。また、原則として、本投資法人と投資一任業務の顧客との間で不動産関連資産（不動産、約束手形、金銭債権又は不動産信託受益権、組合出資持分（それらの原資産を含みます。）その他の有価証券をいいます。以下同じです。）の取引等を行うことを内容とした運用を行わないものとするにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と投資一任業務の顧客との間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。さらに、本投資法人の資産運用業務を行う部署と投資一任業務を行う部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、弊害防止を図っています。

## （ニ）投資助言業務

本資産運用会社は、2010年3月24日付で、金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業を金融商品取引業の業務に追加する同法第31条第4項に基づく変更登録手続を完了し、本書の提出日現在、上記に掲げる投資運用業のほかに、投資助言業務を行っています。

本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うDLI投資運用部とは別の部署であるファンド運用部が投資助言業務を担当しています。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資助言業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資助言業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないように、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めます。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、各投資法人の運用対象とはならない物件を取得する場合、又は各投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新

規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、原則として本投資法人と投資助言業務の顧客との間で不動産関連資産の取引等を行うことを内容とした運用又はかかる取引等を行うことを内容とした助言を行わないものとするにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と投資助言業務の顧客との間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。さらに、本投資法人の資産運用業務を行う部署と投資助言業務を行う部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、弊害防止を図っています。

（ホ）第二種金融商品取引業

本資産運用会社は、2012年5月30日付で、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業を金融商品取引業の業務に追加する同法第31条第4項に基づく変更登録を完了しています。

（２）【運用体制】

投資法人の運用体制

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

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率 （％） （注）
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	20,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式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
取締役会長	辻 朋紀	1990年 4 月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社	-
		2011年 4 月	大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式 会社） コーポレート・ファイナンス第一部長	
		2012年 4 月	大和証券株式会社 コーポレート・ファイナンス第一部長	
		2013年 4 月	同社 不動産・ＲＥＩＴセクター部長	
		2017年 4 月	株式会社大和証券グループ本社 執行役員 広報担当 兼 大和証券株式会社 執行役員 広報・ＩＲ担当 兼 メンタ ルヘルスサポート担当 兼 総務担当	
		2018年 2 月	同社 執行役員 広報担当 兼 大和証券株式会社 執行役員 広報・ＩＲ担当 兼 メンタ ルヘルスサポート担当 兼 総務担当 兼 メンタルヘルスサ ポート室長	
		2018年 4 月	同社 執行役員 広報担当 兼 大和証券株式会社 執行役員 広報・ＩＲ担当 兼 メンタ ルヘルスサポート担当 兼 総務担当	
		2019年 4 月	大和証券株式会社 執行役員 グローバル・インベストメン ト・バンキング副担当	
		2020年 4 月	同社 常務執行役員 グローバル・インベストメント・バン キング担当 兼 事業法人担当	
		2022年 4 月	同社 常務取締役 グローバル・インベストメント・バンキ ング担当 兼 事業法人担当 兼 金融・公共法人担当	
		2023年 4 月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役会長（現任） 大和証券リアルティ株式会社 取締役会長（現任） 株式会社大和証券グループ本社 専務執行役員 不動産ア セットマネジメント担当	
		2024年 4 月	株式会社大和証券グループ本社 執行役員 不動産アセット マネジメント担当（現任）	
代表取締役 社長	西垣 佳機	1992年 4 月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社	-
		2004年 5 月	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社	
		2006年 2 月	株式会社ダヴィンチ・セレクト（現 大和リアル・エステー ト・アセット・マネジメント株式会社） 転籍	
		2007年 3 月	同社 ＩＲ総合企画部長	
		2008年 3 月	同社 代表取締役社長	
		2008年11月	大和証券オフィス投資法人 執行役員	
		2010年 5 月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長	
		2011年 2 月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長	
		2012年 4 月	同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長	
		2013年10月	同社 代表取締役副社長 営業推進部長 兼 ファンド運用部 長	
		2014年 4 月	同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長	
		2017年 4 月	同社 代表取締役副社長 ファンド本部長 兼 ファンド運用 部長	
		2019年 4 月	同社 代表取締役副社長 ファンド本部長	
		2021年 6 月	同社 代表取締役副社長 ファンド本部長 兼 サステナビリ ティ推進室長	
		2022年 4 月	同社 代表取締役社長 投資運用本部長	
		2025年 4 月	同社 代表取締役社長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 副社長 ファンド本 部長 兼 サステナ ビリティ推 進室長	竹内 由紀子	1989年6月 1996年3月 1998年3月 2006年3月 2016年10月 2018年4月 2019年4月 2020年4月 2022年4月 2023年7月 2023年10月 2025年4月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行） 入社 三和証券株式会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社） 入社 ドレスナー・クラインオート・ワッサーズティン証券会社 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 入社 大和証券株式会社 金融市場営業第一部長 同社 広報部長 兼 株式会社大和証券グループ本社 出向 広報部長 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 広報担当 兼 大和証券株式会社 執行役員 広報・IR担当 兼 メンタルヘルスサポート担当 兼 総務担当 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 広報担当 兼 大和証券株式会社 執行役員 広報担当 兼 総務担当 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会 社 代表取締役副社長 ファンド本部長 兼 コーポレート副 本部長 兼 サステナビリティ推進室長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長 兼 コーポレート 副本部長 兼 ファンド運用部長 兼 サステナビリティ推進室 長 大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会 社 代表取締役副社長 ファンド本部長 兼 コーポレート副 本部長 兼 サステナビリティ推進室長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長 兼 サステナビリ ティ推進室長（現任）	-
取締役 コーポレー ト本部長 兼 総務部長	忌部 肇	1988年4月 2006年6月 2009年4月 2010年1月 2010年10月 2012年4月 2013年4月 2017年4月 2018年3月 2018年10月 2019年8月 2021年4月 2025年4月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社 大和証券株式会社 人事部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 投資銀行企画部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式 会社） グローバル・インベストメント・バンキング企画部 部長 同社 法人統括部部長 大和証券株式会社 法人統括部部長 同社 法人統括部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会 社 取締役 総務部長 大和証券ホテル・プライベート投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会 社 取締役 コーポレート副本部長 兼 総務部長 同社 取締役 コーポレート本部長 兼 総務部長 同社 取締役 コーポレート副本部長 兼 総務部長 同社 取締役 コーポレート本部長 兼 総務部長（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 投資運用本 部長 兼 D L I 投 資運用部長 兼 ポート フォリオ戦 略部長	阿部 淳	1999年4月 2003年1月 2009年6月 2013年2月  2019年4月 2020年10月 2023年4月 2024年4月 2025年4月 2025年8月	野村ホーム株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 東京建物不動産投資顧問株式会社 入社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式 会社 入社  同社 資産運用部長 兼 投資オリジネーション部部長 同社 私募 R E I T 投資運用部長 同社 D O I 投資運用部長 同社 投資運用副本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長 同社 取締役 投資運用本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長 同社 取締役 投資運用本部長 兼 D L I 投資運用部長 兼 ポートフォリオ戦略部長（現任）	-
取締役 コーポレー ト副本部長	山口 秀宣	1993年4月  2013年4月  2016年4月  2019年10月  2021年4月 2024年4月 2025年4月  2025年10月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入 社  大和証券キャピタル・マーケットアメリカ Inc. サンフラン シスコ支店長 兼 大和証券株式会社 グローバル・エクイ ティ・セールス第一部付副部長 兼 グローバル・エクイ ティ・セールス第二部付副部長  大和証券株式会社 I R 室長 兼 株式会社大和証券グルー プ本社 I R 室長  大和証券株式会社 グローバル・エクイティ・セールス第一 部長 同社 機関投資家営業部長 同社 リサーチ・プロダクション部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式 会社 取締役 コーポレート副本部長（現任） 大和証券リアルティ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 大和証券ホテル・プライベート投資法人 執行役員（現任）	-
取締役 （非常勤）	柴崎 智	1994年4月  2016年6月  2020年4月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社  株式会社大和証券グループ本社 兼 大和証券株式会社 資金 部担当部長 兼 資金課長 兼 大阪資金課長 同社 資金部長（現任） 大和リアル・エステート・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	佐藤 基	1991年4月  2011年6月 2012年4月 2012年10月 2013年4月 2015年10月 2017年5月 2022年4月 2024年4月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社  大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式 会社） コーポレート・ファイナンス第二部部長 大和証券株式会社 I B ソリューション部部長 同社 商品業務部部長 同社 エクイティ部部長 同社 I B ソリューション部部長 同社 エクイティ・キャピタルマーケット部部長 同社 法人営業第一部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式 会社 監査役（現任） 大和証券リアルティ株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社大和ファンド・コンサルティング 監査役（非常 勤）（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 （非常勤）	沼田 拓也	2015年 4 月	大和証券株式会社 入社	-
		2021年 4 月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部 兼 大和証券株式会社 経営企画部	
		2022年 2 月	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		2023年 1 月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	
			大和証券リアルティ株式会社 監査役（非常勤）	
		2024年12月	株式会社刀 監査役（非常勤）	
		2025年 4 月	株式会社大和証券グループ本社 アセットマネジメント戦略部 兼 大和証券株式会社 アセットマネジメント戦略部（現任）	



## （５）【事業の内容及び営業の概況】

## 事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行うほか、投資助言業務及び第二種金融商品取引業を行っています。

## 営業の概況

本書の提出日現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか、以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	大和証券オフィス投資法人	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券オフィス投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途がオフィスである不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含まれます。）に投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が居住用施設である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含まれます。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2005年 7 月11日	2012年12月17日
登録年月日	2005年 8 月 8 日	2013年 1 月15日
純資産額及び投資口 1 口当たりの純資産額	純資産額 244,417百万円 1 口当たりの純資産額 259,148円 (2025年 5 月31日現在)	非上場であり、一般に開示しておりません。

名称	大和証券ホテル・プライベート投資法人	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券ホテル・プライベート投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が宿泊用施設である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含まれます。）に投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含まれます。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2018年 3 月 7 日	2019年12月 5 日
登録年月日	2018年 3 月26日	2019年12月24日
純資産額及び投資口 1 口当たりの純資産額	非上場であり、一般に開示しておりません。	非上場であり、一般に開示しておりません。

## 関係業務の概況

## 資産運用会社としての業務

## (イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

## (ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

## (ハ) 報告業務

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

## (ニ) その他上記に関連又は付随する業務を行います。

## 機関運営に係る一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する一般事務を行います。

## 2 【その他の関係法人の概況】

## (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

## A．一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

## 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

## 資本金の額

2025年9月30日現在 324,279百万円

## 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

## B．特別口座管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）

## 名称

みずほ信託銀行株式会社

## 資本金の額

2025年9月30日現在 247,369百万円

## 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

## C．日本賃貸住宅投資法人第4回から第6回無担保投資法人債、大和証券リビング投資法人第3回無担保投資法人債及び大和証券リビング投資法人第4回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）に係る財務代理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）

## 名称

株式会社三菱UFJ銀行

## 資本金の額

2025年9月30日現在 1,711,958百万円

## 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

## D．大和証券リビング投資法人第1回無担保投資法人債に係る財務代理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）

号)

名称

株式会社三井住友銀行

資本金の額

2025年9月30日現在 1,771,093百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

E．大和証券リビング投資法人第2回無担保投資法人債に係る一般事務受託者及び投資法人債管理者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）

名称

株式会社みずほ銀行

資本金の額

2025年9月30日現在 1,404,065百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

F．機関運営事務受託者（投信法第117条第4号）

名称

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

資本金の額

2025年9月30日現在 200百万円

事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業等を行います。

G．特定関係法人

名称

株式会社大和証券グループ本社

資本金の額

2025年9月30日現在 247,397百万円

事業の内容

金融商品取引業等を営む会社の株式の所有・管理・支配

H．特定関係法人

名称

大和証券リアルティ株式会社

資本金の額

2025年9月30日現在 500百万円

事業の内容

不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介等

(2) 【関係業務の概要】

A．三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務等受託者としての業務

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) その他上記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 帳簿書類の作成

- （ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に関連し又は付随する業務  
投資主名簿等管理人としての業務
- （イ）投資主名簿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します。）
- （ロ）上記（イ）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。）
- ア．分配利益明細簿
  - イ．投資証券台帳
  - ウ．投資証券不発行管理簿
  - エ．投資証券払戻金額帳
  - オ．未払分配利益明細簿
  - カ．未払払戻金明細簿
  - ク．上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類
- （ハ）投資口の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消
- （二）投資証券の発行に関する事務及び投資主の投資証券の所持申し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（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限りします。）
- （ホ）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
- （ヘ）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、本 において「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
- （ト）上記（イ）から（ヘ）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
- （チ）投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関連書類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
- （リ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- （ヌ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- （ル）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、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
- （ヲ）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
- （ワ）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
- （カ）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け付けに関する事務（上記（イ）から（ワ）の事務に関連するものに限りします。）
- （ヨ）上記（イ）から（カ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- （タ）投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
- （レ）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
- （ソ）上記（イ）から（レ）に掲げる事項に付随する事務

## B．みずほ信託銀行株式会社

### 特別口座管理人としての業務

- （イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- （ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
- （ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- （二）保管振替機構等からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
- （ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- （ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
- （ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構等への通知及び届出に関する事務
- （チ）特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
- （リ）振替法第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- （ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- （ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- （ヲ）上記（イ）から（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人

又は以上の者の常任代理人をいいます。本Bにおいて以下同じです。）による請求に関する事務

- (ワ) 上記(イ)から(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (コ) 投資口の併合・分割に関する事務
- (ク) 合併に関する事務
- (ケ) 加入者等からの個人番号及び法人番号を収集し、登録する事務
- (コ) 加入者等の個人番号及び法人番号の保管、提供及び廃棄又は削除に関する事務
- (ツ) 上記(イ)から(ソ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

C. 株式会社三菱UFJ銀行

日本賃貸住宅投資法人第4回から第6回投資法人債、大和証券リビング投資法人第3回無担保投資法人債及び大和証券リビング投資法人第4回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）に係る財務代理人としての業務

- (イ) 投資法人債券の発行に関する事務
- (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
- (ハ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 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

D. 株式会社三井住友銀行

大和証券リビング投資法人第1回投資法人債に係る財務代理人としての業務

- (イ) 投資法人債券の発行に関する事務
- (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
- (ハ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 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

E. 株式会社みずほ銀行

大和証券リビング投資法人第2回投資法人債に係る一般事務受託者及び投資法人債管理者としての業務

- (イ) 投資法人債券の発行に関する事務
- (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
- (ハ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 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

F. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

機関運営事務受託者としての業務

- (イ) 投資主総会の招集に係る公告を行う事務
- (ロ) 本投資法人の指図に基づき、投資主総会の招集に係る通知（投信法第91条第4項の規定により交付しなければならない書面（投資主が議決権を行使するための書面を除きます。）を含みます。）及び決議通知を作成し、投資主名簿等管理人に引渡す事務
- (ハ) 投資主総会の会場の手配及び設営に関する事務
- (ニ) 投資主総会の会場の受付、会場整理・警備等の手配に関する事務
- (ホ) 投資主総会に同席して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
- (ヘ) 投信法又は投資法人規約に定める役員会招集権者（以下「役員会招集権者」といいます。）の決定に基づいて役員会の招集に係る通知の作成、並びに、執行役員及び監督役員への送付を行う事務
- (ト) 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員から役員会招集に係る通知を受付け、本投資法人に取次ぐ事務
- (チ) 役員会の会場の手配及び設営に関する事務
- (リ) 役員会に同席して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
- (ヌ) 本投資法人が行うよう書面をもって要請し、機関運営事務受託者が行うことを承諾した、上記各号に定める事務に関連する事務

G. 株式会社大和証券グループ本社

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 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内容」及び同「2 投資方針（1）投資方針 大和証券グループ本社との業務協力」をご参照ください。

H. 大和証券リアルティ株式会社

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 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内容」及び同  
「 2 投資方針 ( 1 ) 投資方針 大和証券グループ本社との業務協力」をご参照ください。

( 3 ) 【資本関係】

A . 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

2025年 9 月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の0.8% ( 18,356口 ) を保有しています。

B . みずほ信託銀行株式会社

2025年 9 月30日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C . 株式会社三菱ＵＦＪ銀行

2025年 9 月30日現在、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間には資本関係はありません。

D . 株式会社三井住友銀行

2025年 9 月30日現在、本投資法人と株式会社三井住友銀行との間には資本関係はありません。

E . 株式会社みずほ銀行

2025年 9 月30日現在、本投資法人と株式会社みずほ銀行との間には資本関係はありません。

F . 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

2025年 9 月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の0.1% ( 2,656口 ) を保有しています。

G . 株式会社大和証券グループ本社

2025年 9 月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の15.9% ( 378,707口 ) を保有しています。また、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式数の100.0% ( 20,000株 ) を保有しています。

H . 大和証券リアルティ株式会社

2025年 9 月30日現在、本投資法人と大和証券リアルティ株式会社との間には資本関係はありません。なお、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式数の100.0% ( 20,000株 ) を保有する株式会社大和証券グループ本社の100%子会社です。

## 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」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

### 2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第39期計算期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）の財務諸表について、太陽有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

## 1 【財務諸表】

## ( 1 ) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2025年 3 月31日)	当期 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,985,163	8,948,956
信託現金及び信託預金	3,799,432	3,876,838
営業未収入金	156,654	157,757
前払費用	408,626	522,339
その他	7,469	421
貸倒引当金	6,188	7,595
流動資産合計	15,351,158	13,498,718
固定資産		
有形固定資産		
建物	91,600,111	89,020,679
減価償却累計額	28,506,512	28,299,560
建物（純額）	63,093,599	60,721,119
構築物	502,502	490,024
減価償却累計額	316,265	319,473
構築物（純額）	186,237	170,550
機械及び装置	494,537	501,799
減価償却累計額	310,547	325,058
機械及び装置（純額）	183,990	176,741
工具、器具及び備品	1,588,183	1,814,792
減価償却累計額	964,961	1,041,761
工具、器具及び備品（純額）	623,221	773,031
土地	79,604,806	78,414,940
建設仮勘定	1,650	4,752
信託建物	114,245,979	116,223,859
減価償却累計額	17,713,142	18,854,856
信託建物（純額）	96,532,837	97,369,002
信託構築物	1,450,477	1,449,030
減価償却累計額	350,794	368,851
信託構築物（純額）	1,099,683	1,080,179
信託機械及び装置	144,507	147,191
減価償却累計額	81,777	87,568
信託機械及び装置（純額）	62,730	59,623
信託工具、器具及び備品	780,457	866,981
減価償却累計額	379,400	435,998
信託工具、器具及び備品（純額）	401,057	430,983
信託土地	140,635,797	143,075,542
信託建設仮勘定	12,844	9,687
有形固定資産合計	382,438,455	382,286,152
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
信託借地権	2,094,630	2,094,313
商標権	293	364
無形固定資産合計	2,641,206	2,640,961



(単位：千円)

	前期 (2025年 3 月31日)	当期 (2025年 9 月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	27,839	27,534
長期前払費用	1,099,676	1,077,602
デリバティブ債権	132,490	328,787
修繕積立金	240,687	232,004
投資その他の資産合計	1,500,693	1,665,927
固定資産合計	386,580,355	386,593,041
繰延資産		
投資法人債発行費	53,546	41,165
繰延資産合計	53,546	41,165
資産合計	401,985,060	400,132,925
負債の部		
流動負債		
営業未払金	716,986	844,397
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	12,500,000
1年内返済予定の長期借入金	18,810,000	15,002,000
未払金	39,954	28,324
未払費用	1,134,425	1,041,242
未払法人税等	605	605
未払消費税等	218,651	207,283
前受金	1,190,965	1,197,306
その他	30,146	27,975
流動負債合計	32,141,736	30,849,135
固定負債		
投資法人債	12,100,000	9,600,000
長期借入金	163,827,000	167,635,000
預り敷金及び保証金	912,065	880,603
信託預り敷金及び保証金	3,541,074	3,472,077
資産除去債務	120,474	120,804
固定負債合計	180,500,613	181,708,486
負債合計	212,642,349	212,557,621
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	152,719,492	152,719,492
剰余金		
出資剰余金	20,620,242	20,620,242
出資剰余金控除額	-	<sup>3</sup> 1,999,972
出資剰余金(純額)	20,620,242	18,620,270
任意積立金		
圧縮積立金	-	640,707
配当積立金	2,297,673	2,376,115
一時差異等調整積立金	<sup>2</sup> 6,362,165	<sup>2</sup> 6,282,852
任意積立金合計	8,659,838	9,299,675
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	7,210,646	6,607,078
剰余金合計	36,490,727	34,527,024
投資主資本合計	189,210,220	187,246,516

(単位：千円)

	前期 (2025年 3 月31日)	当期 (2025年 9 月30日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	132,490	328,787
評価・換算差額等合計	132,490	328,787
純資産合計	1 189,342,710	1 187,575,304
負債純資産合計	401,985,060	400,132,925

## （２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	1, 2 12,634,812	1, 2 12,636,971
不動産等売却益	3 2,556,424	3 2,025,717
営業収益合計	15,191,237	14,662,689
営業費用		
賃貸事業費用	1 5,351,761	1 5,317,128
資産運用報酬	1,118,200	1,066,800
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	20,553	20,624
一般事務委託手数料	56,085	56,740
会計監査人報酬	15,000	15,000
貸倒引当金繰入額	-	1,894
貸倒損失	401	-
その他営業費用	414,642	403,714
営業費用合計	6,982,643	6,887,901
営業利益	8,208,593	7,774,788
営業外収益		
受取利息	1,368	2,675
雑収入	29,487	35,733
営業外収益合計	30,856	38,408
営業外費用		
支払利息	762,693	930,434
投資法人債利息	65,761	66,598
融資関連費用	183,452	187,559
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
その他	3,909	8,538
営業外費用合計	1,028,197	1,205,512
経常利益	7,211,251	6,607,683
税引前当期純利益	7,211,251	6,607,683
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,210,646	6,607,078
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	7,210,646	6,607,078

## （３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利 益又は当期末 処理損失 ( )	剰余金合計	
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	152,719,492	20,620,242	1,790,969	6,441,477	8,232,447	6,203,926	35,056,617	187,776,109
当期変動額								
配当積立金の積立			506,703		506,703	506,703		
一時差異等調整積立金 の取崩				79,312	79,312	79,312		
剰余金の配当						5,776,536	5,776,536	5,776,536
当期純利益						7,210,646	7,210,646	7,210,646
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計			506,703	79,312	427,390	1,006,719	1,434,110	1,434,110
当期末残高	152,719,492	20,620,242	2,297,673	6,362,165	8,659,838	7,210,646	36,490,727	189,210,220

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	45,975	45,975	187,822,085
当期変動額			
配当積立金の積立			
一時差異等調整積立金 の取崩			
剰余金の配当			5,776,536
当期純利益			7,210,646
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	86,514	86,514	86,514
当期変動額合計	86,514	86,514	1,520,625
当期末残高	132,490	132,490	189,342,710

当期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金			任意積立金			
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	152,719,492	20,620,242		20,620,242		2,297,673	6,362,165	8,659,838
当期変動額								
圧縮積立金の積立					640,707			640,707
配当積立金の積立						78,442		78,442
一時差異等調整積立金の取崩							79,312	79,312
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			1,999,972	1,999,972				
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）								
当期変動額合計			1,999,972	1,999,972	640,707	78,442	79,312	639,836
当期末残高	152,719,492	20,620,242	1,999,972	18,620,270	640,707	2,376,115	6,282,852	9,299,675

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 （ ）	剰余金合計					
当期首残高	7,210,646	36,490,727		189,210,220	132,490	132,490	189,342,710
当期変動額							
圧縮積立金の積立	640,707						
配当積立金の積立	78,442						
一時差異等調整積立金の取崩	79,312						
剰余金の配当	6,570,809	6,570,809		6,570,809			6,570,809
当期純利益	6,607,078	6,607,078		6,607,078			6,607,078
自己投資口の取得			1,999,972	1,999,972			1,999,972
自己投資口の消却		1,999,972	1,999,972				
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					196,296	196,296	196,296
当期変動額合計	603,567	1,963,703		1,963,703	196,296	196,296	1,767,406
当期末残高	6,607,078	34,527,024		187,246,516	328,787	328,787	187,575,304

## （４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
当期末処分利益	7,210,646,561 円	6,607,078,924 円
任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	1 79,312,567 円	1 495,837,048 円
分配金額	6,570,809,700 円	6,442,313,400 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(2,730 円)	(2,700 円)
任意積立金		
圧縮積立金繰入額	640,707,142 円	660,602,572 円
配当積立金繰入額	78,442,286 円	- 円
次期繰越利益	- 円	- 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益7,210,646,561円から、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額640,707,142円及び配当積立金繰入額78,442,286円をそれぞれ差し引き、一時差異等調整積立金取崩額79,312,567円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,406,890口の整数倍の最大値となる6,570,809,700円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益6,607,078,924円から、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額660,602,572円を差し引き、一時差異等調整積立金取崩額495,837,048円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,386,042口の整数倍の最大値となる6,442,313,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## ( 5 ) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当期 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	7,211,251	6,607,683
減価償却費	2,707,531	2,660,198
長期前払費用償却額	153,268	157,024
投資法人債発行費償却	12,380	12,380
受取利息	1,368	2,675
支払利息	762,693	930,434
投資法人債利息	65,761	66,598
貸倒引当金の増減額（ は減少 ）	2,516	1,406
営業未収入金の増減額（ は増加 ）	562	1,103
前払費用の増減額（ は増加 ）	104,730	105,099
営業未払金の増減額（ は減少 ）	9,643	72,806
未払消費税等の増減額（ は減少 ）	177,069	11,368
未払金の増減額（ は減少 ）	3,775	6,372
未払費用の増減額（ は減少 ）	99,228	59,805
前受金の増減額（ は減少 ）	14,887	6,340
有形固定資産の売却による減少額	3,776,935	2,924,560
信託有形固定資産の売却による減少額	934,906	2,848,460
長期前払費用の支払額	159,112	143,563
その他	18,642	6,904
小計	15,802,799	15,805,389
利息の受取額	1,368	2,675
利息の支払額	823,884	995,100
法人税等の支払額	605	605
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,979,678	14,812,359
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	540,288	590,132
信託有形固定資産の取得による支出	5,728,141	7,510,178
無形固定資産の取得による支出	-	105
預り敷金及び保証金の返還による支出	85,521	97,912
預り敷金及び保証金の受入による収入	54,462	66,553
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	41,044	133,092
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	64,828	64,118
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,275,705	8,200,750
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	10,900,000	10,710,000
長期借入金の返済による支出	10,900,000	10,710,000
自己投資口の取得による支出	-	1,999,972
分配金の支払額	5,777,526	6,570,438
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,777,526	8,570,411
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	2,926,446	1,958,801
現金及び現金同等物の期首残高	11,858,149	14,784,596
現金及び現金同等物の期末残高	1 14,784,596	1 12,825,794

（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． 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産（信託不動産を含む）

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。

建物 1 ～ 70年

構築物 4 ～ 60年

機械及び装置 9 ～ 24年

工具、器具及び備品 2 ～ 21年

無形固定資産

定額法を採用しています。

長期前払費用

定額法を採用しています。

２． 繰延資産の処理方法

投資口交付費

支出時に全額費用処理しています。

投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

３． 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

４． 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

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）は以下の通りです。

ａ．不動産等の売却

不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。

ｂ．水道光熱費収入

水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

５． ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として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している金利スワップについては特例処理によっています。

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 金利



## ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき、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。

### ヘッジの有効性評価の方法

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。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

## 6. 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ヶ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。

## 7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

### 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。

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定
- c. 信託借地権
- d. 信託預り敷金及び保証金

### 固定資産及び繰延資産に関する消費税等の処理方法

固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

## (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」（企業会計基準第34号 2024年9月13日）
- ・「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）

## 1. 概要

2016年1月に国際会計基準審議会（IASB）より国際財務報告基準（IFRS）第16号「リース」が公表され、同年2月に米国財務会計基準審議会（FASB）よりTopic842「リース」が公表された状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、借手のすべてのリースについて資産及び負債を計上する会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会のリースに関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、すべてのリースを使用権の取得として捉えて使用権資産を貸借対照表に計上するとともに、借手のリースの費用配分の方法については、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、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会計モデルを採用することとされ、また、国際的な比較可能性を大きく損なわせない範囲で代替的な取扱いを定めることとされており、

## 2. 適用予定日

2027年9月期の期首から適用予定です。

## 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」等の適用により財務諸表に与える影響額については、現時点では評価中です。

## (貸借対照表に関する注記)

## 1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

## 2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2025年3月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 （注1）	6,733,122	5,327,212	-	67,331	5,259,881	分配金に充当
負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部 （注2）	1,198,134	1,114,265	-	11,981	1,102,283	分配金に充当
合計	7,931,256	6,441,477	-	79,312	6,362,165	

（注1）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

（注2）負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部を積み立てたものであり、2021年3月期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2025年9月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 （注1）	6,733,122	5,259,881	-	67,331	5,192,550	分配金に充当
負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部 （注2）	1,198,134	1,102,283	-	11,981	1,090,302	分配金に充当
合計	7,931,256	6,362,165	-	79,312	6,282,852	

（注1）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

（注2）負ののれん発生益等による利益超過税会不一致の一部を積み立てたものであり、2021年3月期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

## 3. 自己投資口の消却の状況

	前期 （2025年3月31日）	当期 （2025年9月30日）
総消却口数	- 口	20,848口
消却総額	- 千円	1,999,972千円

（注）当期中の消却口数は20,848口、消却総額は1,999,972千円です。

## 4. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行1行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （2025年3月31日）	当期 （2025年9月30日）
コミットメントライン契約の総額	- 千円	1,000,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
差引額	- 千円	1,000,000千円

## (損益計算書に関する注記)

## 1. 賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
A. 賃貸事業収入		
賃貸料	11,235,663	11,192,743
共益費	615,153	616,073
駐車場収入	310,579	301,430
付帯収入	95,920	94,911
その他賃貸事業収入	377,496	431,812
計	12,634,812	12,636,971
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	541,242	537,525
公租公課	765,620	789,293
水道光熱費	195,234	182,259
修繕費	596,398	578,318
保険料	41,561	41,006
営業広告費等	303,098	305,489
信託報酬	31,999	30,420
減価償却費	2,707,498	2,660,164
その他賃貸事業費用	169,108	192,651
計	5,351,761	5,317,128
C. 賃貸事業損益 (A - B)	7,283,051	7,319,843

## 2. 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
営業取引による取引高		
賃貸事業収入	40,107	42,914

## 3. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：千円)

willDo金山	
不動産売却収入	400,269
不動産売却原価	278,440
その他売却費用	14,951
不動産等売却益	106,877
willDo金山沢下	
不動産売却収入	424,287
不動産売却原価	279,001
その他売却費用	15,838
不動産等売却益	129,448
willDo松原	
不動産売却収入	583,447
不動産売却原価	419,079
その他売却費用	24,525
不動産等売却益	139,842

willDo代官町	
不動産売却収入	602,535
不動産売却原価	503,215
その他売却費用	23,126
不動産等売却益	76,194

willDo東別院	
不動産売却収入	744,577
不動産売却原価	520,796
その他売却費用	27,528
不動産等売却益	196,252

willDo高砂	
不動産売却収入	469,253
不動産売却原価	309,879
その他売却費用	17,435
不動産等売却益	141,938

willDo上杉3丁目	
不動産売却収入	735,284
不動産売却原価	400,131
その他売却費用	26,769
不動産等売却益	308,383

ウエストパーク支倉	
不動産売却収入	2,208,164
不動産売却原価	1,066,391
その他売却費用	79,396
不動産等売却益	1,062,376

willDo太閤通	
不動産売却収入	1,380,000
不動産売却原価	934,906
その他売却費用	49,983
不動産等売却益	395,110

当期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）  
（単位：千円）

willDo岡山駅西口	
不動産売却収入	1,444,565
不動産売却原価	850,344
その他売却費用	57,430
不動産等売却益	536,790

willDo岡山大供	
不動産売却収入	1,264,378
不動産売却原価	808,460
その他売却費用	50,885
不動産等売却益	405,031

willDo伝馬町	
不動産売却収入	844,834
不動産売却原価	505,966
その他売却費用	34,023
不動産等売却益	304,844

ボヌール常盤		
不動産売却収入		1,002,293
不動産売却原価		759,788
その他売却費用		39,174
不動産等売却益		203,331

さわやか海響館		
不動産売却収入		1,032,100
不動産売却原価		760,124
その他売却費用		18,325
不動産等売却益		253,650

さわやか日の出館		
不動産売却収入		972,126
不動産売却原価		822,019
その他売却費用		9,602
不動産等売却益		140,504

シルバーハイツ羊ヶ丘3番館		
不動産売却収入		1,467,376
不動産売却原価		1,266,316
その他売却費用		19,495
不動産等売却益		181,564

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	当 期 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	2,406,890口	2,386,042口

## (金銭の分配に係る計算書に関する注記)

## 1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立てを行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2025年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

2020年9月期に発生した利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は、積立てを行った期の翌期である2021年3月期以降、50年以内に毎期均等額以上（11,981,346円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2025年3月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

当期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立てを行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2025年9月期は483,855,702円の取崩しを行っています。

2020年9月期に発生した利益超過税会不一致（収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致をいいます。）のうち、1,198,134,568円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は、積立てを行った期の翌期である2021年3月期以降、50年以内に毎期均等額以上（11,981,346円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2025年9月期は11,981,346円の取崩しを行っています。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は以下の通りです。

	前 期 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	当 期 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日
現金及び預金	10,985,163千円	8,948,956千円
信託現金及び信託預金	3,799,432千円	3,876,838千円
現金及び現金同等物	14,784,596千円	12,825,794千円

## (リース取引に関する注記)

## 1. オペレーティング・リース取引

## (貸主側)

## 未経過リース料

	前 期 2025年3月31日	当 期 2025年9月30日
1年内	13,546,153千円	12,778,946千円
1年超	18,902,349千円	17,064,531千円
合計	32,448,502千円	29,843,477千円

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。

デリバティブ取引につきましては、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、資産の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰計画の作成などにより流動性リスクを管理しています。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用し当該リスクを限定しています。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。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、信用格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## ２．金融商品の時価等に関する事項

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、市場価格のない株式等は次表には含めていません。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ることから、注記を省略しています。

前期（2025年3月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価（注１） (千円)	差額 (千円)
（１）１年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,947,000	53,000
（２）１年内返済予定の長期借入金	18,810,000	18,801,598	8,401
（３）投資法人債	12,100,000	11,603,580	496,420
（４）長期借入金	163,827,000	162,475,933	1,351,066
負債合計	204,737,000	202,828,112	1,908,887
（５）デリバティブ取引（ ）	132,490	132,490	-

当期（2025年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価（注１） (千円)	差額 (千円)
（１）１年内償還予定の投資法人債	12,500,000	12,467,700	32,300
（２）１年内返済予定の長期借入金	15,002,000	15,002,030	30
（３）投資法人債	9,600,000	9,114,500	485,500
（４）長期借入金	167,635,000	166,301,685	1,333,314
負債合計	204,737,000	202,885,915	1,851,084
（５）デリバティブ取引（ ）	328,787	328,787	-

（ ）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）１年内償還予定の投資法人債、（３）投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

（２）１年内返済予定の長期借入金、（４）長期借入金

時価については、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっており、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利における長期借入金は金利スワップ（特例処理）の対象とされており（「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（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）投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（2025年3月31日）

	１年以内 (千円)	１年超 ２年以内 (千円)	２年超 ３年以内 (千円)	３年超 ４年以内 (千円)	４年超 ５年以内 (千円)	５年超 (千円)
１年内償還予定の 投資法人債	10,000,000	-	-	-	-	-
１年内返済予定の 長期借入金	18,810,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	2,500,000	4,600,000	-	-	5,000,000
長期借入金	-	17,765,000	21,008,000	28,949,000	28,765,000	67,340,000



当期（2025年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の 投資法人債	12,500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	15,002,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	4,600,000	-	-	-	5,000,000
長期借入金	-	19,471,000	26,849,000	29,774,000	26,691,000	64,850,000

(有価証券に関する注記)

前期（2025年3月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年9月30日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年3月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年9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（2025年3月31日）

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

(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（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,800,000	5,800,000	132,490
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	79,347,000	62,987,000	（注3）
合計			85,147,000	68,787,000	132,490

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注3）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2025年9月30日）

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

（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（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	19,400,000	19,400,000	328,787
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	71,087,000	57,085,000	（注３）
合計			90,487,000	76,485,000	328,787

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注３）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

（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

前期及び当期において、該当事項はありません。

２．子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2024年10月１日 至 2025年３月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注１)	科目	期末残高(千円)(注１)
主要投資主の子会社	大和証券リアルティ株式会社	東京都中央区	500,000	不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介等	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注４)	1,854,000	-	-

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。

（注３）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

（注４）上記記載の不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

当期（自 2025年４月１日 至 2025年９月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注１)	科目	期末残高(千円)(注１)
主要投資主の子会社	大和証券リアルティ株式会社	東京都中央区	500,000	不動産の売買、投資、賃貸借及び仲介等	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注４)	6,527,000	-	-

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しています。

（注３）取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

（注４）上記記載の不動産信託受益権の購入の取引金額には取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税等を含んでいません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 2025年 3 月31日	当 期 2025年 9 月30日
(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	2,001千円	2,456千円
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,708,481千円	2,699,288千円
減損損失	647,816千円	645,879千円
資産除去債務	38,965千円	39,072千円
定期借地権償却	1,024千円	1,126千円
繰延税金資産小計	3,398,289千円	3,387,824千円
評価性引当額	3,398,289千円	3,387,824千円
繰延税金資産合計	- 千円	- 千円
(繰延税金負債)		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,223,262千円	1,058,535千円
資産除去債務に対する除却費用	33,363千円	32,908千円
繰延ヘッジ利益	42,852千円	106,341千円
繰延税金負債小計	1,299,478千円	1,197,785千円
評価性引当額	1,299,478千円	1,197,785千円
繰延税金負債合計	- 千円	- 千円
繰延税金資産の純額	- 千円	- 千円

（注）本投資法人は、法人税等が発生するような場合、一時差異等調整積立金等の内部留保を活用し追加で分配することで法人税等の発生を抑えることができます。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前 期 2025年 3 月31日	当 期 2025年 9 月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	28.67%	30.67%
評価性引当額の増減	0.48%	1.38%
圧縮積立金繰入額	2.87%	3.23%
その他	0.39%	1.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

1．当該資産除去債務の概要

本投資法人は2020年4月2日に取得した「グッドタイムリビング流山弐番館」において、土地に係る一般定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間45年と見積もり、割引率は0.548%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3．当該資産除去債務の総額の増減

	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
期首残高	120,144千円	120,474千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	- 千円	- 千円
時の経過による調整額	329千円	330千円
期末残高	120,474千円	120,804千円

(持分法損益等に関する注記)

前期（2025年3月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年9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)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅及びヘルスケア施設を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

			前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 （注2）	期首残高	386,092,969	385,064,874
		期中増減額 （注3）（注4）	1,028,094	152,564
		期末残高	385,064,874	384,912,310
	期末時価（注5）		491,018,000	492,249,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「第一部 [ ファンド情報 ] 第1 [ ファンドの状況 ] 5 [ 運用状況 ] (2) [ 投資資産 ] [ その他投資資産の主要なもの ] (ハ) ポートフォリオ全体に係る事項 b. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産信託受益権3物件の取得(5,383,222千円)によるものであり、主な減少は、不動産8物件及び不動産信託受益権1物件の売却(4,711,841千円)、減価償却費(2,707,498千円)によるものです。

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産信託受益権4物件の取得(7,038,466千円)によるものであり、主な減少は、不動産4物件及び不動産信託受益権3物件の売却(5,773,021千円)、減価償却費(2,660,164千円)によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

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」に記載の通りです。

## （収益認識に関する注記）

前期（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	7,547,820	2,556,424
水道光熱費収入	95,920	95,920
その他	-	12,538,892
合計	7,643,741	15,191,237

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	4,556,072	2,025,717
水道光熱費収入	94,911	94,911
その他	-	12,542,059
合計	4,650,983	14,662,689

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

（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、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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．地域ごとの情報

（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．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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．地域ごとの情報

（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．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

( 1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
1口当たり純資産額	78,666円	78,613円
1口当たり当期純利益	2,995円	2,758円

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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前 期 自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	当 期 自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日
当期純利益(千円)	7,210,646	6,607,078
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	7,210,646	6,607,078
期中平均投資口数(口)	2,406,890	2,395,266

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の取得

本投資法人は、2025年10月23日付、2025年11月20日付及び2025年12月10日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり取得しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得価格 (千円) (注1)	鑑定評価額 (千円) (注2)	取得日	取得先
グランカーサ蒲田ウエスト	信託受益権	賃貸住宅	東京都大田区	1,000,000	1,080,000	2025年10月27日	(注3)
グランカーサ横濱石川町	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県横浜市	4,337,000	4,440,000	2025年12月1日	(注4)
グランカーサ川崎生田	不動産	賃貸住宅	神奈川県川崎市	1,080,000	1,110,000	2025年12月1日	(注4)
グランカーサ広瀬通	信託受益権	賃貸住宅	宮城県仙台市	1,585,000	1,800,000	2025年12月19日	(注5)
グランカーサー番町	信託受益権	賃貸住宅	宮城県仙台市	965,000	1,030,000	2025年12月19日	(注5)
合計	-	-	-	8,967,000	9,460,000	-	-

(注1) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。  
(注2) グランカーサ蒲田ウエストの鑑定評価額は2025年10月1日時点、グランカーサ横濱石川町及びグランカーサ川崎生田の鑑定評価額は2025年11月1日時点、またグランカーサ広瀬通及びグランカーサー番町の鑑定評価額は2025年11月30日時点の価格です。  
(注3) 取得先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。  
(注4) 取得先は、大和証券リアルティ株式会社です。  
(注5) 取得先は国内事業会社1社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人は、2025年12月22日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結しており、以下のとおり取得予定です。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	取得 予定価格 （千円） （注１）	鑑定評価額 （千円） （注２）	取得 予定日	取得 予定先
THE PALMS 横濱磯子	信託受益権	賃貸住宅	神奈川県 横浜市	2,120,000	2,240,000	2026年 1月30日	（注３）
THE PALMS 錦糸町	信託受益権	賃貸住宅	東京都 墨田区	1,700,000	1,780,000	2026年 1月30日	（注４）
合計	-	-	-	3,820,000	4,020,000	-	-

（注１）取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

（注２）鑑定評価額は、2025年12月１日時点の価格です。

（注３）取得予定先は、トーセイ株式会社及び磯子アセットマネジメント株式会社です。

（注４）取得予定先は、トーセイ株式会社です。

## ２．資産の譲渡

本投資法人は、2025年７月18日付、2025年８月８日付、2025年９月19日付、2025年10月31日付及び2025年12月５日付で売買契約を締結した資産を以下のとおり譲渡しました。

物件名称	資産の種類	用途	所在地	譲渡価格 （千円） （注１）	鑑定評価額 （千円） （注２）	譲渡日	譲渡先
ステージア黄金	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	568,000	568,000	2025年 10月１日	（注４）
willDo高畑	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	494,000	494,000	2025年 10月１日	（注４）
ステラートシティ桜山	不動産	賃貸住宅	愛知県 名古屋市	890,000	829,000	2025年 10月23日	（注５）
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県 横浜市	13,580,000 （注３）	1,300,000	2025年 11月４日	（注６）
サニーライフ調布	信託受益権	ヘルスケア施設	東京都 調布市		2,200,000	2025年 11月４日	
チャームプレミア鎌倉山	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県 鎌倉市		2,770,000	2025年 11月４日	
アズハイム綱島	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県 横浜市		1,650,000	2025年 11月４日	
ライブラリ新柴又	信託受益権	ヘルスケア施設	東京都 江戸川区		1,540,000	2025年 11月４日	
医心館 上大岡	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県 横浜市		1,060,000	2025年 11月４日	
サニーライフ鎌倉玉縄	信託受益権	ヘルスケア施設	神奈川県 鎌倉市		1,770,000	2025年 11月４日	
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	ヘルスケア施設	香川県 高松市		1,280,000	2025年 11月４日	
グランカーサ仙台五橋	信託受益権	賃貸住宅	宮城県 仙台市	2,750,000	2,250,000	2025年 12月10日	（注７）
フォレスト・ヒル仙台青葉	信託受益権	賃貸住宅	宮城県 仙台市	2,930,000	2,860,000	2025年 12月19日	（注８）
合計	-	-	-	21,212,000	20,571,000	-	-

（注１）譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

（注２）グランカーサ仙台五橋を除く12物件の鑑定評価額は、2025年３月31日時点の価格です。またグランカーサ仙台五橋の鑑定評価額は、2025年９月30日時点の価格です。

（注３）本件譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡取引です。

（注４）譲渡先は、株式会社リアライズです。

（注５）譲渡先は国内事業会社１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

（注６）譲渡先は国内事業会社１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

（注７）譲渡先は国内事業会社１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。

（注８）譲渡先は国内事業会社１社ですが、同意が得られていないため非開示としています。



## ( 7 ) 【附属明細表】

## 有価証券明細表

## ( 1 ) 株式

該当事項はありません。

## ( 2 ) 株式以外

該当事項はありません。

## デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

( 単位：千円 )

区 分	種 類	契約額等（注 1）		時価（注 2）
			うち 1 年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	90,487,000	76,485,000	328,787
合 計		90,487,000	76,485,000	328,787

( 注 1 ) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

( 注 2 ) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。なお、金利スワップの特例処理によるものは、時価の記載は省略しています。

## 不動産等明細表のうち総括表

( 単位：千円 )

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形 固定 資産	建物	91,600,111	369,088	2,948,520	89,020,679	28,299,560	1,028,536	60,721,119	( 注 2 )
	構築物	502,502	1,083	13,561	490,024	319,473	12,998	170,550	( 注 2 )
	機械及び装置	494,537	7,262	-	501,799	325,058	14,510	176,741	( 注 2 )
	工具、器具及び備品	1,588,183	265,915	39,305	1,814,792	1,041,761	98,215	773,031	( 注 2 )
	土地	79,604,806	-	1,189,866	78,414,940	-	-	78,414,940	( 注 2 )
	建設仮勘定	1,650	3,102	-	4,752	-	-	4,752	
	信託建物	114,245,979	3,586,072	1,608,192	116,223,859	18,854,856	1,410,834	97,369,002	( 注 1 ) ( 注 2 )
	信託構築物	1,450,477	53,227	54,674	1,449,030	368,851	32,362	1,080,179	( 注 1 ) ( 注 2 )
	信託機械及び装置	144,507	2,684	-	147,191	87,568	5,791	59,623	( 注 2 )
	信託工具、器具及び備品	780,457	86,524	-	866,981	435,998	56,598	430,983	( 注 2 )
	信託土地	140,635,797	3,908,763	1,469,018	143,075,542	-	-	143,075,542	( 注 1 ) ( 注 2 )
	信託建設仮勘定	12,844	-	3,157	9,687	-	-	9,687	
	合計	431,061,855	8,283,723	7,326,296	432,019,282	49,733,129	2,659,847	382,286,152	
無形 固定 資産	借地権	546,283	-	-	546,283	-	-	546,283	
	水道施設利用権	790	-	-	790	790	-	-	
	信託借地権	2,097,796	-	-	2,097,796	3,482	316	2,094,313	( 注 2 )
	商標権	2,153	105	-	2,258	1,894	34	364	
	合計	2,647,023	105	-	2,647,129	6,168	351	2,640,961	

( 注 1 ) 有形固定資産の当期増加額のうち、主な増加は、不動産信託受益権 4 物件の取得（7,038,466千円）によるものです。

( 注 2 ) 有形固定資産及び無形固定資産の当期減少額のうち、主な減少は、不動産 4 物件及び不動産信託受益権 3 物件の売却（7,323,139千円）、減価償却費（2,660,164千円）によるものです。

## その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

## 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
日本賃貸住宅投資法人 第4回無担保投資法人債 （注2）	2016年 6月15日	2,500,000	-	-	2,500,000	0.720%	2026年 6月15日	（注3）	無担保
日本賃貸住宅投資法人 第5回無担保投資法人債 （注2）	2017年 6月9日	1,600,000	-	-	1,600,000	0.660%	2027年 6月9日	（注3）	無担保
日本賃貸住宅投資法人 第6回無担保投資法人債 （注2）	2017年 9月21日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.730%	2027年 9月21日	（注3）	無担保
大和証券リビング投資法人 第1回無担保投資法人債 （注2）	2021年 1月28日	4,000,000	-	-	4,000,000	0.550%	2026年 1月28日	（注3）	無担保
大和証券リビング投資法人 第2回無担保投資法人債 （注2）	2021年 2月9日	6,000,000	-	-	6,000,000	0.550%	2026年 2月9日	（注4）	無担保
大和証券リビング投資法人 第3回無担保投資法人債 （注2）	2021年 4月28日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.590%	2031年 4月28日	（注5）	無担保
大和証券リビング投資法人 第4回無担保投資法人債 （注1）（注2）	2022年 1月25日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.460%	2032年 1月23日	（注3）	無担保
合計	-	22,100,000	-	-	22,100,000	-	-	-	-

（注1）ソーシャルファイナンス・フレームワークに基づき発行されたソーシャルボンドです。

（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注3）資金使途は、借入金の返済資金です。

（注4）資金使途は、借入金の返済資金及び物件取得資金です。

（注5）資金使途は、投資法人債の償還資金です。

（注6）投資法人債の貸借対照表日後5年以内における償還予定額

（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
投資法人債	12,500,000	4,600,000	-	-	-

## 借入金等明細表

（単位：千円）

区分		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借 入 金  (注 2)	株式会社三菱UFJ銀行	3,330,000	-	3,330,000	-	0.698%	2025年 6月23日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	1,250,000	-	0.698%			
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-	0.698%			
	株式会社SBI新生銀行	680,000	-	680,000	-	0.698%			
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.698%			
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	500,000	-	0.698%			
	株式会社三菱UFJ銀行	459,000	-	-	459,000	0.749%	2026年 3月23日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.749%			
	株式会社あおぞら銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.749%			
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000	0.749%			
	株式会社福岡銀行	450,000	-	-	450,000	0.749%			
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.749%			

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借 入 金  (注 2)	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.772%	2026年 6月22日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,612,000	-	-	1,612,000	0.772%			
	株式会社あおぞら銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.772%			
	株式会社りそな銀行	440,000	-	-	440,000	0.772%			
	株式会社福岡銀行	450,000	-	-	450,000	0.772%			
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.772%			
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.753%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,663,000	-	-	1,663,000	0.676%	2026年 12月30日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.676%			
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%			
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%			
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%			
	日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	0.800%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	550,000	-	-	550,000	0.589%	2027年 6月30日		
	株式会社香川銀行	700,000	-	-	700,000	0.533%	2026年 6月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.525%	2027年 8月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.591%	2027年 9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.483%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,050,000	-	1,050,000	-	0.988%	2025年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	700,000	-	0.988%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	700,000	-	700,000	-	0.988%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.560%	2027年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	0.560%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	400,000	-	-	400,000	0.560%			
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.560%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	1.092%	2028年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	1.092%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	800,000	-	-	800,000	1.092%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	900,000	-	-	900,000	0.562%	2027年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.562%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	400,000	-	-	400,000	0.562%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,200,000	-	-	4,200,000	1.092%	2028年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.092%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.092%			
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.092%			
株式会社みずほ銀行	5,500,000	-	-	5,500,000	0.693%	2029年 3月30日	2025年 5月30日		
みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-	0.434%				
株式会社武蔵野銀行	500,000	-	500,000	-	0.434%				
株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.598%	2028年 5月31日			

		月間証券報告書							
	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借 入 金  (注 2)	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	708,000	-	-	708,000	0.474%	2026年 1月30日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	315,000	-	-	315,000	0.474%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	239,000	-	-	239,000	0.474%			
	農林中央金庫	505,000	-	-	505,000	0.474%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.537%	2027年 7月30日		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.537%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.537%			
	株式会社西日本シティ銀行	758,000	-	-	758,000	0.537%			
	株式会社三井住友銀行	824,000	-	-	824,000	0.475%	2026年 1月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.541%	2027年 7月30日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.908%	2028年 4月28日		
	株式会社関西みらい銀行	500,000	-	-	500,000	0.735%	2030年 11月29日		
	第一生命保険株式会社	300,000	-	-	300,000	0.570%	2027年 11月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.428%	2025年 11月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.584%	2028年 11月30日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.584%			
	株式会社七十七銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.584%			
	株式会社関西みらい銀行	500,000	-	-	500,000	0.584%			
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	0.584%	2030年 11月29日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.584%			
	株式会社山口銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.735%	2029年 11月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	600,000	-	-	600,000	0.697%			
	株式会社三井住友銀行	550,000	-	-	550,000	0.697%	2028年 8月31日		
	株式会社京都銀行	500,000	-	-	500,000	0.696%			
	株式会社肥後銀行	500,000	-	-	500,000	0.742%	2029年 2月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,094,000	-	-	1,094,000	0.699%	2028年 9月29日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000	0.699%			
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.699%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.797%	2029年 9月28日		
	株式会社あおぞら銀行	1,054,000	-	-	1,054,000	0.797%			
	株式会社三井住友銀行	666,000	-	-	666,000	0.699%	2028年 9月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.797%	2029年 9月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.544%	2028年 6月30日		
	株式会社りそな銀行	659,000	-	-	659,000	0.544%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,570,000	-	-	2,570,000	0.638%	2029年 11月30日		
	株式会社りそな銀行	659,000	-	-	659,000	0.638%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,242,000	-	-	1,242,000	0.638%			
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.544%	2028年 6月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,570,000	-	-	1,570,000	0.638%	2029年 11月30日		

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金 (注 2)	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	0.650%	2029年 6月29日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000	0.650%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	870,000	-	-	870,000	0.650%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	630,000	-	-	630,000	0.650%			
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	0.650%			
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	0.650%			
	株式会社三井住友銀行	770,000	-	-	770,000	0.650%	2028年 9月29日		
	株式会社みずほ銀行	630,000	-	-	630,000	0.606%			
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.507%	2026年 9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.335%	2030年 8月30日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	1.335%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.335%			
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	1.335%			
	株式会社横浜銀行	500,000	-	-	500,000	1.335%			
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.335%			
	株式会社山口銀行	900,000	-	-	900,000	1.333%	2030年 10月31日		
	株式会社西日本シティ銀行	900,000	-	-	900,000	0.883%	2028年 4月28日		
	株式会社群馬銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.333%	2030年 10月31日		
	株式会社武蔵野銀行	500,000	-	-	500,000	0.785%	2027年 4月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.579%	2029年 9月28日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.579%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.023%	2028年 9月29日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.023%			
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	1.023%			
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.826%	2030年 9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.329%			
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.329%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.329%			
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.023%	2028年 9月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.329%	2030年 9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,050,000	-	-	1,050,000	1.354%	2031年 3月31日		
	農林中央金庫	800,000	-	-	800,000	1.621%	2030年 3月29日		
	株式会社りそな銀行	800,000	-	-	800,000	1.567%	2029年 9月28日		
株式会社池田泉州銀行	500,000	-	-	500,000	1.567%				
株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.354%	2031年 3月31日			
三井住友信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000	1.329%	2030年 9月30日			
株式会社関西みらい銀行	500,000	-	-	500,000	1.567%	2029年 9月28日			
第一生命保険株式会社	500,000	-	-	500,000	0.755%	2028年 9月29日			
株式会社山梨中央銀行	500,000	-	-	500,000	1.567%	2029年 9月28日			
株式会社みずほ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.571%	2029年 10月31日			
三井住友信託銀行株式会社	1,200,000	-	-	1,200,000	1.571%				

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借 入 金  (注 2)	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.603%	2030年 3月29日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.603%			
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.853%	2028年 3月31日		
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.304%	2030年 9月30日		
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.329%	2031年 3月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	-	-	700,000	1.102%	2029年 6月29日		
	株式会社りそな銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	1.545%	2029年 11月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	1.279%	2030年 6月28日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	600,000	-	-	600,000	1.279%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.329%	2031年 6月30日		
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000	1.329%			
	株式会社りそな銀行	1,100,000	-	-	1,100,000	1.329%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	600,000	-	-	600,000	1.329%			
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	-	700,000	1.102%	2029年 6月29日		
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	-	800,000	1.329%	2031年 6月30日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	800,000	-	-	800,000	1.279%	2030年 9月30日		
	第一生命保険株式会社	200,000	-	-	200,000	1.033%	2028年 10月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	1.277%	2032年 3月31日		
	農林中央金庫	2,500,000	-	-	2,500,000	1.337%			
	株式会社広島銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.337%			
	株式会社七十七銀行	500,000	-	-	500,000	1.337%			
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.362%	2032年 9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,950,000	-	-	1,950,000	1.308%	2032年 1月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	1.296%	2032年 9月30日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.358%			
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.358%			
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.358%			
	株式会社京都銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.358%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.467%	2029年 3月30日		
	株式会社足利銀行	500,000	-	-	500,000	1.467%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,700,000	-	-	1,700,000	1.279%	2031年 3月31日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,440,000	-	-	1,440,000	1.279%			
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.279%			
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.304%	2031年 9月30日			
株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.304%				
株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	1.304%				
株式会社三井住友銀行	1,900,000	-	-	1,900,000	1.304%				
三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	1.304%				
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	1.317%	2032年 3月31日			
株式会社あおぞら銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.317%				
株式会社福岡銀行	450,000	-	-	450,000	1.317%				
株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.317%				
株式会社十八親和銀行	600,000	-	-	600,000	1.317%				

区分		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期 借 入 金  (注 2)	株式会社百五銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.480%	2029年 6月29日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000	1.480%			
	株式会社広島銀行	500,000	-	-	500,000	1.497%	2029年 8月31日		
	株式会社池田泉州銀行	500,000	-	-	500,000	1.258%	2031年 3月31日		
	株式会社山形銀行	500,000	-	-	500,000	1.258%			
	株式会社りそな銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	1.144%	2032年 10月29日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.144%			
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000	1.144%			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.119%	2032年 5月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,260,000	-	-	1,260,000	1.748%	2031年 3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	300,000	-	-	300,000	1.279%	2032年 3月31日		
	株式会社りそな銀行	780,000	-	-	780,000	1.279%			
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.279%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,010,000	-	-	2,010,000	2.018%	2033年 3月31日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.329%			
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	1.329%			
	農林中央金庫	500,000	-	-	500,000	1.329%			
	株式会社三井住友銀行	150,000	-	-	150,000	1.094%	2032年 3月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	1.008%	2030年 5月31日		
	株式会社武蔵野銀行	-	500,000	-	500,000	1.008%			
	株式会社みずほ銀行	-	500,000	-	500,000	1.023%	2031年 6月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.073%	2032年 6月30日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	-	680,000	-	680,000	1.073%			
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.073%			
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000	1.073%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,330,000	-	1,330,000	1.111%	2033年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,250,000	-	1,250,000	1.111%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,050,000	-	1,050,000	1.134%	2033年 9月30日		
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	-	700,000	-	700,000	1.134%			
	株式会社三井住友銀行	-	700,000	-	700,000	1.134%			
	合計		182,637,000	10,710,000	10,710,000	182,637,000			
借入金合計		182,637,000	10,710,000	10,710,000	182,637,000				

(注1) 借入利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、既存借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 長期借入金の決算日後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	15,002,000	19,471,000	26,849,000	29,774,000	26,691,000

## 2 【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(2025年9月30日現在)

資産総額（千円）	400,132,925
負債総額（千円）	212,557,621
純資産総額（ - ）（千円）	187,575,304
発行済数量（発行済投資口数）（口）	2,386,042
1単位当たり純資産額（ / ）（円）	78,613

（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、千円未満を切り捨てて記載しています。



## 第 6 【販売及び買戻しの実績】

第39期（2025年9月期）の直近6計算期間における本投資法人の販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	年月日	発行口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第34期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	2022年10月3日 (注3)	53,333 (0)	-	2,258,223
	2022年10月19日 (注4)	2,667 (0)	-	2,260,890
第35期 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	-	-	-	2,260,890
第36期 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	2023年10月12日 (注5)	139,047 (0)	-	2,399,937
	2023年11月8日 (注6)	6,953 (0)	-	2,406,890
第37期 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	-	-	-	2,406,890
第38期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	-	-	-	2,406,890
第39期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	自 2025年5月23日 至 2025年7月28日 (注7)	-	20,848 (0)	2,386,042

(注1) 括弧内の数値は、本邦外における発行口数及び買戻し口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注3) 2022年10月3日付で公募増資により53,333口の新投資口を発行しました。

(注4) 2022年10月19日付で第三者割当増資により2,667口の新投資口を発行しました。

(注5) 2023年10月12日付で公募増資により139,047口の新投資口を発行しました。

(注6) 2023年11月8日付で第三者割当増資により6,953口の新投資口を発行しました。

(注7) 2025年5月23日から2025年7月28日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(20,848口)については、2025年9月19日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年9月30日に消却しました。また、自己投資口に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

## 第7 【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2025年5月22日 臨時報告書

2025年5月22日 訂正発行登録書

2025年6月6日 自己株券買付状況報告書

2025年6月19日 有価証券報告書（第38期：自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）

2025年7月7日 自己株券買付状況報告書

2025年8月7日 自己株券買付状況報告書

2025年9月5日 自己株券買付状況報告書

2025年10月7日 自己株券買付状況報告書

## 独立監査人の監査報告書

2025年12月22日

大和証券リビング投資法人  
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士 石 原 鉄 也

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士 山 村 幸 也

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている大和証券リビング投資法人の2025年4月1日から2025年9月30日までの第39期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大和証券リビング投資法人の2025年9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。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- （注）1. 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。