

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年2月18日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 岩佐 泰志

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 SBIリートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀

【電話番号】 03-5501-0088

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券に
係る投資法人の名称】 日本リート投資法人

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 5,410,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
280,000,000円

（注1）発行価額の総額は、2026年2月9日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、2026年2月9日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

日本リート投資法人

(英文ではNIPPON REIT Investment Corporationと表示します。)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

(3)【発行数】

59,000口

(注) 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「一般募集」といいます。)にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先(後記「(16) その他 」で定義します。)から2,950口を上限として借り入れる本投資口の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

5,410,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2026年2月9日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」において定義します。)の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90から1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件(以下「本件仮条件」といいます。)とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2026年2月25日(水)から2026年3月2日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて一般募集における発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額)を決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>)(以下「新聞等」といいます。)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2026年2月26日(木)

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2026年2月20日(金)から、最短で2026年2月25日(水)まで、最長では2026年3月2日(月)までですが、実際の発行価格等決定日は、2026年2月25日(水)から2026年3月2日(月)までの間のいずれかの日です。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、「2026年2月26日(木)」

発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、「2026年2月27日(金)」

発行価格等決定日が2026年2月27日(金)の場合、「2026年3月2日(月)」

発行価格等決定日が2026年3月2日(月)の場合、「2026年3月3日(火)」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2026年3月3日(火)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2026年2月20日(金)から、最短で2026年2月25日(水)まで、最長では2026年3月2日(月)までですが、実際の発行価格等決定日は、2026年2月25日(水)から2026年3月2日(月)までの間のいずれかの日です。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、「2026年3月3日(火)」

発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、「2026年3月4日(水)」

発行価格等決定日が2026年2月27日(金)の場合、「2026年3月5日(木)」

発行価格等決定日が2026年3月2日(月)の場合、「2026年3月6日(金)」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 東京営業部

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2026年2月25日(水)から2026年3月2日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	未定
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
合計	-	59,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているSBIリートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。)として、一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社、野村証券株式会社及び株式会社SBI証券(以下「共同主幹会社」といいます。)です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「振替機関」といいます。)
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金5,410,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要 (1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧 取得予定資産の一覧」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)のうち、CIRCLES日本橋浜町、プライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi及びケーユー川越インター店底地の取得資金の一部に充当する予定です。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限270,000,000円については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の各手取金は、2026年2月9日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、申込証拠金の入金期間は、

- (イ) 発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、「2026年2月26日(木)から2026年2月27日(金)まで」
- (ロ) 発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、「2026年2月27日(金)から2026年3月2日(月)まで」
- (ハ) 発行価格等決定日が2026年2月27日(金)の場合、「2026年3月2日(月)から2026年3月3日(火)まで」
- (ニ) 発行価格等決定日が2026年3月2日(月)の場合、「2026年3月3日(火)から2026年3月4日(水)まで」

となりますので、ご注意ください。

申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

申込証拠金には、利息をつけません。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、受渡期日は、

- (イ) 発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、「2026年3月4日(水)」
- (ロ) 発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、「2026年3月5日(木)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2026年2月27日(金)の場合、「2026年3月6日(金)」
- (ニ) 発行価格等決定日が2026年3月2日(月)の場合、「2026年3月9日(月)」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主の親会社であるSBIホールディングス株式会社(本「第一部 証券情報」において、以下「指定先」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,200口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】**（1）【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券（1）投資法人の名称」に同じ。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

（3）【売出数】

2,950口

（注） オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から2,950口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>）（新聞等）で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

（4）【売出価額の総額】

280,000,000円

（注） 売出価額の総額は、2026年2月9日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【売出価格】

未定

（注） 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

2026年2月26日（木）

（注） 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の本店及び全国各支店

（11）【受渡期日】

2026年3月4日（水）

（注） 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（16）その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 上記申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

申込証拠金には、利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第 2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第 3 【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第 4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から2,950口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,950口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が指定先から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2026年2月18日(水)開催の本投資法人役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする本投資口2,950口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、2026年3月26日(木)を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年3月24日(火)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)(注)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得した口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社、野村証券株式会社及び株式会社SBI証券と協議の上、これを行います。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2026年2月25日(水)の場合、「2026年2月27日(金)から2026年3月24日(火)まで」

発行価格等決定日が2026年2月26日(木)の場合、「2026年2月28日(土)から2026年3月24日(火)まで」

発行価格等決定日が2026年2月27日(金)の場合、「2026年3月3日(火)から2026年3月24日(火)まで」

発行価格等決定日が2026年3月2日(月)の場合、「2026年3月4日(水)から2026年3月24日(火)まで」

となります。

2 ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、指定先に対し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

3 目論見書の電子交付について

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います(注)。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)第27条の30の9第1項、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32条の2第1項)。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいて、投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第26期(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) 2025年9月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2026年2月18日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年9月26日付の有価証券報告書（2026年2月18日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額及び面積については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が全体又は合計と一致しない場合があります。

1 本投資法人の概要

(1) 本投資法人の概要及び企業理念

本投資法人は、2014年4月24日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3296）しており（以下「IPO」といいます。）、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を行っています。

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リート（総合型のポートフォリオを構築する投資法人をいいます。以下同じです。）の特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、投資主価値の最大化を図ります。かかる企業理念のもと、本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた2つの投資対象（オフィス(注1)・住宅(注2)）」、特に需給バランスと分散に着眼した東京経済圏（注3）の中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅のほか、「その他の用に供される不動産」（注4）にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、物件取得を通じて資産規模の拡大を図るとともに、築き上げたポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のためにエンジニアリング・マネジメント（注5）などの資産運用を行うことで、本投資法人のポートフォリオの強靱化を目指しています。

本投資法人は、インターネット金融サービスのパイオニアであり、証券・銀行・保険などを中心とした総合金融グループであるSBIグループ（SBIホールディングス株式会社並びにその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）の金融サービス事業における中間持株会社で、SBIホールディングス株式会社の完全子会社であるSBIファイナンシャルサービスズ株式会社（以下「SBI FS」といいます。）を親会社とする本資産運用会社に資産の運用を委託しています。本投資法人は、SBI FS及び株式会社SBI証券をメインスポンサー（投資法人の資産の運用を受託する資産運用会社の持株比率が最も大きい株主及び共にサポートを提供することが想定される当該会社の子会社をいいます。以下同じです。）、両社を含むSBIグループをメインスポンサーグループ（以下「メインスポンサーグループ」といいます。）とし、世界有数の不動産総合サービスプロバイダーであるCushman & Wakefield plc.グループの100%出資子会社であるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）、及び世界16の国と地域で金融サービスを提供している総合金融グループであるフィリップキャピタルグループの一員であるアジリティー・ホールディングス株式会社（以下「アジリティー」といいます。）をサブスポンサーグループ（以下「クッシュマン」と「アジリティー」を総称して「サブスポンサーグループ」といいます。）としており、これらメインスポンサーグループ及びサブスポンサーグループの不動産投資におけるネットワークを活用した成長戦略を展開しています。

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

（注2）「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメント（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に定める主たる用途が共同住宅であるサービスアパートメントに限ります。）を含みます。）をいいます。以下同じです。

（注3）「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

（注4）「その他の用に供される不動産」とは、オフィス及び住宅以外の不動産をいいます。以下同じです。なお、ヘルスケア施設又は病院を対象とした投資及び資産運用を行うに際しては、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」又は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を実施するものとします。また、「その他の用に供される不動産」は単に「その他」と表記することがあります。

(注5)「エンジニアリング・マネジメント」とは、本資産運用会社において行う「ポートフォリオの資産価値の維持・向上」及び「マーケットにおける競争力の維持・向上」に向けた各種施策をいいます。以下同じです。なお、エンジニアリング・マネジメントは、資産を適法かつ適切に、長期修繕計画に則って維持管理するための投資(以下「計画的設備投資」といいます。)に加え、ポートフォリオの収益力向上のための「物件収益力の向上施策」及び「コスト削減施策」、テナント退去リスクの極小化とリーシング期間の短縮に向けた「テナント満足度の向上施策」、並びに省エネルギー設備の導入や地域コミュニティへの貢献を狙った「環境配慮施策」の4つの施策から成る投資(以下「戦略的バリューアップ投資」といいます。)の2つの要素から構成されています。詳細は、後記「(10) エンジニアリング・マネジメントの概要と効果」をご参照ください。

(2) 本投資法人の投資方針

本投資法人は、収益の成長性と安定性を重視し、以下の投資対象及び投資方針に着眼して、投資主価値の最大化に資する運用を目指しています。

<投資戦略及びポートフォリオ構築方針の変更>

2024年6月期以前はポートフォリオの質的向上と投資主還元を目的に、ポートフォリオ・リファイニング戦略(注1)を推進し、その中で「オフィス・住宅・商業施設その他」という日本社会に根差した3用途を中心に投資を行ってきました。2024年12月期以降は、これまでのポートフォリオの質的向上や投資主還元の考え方を踏襲しつつ、足許及び将来のインフレ局面を見据え、ポートフォリオ強靱化戦略(注2)へと進化させています。インフレに強く、将来の賃料成長余地が見込める物件への投資をより積極的に進めることで、中長期的な収益成長を見据えたポートフォリオ再構築を進めています。

ポートフォリオ強靱化戦略の公表以降は継続的な資産入替を通じて、EPU(注3)の中長期的な成長と投資主還元を目指し、さらには総合型リートの特徴を活かし、収益の「成長性」と「安定性」をより重視したポートフォリオの構築に向けて、市場環境に応じて成長が見込める物件を機動的に取得できるよう、2025年9月に運用ガイドラインを一部変更しました。「商業施設その他」の用途を「その他の用に供される不動産」へ変更し、特定の用途に限定せず、「成長性」と「安定性」のバランスを考慮した柔軟な投資を行います。また、「オフィス」が本投資法人におけるメインの投資対象であるものの、インフレ耐性があり今後の賃料成長余地を期待できる「ホテル」(注4)への投資を開始し、宿泊施設(注7)を含む「その他の用に供される不動産」への投資比率(取得(予定)価格(注5)ベース)を50%以下(従前の「商業施設その他の用に供される不動産」への投資比率は20%以下)に変更しました。「ホテル」はオフィスや住宅などとは異なる収益構造を有しており、変動賃料を含む賃料形態のホテル等を投資対象とすることで、宿泊需要の拡大に伴うホテルの収益向上の恩恵を本投資法人が享受することが期待できます。また、「都心6区」(注6)に限らず、底堅いテナント需要及び賃料上昇余地が見込めるエリアのオフィスへの投資機会を確保することを目的に、「オフィス」の重点投資エリアを「都心6区」から「東京経済圏」へ拡大しました。

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組み合わせによるリスク分散のため、オフィス、住宅、その他の用に供される不動産に投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

(注1)「ポートフォリオ・リファイニング戦略」とは、ポートフォリオの質的向上と中長期的な投資主価値向上を目的に資産の入替えと底地スキームの活用を目指した戦略をいいます。なお、ポートフォリオの質的向上とは、都心6区(注6)等、収益性の高い地域に所在する資産に対する投資比率の向上、築年数若返り、収益力の向上(高利回り物件への入替)等を意味しています。以下同じです。

(注2)「ポートフォリオ強靱化戦略」とは、ポートフォリオの質的向上を目指した資産入替戦略をいいます。具体的には、築年数が経過する等、今後の収益性の成長余地が限定的な物件の売却と、相対的にインフレ耐性があり、今後の収益成長が見込まれる築浅物件の取得を段階的に進めています。築浅物件は、設備等を含めた物件全体の減価償却費が大きく計上される一方で、資本的支出が比較的抑えられる傾向があるため、手元に残る資金が増える構造であると考えており、こうして創出される資金を、保有物件の戦略的バリュアアップ投資に充てることで内部成長を加速させ、ポートフォリオ全体のNOIの向上を目指していく方針です。以下同じであり、単に「ポートフォリオ強靱化」ということがあります。

(注3)「EPU」とは、1口当たり分配金から、不動産譲渡損益、交換差損益及び圧縮積立金(又は買換特例圧縮積立金)の繰入/取崩の影響を控除して算出した1口当たりの利益をいい、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。
$$EPU = 1口当たり分配金 - (不動産等売却益 + 不動産等交換差益 - 不動産等売却損 - 不動産等交換差損 - 圧縮積立金(又は買換特例圧縮積立金)繰入額 + 圧縮積立金(又は買換特例圧縮積立金)取崩額) \div 期末発行済投資口数$$

(注4)「ホテル」とは、主たる用途が宿泊施設(注7)である不動産をいいます。なお、宿泊施設については、宿泊特化型ホテル(注7)を重点投資対象タイプとし、宿泊特化型ホテル以外については、不動産及び事業収益構造等の特性を考慮して、中長期的に安定した運用が可能であると判断できるものに限りします。

(注5)「取得(予定)価格」は、各取得済資産に関しては各資産の取得価格を、各取得予定資産に関しては本件売買契約(後記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要」)において定義します。)に記載された各取得予定資産の売買代金額又は不動産信託受益権の価額を、それぞれ記載しています。なお、取得(予定)価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、後記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要(2) 保有信託不動産及び取得予定資産並びに保有投資有価証券及び保有ローン債権の概要」のとおり、FORECAST四日市の取得価格は同物件に係る信託受益権譲渡契約書の規定に従い変更される可能性があります。以下同じです。

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

(注7)「宿泊施設」とは、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル、リゾート型ホテル、その他宿泊施設をいいます。宿泊特化型ホテルとは、宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテルをいいます。フルサービス型ホテルとは、複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテルをいいます。リゾート型ホテルとは、フルサービス型ホテルの特徴に加え、リゾートエリアに位置するホテルをいいます。その他宿泊施設とは、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル及びリゾート型ホテル以外の宿泊施設並びにホテル型SA(建築基準法に定める主たる用途がホテル・旅館等であるサービスアパートメントをいいます。)等をいいます。以下同じです。

本資産運用会社の運用ガイドラインに定める本投資法人の投資比率及び投資特性は以下のとおりです(比率はいずれも取得(予定)価格ベースです。)

本投資法人の全体での用途別投資比率(注1)及び各用途における地域別投資比率(注2)

用途別	全体での用途別投資比率 (注1)	各用途における地域別投資比率 (注2)
オフィス	50%以上	東京経済圏 60%以上
住宅	50%以下	三大都市圏(注3) 60%以上
その他の用に供される不動産	50%以下	地域別投資比率は定めていません。

(注1)「全体での用途別投資比率」とは、各用途の投資対象資産の取得(予定)価格の合計額を全投資対象資産の取得(予定)価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

(注2)「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得(予定)価格の合計額を当該用途の全地域の投資対象資産の取得(予定)価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

(注3)「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏(大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。)及び名古屋経済圏(愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。)をいいます。以下同じです。

(イ) オフィス

：(本投資法人が考える投資特性)「成長性」の追求

- 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益向上が見込めます。
- 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。
- 重点投資地域である東京経済圏は企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。

(ロ) 住宅

：(本投資法人が考える投資特性)「安定性」の追求

- 景気に左右されず、比較的安定した賃料需要及び賃料水準が見込めます。
- 人口集積度が高く一定の賃貸住宅への需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。

(ハ) その他の用に供される不動産

：(本投資法人が考える投資特性)「成長性」及び「安定性」の追求

- 宿泊施設においては、オフィスや住宅などと異なる収益構造を有し、ポートフォリオのリスク分散や収益機会の多様化を図ることが可能です。また、変動賃料を含む賃料形態のホテル等を投資対象とすることで、ホテル需要の拡大に伴うホテルの収益向上の恩恵を本投資法人が享受することが期待できます。
- 都市型商業施設(注1)においては、活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。また、多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。
- コミュニティ隣接型商業施設(注2)においては、主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく収益を中心とした、安定した収益を期待できるほか、専門店との賃貸借契約においては、当該専門店の売上に連動しない「固定最低賃料」を設定しつつ、当該専門店における一定以上の売上に応じて「歩合賃料」を加える賃料形態を採用する場合には、景気拡大期において収益の向上が期待できます。エリア/商圏内のコミュニティに密着した安定的な集客・消費ニーズに対応可能であり、底堅いテナント需要も見込めます。

- d. 宿泊施設及び商業施設以外のその他の用に供される不動産については様々な用途があり、用途によって物件特性が異なることに鑑み、具体的な用途別の基準は設けず、対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性及び将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産に厳選して投資を行います。

(注1)「都市型商業施設」とは、都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設をいいます。以下同じです。

(注2)「コミュニティ隣接型商業施設」とは、商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較的実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設(飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア)及び来店型施設(学習塾・エステ・スポーツジム等)、また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設(フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等)をいいます。以下同じです。

(3) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、メインスポンサーの変更によりSBIグループが参画して以降、初の公募増資を通じた資金調達により物件取得を行うことで、収益の成長性及び安定性の向上を図り、更なる投資主価値の向上を目指します。本取組み(後記「(6)本取組みの概要」において定義します。以下同じです。)により、「ポートフォリオ強靱化」をさらに加速し、EPUの持続的成長力を高めることを目指します。本募集(2026年2月18日開催の本投資法人役員会決議に基づく、公募による新投資口発行をいいます。以下同じです。)において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント(インベストメント・ハイライト)は、以下のとおりです。

インフレ局面での成長機会を享受できる築浅のホテル・オフィス・住宅等を取得

本投資法人は、総合型リートの特徴を活かし、市場環境の変化に柔軟に対応することでこれまで成長を実現してきました。足許では日本に到来しているインフレ局面に対する取得戦略が重要であると考え、2025年9月には運用ガイドラインを一部見直しました。本取組みにおいても、インフレの追い風を享受するために、変動賃料形態を含むホテル(ホテルリソル秋葉原及びTHE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiの2物件)や、都心6区に位置する築浅(注1)のオフィス(CIRCLES日本橋浜町)及び東京23区に所在する築浅の住宅(プライムガーデン赤塚)を取得します。

本投資法人は2025年9月にホテルの組入れを開始し、「ホテルリソルステイ秋葉原」と「スマイルホテルプレミアム函館五稜郭」を取得しており、本取組み後のポートフォリオにおけるホテルは4物件、投資比率は取得(予定)価格ベースで7.5%に上昇する見込みです。なお、ホテルについては、宿泊特化型ホテルを中心に、ポートフォリオに占める現時点でのホテルの投資比率の目標レンジ(注2)を取得価格ベースで10~15%としています。

本取組みを通じて、築浅物件への集中投資で「ポートフォリオ強靱化」を加速し、将来の賃料成長力の強化と修繕費の軽減を実現することを目指します。

(注1)本書において、築10年以下の物件を「築浅」としてしています。以下同じです。

(注2)「現時点でのホテルの投資比率の目標レンジ」とは、投資法人が現時点において目標として掲げるホテルの投資比率をいいます。なお、「投資比率」は、取得(予定)価格の合計に対する各物件の取得(予定)価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率の合計は100%にならない場合があります。本資産運用会社は、ステークホルダーへの情報提供を図る目的で、「現時点でのホテルの投資比率の目標レンジ」を決定し公表していますが、本書の日付現在の運用上の目標に過ぎず、その実現を保証又は約束するものではありません。

多様な取得戦略を駆使し、ポートフォリオのクオリティ向上と高い収益性を両立

本投資法人の取得戦略の一つとして、メインスポンサーグループであるSBIグループによるウェアハウジング(注1)を通じた物件の一時的保有及びバリューアップ機能、並びにSBIグループ各社が組成に関与するブリッジファンド(注1)による物件の一時的保有機能を活用しています。こうしたウェアハウジング機能やブリッジファンドを活用することで、外部成長機会に備えたパイプラインの積上げを継続しながら、機動的な物件取得を可能にし、外部成長の機会損失を回避することができると本投資法人は考えています。本取組みにて取得予定である「ホテルリソル秋葉原」と「ケーユー川越インター店底地」はこうしたSBIグループのウェアハウジング機能(注1)を活用した取得であり、高い収益性の物件を、好機を逃さず機動的に取得する予定です。また、本取組みにより取得する5物件については、ポートフォリオの質的向上に資する物件といえますが、これらはSBIグループによるスポンサーサポートの下、インプライド・キャップレート(ICR)(注2)4.4%を上回る平均NOI利回り(圧縮後)(注3)4.5%の利回りを確保しつつ、鑑定評価額対比17.5%の割安な価格で取得予定です。

加えて、本投資法人はポートフォリオ強化の取組みとして戦略的な資産入替を継続しており、その一環として、2025年12月19日に資産入替を公表しました。大手デベロッパーとの交換取引を通じて、大手デベロッパーが開発した、都心6区所在の、築浅かつ高い収益性のオフィスを取得しポートフォリオクオリティを向上させるとともに、「交換取引による圧縮記帳」（注4）を活用することによる収益性向上も図ります。詳細は後記「（7）2025年12月19日公表の資産入替の概要と効果」を参照ください。

このように多様な取得戦略を駆使することで、継続的に資産入替を行う中でも、ポートフォリオクオリティの向上と高い収益性を両立できると本投資法人は考えています。

（注1）「ウェアハウジング」又は「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、SBIグループ又はSBIグループが出資若しくは貸付する特別目的会社が、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却する機能をいいます。また、「ブリッジファンド」とは、第三者により保有されている物件の取得及び一時的な保有を行い、その後当該物件を本投資法人に売却することを目的にSBIグループが組成した特別目的会社等をいいます。

（注2）「インプライド・キャップレート（ICR）」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により算出しています。原則として2025年12月期末時点の数値を用いて計算していますが、時価総額は2026年2月9日時点の数値を用いて計算している点ご注意ください。

2026年2月9日時点インプライド・キャップレート = 2025年12月期末時点の年換算NOI ÷ { 2026年2月9日時点の時価総額 + 2025年12月期末時点の（有利子負債 - （信託）現預金 + （信託）預かり敷金） }

なお、「年換算NOI」は、2025年8月15日付で公表した2025年12月期及び2026年6月期の業績予想に用いた予想NOIを合算して求めています。

（注3）「平均NOI利回り（圧縮後）」は、後記「（6）本取組みの概要」記載の「本取組み（取得）」欄記載の本取組みにおける取得予定資産の平均NOI利回り（圧縮後）」と同義であり、CIRCLES日本橋浜町については、取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額（注5）を用いて算出した数値です。なお、NOIを取得予定価格で除した数値は4.3%となります。

（注4）「交換取引による圧縮記帳」とは、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条に基づき、資産を交換した際に発生する譲渡益を、取得資産の簿価に直接減額することで課税を繰り延べる仕組みです。同種資産・用途・保有期間等の要件を満たす必要があります。

（注5）「想定圧縮後帳簿価額」とは、取得予定価格に対して取得にかかる費用見込額を加算し、交換にかかる圧縮限度額の見込相当額を控除した価格をいいます。以下同じです。

内部成長を加速させる資産入替と「戦略的バリューアップ投資」を継続

本投資法人は、2024年12月期（第25期）以降、インフレ局面を見据えたポートフォリオ強化戦略を推進し、資産入替を継続するとともに、保有継続物件に対しては、エンジニアリング・マネジメントを通じた内部成長の加速によってNOI（注）の成長と投資主還元に取り組んできました。

内部成長の実現に向けた施策としてテナント入替時や賃料改定時の賃料増額を図るだけでなく、本投資法人が従来より内部成長のもう一つのドライバーとして捉えているエンジニアリング・マネジメントを計画的に実施し、築浅物件の取得により創出されるフリーキャッシュを「戦略的バリューアップ投資」に活用することで、継続保有物件のNOIの向上をドライブすることを目指します。

（注）「NOI」とは、本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。以下同じです。

また、「償却後NOI」とは、「NOI」から減価償却費及び固定資産除却損を控除した金額をいいます。以下同じです。

(4) スポンサーネットワークを活かした成長戦略

本投資法人は、メインスポンサーグループであるSBIグループの総合金融グループとしてのバリューチェーン（注）並びに国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務の実績を通じ豊富な知見を有するサブスポンサーグループのクッシュマン及びアジリティーからなるサポート体制をもとに、投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、外部成長と内部成長の両輪で投資主価値の向上を実現することを掲げています。

（注）「バリューチェーン」とは、SBIグループが提供する多様な機能をテコに、本投資法人の成長と投資主価値向上を追求する仕組みです。不動産関連領域と金融関連領域の2つの領域で構成され、具体的には、不動産関連領域として、本投資法人に対する物件情報の提供、開発・建替機能及びウェアハウジングのためのブリッジ機能（ブリッジ資金サポートを含みます。）があり、金融関連領域として、本投資法人との共同投資、本投資法人に対するローン貸付、さらにセიმポート出資としての投資口保有などが含まれます。

なお、「開発・建替機能」とは、SBIグループによる不動産の新規開発、既存建物の建替え、再開発その他の価値向上施策を通じて、本投資法人に対して優先的に物件供給を行うための機能をいいます。

また、「ブリッジ機能」とは、SBIグループ各社自身がウェアハウジングのためのブリッジ機能を果たすことに加え、SBIグループのサポートの一環として、SBIグループ各社がブリッジファンドに対する出資又は貸付を行うことをいいます。「ブリッジ資金サポート」とは開発・取得の各段階における一時的な資金需要に対し、SBIグループが資金供給（ブリッジファイナンス）を行うことで、物件取得機会を確保するための機能をいいます。

2022年11月に本投資法人のメインスポンサーグループとなったSBIグループについて

本資産運用会社の親会社であるSBI F Sは、SBIグループの金融サービス事業の中間持株会社であり、SBIホールディングスの完全子会社です。SBI F SはSBI証券の株式を100%保有するなど、傘下に金融領域や不動産領域の事業会社を多数有しています。SBIグループでは、「顧客中心主義」に基づき多様な事業領域においてお客さま本位の良質な商品・サービスを提供するべくビジネスを展開しており、SBIグループの多岐にわたるサポート、中でも特に不動産領域のグループ会社や金融領域のグループ会社の豊富なサポートをテコに、本投資法人の投資主価値向上を追求しています。

SBIグループのバリューチェーンをもとにした本投資法人に対するサポートのイメージは以下の通りです。



- (注1) 上記の図は、SBIグループに属する各社と本投資法人とのシナジーのイメージを説明しています。上記の図に記載されている各社からこれらの機能の提供を受けられることを保証するものではありません。
- (注2) SBIグループに属する各社についてはロゴを掲載していますが、会社の名称はそれぞれSBIホールディングス株式会社、株式会社SBI証券、SBI東西リアルティ株式会社、株式会社THEグローバル社、NCSアールイーキャピタル株式会社、昭和リース株式会社、株式会社SBI新生銀行です。
- (注3) 「ウェアハウジング機能の提供」の欄に記載されている各物件は、SBIグループによるウェアハウジング機能を利用して本投資法人が取得し又は取得する予定のものです。「物件・案件情報の提供」の欄に記載されている物件・案件のうち、メザンローン債権以外のものは、SBIグループからの売却提案を受け又はSBIグループによる情報提供を活かして本投資法人が取得し又は取得する予定のものです。メザンローン債権は、(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを裏付け資産とするものであり、本投資法人は、SBIグループによる情報提供を活かして取得しましたが、本書の日付現在、裏付け資産としての(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを取得する予定はありません。
- (注4) 「ブリッジAM機能」とは、SBI東西リアルティ株式会社が、SBIグループのサポートの一環として、SBIグループ各社が組成に関与するブリッジファンドに対してアセットマネジメント業務を提供することをいいます。
- (注5) 「ファイナンシャルアドバイス」とは、昭和リース株式会社が、SBIグループのサポートの一環として、法令上可能な範囲で、本資産運用会社に対して行う資金調達に関する助言をいいます。
- (注6) 「各種案件情報」の提供とは、株式会社SBI証券が、SBIグループのサポートの一環として、不動産及び不動産信託受益権の物件情報や、不動産に関連する資産の取得等の案件情報の提供等を行うことをいいます。
- (注7) 「レンディング」の欄において、「借入残高シェア5位」とは、本書の日付現在の本投資法人の借入金融機関のうち、株式会社SBI新生銀行からの借入残高が5番目に高額であることをいいます。「バイラテラル・ローン」とは、本投資法人が単一の金融機関との間で締結する1対1の貸付契約のことをいいます。
- (注8) NCSアールイーキャピタル株式会社は、アセットソリューション事業及び再生可能エネルギー事業を行うNECキャピタルソリューション株式会社の100%連結子会社であり、NECキャピタルソリューション株式会社は、株式会社SBI新生銀行が株式の43.47%を保有しています。
- (注9) 地方銀行と資本業務提携をしているのは、本投資法人ではなくSBIグループとなります。

スポンサー各社のネットワーク及び知見を活用した投資主価値の最大化

本投資法人は外部成長戦略として、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークと知見も活用し、第三者との相対取引を中心とした資産規模の継続的な拡大を行います。SBIグループは事業展開を通じて培われてきた広範な情報ソースを有しており、サブスポンサーグループであるクッシュマンとアジリティーは不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資事業における広範なネットワークと知見を有しています。

また、内部成長戦略として、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での、又は各自のこれまでの経歴における業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、各物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。さらに、本資産運用会社は、ポートフォリオの物件別事業計画の一部としてリーシング計画を策定しており、この策定にあたっては、クッシュマンから提供されるオフィス賃貸マーケットに係る各種データ等も参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで、機動的なリーシング活動を実現しています。

ホテル投資に係るSBIグループ及びAAAインベストメント株式会社からのサポート

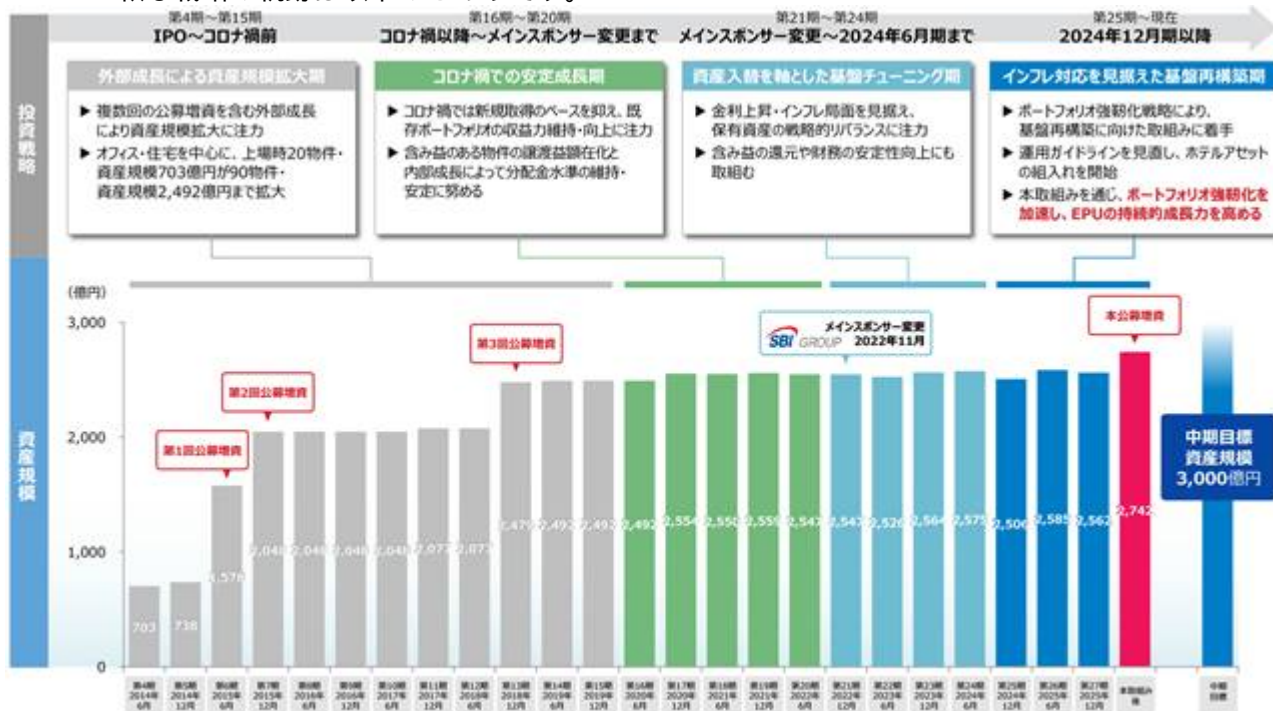
豊富なホテル投資運用実績を有するSBIグループからのサポートに加え、アジリティーのグループ会社の1つであり、国内外のホテル投資運用に関して知見を有するAAAインベストメント株式会社が、本資産運用会社との業務委託契約に基づき提供するサポートを通じて、本資産運用会社におけるホテルの投資・運用体制を整備しています。本投資法人は、今後もSBIグループ及びAAAインベストメント株式会社との協働を通じてホテルを取得し、運用することで、ポートフォリオのインフレ耐性を強化し、収益性の向上へと繋がれると考えています。

(5) 本投資法人の軌跡

本投資法人は、更なる成長を実現すべく、メインスポンサーの変更によりSBIグループが参画して以降初となる公募増資を行い、インフレの恩恵を享受できるポートフォリオの構築を追求します。

2014年のIPO以降、マーケット環境の変化に応じた戦略を遂行し、IPO時の資産規模703億円から複数回の公募増資を通じて着実に資産規模を拡大しました。今後も本投資法人の取得力及びスポンサーのパイプラインを背景とした外部成長の実現により、中期目標（注）である資産規模3,000億円の達成に向けて資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、資産規模の拡大を進めるに際して、ポートフォリオ収益の更なる成長と安定化に寄与する物件を対象とし、戦略的に取得してきました。今後もポートフォリオ強靱化戦略に基づき、EPUの持続的成長力の向上に注力します。本投資法人のマーケット環境に応じた柔軟な戦略の軌跡は以下のとおりです。



（注）資産規模に関する中期目標は、あくまでも本書の日付現在の目標であり、その実現を保証するものではなく、また実現の時期を示唆するものではありません。

(6) 本取組みの概要

本投資法人は、戦略的な資産入替を継続するとともに、インフレ機会における収益向上を享受できるホテル、オフィス及び住宅の取得を進める方針です。2025年12月19日には1件の資産入替を決定しましたが、2026年2月18日、本募集に伴い、新たに4物件（取得予定価格合計154億円）を取得することを決定しました（2025年12月10日決定のメザニンローン債権の取得及び2025年12月19日決定の資産入替並びに2026年2月18日決定の本募集等（注10）、本借入れ（注7）及びそれに伴う資産取得を合わせて「本取組み」といい、2025年12月19日決定の資産入替を通じて取得予定の1物件と本募集に伴い取得予定の4物件とを合わせた5物件を「取得予定資産」、2025年12月10日付で取得を決定したメザニンローン債権を「取得資産（メザニンローン債権）」といい、取得予定資産と取得資産（メザニンローン債権）をあわせて「取得（予定）資産」といいます。また、取得（予定）資産の取得を「本取得」といいます。また、2025年12月19日決定の資産入替を通じて譲渡予定の1物件を「譲渡予定資産」といいます。）。本取組みによって、築浅かつインフレ局面での賃料成長機会を享受できるホテル・オフィス・住宅等を含む5物件の資産を、鑑定評価額対比 17.5%の割安となる取得予定価格合計189億円で新たに取得する予定です。本取組みにおける取得予定資産の平均NOI利回り（償却前）（注3）（圧縮後）は4.5%、平均NOI利回り（償却後）（注4）（圧縮後）は3.8%の予定であり、平均NOI利回り（償却前）（圧縮後）は2026年2月9日時点のインプライド・キャップレートを上回る水準となっています。

本取組み後の本投資法人のポートフォリオは107物件、2,742億円（取得（予定）価格ベース）にまで拡大し、平均NOI利回り（圧縮後）は5.0%、平均築年数（注5）は22.8年となる見込みです。築浅物件に対して集中的に投資することで、本投資法人が成長戦略として掲げるポートフォリオの強靭化を進め、将来の賃料成長力の強化と修繕費の軽減を実現できるものと本投資法人は考えています。

本取組み							
取得予定資産（不動産等）				資産入替		本募集等	
<p>フリット資産サポート</p> <p>ホテル</p>  <p>ホテルソール 秋草原</p> <p>取得予定年月：2026年2月</p>	<p>SBIグループ</p> <p>ホテル</p>  <p>THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi</p> <p>取得予定年月：2026年3月</p>	<p>SBIグループ</p> <p>住宅</p>  <p>プライムガーデン 赤塚</p> <p>取得予定年月：2026年3月</p>	<p>フリット資産サポート</p> <p>店舗</p>  <p>ケュー 川越インター店 店舗</p> <p>取得予定年月：2026年3月</p>	<p>取得予定資産</p> <p>オフィス</p>  <p>CIRCLES 日本橋浜町</p> <p>取得予定年月：2026年3月</p>	<p>譲渡予定資産</p> <p>オフィス</p>  <p>九段北 325ビル</p> <p>譲渡予定年月：2026年3月</p>	<p>本募集等</p> <p>56億円</p>	<p>本借入れ</p> <p>58億円</p>
<p>取得資産（メザニンローン債権）</p> <p>合同会社Sumuファンド1号メザニンローン債権</p>				<p>交換取引</p>			
	第27期末 (2025年12月期末)	本取組み前	本取組み (取得)	本取組み (譲渡)	本取組み後		
資産規模	2,562 億円	2,572 億円	189 億円	18 億円	2,742 億円		
物件数	102 物件	103 物件	5 物件	1 物件	107 物件		
平均NOI利回り (償却前/償却後)	5.1% / 4.3%	5.1% / 4.2%	4.5% / 3.8% (注3前) / (注3後)	3.8% / 3.5%	5.0% / 4.2% (注5前) / (注5後)		
平均築年数 (2025年2月18日時点)	25.1 年	24.2 年	5.2 年	38.6 年	22.8 年		
LTV（総資産/時価）	48.2% / 38.0%				48.1% / 38.0%		
1口当たりNAV	115,607円				117,380円		
2026年2月9日時点のインプライド・キャップレート			4.4%				

(注1) 「本取組み前」には、第27期末（2025年12月期末）の各数値に、本投資法人が2025年7月9日付で決定したFORECAST桜橋の譲渡並びに2025年8月15日付で決定したFORECAST四日市及びinnoba大田の取得に関連する各数値を単純に合算又は控除した数値を記載しています。なお、2026年1月に取得したFORECAST四日市及びinnoba大田を「第28期取得済資産」といいます。以下同じです。

(注2) 「本取組み後」とは、本取組みに含まれる資産入替、資産取得、本募集等及び本借入れ（注7）が全て完了した時点（本書の日付現在、2026年3月30日を予定しています。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「平均NOI利回り（償却前）」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。

第27期末の平均NOI利回り

= (第27期継続保有資産（*）の第27期の実績NOIの合計 × 2 + 第27期中に取得した各保有資産の第27期実績NOI ÷ 第27期中の各運用日数 × 365の合計) ÷ 第27期末における保有資産の帳簿価額合計

「本取組み（取得）」欄記載の本取組みにおける取得予定資産の平均NOI利回り（圧縮後）

= 取得予定資産の鑑定NOI（**）の合計 ÷ 取得予定資産の取得予定価格合計（***）

「本取組み（譲渡）」欄記載の本取組みにおける譲渡予定資産の平均NOI利回り

= 譲渡予定資産の第27期の実績NOI × 2 ÷ 譲渡予定資産の譲渡予定価格

本取組み前の平均NOI利回り = (第28期譲渡済資産 (FORECAST 桜橋をいいます。以下同じです。) を除く第27期継続保有資産の第27期の実績NOIの合計 × 2 + 第27期中に取得した第27期末の各保有資産の第27期実績NOI ÷ 第27期中の各運用日数 × 365の合計 + 第28期取得済資産の鑑定NOIの合計) ÷ (第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計 + 第28期取得済資産の取得価格合計)

本取組み後の平均NOI利回り (圧縮後)

= (第28期譲渡済資産を除く第27期継続保有資産の第27期の実績NOIの合計 × 2 + 第27期中に取得した第27期末の各保有資産の第27期実績NOI ÷ 第27期中の各運用日数 × 365の合計 + 第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計 - 譲渡予定資産の第27期の実績NOI × 2) ÷ (第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計 + 第28期取得済資産の取得価格 + 取得予定資産の取得予定価格合計 - 譲渡予定資産の第27期末における帳簿価額)

(*) 第27期初から保有している第27期末の保有資産を「第27期継続保有資産」といいます。

(**) 「鑑定NOI」とは、第28期取得済資産及び取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。ケユー川越インター店底地以外の上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ケユー川越インター店底地の鑑定NOIは、有期還元法によるNOIです。

(***) 平均NOI利回り及び償却後平均NOI利回りの算出においては、取得予定資産のうちCIRCLES日本橋浜町の取得予定価格は、交換取引に伴う圧縮記帳の影響を考慮し、想定圧縮後帳簿価額を用いています。以下同じです。

(注4) 「平均NOI利回り (償却後)」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。

第27期末の平均償却後NOI利回り

= (第27期継続保有資産の第27期の実績償却後NOIの合計 × 2 + 第27期中に取得した各保有資産の第27期実績償却後NOI ÷ 第27期中の各運用日数 × 365の合計) ÷ 第27期末における保有資産の帳簿価額合計

「本取組み (取得)」欄記載の本取組みにおける取得予定資産の平均償却後NOI利回り (圧縮後)

= 取得予定資産の鑑定償却後NOI (*) の合計 ÷ 取得予定資産の取得予定価格の合計

「本取組み (譲渡)」欄記載の本取組みにおける譲渡予定資産の平均償却後NOI利回り

= 譲渡予定資産の第27期実績償却後NOI × 2 ÷ 譲渡予定資産の譲渡予定価格

本取組み前の平均償却後NOI利回り

= (第28期譲渡済資産を除く第27期継続保有資産の第27期の実績償却後NOIの合計 × 2 + 第27期中に取得した各保有資産の第27期実績償却後NOI ÷ 第27期中の各運用日数 × 365の合計 + 第28期取得済資産の鑑定償却後NOIの合計) ÷ (第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計 + 第28期取得済資産の取得価格合計)

本取組み後の平均償却後NOI利回り (圧縮後)

= (第28期譲渡済資産を除く第27期継続保有資産の第27期の実績償却後NOIの合計 × 2 + 第27期中に取得した第27期末の各保有資産の第27期実績償却後NOI ÷ 第27期中の各運用日数 × 365の合計 + 第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定償却後NOIの合計 - 譲渡予定資産の第27期の実績償却後NOI × 2) ÷ (第28期譲渡済資産を除く第27期末の各保有資産の帳簿価額合計 + 第28期取得済資産の取得価格合計 + 取得予定資産の取得予定価格合計 - 譲渡予定資産の第27期末における帳簿価額)

(*) 鑑定償却後NOIの算出において、第28期取得済資産及び取得予定資産の「減価償却費」は、本投資法人が、取得予定価格及び取得費用の見込金額を基に本投資法人の会計方針に従って試算した減価償却費の本書の日付現在における取得初月の減価償却費の本書の日付現在における見込金額を12倍した金額をいいます。当該「減価償却費」の額は本書の日付現在において試算した見込金額であり、実際の金額と異なる場合があります。以下同じです。

(注5) 「平均築年数」は、不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2026年2月18日までの日数を、各物件 (ただし、底地は除きます。) の取得 (予定) 価格で加重平均して記載しています。特段の記載がない限り以下同じです。

(注6) 「資産規模」、「物件数」、「平均NOI利回り」及び「平均築年数」の各指標については、本投資法人が保有する匿名組合出資持分及びローン債権を除外して算出しています。

(注7) 2025年12月末日 (第27期末) 現在の「総資産LTV」及び本取組み後における「総資産LTV」は、各時点の本投資法人の総資産額のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいい、以下の計算式により算出しています。本取組み後における「総資産LTV」の数値は、本書の日付現在の見込額に基づき算出した数値であり、実際の本募集等 (注10) における発行価額の総額に応じて変動します。また、本取組み以外の事象については考慮していません。このため、本取組み後における「総資産LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

2025年12月末日 (第27期末) 現在の総資産LTV

= { 2025年12月末日 (第27期末) 現在の (短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債) (以下「2025年12月末日 (第27期末) 現在の有利子負債」といいます。) } ÷ 2025年12月末日 (第27期末) 現在の総資産額

本取組み後の総資産LTV

= 本取組み後の有利子負債 (*) ÷ 本取組み後の総資産 (**)

(*) 「本取組み後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

本取組み後の有利子負債 = 2025年12月末日 (第27期末) 現在の有利子負債 + 本募集等と並行して実施予定の新規借入れ (以下「本借入れ」(****) といいます。) の金額

(**) 「本取組み後の総資産」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

本取組み後の総資産 = 2025年12月末日 (第27期末) 現在の総資産額 + 本取組み後の有利子負債 - 2025年12月末日 (第27期末) 現在の有利子負債 + 本募集等における発行価額の総額 (***) + 第28期取得済資産及び取得予定資産に係る預り敷金及び保証金 - 第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産に係る敷金及び保証金 + 第28期譲渡済資産の譲渡による譲渡益のうち「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する予定の圧縮積立金繰入額

(***) 「本募集等における発行価額の総額」は、2026年2月9日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集等において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集等における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集等における発行価額の総額も減少することとなります。このため、本取組み後のLTVも、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(****) 「本借入れ」の金額は、本書の日付現在の見込額であり、本取組み後のLTV及び本取組み後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。

(注8) 2025年12月末日(第27期末)現在の「時価LTV」及び本取組み後における「時価LTV」は、以下の計算式により算出しています。本取組み後における「時価LTV」の数値は、本取組み以外の事象については考慮していません。このため、本取組み後における「時価LTV」の数値は、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

2025年12月末日(第27期末)現在の時価LTV

= 2025年12月末日(第27期末)現在の有利子負債 ÷ { 2025年12月末日(第27期末)現在の総資産額 + 2025年12月末日(第27期末)現在の保有資産の鑑定評価額の合計 - 2025年12月末日(第27期末)現在の保有資産の帳簿価額合計 }

本取組み後の時価LTV

= 本取組み後の有利子負債 ÷ (本取組み後の総資産 + 第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産を除く第27期末の保有資産の鑑定評価額の合計 + 第28期取得済資産並びに取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計 - 2025年12月末日(第27期末)現在の保有資産の帳簿価額合計 - 第28期取得済資産及び取得予定資産の取得時想定帳簿価額(*))

(*) 取得時想定帳簿価額とは、取得(予定)価格と取得にかかる費用の見込額の合計(CIRCLES日本橋浜町については想定圧縮後帳簿価額)をいいます。以下同じです。

(注9) 本取組み後のポートフォリオに係る各数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る2025年12月末日(第27期末)現在の数値と本取組み前に譲渡又は取得が行われた3物件(FORECAST桜橋、FORECAST四日市及びinnoba大田)、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る数値を単純に合算又は控除した数値です。また、本取組み後の財務に係る各数値は、一定の仮定の下、2025年12月末日(第27期末)現在の数値及び本借入れ等に係る数値を単純に合算又は控除した数値です。これらの数値の算出においては、2026年1月1日から本書の日付までの期間に生じた事象及び本取組み以外の事象(FORECAST四日市の取得価格が同物件に係る信託受益権譲渡契約書の規定に従い変更される可能性を含みます。)については考慮していません。したがって、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。

(注10) 「本募集等」とは、本募集及び2026年2月18日開催の本投資法人の役員会決議に基づく、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。

(注11) 2025年12月期末時点の1口当たりNAVは、以下の計算式により算出しています。

1口当たりNAV(2025年12月期末時点) = NAV(2025年12月期末時点) (*) ÷ 発行済投資口の総口数(2025年12月期末時点)

(*) 「NAV(2025年12月期末時点)」は、以下の計算式により算出した数値をいいます。

NAV(2025年12月期末時点) = 当該期の貸借対照表上の純資産額 + 当該期の末日を価格時点とする鑑定評価額の合計 - 当該期の末日現在における帳簿価額の合計 - 当該期の分配金総額

(注12) 本取組み後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。

1口当たりNAV(2025年12月期末時点)

= 本取組み後のNAV(*) ÷ 本募集等後の発行済投資口数(**)

(*) 本取組み後のNAV

= NAV(2025年12月期末時点) - (第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の2025年12月末日を価格時点とする鑑定評価額の合計 - 第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の2025年12月期末時点における帳簿価額の合計額) + (第28期譲渡済資産の譲渡益(見込) + 譲渡予定資産の交換差損(***) (見込) + 本募集等における発行価額の総額 + 第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計 - 第28期取得済資産及び取得予定資産の取得時想定帳簿価額の合計 + 第28期取得済資産及び取得予定資産に係る預り敷金及び保証金 - 第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産に係る敷金及び保証金)

(**) 本募集等後の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

(***) 「交換差損」とは、以下の計算式により算出した金額が負である場合の当該金額をいいます。当該金額が正の場合には「交換差益」といいます。以下同じです。

(交換契約に記載された価額 - 譲渡時点に計上された又はされる予定の帳簿価格 - 売却費用) - 固定資産圧縮額

(注13) 「SBIグループ」とは、本投資法人が物件情報を収集するにあたり、SBIグループから売却提案を受け又は物件情報の提供のサポートを受けた場合をいいます。

本取組みにおける取得(予定)資産

用途	物件名	所在地	取得予定日	築年数	① 取得 予定価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ 差異 ① - ② (百万円)	比率 ③ / ②	NOI 利回り (%)	償却後 NOI 利回り (%)
ホテル	ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026/3/6	7.0年	6,125	7,940	▲1,814	▲22.8%	4.6%	4.0%
ホテル	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026/3/6	7.1年	5,600	6,350	▲750	▲11.8%	4.3%	3.5%
オフィス	CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026/3/30	1.7年	3,492	3,960	▲468	▲11.8%	(注脚) 3.8% (注脚) 4.6%	(注脚) 3.1% (注脚) 3.8%
住宅	プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026/3/6	1.2年	2,420	3,200	▲780	▲24.4%	4.4%	3.5%
底地	ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026/3/6	-	1,273	1,460	▲187	▲12.8%	4.0%	4.0%
合計 / 平均				5.2年	18,910	22,910	▲3,999	▲17.5%	(注脚) 4.3% (注脚) 4.5%	(注脚) 3.6% (注脚) 3.8%

メザニンローン債権への投資

取得日	金利	取得価格(百万円)	裏付け資産
2026/1/7	3か月日本円TIBOR +550bps	510	(仮称) Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners

本取組みにおける譲渡予定資産

用途	物件名	所在地	譲渡予定日	築年数	① 譲渡 予定価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ 差異 ① - ② (百万円)	比率 ③ / ②	NOI 利回り (%)	償却後 NOI 利回り (%)
オフィス	九段北325ビル	東京都千代田区	2026/3/30	38.6年	2,740	2,410	330	13.7%	3.8%	3.5%

(注1) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

取得予定資産のNOI利回り = 取得予定資産の鑑定NOI ÷ 取得予定価格

取得予定資産の償却後NOI利回り = (取得予定資産の鑑定NOI - 取得予定資産に係る減価償却費) ÷ 取得予定価格

譲渡予定資産のNOI利回り = 譲渡予定資産の第27期の実績NOIの合計 × 2 ÷ 譲渡予定価格

譲渡予定資産の償却後NOI利回り = 譲渡予定資産の第27期の実績償却後NOIの合計 × 2 ÷ 譲渡予定価格

CIRCLES日本橋浜町については、参考としてNOI又は償却後NOIを取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額(2,845百万円)により除した数値も「圧縮後」として記載しています。「合計/平均」欄についても、CIRCLES日本橋浜町の想定圧縮後帳簿価額を用いて算出した数値を「圧縮後」として記載しています。

(注2) 「築年数」は、各物件の不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2026年2月18日までの日数に基づき記載しています。

(注3) 合同会社Sumuファンド1号メザンローン債権の詳細については、後記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

(7) 2025年12月19日公表の資産入替の概要と効果

本投資法人はポートフォリオ強靱化の取組みとして戦略的な資産入替を継続しており、その一環として、2025年12月19日に資産入替を公表しました。大手デベロッパーとの交換取引を通じて「CIRCLES日本橋浜町」を取得し、「九段北325ビル」を譲渡する資産入替です。この資産入替では大手デベロッパーが開発した都心6区に所在する2024年竣工の築年数の浅いオフィスである「CIRCLES日本橋浜町」を取得しポートフォリオクオリティを向上させ、フリーキャッシュを創出するとともに、「交換取引による圧縮記帳」を活用することで収益性向上も図ります。また、「CIRCLES日本橋浜町」のレントギャップ(注)は7.5%であり、今後更なる収益成長の機会が期待できます。

このような取得戦略を駆使することで、継続的に資産入替を行う中でも、ポートフォリオクオリティの向上と高い収益性を両立できると本投資法人は考えています。

(注) CIRCLES日本橋浜町のレントギャップは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

レントギャップ = (取得予定日時点の想定基準階平均坪単価賃料(坪単価) ÷ 鑑定評価書における新規想定成約賃料(坪単価) - 1) × 100

「想定基準階平均坪単価賃料(坪単価)」とは、物件のオフィスフロア(基準階)の坪単価賃料(直近の成約に基づく金額)を基礎として本資産運用会社が算出した1坪当たりの月額賃料水準です。「想定基準階平均坪単価賃料(坪単価)」は、2026年2月18日時点のものです。なお、店舗等の非オフィス用途区画は算定の基礎に含まれていません。「鑑定評価書における新規想定成約賃料(坪単価)」とは、取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書に係る直接還元法における新規賃料等の査定項目に「新規賃料等(事務所)」として記載された坪単価あたりの月額賃料をいいます。



■ 本交換取引の効果



(注1) 「収益性の向上」及び「財務健全性の向上」においては、CIRCLES日本橋浜町の取得予定価格ではなく想定圧縮後帳簿価額に基づく数値を用いて比較している点につき、ご注意ください。

(注2) 「含み益率」とは、九段北325ビルの第27期末の帳簿価額又はCIRCLES日本橋浜町の想定圧縮後帳簿価額に対する含み益額の比率をいいます。なお、九段北325ビルの「含み益額」とは、九段北325ビルの第27期末の鑑定評価額と第27期末の帳簿価額の差額が正である場合の当該金額をいいます。CIRCLES日本橋浜町の含み益は、同物件の想定圧縮後帳簿価額に対する、同物件の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定評価額の差額が正である場合の当該金額をいいます。

(注3) 「フリーキャッシュの創出」に記載の減価償却費(第28期～第33期)については、本投資法人が定額法に基づいて試算した、第28期～第33期の減価償却費の本書の日付現在における見込金額の合計を記載しています。資本的支出(第28期～第33期)については、本資産運用会社作成の第28期(2026年6月期)から第33期(2028年12月期)までの修繕計画に基づく資本的支出の見積額の合計をそれぞれ記載しています。

(8) 投資戦略の変化と資産入替によるポートフォリオへの効果

2024年12月期以降、本投資法人はインフレ局面を見据えたポートフォリオ強化戦略を推進し、資産入替を継続的に実施してきました。2023年6月期以降本取組み後までの期間において、取得（予定）価格ベースで、取得資産は累計762億円、譲渡資産は累計566億円にのぼる予定です。各期の実績と効果は以下のとおりです。

■メインスポンサー変更後の資産入替の実績と効果



- (注1) 「譲渡益」とは、各譲渡（予定）資産につき、売買の場合の譲渡（予定）価格と譲渡時点に計上された又はされる予定の簿価に売却費用を加えた金額の差額が正である場合の当該金額及び交換の場合の交換差益をいい、「譲渡損」とは、売買の場合の各譲渡（予定）資産につき、譲渡（予定）価格と譲渡時点に計上された又はされる予定の簿価に売却費用を加えた金額の差額が負である場合の当該金額及び交換の場合の交換差損をいいます。両者を合わせて「譲渡損益」といいます。
- (注2) 各期において完了した物件取得及び物件譲渡を、各物件の取得（予定）価格をベースに累計してグラフにしています。
- (注3) 取得（累計）の総額（取得価格ベース）及び取得（予定）物件数並びに総額（取得価格ベース）及び譲渡（予定）物件数の計算には、匿名組合出資持分及びローン債権は含みません。
- (注4) 取得（累計）に記載のNOI利回りは、物件の取得に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計を、取得（予定）価格の合計で除した数値を記載しています。また、譲渡（累計）に記載のNOI利回りは、譲渡日が属する期の前期の実績NOI（但し、複数回に分けて譲渡した物件につき、日本橋プラザビルは第23期実績NOI、FORECAST新宿SOUTHは第25期実績NOI）の合計×2を、譲渡（予定）価格で除した数値を記載しています。
- (注5) 2022年12月期末の平均築年数は、2022年12月期末時点で保有している物件の不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2022年12月31日までの日数を取得価格で加重平均して記載しています。また、本取組み後（2026年3月30日見込み）の平均築年数は、本取組み後に保有している物件（ただし、底地は除きます。）の不動産登記上の新築年月日の属する月の初日から2026年3月30日までの日数を取得（予定）価格で加重平均して記載しています。

(9) 内部成長の実績

本投資法人は賃料のアップサイドポテンシャルに着眼したポートフォリオの構築のもと、継続的に交渉を実施し、テナント入替時や契約更新時における賃料増額の実現を目指しています。

内部成長の実績（オフィス）

本投資法人が保有するオフィスの賃料は、テナント入替時の積極的なリーシング活動と契約更新時の積極的な増額交渉によって上昇トレンドにあります。マーケット賃料が上昇傾向にあるオフィスのテナント入替時賃料増額率は、+15.8%と前期より上昇しています。また、継続的な交渉により、契約更新時の賃料増額承諾率も上昇しており、契約更新時賃料増減率は+3.9%と前期より加速しています。

■テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移



■契約更新時 月額賃料増減額・率の推移



テナント入替時 + 契約更新時

	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)
入替・更新時賃料増減額	4,064	5,287	6,042	6,581	10,553
入替・更新時賃料増減率	1.7%	2.6%	2.8%	2.7%	5.9%

■賃料増額交渉・改定の実績



- (注1) 「入替時増減額」は、各期について、テナント入替えがあった区画における、テナント入替え後の賃料総額からテナント入替え前の賃料総額を控除した金額をいいます。なお、入替え後の賃料として段階賃料を採用した区画については、最終的な賃料を当該区画のテナント入替え後の賃料としています。以下同じです。
- (注2) 「入替時増減率」は、各期について、テナント入替えがあった区画における、入替時増減額をテナント入替え前の賃料総額で除した数値をいいます。以下同じです。
- (注3) 「契約更新時賃料増減額」は、各期について、契約更新対象テナントの契約更新後の賃料総額から契約更新対象テナントの増減前の賃料総額を控除した金額をいい、「更新時増減額」ということがあります。以下同じです。なお、契約更新対象テナントとは、普通賃貸借契約及び定期賃貸借契約の賃貸期間が満了したテナントをいいます。以下同じです。また、賃料の増減について翌期以降に交渉を持ち越す場合は、当該期における当該テナントの更新時増減額は0円としています。さらに、前期以前から交渉が持ち越されて当該期に賃料の増減が発生した場合は、当該期に当該テナントの増減額を更新時増減額に計上しています。さらに、自動賃料改定条項等により契約更新時とは関係なく賃料の増減が発生した場合も、当該期に当該テナントの増減額を更新時増減額に計上しています。
- (注4) 「契約更新時賃料増減率」は、各期について、契約更新時賃料増減額を契約更新対象テナントの増減前の賃料総額で除した数値をいいます。「更新時増減率」ということがあります。なお、契約更新対象テナントの増減前の賃料総額には、前期以前から交渉が持ち越されて当該期に増減が発生したテナント及び自動賃料改定条項等により契約更新時とは関係なく賃料の増減が発生したテナントの増減額前の賃料を含みます。以下同じです。
- (注5) 「テナント入替時+契約更新時」における「入替・更新時賃料増減額」は、入替時増減額と更新時増減額の合計を記載しています。「入替・更新時賃料増減率」は、入替・更新時賃料増減額を、テナント入替え前の賃料総額と契約更新対象テナントの増減前の賃料総額の合計で除した数値を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「賃料増額交渉・更新の実績」は、賃貸面積ベースで記載しています。
 $\text{増額応諾率} = \frac{\text{当該期に賃料の増額改定及び賃料増額の上再契約し、賃料増額が発生したテナントの賃貸面積の合計}}{\text{(当該期に普通賃貸借契約及び定期賃貸借契約の賃貸期間が満了したテナントの賃貸面積の合計 + それ以外で賃料改定及び賃料増額の上再契約し、賃料増額が発生したテナントの賃貸面積の合計)}} \times 100$
 また、各期に「交渉継続」としたテナントが、当該期の翌期以降に「増額又は減額」となった場合、当該テナントの賃料改定対象面積は、当該期においては上記計算式の分子は0㎡を、分母には賃貸面積を計上し、「増額又は減額」となった期において分子、分母ともに賃貸面積を計上しています。以下同じです。
- (注7) オフィス物件のほか、オフィス物件の付帯住戸も計算の対象となります。

内部成長の実績（住宅）

住宅賃貸市場については、首都圏への人口流入を背景に、稼働率及び賃料水準は概ね安定した推移を示しており、本投資法人が保有する住宅は、都心6区、東京経済圏、大阪、その他地域で高稼働を達成しています。住宅の賃料増減率は、PM会社との連携強化により、入替時・更新時とも前期より高い上昇を実現しており、第27期におけるテナント入替時の賃料増減率は+5.8%（月額141.6万円増）、契約更新時の賃料増減率は+1.5%（月額78.0万円増）となっています。

① テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移



② 契約更新時 月額賃料増減額・率の推移



①+② テナント入替時+契約更新時

期	第23期 (2023年12月期)	第24期 (2024年6月期)	第25期 (2024年12月期)	第26期 (2025年6月期)	第27期 (2025年12月期)
入替・更新時賃料増減額 (千円/月)	1,222	1,211	985	1,449	2,196
入替・更新時賃料増減率 (%)	1.6%	1.2%	1.3%	1.5%	2.9%

③ 賃料増額交渉・改定の実績

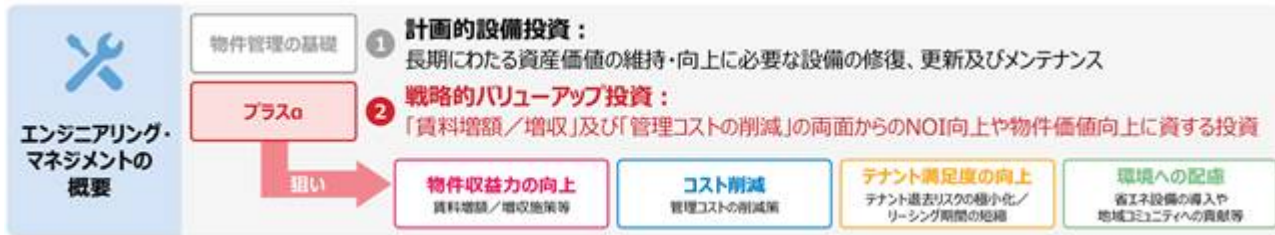


(注1) 「入替時賃料増減率（23区内）」は、23区内に所在する物件に関する入替時賃料増減率をいい、「入替時賃料増減率（23区内以外）」は、23区内以外に所在する物件に関する入替時賃料増減率をいいます。

(注2) 住宅物件のほか、住宅に付帯するオフィス・店舗も計算の対象となります。

(10) エンジニアリング・マネジメントの概要と効果

本投資法人は、長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンスである「計画的設備投資」に加え、賃料増額と増収及び管理コストの削減の両面からNOI向上や物件価値向上に寄与する投資である「戦略的バリューアップ投資」をあわせたエンジニアリング・マネジメントを計画的に実施しています。なお、戦略的バリューアップ投資の狙いとしては、物件収益力の向上、コスト削減以外に、テナント満足度の向上及び環境への配慮があります。本投資法人はエンジニアリング・マネジメントを行うことでポートフォリオ収益力・競争力の維持・向上を図っています。



実際の戦略的バリューアップ投資の事例は以下をご参照ください。

戦略的バリューアップ投資事例

	物件名	工事完了時期	工事内容	賃料増額率	賃料増加額 (年ベース)	ROI (償却前)
オフィス	FORECAST新宿AVENUE	2025年10月	セットアップオフィス設置	56.1%	+19.9百万円	24.9%
	藤和東五反田ビル	2025年11月	ハーフセットアップオフィス設置	21.4%	+2.6百万円	23.2%
住宅	神田リーフレックス・リス	2025年10月	専用部リニューアル工事	30.3%	+0.9百万円	52.7%
	DeLCCS KASAI	2025年10月	専用部リニューアル工事	37.8%	+0.5百万円	14.4%



(注1) 「賃料増額率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。なお、算定にあたりフリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。

$$\text{賃料増額率} = (\text{賃料増額後の月額賃料} \div \text{賃料増額前の月額賃料} - 1) \times 100$$

(注2) 「賃料増加額（年ベース）」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{賃料増加額（年ベース）} = (\text{賃料増額後の月額賃料} - \text{賃料増額前の月額賃料}) \times 12$$

(注3) 「ROI（償却前）」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

$$\text{ROI（償却前）} = \text{賃料増加額（年ベース）} \div \text{バリューアップ工事費用}$$

(注4) 「ハーフセットアップオフィス」とは、共用部の内装・什器が設置され、執務室エリアは内装のみで什器は未設置（又は一部のみ設置）の状態であるオフィス等、オフィスとしての利用開始までに設備の一部の設置が必要となるオフィスをいいます。

(11) 財務運営状況（2025年12月期末時点）

(イ) 財務戦略の基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。金利上昇の環境下、有利子負債コストの増加を抑制するために、借入期間の短期化や変動金利での借入を組み合わせながら、最適な財務運営を推進しています。

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れを実施する予定であり、本借入れ後である、本取組み後の総資産LTV水準は48.1%程度となる見込みです（注1）。また、2025年12月期末時点の有利子負債総額は1,354億円、平均残存期間（注2）は2.87年、長期比率（注2）は100%、固定比率（注2）は87.0%となる見込みです。かかるLTV水準は、本投資法人が当面のLTV水準に関する方針として掲げる45%から55%の範囲内であり、財務基盤の安定性を維持する上で十分な水準であるといえます。

主要財務指標（LTVは本取組み後）

有利子負債総額	総資産LTV（本取組み後）	平均残存期間
1,354億円	48.1%	2.87年
長期比率	固定比率	長期発行体格付
100.0%	87.0%	JCR : AA-（安定的） R&I : A+（安定的）

- (注1) 本取組み後の総資産LTVは、一定の仮定の下で算出したものであり、本取組み以外の事象については考慮していません。従って、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) 「平均残存期間」は、各有利子負債の返済期日・償還期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。「長期比率」は、有利子負債に占める長期借入金（1年以内に返済期限が到来するものを含まず。）及び投資法人債（短期投資法人債を除きます。）の割合をいいます。「固定比率」は、有利子負債に占める固定金利の有利子負債（金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化されているものを含まず。）の割合をいいます。いずれも、2025年12月期末時点の数値を記載しています。
- (注3) 「長期発行体格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）により本投資法人に付された長期発行体格付を記載しています。かかる格付は、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(ロ) LTVの推移

本投資法人のLTVの推移は以下のとおりです。本取組み後の総資産LTVは48.1%程度となる見込みであり、この水準は本投資法人が当面の総資産LTV水準として掲げる45%から55%の範囲内となります。今後もこの範囲内でのLTVコントロールに努めます。



(注) 各期の総資産LTV及び時価LTVは、以下の計算式により算出しています。

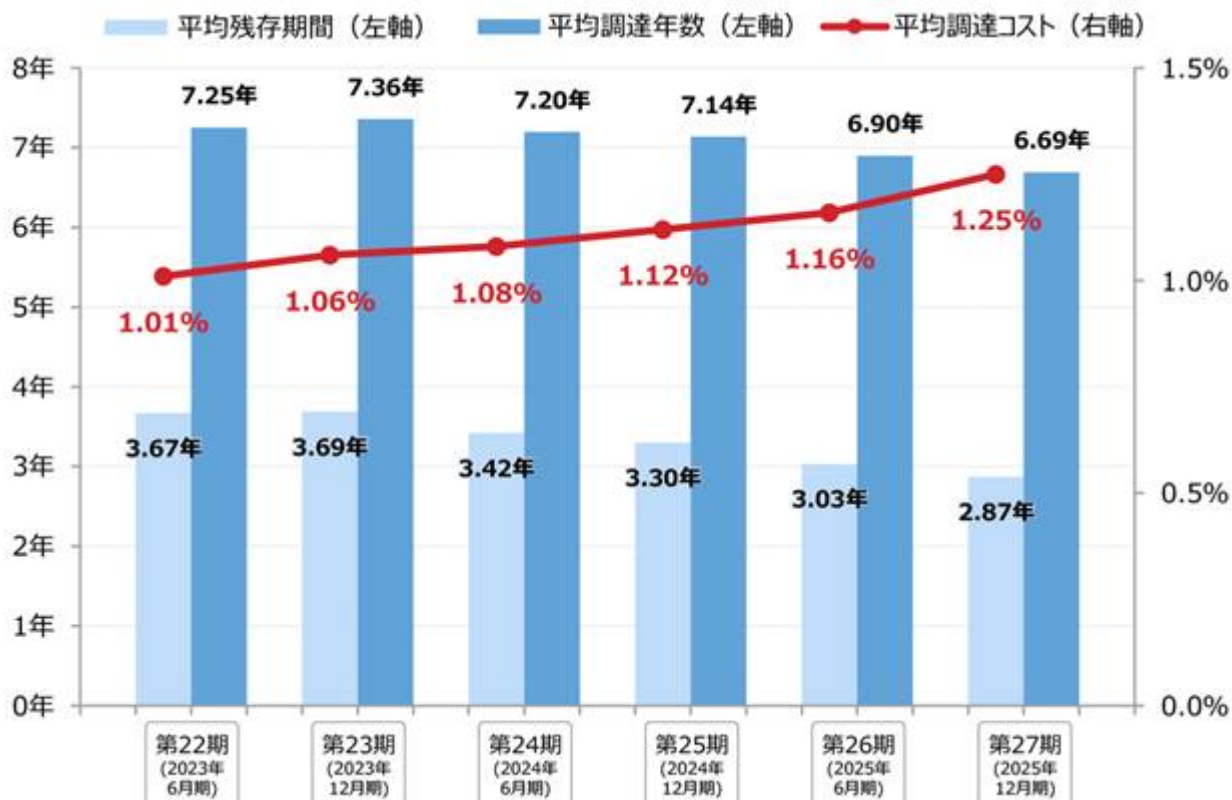
各期の総資産LTV = 各期末の有利子負債 ÷ 各期末の総資産額

各期の時価LTV = 各期末現在の(短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債) ÷ (各期末時点の総資産額 + 各期末時点の保有資産の鑑定評価額の合計 - 各期末時点の保有資産の帳簿価額の合計)

(ハ) 平均残存期間(注1)、平均調達年数(注2)及び平均調達コスト(注3)の推移

本投資法人は、財務基盤の安定化を基本方針にしつつ、金利上昇の環境下、調達コストの増加を抑えることを目指し、平均調達期間の短期化などを通じて、コスト負担との最適なバランスの実現を図っています。2025年12月期末時点では、平均残存期間は2.87年、平均調達年数は6.69年です。

< 平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移 >



(注1) 「平均残存期間」は、各期末における各有利子負債の返済期日・償還期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 「平均調達年数」は、各有利子負債の調達時点における返済期日・償還期日までの年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。以下同じです。

(注3) 「平均調達コスト」については、アップフロントフィー、エージェントフィー及び投資法人債発行費用を含む調達コストを各有利子負債の残高で除した比率を、各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。

(二) 有利子負債の返済期限分散状況(本借入れを含む)

本投資法人は、投資法人債の発行も活用しながら毎期100億円から150億円程度の返済となるように有利子負債の返済期限の分散を図り、金融環境の急激な悪化に備えています。

<有利子負債の返済期限分散状況(2025年12月期末時点)>



(ホ) 本借入れ一覧

本借入れは、以下のとおりです。

期間 (注2) (注3)	借入先	借入予定金額 (百万円) (注4)	借入実行予定日 (注3)	返済予定期日 (注3)	利率	金利
長期	三菱UFJ銀行をリード・アレンジャー、みずほ銀行及び三井住友銀行を	2,610	2026年3月6日	2030年4月22日	基準金利 (注5) +0.2900%	変動
	コ・アレンジャーとする協調融資団	3,210		2031年4月21日	基準金利 (注6) +0.3300%	変動 (注7)
合計		5,820				

(注1) 本借入れは、別途定められる貸出前条件を全て充足することに加え、協調融資団を組成する借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 「期間」の区分、「借入実行予定日」及び「返済予定期日」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の見込額です。

(注5) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(注6) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協6か月日本円TIBORとなります。

(注7) 金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化される予定です。

(注8) 本借入れについては、締結予定の金銭消費貸借契約の内容にしたがって記載していますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。本取組み後の総資産LTV及び時価LTVは変動する可能性があります。

(12) ポートフォリオの分散状況

本取組み後のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

用途別

用途	物件数(棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(注) (%)
オフィス	54	165,480	60.3
住宅	44	70,135	25.6
その他	9	38,646	14.1
合計	107	274,262	100.0

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

地域別

(イ) オフィス

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京経済圏	44	144,329	87.2
三大都市圏 (東京経済圏を除く)	8	17,700	10.7
その他	2	3,450	2.1
合計	54	165,480	100.0

(ロ) 住宅

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京経済圏	20	40,385	57.6
三大都市圏 (東京経済圏を除く)	22	27,539	39.3
その他	2	2,210	3.2
合計	44	70,135	100.0

(ハ) その他の用に供される不動産

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京経済圏	6	28,356	73.4
三大都市圏 (東京経済圏を除く)	1	5,600	14.5
その他	2	4,690	12.1
合計	9	38,646	100.0

(ニ) 全体

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
東京経済圏	70	213,072	77.7
三大都市圏 (東京経済圏を除く)	31	50,840	18.5
その他	6	10,350	3.8
合計	107	274,262	100.0

2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象とする新投資口の発行を通じて調達した資金及び借入金により、後記「(1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧 取得予定資産の一覧」に記載の取得予定資産である、CIRCLES日本橋浜町(なお、九段北325ビルとの交換取引であり、両物件の価格の差額(以下「交換差金」といいます。))の支払いに本募集の対象とする新投資口の発行を通じて調達した資金、手元資金及び借入金を充当します。)、プライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi及びケーユー川越インター店底地の5物件の不動産信託受益権を取得する予定です。また、本投資法人は、第27期(2025年12月期)に、後記「(1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧 第27期取得済資産及び第28期取得済資産の一覧」に記載の不動産信託受益権6物件のうち、浦和ガーデンビル(第2回取得分)、NW SQUARE、ホテルリソルステイ秋葉原及びスマイルホテルプレミアム函館五稜郭を取得し、第28期(2026年6月期)に、FORECAST四日市及びinnoba大田を取得しました。

さらに、本投資法人は、第27期(2025年12月期)に、後記「(1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧 第27期譲渡済資産及び第28期譲渡済資産の一覧」に記載の11物件の不動産信託受益権のうち、FORECAST桜橋以外の10物件を譲渡し、第28期(2026年6月期)に、FORECAST桜橋を譲渡しました。また、後記「(1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧 譲渡予定資産の一覧」に記載の1物件の不動産信託受益権を譲渡する予定です。

取得予定資産の取得予定価格の合計は18,910百万円(消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。)です。

本投資法人は、各取得予定資産のうち、プライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi及びケーユー川越インター店底地については2026年2月18日付で、売主との間で信託受益権譲渡契約をそれぞれ締結し、CIRCLES日本橋浜町については2025年12月19日付で信託受益権交換契約(以下、かかる信託受益権譲渡契約及び信託受益権交換契約を総称して「本件売買契約」といいます。)を締結しています。CIRCLES日本橋浜町に係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。CIRCLES日本橋浜町に係る信託受益権交換契約においては、本投資法人又は相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、当該契約を解除することができるものとされています。また、当該契約を解除した当事者は、その相手方当事者に対して、免責事由の有無を問わず、九段北325ビルの譲渡予定価格及びCIRCLES日本橋浜町の取得予定価格の合計額の10%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、本投資法人が交換差金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「(2) 保有信託不動産及び取得予定資産並びに保有投資有価証券及び保有ローン債権の概要」以下をご参照ください。

(1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧

第27期取得済資産及び第28期取得済資産の一覧

物件番号 (注1)	不動産又は信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日	取得先	取得年月日
A-78	浦和ガーデンビル(第2回取得分)(注2)	三井住友信託銀行 株式会社	2035年6月30日	ヒューリック株式会社	2025年7月1日
A-79	NW SQUARE	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2035年8月31日	合同会社 A.P.17	2025年8月29日
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	三井住友信託銀行 株式会社	2035年9月30日	株式会社サン ケイビル	2025年9月26日
C-7	スマイルホテルプレミアム函館 五稜郭	三井住友信託銀行 株式会社	2035年9月30日	株式会社サン ケイビル	2025年9月26日
A-80	FORECAST四日市	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2036年1月31日	芙蓉総合 リース株式 会社	2026年1月14日
C-8	innoba大田	三井住友信託銀行 株式会社	2036年1月31日	合同会社 TU31	2026年1月14日

(注1)「物件番号」は、本投資法人の取得(予定)資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィス、Bは住宅、Cはその他の用途に供される不動産をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2)「浦和ガーデンビル(第2回取得分)」は、2025年7月1日に本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分80%をいいます。以下同じです。

(注3)上記のほか、2026年1月7日付で金銭債権を取得しました。詳細は後記「(2) 保有信託不動産及び取得予定資産並びに保有投資有価証券及び保有ローン債権の概要」をご参照ください。

取得予定資産の一覧

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日 (予定) (注)	取得先	取得予定 年月日
A-81	CIRCLES日本橋浜町	三井住友信託銀行 株式会社	2036年3月31日	三菱地所 株式会社	2026年3月30日
B-57	プライムガーデン赤塚	新生信託銀行 株式会社	2036年3月31日	合同会社大森	2026年3月6日
C-9	ホテルリソル秋葉原	三井住友信託銀行 株式会社	2036年3月31日	合同会社レジデ ンスアセット ソリューション2号	2026年3月6日
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	三菱UFJ信託 銀行株式会社	2036年3月31日	合同会社大阪本 町ホテル	2026年3月6日
C-11	ケーユー川越インター店底地	三井住友信託銀行 株式会社	2036年3月31日	合同会社SPV04	2026年3月6日

(注)「信託期間満了日(予定)」は、本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。

第27期譲渡済資産及び第28期譲渡済資産の一覧

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡価格 (百万円) (注1)	譲渡先	譲渡年月日
A-7	FORECAST新宿SOUTH (第2回譲渡分) (注2)	東京都新宿区	10,000	ヒューリック 株式会社	2025年7月1日
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2026年1月13日
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2025年8月7日
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2,700	非開示 (注5)	2025年8月27日
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	3,100 (注4)	非開示 (注4)	2025年8月27日
B-46	南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市			2025年8月27日
B-47	南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市			2025年8月27日
B-48	南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市			2025年8月27日
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1,330	非開示 (注5)	2025年8月29日
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1,170		2025年8月29日
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2025年9月30日

(注1) 信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まれません。

(注2) 「FORECAST新宿SOUTH (第2回譲渡分)」は、2025年7月1日に本投資法人が譲渡した信託受益権の準共有持分50%をいいます。

(注3) FORECAST桜橋、セントラル代官山及びBECOME SAKAEの譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、上記の物件の譲受けのために設立された特別目的会社です。当該譲渡先及び当該譲渡先への出資者から開示に関する承諾を得られていないことから、個々の物件の譲渡価格及び譲渡先については非開示としています。当該譲渡先は、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。また、個々の物件の譲渡価格は、譲渡時点における帳簿価額及び2025年6月30日時点の鑑定評価額をいずれも上回っており、FORECAST桜橋の譲渡価格は2025年12月31日時点の鑑定評価額を上回っています。FORECAST桜橋、セントラル代官山及びBECOME SAKAEの譲渡価格の合計は、16,800百万円です。

(注4) 天神東レジデンス、南堀江アパートメントシエロ、南堀江アパートメントグランデ及び南堀江アパートメントリオの譲渡先は、国内の特定目的会社又はその出資する複数の国内の合同会社ですが、いずれも上記の物件の譲受けのために設立された特別目的会社です。これらの特別目的会社は同一のアセットマネージャーにより運用され、当該譲渡先に対する上記の物件の譲渡は一体での取引を企図して行われるものであること、また、当該譲渡先及び当該譲渡先への出資者から開示に関する承諾を得られていないことから、個々の物件の譲渡価格及び譲渡先については非開示としています。当該譲渡先は、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。また、個々の物件の譲渡価格は、譲渡時点における帳簿価額及び2025年6月30日時点の鑑定評価額をいずれも上回っています。

(注5) 譲渡先から開示に関する承諾を得られていないことから、非開示としています。当該譲渡先は、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

譲渡予定資産の一覧

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡予定先	譲渡予定年月日
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2,740	三菱地所 株式会社	2026年3月30日

(注) 信託受益権交換契約に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まれません。

- (2) 保有信託不動産及び取得予定資産並びに保有投資有価証券及び保有ローン債権の概要
本取組み後の本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
保有不動産及び保有信託不動産(第27期取得済資産及び第28期取得済資産を除きます。)						
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.8
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.5
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,348.57	6,500	2.4
A-5	FORECAST市ヶ谷(注3)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.8
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.81	1,800	0.7
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.0
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,595.04	2,780	1.0
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.8
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.0
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	2.7
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.0
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,118.30	2,640	1.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.0
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.6
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.8
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	3,052.31	2,210	0.8
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.7
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.0
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.6
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.8
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.5
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,719.75	2,000	0.7
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.53	1,440	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.59	3,000	1.1
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.7
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,967.07	6,520	2.4
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,571.36	15,585	5.7
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,106.77	2,850	1.0
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,890.74	2,840	1.0
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,279.74	2,520	0.9
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,077.01	6,705	2.4
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,631.09	1,152	0.4

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	0.9
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,716.38	4,130	1.5
A-62	五反田さくらビル(注4)	オフィス	東京都品川区	1,502.61	1,460	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.5
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.4
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,252.89	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	3,091.51	2,580	0.9
A-68	NRT神田須田町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,154.16	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	921.32	1,220	0.4
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,520.69	1,080	0.4
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	689.53	825	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	828.19	1,200	0.4
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,631.67	1,840	0.7
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,501.83	1,750	0.6
A-78	浦和ガーデンビル(第1回取得分)(注5)	オフィス	埼玉県さいたま市	7,104.82	2,400	0.9
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.3
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.2
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,180.93	1,813	0.7
B-9	スプランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.3
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	0.9
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,449.00	1,300	0.5
B-12	Primegate 飯田橋(注6)	住宅	東京都新宿区	6,043.28	5,200	1.9
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.56	1,230	0.4
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
B-18	スプランディッド新大阪	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	0.9
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,826.73	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.3
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	750.12	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	3,359.38	1,480	0.5
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	916.86	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	2,754.00	1,750	0.6
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	2,638.61	1,150	0.4
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	1,747.10	950	0.3

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	2,308.59	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,854.02	1,148	0.4
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	813.51	700	0.3
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	891.60	709	0.3
B-35	リエス鶴舞(注7)	住宅	愛知県名古屋市	2,192.91	1,082	0.4
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	1,174.19	961	0.4
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,236.61	1,100	0.4
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	910.07	609	0.2
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	2,804.02	1,359	0.5
B-43	インベリアル鳳	住宅	大阪府堺市	2,363.88	845	0.3
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	928.71	791	0.3
B-45	ミュージアム両国	住宅	東京都墨田区	850.51	630	0.2
B-49	ブラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	3,564.00	1,375	0.5
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	1,745.56	695	0.3
B-51	セントレイクセレブ代官町	住宅	愛知県名古屋市	1,835.34	962	0.4
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	1,874.89	860	0.3
B-53	アーバス茨木(注8)	住宅	大阪府茨木市	3,054.15	1,800	0.7
B-54	アーバネックス銀座東(注8)	住宅	東京都中央区	1,183.81	1,750	0.6
B-55	アーバネックス戸越銀座(注8)	住宅	東京都品川区	2,682.22	2,700	1.0
B-56	アンビックス・プリア(注8)	住宅	千葉県船橋市	1,417.50	805	0.3
C-1	小滝橋パシフィカビル	その他	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.2
C-4	ストリートライフ本社底地	その他	宮城県仙台市	16,258.65	1,990	0.7
C-5	FORECAST 品川@LABO	その他	東京都港区	6,435.43	8,200	3.0
第27期取得済資産及び第28期取得済資産						
A-78	浦和ガーデンビル(第2回取得分)	オフィス	埼玉県さいたま市	7,104.82	9,600	3.5
A-79	NW SQUARE	オフィス	北海道札幌市	1,819.80	1,700	0.6
A-80	FORECAST四日市(注9)	オフィス	三重県四日市市	4,008.81	3,531	1.3
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	その他	東京都千代田区	3,627.86	6,250	2.3
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	その他	北海道函館市	5,357.45	2,700	1.0
C-8	innoba大田	その他	東京都大田区	3,721.85	3,158	1.2
取得予定資産						
A-81	CIRCLES日本橋浜町	オフィス	東京都中央区	1,806.72	3,492	1.3
B-57	プライムガーデン赤塚	住宅	東京都板橋区	2,542.80	2,420	0.9
C-9	ホテルリソル秋葉原	その他	東京都千代田区	3,440.95	6,125	2.2
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	その他	大阪府大阪市	3,300.64	5,600	2.0
C-11	ケーユー川越インター店底地	その他	埼玉県川越市	5,200.92	1,273	0.5
	合計			335,551.81	274,262	100.0

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。浦和ガーデンビルは複数回に分けて取得しているため、各項目の数値の合計が、全体の合計とは一致しません。以下同じです。
- (注2) 「投資比率」は、取得価格及び取得予定価格の合計に対する各物件の取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
- (注3) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。
- (注4) 本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態は全て不動産信託受益権です。
- (注5) 「浦和ガーデンビル（第1回取得分）」は、2025年3月27日に本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分20%をいいます。以下同じです。
- (注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。
- (注7) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。
- (注8) 2026年3月25日付で、アーバス茨木についてはFORESTA茨木、アーバネックス銀座東についてはFORESTA湊町、アーバネックス戸越銀座についてはFORESTA戸越銀座、アンビックス・プリアについてはFORESTA西船橋に、それぞれ名称変更する予定です。以下同じです。
- (注9) FORECAST四日市の取得価格は、信託受益権譲渡契約書に規定される算定方法により、取得日までの収益又は費用等を踏まえて変更される可能性があります。そのため、取得価格及びその価格に基づいて算出する数値は変動する可能性があります。

また、本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券の概要は、以下のとおりです。

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

- (注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 運用資産は、「THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi」の不動産信託受益権です。THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiの詳細については、後記「3 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。なお、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiの取得に伴い、優先匿名組合出資の払戻しがなされる予定です。

また、第28期（2026年6月期）に取得した金銭債権（以下「保有ローン債権」又は「本劣後貸付債権」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	借入人名称	額面総額 (百万円)	利率 (%)	予定 弁済 期日	取得価格 (百万円)	裏付資産に 対するLTV (%)	売主	取得年 月日
金銭債権 (劣後債権)	合同会社Sumu ファンド1号	510	基準金利（注1） +550bps	2030年 10月1日 (注2)	510	57.4（注3）	株式会社S BI証券	2026年 1月7日
合計		510	-	-	510	57.4	-	-

- (注1) 適用される基準金利は、直前の利払日の2営業日前の日における全銀協3か月日本円TIBORとなります。
- (注2) 保有ローン債権の予定弁済期日は2030年10月1日ですが、借入人が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終弁済期日（2031年10月1日）まで延長されます。
- (注3) 本裏付資産（(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersをいいます。以下同じです。）の鑑定評価書（価格時点：2025年8月31日）に記載の本裏付資産（土地部分）の鑑定評価額に対する、第1回貸付実行時点の保有ローン債権及びその上位債権を含めた額に基づき算出しています。本裏付資産の建物竣工後の土地建物の収益還元法による収益価格に基づき算定したLTVは62.6%です。なお、当該鑑定評価書は、借入人が取得しています。

保有ローン債権に係るストラクチャーの概要は、以下の通りです。

< 第1回貸付実行（2025年10月1日）：土地取得 >

合同会社 Sumu ファンド1号	
本裏付資産 (土地)	ノンリコース・ローン (シニア) 1,460 百万円
	ノンリコース・ローン (メザニン) 510 百万円
	匿名組合出資 1,123 百万円

→ 債権譲渡

(本劣後貸付債権) 510 百万円 本投資法人

< 第2回貸付実行（2027年2月26日）：建物取得 >

合同会社 Sumu ファンド1号	
本裏付資産 (土地及び建物)	ノンリコース・ローン (シニア) 1,460 百万円
	1,540 百万円 (内、消費税ローン 130 百万円)
	ノンリコース・ローン (メザニン) 510 百万円
	匿名組合出資 1,123 百万円

- ・ 第1回貸付として、2025年10月1日に、シニアローン貸付人及びメザニンローン貸付人から借入人に対し、総額1,970百万円の貸付（ノンリコース・ローン）が実行され、借入人は本裏付資産のうち土地部分を取得しました。本投資法人は2026年1月7日に、メザニンローン貸付人である株式会社SBI証券から保有ローン債権を取得しました。
- ・ 第2回貸付として、2027年2月26日に、シニアローン貸付人から借入人に対し、消費税ローン130百万円を含む総額1,540百万円の貸付が実行され、借入人は本裏付資産のうち建物部分を取得する予定です。
- ・ 保有ローン債権は、利払い及び元本の返済の順位において、シニアローンに劣後しますが、借入人に対する匿名組合出資に優先します。元本の返済においては、本裏付資産の価値が下落した場合でも、最初に借入人に対する匿名組合出資が毀損した後に保有ローン債権の元本が毀損します。

本裏付資産の概要は、以下の通りです。

本裏付資産の概要	
物件名称	(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners
竣工年月	2027年2月（予定）
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番12号
延床面積	1,228.04㎡（予定）
構造・階数	鉄筋コンクリート造10階（予定）
用途	ホテル（予定）

(3) テナント等の概要

本取組み後の本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産に係る不動産及び信託不動産に関するテナント等の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナントの 総数 (注3)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注4)
保有不動産及び保有信託不動産(第27期取得済資産及び第28期取得済資産を除きます。)						
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	14	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,505.53	89.7	11	96
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,348.57	4,348.57	100.0	7	394
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,722.40	96.8	19	280
A-6	FORECAST三田	1,786.81	1,786.81	100.0	5	116
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	187
A-10	グリーンオーク九段	2,595.04	2,595.04	100.0	6	198
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	150
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	153
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	3	451
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	201
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,118.30	3,118.30	100.0	10	182
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	181
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	118
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	8	107
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	7	160
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	73
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	3,052.31	100.0	9	161
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	6	144
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	360
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	138
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	174
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	205
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	6	113
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	22	99
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,831.64	98.7	12	184
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	3,663.49	84.4	5	219
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	13	508
A-52	大宮センタービル	14,571.36	14,571.36	100.0	33	1,155
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,044.26	98.8	26	218
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,097.18	79.6	8	170
A-55	NORE名駅	4,279.74	4,070.27	95.1	17	203
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	406
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,123.15	84.8	5	64
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	80
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	7	149

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナントの 総数 (注3)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注4)
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,255.08	87.6	9	187
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	95
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	10	138
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	88
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注6)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	3,091.51	100.0	7	175
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,016.45	88.1	9	56
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	790.88	85.8	4	50
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	64
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	51
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注6)
A-76	30山京ビル	1,631.67	1,631.67	100.0	6	86
A-77	FORECAST博多呉服町	1,501.83	1,066.67	71.0	9	63
A-78	浦和ガーデンビル (第1回取得分)	7,104.82	7,104.82	100.0	24	606
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,606.93	98.2	273	829
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	69
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	51
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,471.83	95.3	40	44
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	115
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	6,191.33	99.7	251	233
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,947.70	98.2	53	124
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注6)
B-12	Primegate 飯田橋	6,043.28	5,867.88	97.1	67	280
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.56	1,246.56	100.0	37	62
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スプラディッド新大阪	4,299.12	4,246.06	98.8	152	149
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,749.18	97.3	70	96
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,488.00	98.4	62	49
B-21	ピアチェーレ文の里	1,374.08	1,374.08	100.0	44	35
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	35
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	91
B-25	ラルテ中津	916.86	916.86	100.0	28	30
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,721.66	98.8	69	92
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,330.36	88.3	49	65
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,597.33	91.4	64	50
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,308.59	100.0	30	75
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,790.98	96.6	67	62
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	813.51	100.0	26	36

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナントの 総数 (注3)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注4)
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	867.24	97.3	34	38
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,021.66	92.2	80	61
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,118.34	95.2	41	49
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	62
B-40	エパースクエア同心	910.07	910.07	100.0	41	33
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,745.72	97.9	56	72
B-43	インベリアル鳳	2,363.88	2,363.88	100.0	30	48
B-44	メゾン西馬込	928.71	928.71	100.0	39	44
B-45	ミュージアム両国	850.51	850.51	100.0	34	38
B-49	ブラウランド堀田	3,564.00	3,465.00	97.2	105	89
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,721.60	98.6	72	49
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,835.34	1,741.84	94.9	62	52
B-52	ベルファース川原通	1,874.89	1,682.42	89.7	63	50
B-53	アーバス茨木	3,054.15	3,054.15	100.0	1	非開示(注6)
B-54	アーバネックス銀座東	1,183.81	1,183.81	100.0	35	87
B-55	アーバネックス戸越銀座	2,682.22	2,582.32	96.3	77	137
B-56	アンビックス・プリア	1,417.50	1,332.45	94.0	47	44
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	155
C-4	ストリートライフ本社底地	16,258.65	16,258.65	100.0	1	非開示(注5)
C-5	FORECAST 品川 @LAB0	6,435.43	6,435.43	100.0	1	非開示(注5)
第27期取得済資産及び第28期取得済資産						
A-78	浦和ガーデンビル (第2回取得分)	7,104.82	7,104.82	100.0	24	606
A-79	NW SQUARE	1,819.80	1,819.80	100.0	5	92
A-80	FORECAST四日市	4,008.81	4,008.81	100.0	9	213
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	3,627.86	3,627.86	100.0	1	非開示(注5)
C-7	スマイルホテルプレミアム 函館五稜郭	5,357.45	5,357.45	100.0	1	非開示(注5)
C-8	innoba大田	3,721.85	3,721.85	100.0	20	213
取得予定資産						
A-81	CIRCLES日本橋浜町(注7)	1,806.72	1,287.33	71.3	6	109
B-57	プライムガーデン赤塚	2,542.80	2,326.57	91.5	45	114
C-9	ホテルリソル秋葉原	3,440.95	3,440.95	100.0	1	非開示(注5)
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	3,300.64	3,300.64	100.0	1	非開示(注5)
C-11	ケーユー川越インター店底地	5,200.92	5,200.92	100.0	1	非開示(注5)
	合計	335,551.81	329,139.19	98.1	2,971	16,346

- (注1) 「総賃貸面積」は、各資産について、2025年12月末日現在における各不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2025年12月末日現在における各不動産及び各信託不動産に係る各転賃借契約書又は各転賃借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- (注2) 「稼働率」は、2025年12月末日現在における各資産に係る総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「テナントの総数」は、2025年12月末日現在における各不動産及び各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- (注4) 「総賃料収入(年間)」は、2025年12月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。)(消費税は含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。
- (注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注7) CIRCLES日本橋浜町については、本投資法人の取得と同時にパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結する予定です。

(4) 既存保有資産、第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価書に係る概要

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
保有資産(第27期取得済資産及び第28期取得済資産を除く)								
A-1	FORECAST西新宿	3,470	3,530	3.60%	3,400	3.20%	3.80%	
A-3	FORECAST四谷	2,170	2,190	3.60%	2,150	3.40%	3.70%	
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,730	8,810	3.30%	8,640	3.10%	3.40%	
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,730	3.10%	3.40%	
A-6	FORECAST三田	2,750	2,780	3.50%	2,720	3.30%	3.60%	
A-9	グリーンオーク茅場町	3,920	3,950	3.50%	3,890	3.30%	3.60%	
A-10	グリーンオーク九段	3,860	3,880	3.50%	3,830	3.30%	3.60%	
A-11	グリーンオーク高輪台	3,020	3,040	3.80%	2,990	3.60%	3.90%	
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,590	3,620	3.60%	3,550	3.40%	3.70%	
A-17	芝公園三丁目ビル	10,400	10,700	3.40%	10,300	3.20%	3.60%	
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	4,040	4,060	3.70%	4,020	3.50%	3.80%	
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,420	3,420	3.70%	3,410	3.50%	3.80%	
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,290	3,300	3.70%	3,280	3.50%	3.80%	
A-24	ビジョンビル	3,540	3,570	3.90%	3,510	3.70%	4.00%	
A-25	FORECAST人形町	2,500	2,510	3.60%	2,480	3.40%	3.70%	
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,170	2,190	3.70%	2,150	3.50%	3.80%	
A-28	西新宿三晃ビル	2,940	2,950	3.80%	2,920	3.60%	3.90%	
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,680	1,690	3.40%	1,660	3.20%	3.50%	
A-31	西五反田8丁目ビル	2,840	2,860	3.80%	2,820	3.60%	3.90%	
A-32	藤和東五反田ビル	2,610	2,620	3.80%	2,590	3.60%	3.90%	
A-33	FORECAST高田馬場	6,860	6,900	4.00%	6,820	3.80%	4.10%	
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,230	2,240	4.10%	2,220	3.90%	4.30%	
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	3.90%	3,000	3.70%	4.00%	
A-45	虎ノ門桜ビル	4,860	4,930	3.10%	4,780	2.90%	3.20%	
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,590	2,620	3.40%	2,560	3.20%	3.50%	
A-47	神田オーシャンビル	2,070	2,090	3.60%	2,050	3.40%	3.70%	
A-49	FORECAST茅場町	3,840	3,860	3.70%	3,810	3.50%	3.80%	
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,480	5,530	3.60%	5,430	3.40%	3.70%	
A-51	FORECAST五反田WEST	9,830	10,000	3.80%	9,660	3.60%	4.00%	
A-52	大宮センタービル	27,300	27,600	3.70%	27,000	3.50%	3.80%	
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	4,000	4,050	3.80%	3,950	3.60%	4.00%	
A-54	NORE伏見	4,370	4,420	3.80%	4,310	3.60%	3.90%	
A-55	NORE名駅	4,310	4,340	3.90%	4,270	3.70%	4.00%	

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-56	ホームートホライゾンビル	8,670	8,760	3.30%	8,570	3.10%	3.40%	
A-58	藤和神田錦町ビル	1,080	1,090	4.10%	1,060	3.30%	4.30%	
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,430	1,440	3.90%	1,420	3.70%	4.00%	
A-60	広尾ONビル	3,070	3,100	3.80%	3,040	3.60%	3.90%	
A-61	TK五反田ビル	4,630	4,670	3.50%	4,580	3.30%	3.60%	
A-62	五反田さくらビル	1,620	1,640	4.00%	1,590	3.40%	4.10%	
A-64	アルテビル肥後橋	2,170	2,210	4.30%	2,120	4.10%	4.50%	
A-65	ダイヤビル名駅	1,260	1,260	4.40%	1,250	4.20%	4.60%	
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,900	1,920	3.50%	1,880	3.30%	3.60%	
A-67	FORECAST亀戸	3,150	3,160	3.90%	3,130	3.70%	4.00%	
A-68	NRT神田須田町ビル	1,510	1,530	3.40%	1,490	3.20%	3.50%	
A-69	リードシー目黒不動前	1,180	1,190	4.10%	1,170	3.90%	4.20%	
A-70	ザ・スクエア	1,130	1,150	4.40%	1,100	4.20%	4.60%	
A-71	築地フロント	1,110	1,130	3.70%	1,090	3.50%	3.80%	
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,270	1,280	3.50%	1,260	3.30%	3.60%	
A-76	30山京ビル	1,990	2,010	3.50%	1,970	3.30%	3.60%	
A-77	FORECAST博多呉服町	1,780	1,800	3.70%	1,760	3.50%	3.80%	
A-78	浦和ガーデンビル(注4)	13,300	13,400	3.70%	13,300	3.50%	3.80%	
B-1	タワーコート北品川	18,700	18,900	3.50%	18,500	3.30%	3.60%	
B-2	スカイヒルズN11	1,970	1,970	4.60%	1,960	4.40%	4.70%	
B-4	マイアトリア栄	1,300	1,310	4.10%	1,290	3.90%	4.20%	
B-5	マックヴィラージュ平安	1,010	1,010	4.20%	1,000	4.00%	4.30%	
B-7	シエル薬院	835	841	3.90%	828	3.70%	4.00%	
B-8	神田リープレックス・リズ	2,500	2,510	3.40%	2,480	3.10%	3.50%	
B-9	スブランディッド難波	4,150	4,230	4.10%	4,070	3.90%	4.30%	
B-10	レジデンス広尾	3,110	3,190	3.20%	3,070	3.00%	3.40%	
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,800	1,800	3.70%	1,790	3.20%	3.50%	
B-12	Primegate 飯田橋	6,820	6,860	3.30%	6,770	3.00%	3.40%	
B-13	レジデンス江戸川橋	1,380	1,410	3.70%	1,350	3.50%	3.90%	
B-16	ドミール北赤羽	862	869	3.80%	855	3.60%	3.90%	
B-17	ドミー北赤羽	1,090	1,100	3.90%	1,080	3.70%	4.00%	
B-18	スブランディッド新大阪	2,900	2,950	3.90%	2,880	3.70%	4.10%	
B-19	ゼフェロス南堀江	1,960	1,990	3.70%	1,950	3.50%	3.90%	
B-20	シャルマンフジ大阪城南	981	996	3.80%	975	3.60%	4.00%	

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
B-21	ピアチャーレ文の里	624	632	4.00%	621	3.80%	4.20%	
B-22	ヴァルトパーク南大井	751	766	3.50%	736	3.30%	3.70%	
B-23	ラピュタ九条	1,620	1,643	3.90%	1,597	3.70%	4.10%	
B-25	ラルテ中津	641	653	3.80%	628	3.60%	4.00%	
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,940	1,980	3.70%	1,900	3.50%	3.90%	
B-27	エルミタージュ新栄	1,310	1,330	3.90%	1,280	3.70%	4.10%	
B-28	サン・名駅南ビル	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	
B-30	DeLCCS KASAI	1,530	1,550	3.70%	1,520	3.50%	3.90%	
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,210	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	
B-33	レジデンス錦糸町	770	787	3.60%	752	3.40%	3.80%	
B-34	マイスターハウス川崎	815	828	3.70%	809	3.50%	3.90%	
B-35	リエス鶴舞	1,280	1,300	4.00%	1,250	3.80%	4.20%	
B-38	シルフィード東品川	1,050	1,060	3.50%	1,040	3.30%	3.60%	
B-39	ロイヤルブルーム	1,290	1,300	3.90%	1,280	3.70%	4.00%	
B-40	エパースクエア同心	627	639	3.90%	614	3.70%	4.10%	
B-42	キャニスコート上新庄	1,380	1,400	4.10%	1,350	3.90%	4.30%	
B-43	インペリアル鳳	878	887	3.90%	869	3.70%	4.10%	
B-44	メゾン西馬込	870	904	3.70%	855	3.50%	3.90%	
B-45	ミュージアム両国	737	749	3.70%	724	3.50%	3.90%	
B-49	ブラウランド堀田	1,520	1,540	4.20%	1,490	4.00%	4.40%	
B-50	Nasic望が丘	760	774	4.20%	745	4.00%	4.40%	
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,040	1,060	3.90%	1,020	3.70%	4.10%	
B-52	ベルファース川原通	908	923	4.20%	893	4.00%	4.40%	
B-53	アーバス茨木	2,000	2,040	3.80%	1,980	3.60%	4.00%	
B-54	アーバネックス銀座東	2,320	2,350	2.90%	2,310	2.70%	3.00%	
B-55	アーバネックス戸越銀座	3,430	3,530	3.10%	3,390	2.90%	3.30%	
B-56	アンビックス・ブリア	893	913	3.70%	872	3.50%	3.90%	
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,650	3,690	3.50%	3,610	3.30%	3.60%	
C-4	ストリートライフ本社底地	2,050	-	-	2,050	4.20%	-	
C-5	FORECAST 品川 @LABO	8,440	8,630	3.50%	8,360	3.30%	3.70%	
	小計	309,492	310,964	-	306,283	-	-	-
第27期取得済資産及び第28期取得済資産								
A-79	NW SQUARE	2,040	2,170	3.70%	1,990	3.50%	3.80%	
A-80	FORECAST四日市	3,880	3,910	4.50%	3,860	4.30%	4.70%	
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	7,640	7,690	3.50%	7,620	3.30%	3.60%	
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	2,810	2,820	4.80%	2,800	4.60%	5.00%	
C-8	innoba大田	3,320	3,450	3.80%	3,260	3.60%	4.00%	
	小計	19,690	20,040	-	19,530	-	-	-
	合計	329,182	331,004	-	325,813	-	-	-

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、2025年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3)「評価機関」の欄において、「」は一般財団法人日本不動産研究所、「」は大和不動産鑑定株式会社、「」はJLL森井鑑定株式会社、「」は日本ヴァリュアーズ株式会社、「」は株式会社中央不動産鑑定所を表しています。

(注4)本投資法人は、浦和ガーデンビルについて、2025年3月27日に信託受益権の準共有持分20%、2025年7月1日に信託受益権の準共有持分80%を取得しており、準共有持分100%取得後の鑑定評価額を記載しています。

番号	不動産等の名称	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価機関 (注2)
				価格 (百万円)	還元利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元利回り	
取得予定資産									
A-81	CIRCLES日本橋浜町	3,492	3,960	3,990	3.3%	3,920	3.0%	3.3%	
B-57	プライムガーデン赤塚	2,420	3,200	3,260	3.2%	3,180	3.0%	3.3%	
C-9	ホテルリソル秋葉原	6,125	7,940	8,000	3.5%	7,910	3.3%	3.6%	
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	5,600	6,350	6,420	3.7%	6,270	3.5%	3.8%	
C-11	ケーユー川越インター店底地	1,273	1,460	1,470	3.5%	1,450	3.5%	3.5%	
	合計	18,910	22,910	23,140	-	22,730	-	-	-

(注1)上記記載の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定評価額」は、取得予定資産のうち、CIRCLES日本橋浜町及びプライムガーデン赤塚については2025年12月1日を、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiについては2025年12月30日を、ケーユー川越インター店底地については2026年2月2日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、「評価機関」の欄において、「」は一般財団法人日本不動産研究所、「」は大和不動産鑑定株式会社、「」は株式会社中央不動産鑑定所を表しています。

(5) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産の建物状況評価報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要

本投資法人は、本投資法人の第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書(建物エンジニアリングレポート)を東京海上ディーアール株式会社及び株式会社ERIソリューション(注1)より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社及び株式会社ERIソリューションと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注2) (注3)	長期修繕費 (千円) (注2) (注4)
第27期取得済資産及び第28期取得済資産					
A-78	浦和ガーデンビル(第2回取得分)(注6)	株式会社ERIソリューション	2024年8月14日	0	1,314
A-79	NW SQUARE	株式会社ERIソリューション	2025年5月13日	0	3,240
A-80	FORECAST四日市	株式会社ERIソリューション	2025年6月24日	30	1,060
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	株式会社ERIソリューション	2025年7月7日	0	1,390
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	株式会社ERIソリューション	2025年7月16日	0	2,890
C-8	innoba大田(注6)	株式会社ERIソリューション	2025年7月3日	0	765
取得予定資産(注7)					
A-81	CIRCLES日本橋浜町	株式会社ERIソリューション	2025年11月6日	0	1,450
B-57	プライムガーデン赤塚	株式会社ERIソリューション	2025年11月6日	0	1,440
C-9	ホテルリソル秋葉原	東京海上ディーアール株式会社	2025年7月14日	0	3,745
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	株式会社ERIソリューション	2025年10月31日	0	5,490
合計	-	-	-	30	22,784

(注1) 株式会社東京建築検査機構は、2025年4月1日付でエンジニアリングレポート作成等業務を株式会社ERIソリューションへ業務移管しています。「建物状況評価報告書」等を取得した当時の調査業者が株式会社東京建築検査機構である場合も、現在の調査業者を記載しています。

(注2) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

(注3) 「短期修繕費」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 緊急修繕費として計上されている工事について、第27期取得済資産及び第28期取得済資産では、本書の日付現在で工事が完了しているものについて、また、取得予定資産では、本投資法人の取得までに工事が完了する予定のものについては、それぞれ0円として取り扱っています。

(注6) 建物状況評価報告書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分割合を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

(注7) 「ケーユー川越インター店底地」は、底地のみを保有しており、建物を保有していないため、記載していません。

第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等

本投資法人の第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等(注1)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関 又は 構造計算適合性 判定機関等
第27期取得済資産及び第28期取得済資産						
A-78	浦和ガーデンビル(第2回取得分)	株式会社大林組一級建築士事務所	株式会社大林組一級建築士事務所	株式会社大林組関東支店	一般財団法人日本建築センター	一般財団法人ベターリビング
A-79	NW SQUARE	株式会社アイ・エー・シー	株式会社T・A・C構造設計	株式会社玉川組	日本ERI株式会社	地方独立行政法人北海道立総合研究機構
A-80	FORECAST四日市	日本国土開発株式会社名古屋支店一級建築士事務所	日本国土開発株式会社名古屋支店一級建築士事務所	日本国土開発株式会社名古屋支店	日本ERI株式会社	一般財団法人愛知県建築住宅センター
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	東レ建設株式会社東京一級建築士事務所	東レ建設株式会社東京一級建築士事務所	東レ建設株式会社東京本店	一般財団法人日本建築センター	ビューローベリタスジャパン株式会社
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	株式会社ケイファシリティーズ	株式会社安藤・間、株式会社創研設計、株式会社ルート構造設計事務所	株式会社安藤・間札幌支店	株式会社確認サービズ	一般財団法人日本建築センター
C-8	innoba大田	株式会社鴻池組東京本店一級建築士事務所	株式会社鴻池組東京本店一級建築士事務所	株式会社鴻池組東京本店	株式会社国際確認検査センター	ビューローベリタスジャパン株式会社
取得予定資産(注2)						
A-81	CIRCLES日本橋浜町	一級建築士事務所株式会社エッチアンドケイ建築事務所	株式会社ゼン建築構造事務所	株式会社鍛冶田工務店東京支店	日本建築検査協会株式会社	株式会社都市居住評価センター
B-57	プライムガーデン赤塚	大東建託株式会社建築ソリューション東京一級建築士事務所	株式会社ウエルストーン設計	大東建託株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	一般財団法人住宅金融普及協会
C-9	ホテルリソル秋葉原	東レ建設株式会社東京一級建築士事務所	東レ建設株式会社東京一級建築士事務所	東レ建設株式会社東京本店	ビューローベリタスジャパン株式会社	一般財団法人日本建築センター
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	株式会社永都設計	有限会社榎本設計	株式会社金山工務店	株式会社日本確認検査センター	一般財団法人日本建築センター

(注1) 上表記載の社名は、調査機関及び確認検査機関を除き、過去に社名変更等がなされた場合であっても、建物の竣工当時の社名で記載しています。

(注2) 「ケーユー川越インター店底地」は、底地のみを保有しており、建物を保有していないため、記載していません。

第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産の地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際の不動産状況調査(土地の状況調査、建物の状況調査)、環境調査、法的調査、経済的調査(建物賃借人調査、市場調査、収益調査)及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査の一環として、東京海上ディール株式会社(以下「東京海上ディール」)に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値(予想最大損失率)を算定しています。本投資法人の第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値(予想最大損失率) (%) (注1)
第27期取得済資産及び第28期取得済資産		
A-78	浦和ガーデンビル	3.8
A-79	NW SQUARE	1.5
A-80	FORECAST四日市	6.4
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	1.9
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	3.1
C-8	innoba大田	9.1
取得予定資産(注2)		
A-81	CIRCLES日本橋浜町	2.8
B-57	プライムガーデン赤塚	8.7
C-9	ホテルリソル秋葉原	2.5
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	6.0
ポートフォリオ全体(注3)		2.8

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ケーユー川越インター店底地」は、底地のみを保有しており、建物を保有していないため、記載していません。また、ポートフォリオ全体のPML値の算定対象に含まれていません。

(注3) ポートフォリオ全体のPML値は、取得予定資産取得後の本投資法人ポートフォリオに関し、東京海上ディール株式会社が作成の2026年2月付地震リスク評価報告書に基づき記載しています。

(6) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産のうち、2025年12月末日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産(主要不動産)はありません。

(7) 主要なテナントに関する情報

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

本投資法人は、本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産(プライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi及びケーユー川越インター店底地を除きます。)につき、本投資法人等をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結している、又は締結する予定です。

以下の表は、本取組み後の本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産につき、2025年12月末日現在における情報をもとに、本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース契約を締結した場合における、主要なテナントを示したものです。

なお、本投資法人は、本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産(プライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi及びケーユー川越インター店底地を除きます。)の全てについて、マスターリース会社に賃貸する予定です。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
日本リート投資法人	投資運用業	FORECAST西新宿	1,945.68	165	116	2031年3月31日
		FORECAST四谷	1,505.53	96	75	2031年3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	4,348.57	394	256	2034年4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,722.40	280	218	2034年4月30日
		FORECAST三田	1,786.81	116	72	2034年4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,995.35	187	132	2034年4月30日
		グリーンオーク九段	2,595.04	198	102	2034年4月30日
		グリーンオーク高輪台	2,621.74	150	110	2034年4月30日
		広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	153	119	2035年1月31日
		芝公園三丁目ビル	7,882.60	451	275	2035年1月31日
		イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	201	116	2035年1月31日
		イトーピア岩本町一丁目ビル	3,118.30	182	139	2035年1月31日
		イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	181	115	2035年1月31日
		ビジョンビル	3,022.25	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2035年1月31日
		FORECAST人形町	2,277.62	118	91	2035年1月31日
		FORECAST人形町PLACE	1,867.95	107	89	2035年1月31日
		西新宿三晃ビル	2,479.80	160	144	2035年1月31日
		飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	73	45	2035年1月31日
		西五反田8丁目ビル	3,052.31	161	134	2035年1月31日
		藤和東五反田ビル	2,939.16	144	126	2035年1月31日
		FORECAST高田馬場	5,661.49	360	258	2035年1月31日
		イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	138	103	2035年1月31日
		I・S南森町ビル	4,164.82	174	121	2035年1月31日
		虎ノ門桜ビル	3,049.79	205	141	2035年6月30日
ラ・ペリテ AKASAKA	1,719.75	113	116	2035年6月30日		
神田オーシャンビル	1,484.53	99	66	2035年6月30日		

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
日本リート投資法人	投資運用業	FORECAST茅場町	3,831.64	184	141	2035年6月30日
		FORECAST早稲田FIRST	3,663.49	219	143	2035年6月30日
		FORECAST五反田WEST	8,967.07	508	330	2035年6月30日
		大宮センタービル	14,571.36	1,155	993	2035年6月30日
		三井住友銀行高麗橋ビル	5,044.26	218	212	2035年6月30日
		NORE伏見	3,097.18	170	124	2035年6月30日
		NORE名駅	4,070.27	203	143	2035年6月30日
		ホームットホライゾンビル	6,077.01	406	321	2027年9月30日
		藤和神田錦町ビル	1,123.15	64	59	2028年7月31日
		友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	80	49	2028年7月31日
		広尾ONビル	2,248.59	149	105	2028年7月31日
		TK五反田ビル	3,255.08	187	160	2028年7月31日
		アルテビル肥後橋	3,482.92	138	119	2028年7月31日
		ダイヤビル名駅	1,781.72	88	61	2028年7月31日
		天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2029年1月31日
		FORECAST亀戸	3,091.51	175	151	2029年1月31日
		NRT神田須田町ビル	1,016.45	56	35	2030年10月31日
		リードシー目黒不動前	790.88	50	10	2030年10月31日
		ザ・スクエア	1,520.69	64	39	2030年10月31日
		築地フロント	689.53	51	23	2030年11月30日
		天翔新橋5丁目ビル	828.19	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2031年1月31日
		30山京ビル	1,631.67	86	56	2034年1月31日
		FORECAST博多呉服町	1,066.67	63	35	2032年4月30日
		浦和ガーデンビル	7,104.82	606	444	2034年2月28日
		NW SQUARE	1,819.80	92	77	2035年8月31日
		タワーコート北品川	16,606.93	829	99	2031年7月31日
		スカイヒルズN11	8,567.50	115	9	2034年4月30日
		マイアトリア栄	3,121.60	69	6	2034年4月30日
		マックヴィラージュ平安	2,250.00	51	4	2034年4月30日
		シエル薬院	1,471.83	44	7	2034年4月30日
		神田リープレックス・リズ	2,180.93	115	14	2035年1月31日
		スブランディッド難波	6,191.33	233	-	2027年9月30日
		レジデンス広尾	1,947.70	124	23	2028年7月31日
		レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2028年9月13日
		スブランディッド新大阪	4,246.06	149	0	2028年7月31日
		ゼフェロス南堀江	2,749.18	96	7	2028年7月31日
		シャルマンフジ大阪城南	1,488.00	49	0	2028年7月31日
		ピアチェーレ文の里	1,374.08	35	0	2028年7月31日
		ヴァルトパーク南大井	750.12	35	3	2029年1月31日
		ラピュタ九条	3,359.38	91	16	2029年1月31日
ラルテ中津	916.86	30	0	2030年10月31日		
シティヒルズ安堂寺	2,721.66	92	3	2030年10月31日		

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
日本リート投資法人	投資運用業	エルミタージュ新栄	2,330.36	65	2	2030年10月31日
		サン・名駅南ビル	1,597.33	50	3	2030年10月31日
		DeLCCS KASAI	2,308.59	75	19	2030年11月30日
		セレニテ新大阪	1,790.98	62	0	2030年11月30日
		レジデンス錦糸町	813.51	36	1	2031年2月28日
		マイスターハウス川崎	867.24	38	1	2031年2月28日
		リエス鶴舞	2,021.66	61	1	2031年2月28日
		シルフィード東品川	1,118.34	49	4	2031年8月31日
		ロイヤルブルーム	1,236.61	62	15	2031年8月31日
		エバースクエア同心	910.07	33	1	2031年8月31日
		メゾン西馬込	928.71	44	3	2033年3月31日
		ミュージアム	850.51	38	1	2033年7月31日
		ブラウランド堀田	3,465.00	89	5	2033年7月31日
		Nasic望が丘	1,721.60	49	4	2033年7月31日
		セントレイクセレブ代官町	1,741.84	52	2	2034年1月31日
		ベルファース川原通	1,682.42	50	2	2034年1月31日
		小滝橋パシフィカビル	1,383.31	155	135	2035年1月31日
		FORECAST品川 @LABO	6,435.43	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2035年3月31日
		ホテルリソルスステイ秋葉原	3,627.86	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2035年9月30日
		スマイルホテルプレミアム函館 五稜郭	5,357.45	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2035年9月30日
		FORECAST四日市	4,008.81	213	211	2036年1月31日
		CIRCLES日本橋浜町	1,287.33	109	66	2036年3月31日
innoba大田	3,721.85	213	134	2036年1月31日		
	合計	272,563.55	14,555	8,481	-	

(注1) 「賃貸面積」は、2025年12月末日現在における情報をもとに、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された又は表示される予定の賃貸面積（倉庫、看板、駐車場等は含まれません。）のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間）」は、2025年12月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2025年12月末日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された契約満了日を記載しています。

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

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

賃貸面積上位10位エンドテナント

本取組み後の本投資法人の保有信託不動産及び取得予定資産につき、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
株式会社ストリートライフ	ストリートライフ本社底地	16,258.65	2033年12月25日	事業用定期借地権
コープ総合サービス株式会社 (注3)	スカイヒルズN11	8,567.50	2026年3月31日	普通建物賃貸借
リソルホールディングス株式会社	ホテルリソルスステイ秋葉原	7,068.81	2042年3月31日	定期建物賃貸借
	ホテルリソル秋葉原		2039年2月15日	
非開示(注4)	浦和ガーデンビル	6,985.84	2028年5月31日	普通建物賃貸借
	FORECAST品川 @LABO		2034年12月31日	定期建物賃貸借
	innoba大田		2029年1月31日	定期建物賃貸借
エイブル保証株式会社(注3)	マイアトリア栄	5,371.60	2027年3月31日	普通建物賃貸借
	マックヴィラージュ平安		2026年9月30日	普通建物賃貸借
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	5,357.45	2040年4月29日	定期建物賃貸借
株式会社ケーユー	ケーユー川越インター店底地	5,200.92	2046年4月30日	事業用定期借地権
非開示(注3)(注4)	ドミール北赤羽	4,168.53	2027年3月31日	普通建物賃貸借
	ドミー北赤羽		2027年3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	3,559.85	2026年7月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	3,526.12	2027年4月30日 (注5)	普通建物賃貸借

(注1)「総賃貸面積」は、2025年12月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2)「契約形態」は、2025年12月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3)当該エンドテナントは、マスターリース会社から一括転賃を受けています。

(注4)エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注5)一部区画については、2028年3月31日となっています。

(8) 担保の状況

本書の日付現在、保有信託不動産及び取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

3 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産及び信託不動産の概要

第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「鑑定評価書の概要」、「周辺環境・本物件の特徴」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2025年12月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「物件番号」欄の記載について

- ・「物件番号」は、本投資法人の第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cはその他の用に供されている不動産を表します。

(2) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得(予定)年月日」は、各資産に関し、第27期取得済資産及び第28期取得済資産に係る売買契約書に記載された取得年月日並びに本件売買契約書に記載された又は記載される取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得(予定)価格」は、各資産に関し、第27期取得済資産及び第28期取得済資産に係る売買契約書に記載された売買代金額並びに本件売買契約書に記載された又は記載される売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「鑑定評価額(価格時点)」は、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託設定日」は、各資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「所在地(住居表示)」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地とし、建物が未竣工で登記が未了の場合には土地の地番の一とします。)を記載しています。ただし、いずれの場合も都道府県を含めて記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地(土地が複数ある場合にはそのうちの1筆の所在地)を記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番(複数ある場合にはそのうち1筆の地番)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「所有形態」は、各資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

- ・建物の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
 - ・建物の「構造/階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
 - ・建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
 - ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
 - ・建物の「所有形態」は、各資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・「PM会社」は、各資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
 - ・「マスターリース会社」は、各資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
 - ・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- (3) 「賃貸借の状況」欄の記載について
- ・「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2025年12月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。以下同じです。
 - ・「総賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
 - ・「総賃貸面積」は、各資産について、2025年12月末日現在における各不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2025年12月末日現在における各資産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
 - ・「稼働率」は、2025年12月末日現在における各資産に係る総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・「代表的テナント」は、オフィス、住宅及びその他の用に供される不動産につき、各資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載し、底地物件については、土地賃借人を記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
 - ・「テナントの総数」は、2025年12月末日現在における各資産に係る各賃貸借契約書に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。

- ・「総賃料収入(年間)」は、2025年12月末日現在における各資産に係る賃貸借契約書(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の資産については、その合計額とします。)(消費税は含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。)を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。
 - ・「月額賃料」は、各取得済資産及び各取得予定資産のうち、ホテルリソルステイ秋葉原、スマイルホテルプレミアム函館五稜郭、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiに係る2025年12月末日現在における賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月額賃料を記載しています。
 - ・なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2025年12月末日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナントの総数」、「総賃料収入(年間)」等を記載しています。
- (4) 「特記事項」欄の記載について
- ・「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- (5) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について
- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に各第27期取得済資産、各第28期取得済資産及び各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書(以下「鑑定評価書」といいます。)の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
 - ・金額は、特段の記載がない限り単位未満を切り捨てて記載しています。
- (6) 「周辺環境・本物件の特徴」欄の記載について
- ・「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書並びにオフィスにおいてシービーアールイー株式会社、住宅においてリーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社、その他の用に供される不動産においてシービーアールイー株式会社、株式会社日本ホテルアプレイザル作成のマーケットレポートの記載等及び本資産運用会社の分析に基づき、各第27期取得済資産、各第28期取得済資産及び各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

浦和ガーデンビル		物件番号		A-78		
特定資産の概要						
取得年月日	2025年3月27日(準共有持分20%) 2025年7月1日(準共有持分80%)	特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格	12,000百万円 2,400百万円 9,600百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	13,300百万円 (2025年12月31日)		信託設定日	2024年2月29日		
			信託期間満了日	2035年6月30日		
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目8番16号					
土地	地番	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目68番2 他10筆	建物	竣工年月	2024年2月	
	建蔽率			90%(注1)	構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き10階建
	容積率			547.58%(注2)	用途	事務所・店舗
	用途地域			商業地域	延床面積	10,965.76㎡
	敷地面積			1,840.77㎡	所有形態	所有権
	所有形態			所有権		
PM会社	ジョーンズラングラサール株式会社					
マスターリース会社	日本リート投資法人	マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
総賃貸可能面積	7,104.82㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	24
総賃料収入(年間)	606百万円		

特記事項	
1. 本件建物は総合設計制度に基づき容積率の制限等の緩和措置が適用されており、本件建物の利用にあたっては、関連法規に従い一定の制約を受けることがあります。	
2. 本件土地と隣地の境界の一部が確定していません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により90%となっています。	
(注2) 容積率は本来400%ですが、総合設計制度による緩和により547.58%となっています。	
(注3) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	浦和ガーデンビル
鑑定評価額	13,300百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	13,300,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	13,400,000	
運営収益	613,909	
潜在総収益	635,030	現行の賃料契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費を査定。
空室等損失合計	21,121	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を査定。
運営費用	119,010	
維持管理費	28,135	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	30,472	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	2,263	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
PMフィー	6,024	PMフィー・CMフィーの合計額を計上。
テナント募集費用等	6,394	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	42,774	直近の実額を計上。
損害保険料	648	直近の実額を計上。
その他費用	2,300	駐車場及び駐輪場の費用を計上。
運営純収益	494,899	
一時金の運用益	4,870	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	2,654	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定。
純収益	497,115	
還元利回り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	13,300,000	
割引率	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最終還元利回り	3.8%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等を考慮して査定。
積算価格	12,700,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、主な（売買）市場参加者は現況用途の継続使用（賃貸運用）を前提とする不動産投資ファンド等で、これらの需要者はその収益性を重視して取引するものと考えられることから、積算価額は参考に留め、収益価格を採用する。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は「浦和」駅から徒歩4分に位置し、旧中山道とさくら草通りに面しており、最寄り駅からの近接性と良好な視認性を兼ね備えています。「浦和」駅は、JR高崎線・宇都宮線・京浜東北線・湘南新宿ラインの4路線が利用可能な利便性の高い駅であり、業務・住宅の両側面で市内の中で高い集積度が見られます。また、さいたま市のオフィスマーケット及びそのサブマーケットである「浦和」ゾーンはいずれもタイトな需給による良好な環境が継続しています。

<本物件の特徴>

対象不動産は延床面積約3,300坪、基準階面積約284坪と、当該ゾーンでは希少な大型区画を有しながら、区画分割により小規模面積帯のニーズにも対応しています。また、新規供給が限定されたエリアの中で、新築ビルとして設備・機能性の面で希少性を有することから、高い市場競争力を有すると考えられます。

NW SQUARE		物件番号		A-79		
特定資産の概要						
取得年月日	2025年8月29日		特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得価格	1,700百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,040百万円 (2025年12月31日)			信託設定日	2023年3月23日	
				信託期間満了日	2035年8月31日	
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北十一条西四丁目1番8号					
土地	地番	北海道札幌市北区北十一条西 四丁目1番26		建物	竣工年月	2022年12月
	建蔽率	90%(注1)			構造/階数	鉄筋コンクリート造陸 屋根6階建
	容積率	400%			用途	事務所
	用途地域	商業地域			延床面積	2,167.81㎡
	敷地面積	536.31㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権				
PM会社	シービーアールイー株式会社					
マスターリース会社	日本リート投資法人	マスターリース種別		パス・スルー		

賃貸借の状況			
総賃貸可能面積	1,819.80㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	5
総賃料収入(年間)	92百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、準防火地域内にある耐火建築物による緩和により90%となっています。	
(注2) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	NW SQUARE
鑑定評価額	2,040百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,040,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	2,170,000	
運営収益	106,973	
可能総収入	111,057	現行の賃料契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費を査定。
空室等損失合計	4,084	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率等を査定。
運営費用	26,181	
維持管理費	5,896	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	7,270	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	1,728	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
PMフィー	2,584	PMフィー・CMフィーの合計額を計上。
テナント募集費用等	1,172	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	7,411	直近の実額を採用。
損害保険料	120	直近の実額を採用。
その他費用	0	特になし。
運営純収益	80,792	
一時金の運用益	837	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	1,518	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
純収益	80,111	
還元利回り	3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	1,990,000	
割引率	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映して査定。
最終還元利回り	3.8%	建物の経年劣化による価値下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定。
積算価格	2,050,000	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、主な（売買）市場参加者は現況用途の継続使用（賃貸運用）を前提とする不動産投資ファンド等で、これらの需要者はその収益性を重視して取引するものと考えられることから、積算価額は参考に留め、収益価格を採用する。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約3分、JR「札幌」駅北口から徒歩約8分に位置し、交通利便性に優れています。周辺には北海道大学をはじめ、行政関連施設や予備校・専門学校などの教育機関が集積しており、教育・研究機関との親和性が高い環境です。また、「札幌」駅からのアクセスの良さに加え、札幌北ICにも近接していることから、北海道内外への移動利便性を重視する企業にとって、好立地といえます。

<本物件の特徴>

対象不動産は延床面積約655坪、基準階面積約92坪の中規模オフィスビルで、基準階はほぼ整形かつ無柱のフロア形状によりレイアウトの自由度が高く、30坪未満を中心とするオフィスニーズとの親和性が高いため、学術系ベンチャーやIT関連企業の需要にも対応可能です。設備面では、基準階天井高2,650mm、OAフロア50mm、個別空調、LED照明を備えるほか、敷地内にはロードヒーティングも敷設されており、同一需給圏内の競合物件と比較して一定の競争力を有しています。

FORECAST四日市		物件番号		A-80		
特定資産の概要						
取得年月日	2026年1月14日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	3,531百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	3,880百万円 (2025年12月31日)			信託設定日	2024年10月11日	
				信託期間満了日	2036年1月31日	
所在地(住居表示)	三重県四日市市鷺の森一丁目5番17号					
土地	地番	三重県四日市市鷺の森一丁目 103番		建物	竣工年月	2022年9月
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	600%			用途	事務所
	用途地域	商業地域			延床面積	5,143.56㎡
	敷地面積	846.94㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権				
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ					
マスターリース会社	日本リート投資法人	マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
総賃貸可能面積	4,008.81㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	9
総賃料収入(年間)	213百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	FORECAST四日市
鑑定評価額	3,880百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	3,880,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による価格	3,910,000	
運営収益	228,958	
潜在総収益	238,388	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を計上。
空室等損失合計	9,429	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し、計上。
運営費用	50,960	
維持管理費	10,477	契約額及び類似不動産の維持管理費を参考に査定し、計上。
水道光熱費	14,551	依頼者から入手した実績額を参考に査定し、計上。
修繕費	1,698	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。
PMフィー	3,281	契約内容を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	2,619	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し、計上。
公租公課	13,334	土地：2025年度実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上。 建物：2025年度実績額を参考に、経年減点補正率等を考慮のうえ査定し、計上。(償却資産に係る固定資産税(想定)を含む)。
損害保険料	299	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	4,699	隔地駐車場使用料及び雑費について実績額を参考に査定し、計上。
運営純収益	177,998	
一時金の運用益	2,095	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	4,178	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
純収益	175,915	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF法による価格	3,860,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	3,470,000	
土地比率	58.3%	
建物比率	41.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅及び四日市あすなろう鉄道「あすなろう四日市」駅から徒歩約5分に位置し、鉄道アクセスに優れるとともに、幹線道路である「中央通り」に面しており視認性にも優れています。四日市市は、日本有数の石油化学コンビナートや、フラッシュメモリの製造拠点として世界最大級の半導体工場をはじめ、自動車、電機、機械、食品など多様な産業が集積する産業都市であり、半導体関連企業に加え、生命保険業、証券業、建設業などの営業拠点として、周辺の居住者や就業者を対象とした高い需要が見込まれる立地です。

<本物件の特徴>

対象不動産は延床面積約1,576坪、基準階面積約182坪を有し、基準階面積が100坪未満のビルが多い「四日市」エリアにおいては希少性の高い大型物件です。フロア形状は整形かつほぼ無柱で、スペースの利用効率やレイアウトの自由度に優れており、設備面では基準階天井高2,800mm、OAフロア100mm、個別空調を備えるほか、屋上には非常用発電機スペースも確保されており、BCP対策にも配慮されています。これらの特徴から、同一需給圏内において競合物件と比較して一定の競争力を有する物件と評価されます。

ホテルリソルスステイ秋葉原		物件番号		C-6		
特定資産の概要						
取得年月日	2025年9月26日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	6,250百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	7,640百万円 (2025年12月31日)			信託設定日	2025年9月26日	
				信託期間満了日	2035年9月30日	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田須田町二丁目17番地10					
土地	地番	東京都千代田区神田須田町二丁目17番10		建物	竣工年月	2021年8月
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨造陸屋根13階建
	容積率	800%			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	3,532.93㎡
	敷地面積	405.83㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権				
PM会社	-					
マスターリース会社	日本リート投資法人		マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況					
総賃貸可能面積	3,627.86㎡		稼働率	100.0%	
代表的テナント	リソルホールディングス株式会社		テナントの総数	1	
月額賃料	変動賃料：月額売上に一定比率を乗じた額(注2)				

特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) 月額売上は、ホテルの宿泊部分の室料及び予約キャンセル料の月額売上並びにその他売上(消費税及び地方消費税を除く。)を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ホテルリソルステイ秋葉原
鑑定評価額	7,640百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	7,640,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	7,690,000	
運営収益	非開示(注)	
可能総収入	非開示(注)	
空室等損失合計	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PMフィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	269,909	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	269,237	
還元利回り	3.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	7,620,000	
割引率	3.3%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最終還元利回り	3.6%	建物の経年劣化による価値下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定。
積算価格	6,780,000	
土地比率	83.6%	
建物比率	16.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、主な(売買)市場参加者は現況用途の継続使用(賃貸運用)を前提とする不動産投資ファンド等で、これらの需要者はその収益性を重視して取引するものと考えられることから、積算価額は参考に留め、収益価格を採用する。
---------------------------	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、JR「秋葉原」駅から徒歩約3分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩約2分の「柳原通り」沿いに位置し、「東京」駅まで2駅約4分、「上野」「浅草」などの人気観光地へも乗車約5分でアクセス可能な利便性の高い立地です。羽田・成田空港からのアクセスも良好で、外国人観光客に人気の「秋葉原」エリアに位置していることから、インバウンド需要への訴求力も高く、さらに駅周辺には大型オフィスビルが立地し、「丸の内」や「日本橋」などのビジネスエリアへの近接性から、ビジネス宿泊需要も見込まれる物件です。

<本物件の特徴>

対象不動産の客室は全132室で、構成はシングル44室(15㎡)、ダブル48室(15~19㎡)、ツイン38室(18~24㎡)、その他2室(31㎡)となっています。ダブル・ツインの比率が高く、平均客室面積も広いため、周辺の競合ホテルと比較してレジャー需要への対応力が高く、エリア特性とも合致しており、高いパフォーマンスが期待できます。また、共用施設としてリビングロビーや半個室のテレワークスペース、個室会議室、カウンター席等が備えられており、ビジネス需要・観光需要の双方に対応可能です。

スマイルホテルプレミアム函館五稜郭		物件番号		C-7		
特定資産の概要						
取得年月日	2025年9月26日		特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	2,700百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,810百万円 (2025年12月31日)			信託設定日	2025年9月26日	
				信託期間満了日	2035年9月30日	
所在地(住居表示)	北海道函館市本町8番15号					
土地	地番	北海道函館市本町97番8		建物	竣工年月	2020年4月
	建蔽率	100%(注1)			構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	容積率	512.61%(注2)			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	5,042.73㎡(注3)
	敷地面積	968.61㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権				
PM会社	-					
マスターリース会社	日本リート投資法人	マスターリース種別	パス・スルー			

賃貸借の状況			
総賃貸可能面積	5,357.45㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ	テナントの総数	1
月額賃料	非開示(固定賃料)(注4)		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 容積率は本来600%と400%ですが、対象面積による加重平均により512.61%となっています。	
(注3) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 用途：駐車場 構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：60.9㎡	
(注4) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭
鑑定評価額	2,810百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,810,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	2,820,000	
運営収益	非開示(注)	
可能総収入	非開示(注)	
空室等損失合計	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PMフィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	135,625	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	135,489	
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	2,800,000	
割引率	4.6%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物スペック・テナント形態等の個別性を反映。
最終還元利回り	5.0%	建物の経年劣化による価値下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定。
積算価格	2,340,000	
土地比率	53.0%	
建物比率	47.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、投資用物件としての特性を有しており、主な(売買)市場参加者は現況用途の継続使用(賃貸運用)を前提とする不動産投資ファンド等で、これらの需要者はその収益性を重視して取引するものと考えられることから、積算価額は参考に留め、収益価格を採用する。
---------------------------	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は函館市電湯の川線「五稜郭公園前」駅から徒歩約3分、JR「函館」駅から車で10分、函館空港から車で20分と、交通アクセスに優れた場所に位置する宿泊特化型のホテルです。本物件は函館市を代表する観光名所「五稜郭公園」の周辺に位置しています。「五稜郭公園前」駅周辺には、丸井今井やシエスタハコダテなどの商業施設、飲食店も多数立地しており、宿泊者にとって非常に利便性の高い立地です。

<本物件の特徴>

対象不動産の客室は全190室で、構成はダブル130室(15㎡)、ツイン47室(18㎡)、トリプル8室(22㎡)、ユニバーサル1室(29㎡)となっています。ダブル比率が高く、コストパフォーマンスを求める宿泊客からレジャーまで受け入れられる構成となっています。また、朝食会場やランドリーのほか、14台分の立体駐車場に加えて、96台分の提携駐車場も確保されており、近隣のホテルと比較して標準的な競争力を備えています。

innoba大田		物件番号		C-8							
特定資産の概要											
取得年月日		2026年1月14日		特定資産の種類		不動産信託受益権					
取得価格		3,158百万円		信託受益権の概要		信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
鑑定評価額 (価格時点)		3,320百万円 (2025年12月31日)				信託設定日		2025年3月28日			
						信託期間満了日		2036年1月31日			
所在地(住居表示)		東京都大田区仲六郷四丁目32番6号									
土地		地番		東京都大田区仲六郷四丁目20番16 他1筆		建物		竣工年月		2023年8月	
		建蔽率		80%(注1)				構造/階数		鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
		容積率		300%				用途		工場・研究所	
		用途地域		準工業地域				延床面積		5,188.17㎡(注2)	
		敷地面積		1,691.65㎡				所有形態		所有権(準共有持分90%)	
		所有形態		所有権(準共有持分90%)							
PM会社		野村不動産パートナーズ株式会社									
マスターリース会社		日本リート投資法人		マスターリース種別		パス・スルー					

賃貸借の状況							
総賃貸可能面積		3,721.85㎡		稼働率		100.0%	
代表的テナント		非開示(注3)		テナントの総数		20	
総賃料収入(年間)		213百万円					

特記事項			
<p>売主は、本物件の信託受益権(以下、この特記事項において「本受益権」といいます。)の他の準共有者1名等との間で、受益権準共有者間協定書(以下、この特記事項において「本協定」といいます。)を締結しています。本協定において、本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項の意思決定は、他の準共有者の承諾を得て行うこと、自己の保有する本受益権の準共有持分を譲渡(質権その他の担保権の設定を含みます。)する際には一定の制限があること(他の準共有者の先買権を含みます。)等が定められており、本投資法人は本協定の内容を承継しています。なお、本受益権が単独の者に帰属した場合には、本協定は終了します。</p>			
<p>(注1) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内にある耐火建築物による緩和により80%となっています。</p>			
<p>(注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 用途: 倉庫 構造: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 延床面積: 5.96㎡</p>			
<p>(注3) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。</p>			

鑑定評価書の概要	
物件名称	innoba大田
鑑定評価額	3,320百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	3,320,000	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定。
直接還元法による価格	3,830,000 3,450,000	直接還元法による収益価格（持分90%）
運営収益（注）	227,495	
可能総収入	237,572	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費（新規賃料等）を査定。
空室等損失合計	10,077	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定。
運営費用（注）	82,610	
維持管理費	28,137	現行のBM契約条件を基に、過去実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	11,576	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	774	小規模修繕費と原状回復費に合計額を計上。
PMフィー	4,240	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上。
テナント募集費用等	2,141	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	17,466	土地、建物：直近の実額を計上。 償却資産：査定値を計上。
損害保険料	276	直近の見積額を計上。
その他費用	18,000	運営費を計上。
運営純収益	144,885	持分90%のNOI 130,397千円
一時金の運用益	1,434	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	826	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定。
純収益（注）	145,493	
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件を考慮し査定。
DCF法による価格	3,260,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	3,750,000	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	同一需給圏内において対象不動産と類似する適切な事例が得られなかったため、取引事例比較法の適用を断念した。なお、本件は投資法人等が取得する特定資産として不動産（信託受益権）の適正時価の把握で、当該証券化スキームにおける運用方法を前提として対象不動産の投資採算価値を求めるものであり、当該運用方法は対象不動産の最有効使用と一致しているため、本評価において求める価格は正常価格である。
---------------------------	---

（注） 運用収益、運営費用及び純収益は、一棟の建物に対する金額を記載しています。

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、京浜急行本線「六郷土手」駅から徒歩約5分、「第一京浜」沿いに位置しています。ターミナル駅である「品川」駅や「横浜」駅へは、直通または特急電車を利用することで容易にアクセス可能であり、交通利便性に優れた立地です。このような立地は、ターミナル駅周辺にオフィスを構える企業の開発拠点として適しており、また首都圏における研究開発施設の多くが最寄り駅から徒歩10分以上を要する中、対象不動産は駅からのアクセス性に優れているため、人材確保の面でも優位性があります。さらに、羽田空港や新幹線へのアクセスも良好であることから、都心・地方を問わず、全国規模で拠点展開を行う製造業や、輸出入を視野に入れた企業の研究開発拠点としても高い需要が見込まれます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、延床面積約1,571坪を有する、ドライ・ウェット両方に対応可能なシェア型の製造・研究開発施設です。基準階の天井高は2,900mm、床荷重は1階が1.5t/m²、2~3階が1.0t/m²と、一般的なオフィス物件と比較して高いスペックを備えています。特に、床荷重の確保や給排水設備の引込が可能である点は、本施設の大きな特徴です。主な用途としては、精密機械や試作品などを取り扱うテナントによる工場アパートとしての利用が想定されるほか、機械・コンピューターに加え、薬品などを用いた実験・開発を行う研究開発拠点としての活用も見込まれます。

CIRCLES日本橋浜町		物件番号		A-81	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2026年3月30日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,492百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	3,960百万円 (2025年12月1日)			信託設定日	2026年3月30日
				信託期間満了日	2036年3月31日
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町二丁目35番2号				
土地	地番	東京都中央区日本橋浜町二丁目9番	建物	竣工年月	2024年6月
	建蔽率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	700%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,106.79㎡
	敷地面積	280.22㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
PM会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社				
マスターリース会社	日本リート投資法人	マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況			
総賃貸可能面積	1,806.72㎡	稼働率	71.3%(注3)
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	6
総賃料収入(年間)	109百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。	
(注3) 2026年2月18日時点の稼働率は100%です。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	CIRCLES日本橋浜町
鑑定評価額	3,960百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	3,960,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算
直接還元法による価格	3,990,000	
運営収益	166,603	
潜在総収益	173,152	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
空室等損失合計	6,549	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	34,721	
維持管理費	9,000	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	9,190	類似不動産の費用水準等を考慮して計上。
修繕費	436	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	3,945	類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,315	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	10,220	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上。 建物：建物再調達原価に基づき査定。 償却資産：類似不動産の水準を考慮して計上。
損害保険料	111	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	504	隔地駐車場の使用料をその他費用として計上。
運営純収益	131,882	
一時金の運用益	906	中長期的に安定した敷金月数を査定し、稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて運用益を査定。なお、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	1,016	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	131,772	
還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	3,920,000	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	3,630,000	
土地比率	82.0%	
建物比率	18.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は都営新宿線「浜町」駅から徒歩約2分、都営浅草線「東日本橋」駅、都営浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅からそれぞれ徒歩約5分、JR総武線「馬喰町」駅から徒歩約8分に位置し、5線、5駅の利用が可能な好立地の都市型オフィスビルといえます。また、主要な幹線道路の「清州橋通り（都道474号）」と「金座通り」が交差する交差点角地に位置しており、視認性に優れています。周辺は築年数の経過したビルが多いため、当該不動産は希少性を有し、エリア内で相対的に優位性を発揮できると考えます。

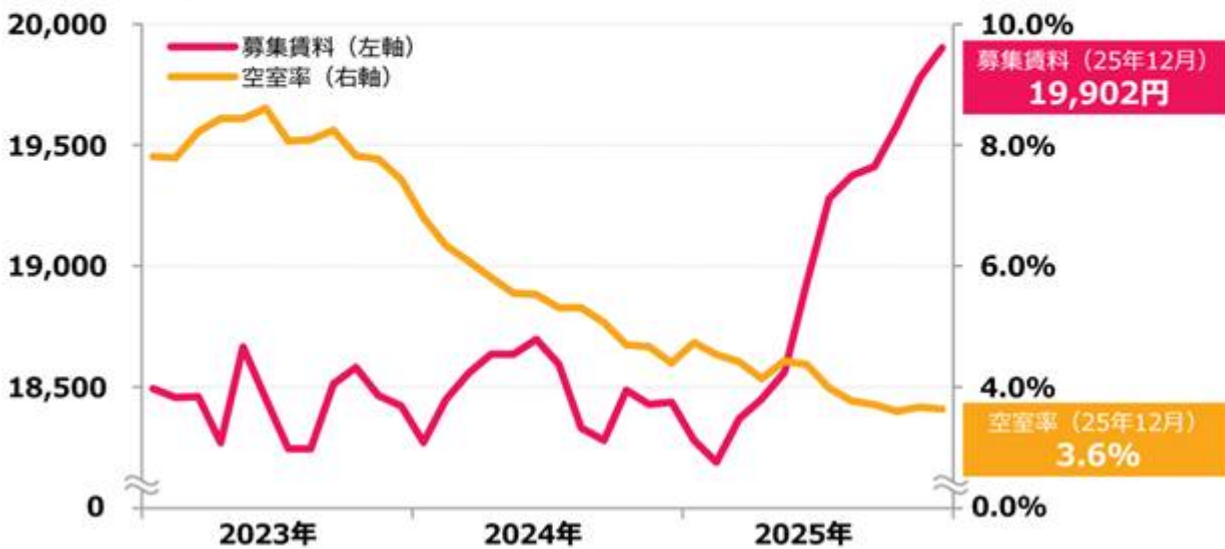
<本物件の特徴>

対象不動産は2024年に竣工した鉄骨造11階建て店舗付き事務所ビルで、1～2階、11階が店舗仕様、3～10階が事務所仕様となっています。また、屋上にはテナント専用のテラスが完備されています。本物件の基準階面積は約54坪で、天井高は約3,300mm（スケルトン）、OAフロア40mm、個別空調と設備・機能面で相応の競争力を有していると考えます。レイアウトの自由度が高く、入居者のワークスタイルに合わせたセットアッププランの用意があるため幅広い顧客ニーズに応える仕様です。屋上にはテラスがあり、東京スカイツリーを眺めながら休憩や食事、作業ができるスペースも利用可能です。

マーケット環境（中央区）

中央区の募集賃料と空室率の推移（中型ビル・2023年1月～2025年12月）

（円/坪、共益費込み）



（出所）三幸エステート株式会社「相場データ：東京エリア エリア別時系列データ」

（注1）「募集賃料」とは、三幸エステート株式会社が入手した募集賃料の平均値であり、共益費を含みます。

（注2）「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合をいいます。「貸付総面積」とは、第三者（関連子会社を含みます。）への賃貸対象となるオフィス床面積（自社使用、店舗及び住宅スペースを除きます。）をいい、「現空面積」とは、現在テナントが入居しておらず、契約後に、即入居可能な面積の合計をいいます。

（注3）「中型ビル」とは、基準階1フロアの面積が50坪以上100坪未満の物件を指します。

交換取引・圧縮記帳の効果

$$\text{鑑定NOI} \div (\text{鑑定評価額} / \text{取得予定価格} / \text{想定圧縮後帳簿価額})$$



プライムガーデン赤塚		物件番号		B-57							
特定資産の概要											
取得予定年月日		2026年3月6日		特定資産の種類		不動産信託受益権					
取得予定価格		2,420百万円		信託 受益権 の概要		信託受託者		新生信託銀行株式会 社			
鑑定評価額 (価格時点)		3,200百万円 (2025年12月1日)				信託設定日		2023年6月29日			
						信託期間満了日		2036年3月31日			
所在地(住居表示)		東京都板橋区赤塚一丁目6番6号									
土地		地番		東京都板橋区赤塚一丁目749番 2 他5筆		建物		竣工年月		2024年12月	
		建蔽率		60%				構造/階数		鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	
		容積率		200%				用途		共同住宅	
		用途地域		第1種住居地域				延床面積		2,818.00m ²	
		敷地面積		1,106.76m ²				所有形態		所有権	
		所有形態		所有権							
PM会社		株式会社長谷エライブネット									
マスターリース会社		株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別		パス・スルー					

賃貸借の状況							
総賃貸可能面積		2,542.80m ²		稼働率		91.5%	
代表的テナント		非開示(注)		テナントの総数		45	
総賃料収入(年間)		114百万円					

特記事項			
該当事項はありません。			
(注) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。			

鑑定評価書の概要	
物件名称	プライムガーデン赤塚
鑑定評価額	3,200百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年12月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	3,200,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
直接還元法による価格	3,260,000	
運営収益	129,037	
潜在総収益	134,586	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。
空室等損失合計	5,548	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	22,161	
維持管理費	4,788	依頼者より入手した見積額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,107	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額120円/坪と査定し、計上。
修繕費	1,060	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額と査定し、計上。
テナント入替費用	1,013	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して5,000円/坪と査定し、計上。
PMフィー	2,558	依頼者から入手した資料及び類似不動産のPMフィー水準等を参考に査定し、計上。
テナント募集費用等	4,114	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	5,670	土地：2025年度評価額に基づき、小規模住宅用地の特例等を踏まえて査定し、計上。 建物他：類似不動産の課税実績等を参考に、築後11年目の想定税額を計上。
損害保険料	186	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	1,660	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額180円/坪と査定し、計上。
運営純収益	106,876	
一時金の運用益	146	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	2,551	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、CMフィーを考慮のうえ、計上。
純収益	104,472	
還元利回り	3.2%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地条件、建物条件、契約条件、その他の条件にかかる諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF法による価格	3,180,000	
割引率	3.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.3%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	3,410,000	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。
---------------------------	--

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約3分、東京メトロ副都心線・有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約5分に位置し、交通利便性の高いエリアに立地しています。駅前商店街の赤塚銀座会に近接し、前面道路沿い徒歩約2分(約140m)に大手スーパーマーケット店舗もあります。周辺には大型商業施設、公園、教育施設が整備されており、都心へのアクセスのしやすさと落ち着いた住環境を兼ね備えた街として高い人気を誇ります。

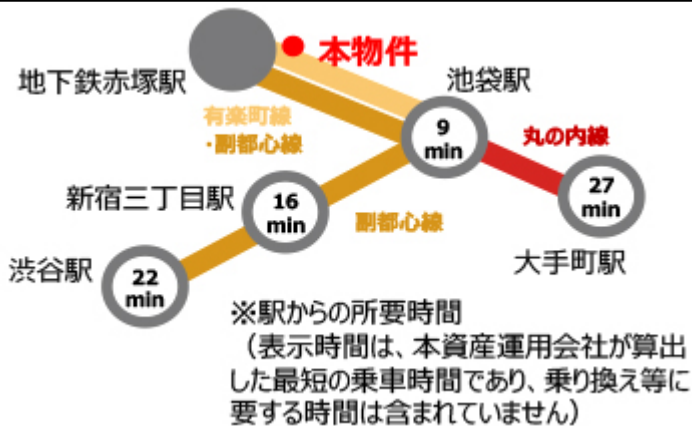
さらに、住宅街の奥には寺院や神社が点在し、歴史や文化を感じながら暮らせる環境も魅力の一つです。こうした立地特性により、利便性と快適性を両立した生活を提供できる物件といえます。

<本物件の特徴>

対象不動産は、2024年12月に竣工した鉄筋コンクリート造の賃貸マンションで、地上6階建て、総戸数71戸、駐車場を備えています。外観は現代的でスタイリッシュなデザインを採用し、オートロックやモニター付きインターホンを完備しており、一人暮らしの方にも安心してご利用いただけます。

各住戸には浴室乾燥機、収納、エアコン、システムキッチンなど、快適な生活を支える設備を備えています。また、共用部には宅配ボックスを設置しており、不在時でも24時間荷物の受け取りが可能です。これらの特徴により、同一需給圏内において一定の競争力を有していると考えられます。

スポンサー拠出の住宅を鑑定対比割安に取得します。



ホテルリソル秋葉原		物件番号		C-9							
特定資産の概要											
取得予定年月日		2026年3月6日		特定資産の種類		不動産信託受益権					
取得予定価格		6,125百万円		信託受益権の概要		信託受託者		三井住友信託銀行株式会社			
鑑定評価額 (価格時点)		7,940百万円 (2025年12月30日)				信託設定日		2019年3月29日			
				信託期間満了日		2036年3月31日					
所在地(住居表示)		東京都千代田区神田須田町二丁目25番12									
土地		地番		東京都千代田区神田須田町二丁目25番12 他5筆		建物		竣工年月		2019年2月	
		建蔽率		100%(注1)				構造/階数		鉄骨造陸屋根14階建	
		容積率		800%				用途		ホテル	
		用途地域		商業地域				延床面積		3,304.55㎡	
		敷地面積		424.90㎡				所有形態		所有権	
		所有形態		所有権							
PM会社		-									
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-					

賃貸借の状況							
総賃貸可能面積		3,440.95㎡		稼働率		100.0%	
代表的テナント		リソルホールディングス株式会社		テナントの総数		1	
月額賃料		変動賃料：月額売上に一定比率を乗じた額(注2)					

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物による緩和により100%となっています。	
(注2) 月額売上は、ホテルの宿泊部分の室料及び予約キャンセル料の月額売上、転借人賃料の月額売上、その他売上並びに駐車代金(消費税及び地方消費税を除きます。)を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	ホテルリソル秋葉原
鑑定評価額	7,940百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年12月30日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	7,940,000	DCF法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格も関連づけて、収益価格を決定。
直接還元法による価格	8,000,000	
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益	非開示（注）	
空室等損失合計	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	282,319	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	280,119	
還元利回り	3.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	7,910,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引事例との比較等から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案して査定。
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案（純収益の変動率も考慮）して査定。
積算価格	6,530,000	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	複合不動産としての取引事例比較法は、同一需給圏内において対象不動産と類似する適切な事例が得られなかったため、その適用を断念した。なお、本件は投資法人等が取得する特定資産としての不動産（信託受益権）の適正時価の把握で、当該証券化スキームにおける運用方法を前提として対象不動産の投資採算価値を求めるものであり、当該運用方法は対象不動産の最有効使用と一致しているため、本評価において求める価格は正常価格である。
---------------------------	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

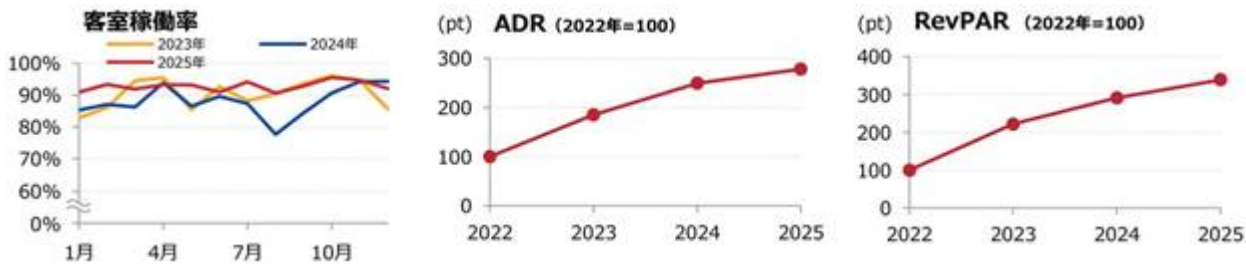
対象不動産は、JR「秋葉原」駅から徒歩約3分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩約2分の「柳原通り」沿いに位置し、「東京」駅まで2駅約4分、「上野」「浅草」などの人気観光地へも乗車約5分でアクセス可能な利便性の高い立地です。羽田・成田空港からのアクセスも良好で、外国人観光客に人気の「秋葉原」エリアに位置していることから、インバウンド人気エリアで、さらに駅周辺には大型オフィスビルが立地し、「丸の内」や「日本橋」などのビジネスエリアへの近接性から、ビジネス宿泊需要も見込まれる物件です。

<本物件の特徴>

対象不動産の客室は全143室で、構成はシングル(ダブル利用可能)130室(14㎡)、ツイン13室(17㎡)となっています。シングル・ダブル比率は約9割となり、レジャー需要への対応力が高く、エリア特性とも合致しており、高いパフォーマンスが期待できることに加え、長期出張などビジネス需要にも対応できます。また、客室によりリバービューやトレインビューが楽しめます。

ブリッジ期間中に変動賃料形態に変更しています(2025年8月)。

<稼働状況>



(注1) 「客室稼働率」とは、以下の計算式により求められる数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

客室稼働率 = 販売客室数 ÷ 販売可能客室数 × 100

(注2) 「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注3) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

<稼働状況及びマーケット環境(東京)>

コロナ禍からの回復以降、東京都の宿泊観光客数は増加が続く一方で、客室数の増加は緩やかであり、需給バランスは良好となっています。加えて、本投資法人が取得するホテルが所在する秋葉原は外国人観光客にも人気のエリアです。



(出所) 東京都「東京都観光客数等実態調査」

(注1) 2021年はコロナ禍の影響により調査を実施していません。

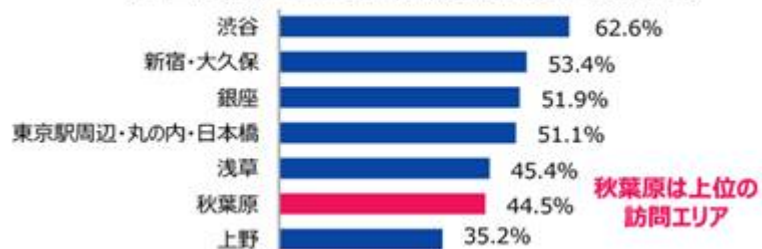
(注2) 1人が1回の旅行で東京都内の施設を何か所訪れても「1人回」としています。



(出所) 厚生労働省「衛生行政報告例」

(注) 「CAGR」とは、年平均成長率のことをいい、2024年度の客室数を2019年度の客室数で除した比率を、2019年度から起算して2024年度までの年度数である5の逆数でべき乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値です。

外国人旅行者の東京の訪問地(複数回答)



(出所) 東京都「令和6年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書」

THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi		物件番号		C-10							
特定資産の概要											
取得予定年月日		2026年3月6日		特定資産の種類		不動産信託受益権					
取得予定価格		5,600百万円		信託受益権の概要		信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
鑑定評価額 (価格時点)		6,350百万円 (2025年12月30日)				信託設定日		2024年9月30日			
				信託期間満了日		2036年3月31日					
所在地(住居表示)		大阪府大阪市西区西本町一丁目11番8号									
土地		地番		建物		竣工年月		2019年1月			
		建蔽率				80%		構造/階数		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
		容積率				800%		用途		ホテル	
		用途地域				商業地域		延床面積		3,300.64㎡	
		敷地面積				371.43㎡		所有形態		所有権	
		所有形態				所有権					
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ									
マスターリース会社		-		マスターリース種別		-					

賃貸借の状況							
総賃貸可能面積		3,300.64㎡		稼働率		100.0%	
代表的テナント		非開示(注1)		テナントの総数		1	
月額賃料		固定賃料+変動賃料:月額GOPIに一定比率を乗じた額(注2)					

特記事項			
建物状況調査報告書等において、複数の指摘事項がありますが、取得予定日までに、売主の責任と負担において是正される予定です。			
(注1) エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示としています。			
(注2) 月額GOPIは、ホテルの営業収入から所定の費用を控除して得られる数値(消費税及び地方消費税を除く。)を指します。比率に関しては、エンドテナントからの承諾が得られていないため、非開示としています。			

鑑定評価書の概要	
物件名称	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi
鑑定評価額	6,350百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月30日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	6,350,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	6,420,000	
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益	非開示（注）	
空室等損失合計	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	240,756	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	237,382	
還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の用途及び事業性に係る条件、立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	6,270,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	4,600,000	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本件においては、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、対象不動産の価額を査定した。
---------------------------	---

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

対象不動産は、大阪メトロ「本町」駅から徒歩約2分に位置し、心齋橋等の主要エリアへ乗り換えなしで移動できるため観光、ビジネスともに利便性の高い立地です。大阪メトロ「本町」駅周辺は大阪の主要ビジネス街の中心であり、多数のオフィスビルや商業施設が集積するエリアです。さらに、梅田や難波といった人気の観光地へも大阪メトロで数分でアクセス可能で、交通利便性に優れています。

加えて、船場の老舗問屋街や堺筋本町の繊維街など、大阪商人の歴史を感じられる街並みが残り、現代のビジネス文化と調和した環境を形成しています。これらの特性から、「本町」駅周辺はビジネス需要とレジャー需要の双方を取り込むポテンシャルを備えたエリアといえます。

<本物件の特徴>

対象不動産の客室は全119室で、構成はダブルルーム24室（17.1㎡）、ツインルーム94室（16.27㎡）、ユニバーサル1室（31.23㎡）で、観光・ビジネス双方のニーズを取り込める客室構成となっています。最上階には大阪の街を一望できる宿泊者向けのラウンジが設けられており、本書の日付現在、チェックイン～22：00までの時間帯は無料の軽飲食が提供されています。

スポンサーグループ主導でオペレーターチェンジ及びリニューアルオープン（2025年4月）した物件です。

<稼働状況>



(注) 2025年のADR及びRevPARは、5月から12月までの期間で算出した参考値であり、他の年と単純に比較することはできません。

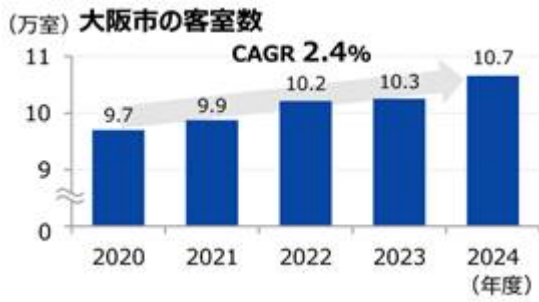
<稼働状況及びマーケット環境（大阪）>

コロナ禍からの宿泊者数は順調に回復し、外国人の宿泊観光客数も大幅に増加しています。2025年に大阪・関西万博は終了したものの、将来的には大阪IR（統合型リゾート）の開業が控えており、今後も宿泊需要の伸張が期待可能と本投資法人は考えています。

(万人) 大阪市の延べ宿泊者数

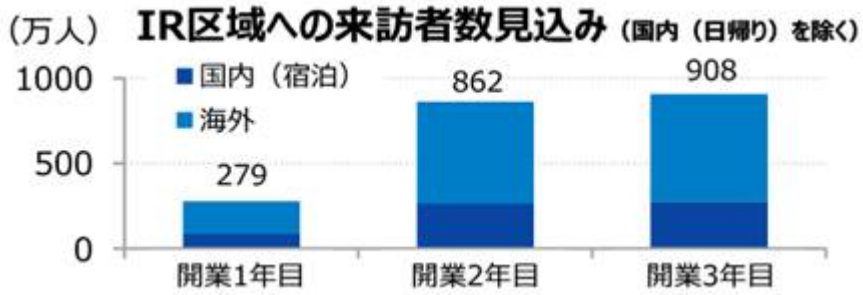


(出所) 大阪府「観光統計調査」



(出所) 厚生労働省「衛生行政報告例」

(注) 「CAGR」とは、年平均成長率のことをいい、2024年度の客室数を2020年度の客室数で除した比率を、2020年度から起算して2024年度までの年度数である4の逆数でべき乗することで得られた値から1を差し引くことで算出した数値です。



(出所) 大阪府、大阪市、MGM大阪株式会社「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」

(注1) 大阪IRの開業は2030年秋頃を予定しています。

(注2) 2025年5月9日時点での予測値であり、実現する保証はありません。

ケユー川越インター店底地		物件番号		C-11	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2026年3月6日	特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格	1,273百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,460百万円 (2026年2月2日)		信託設定日	2025年6月27日	
			信託期間満了日	2036年3月31日	
所在地(住居表示)	埼玉県川越市大塚一丁目32番2				
土地	地番	埼玉県川越市大塚一丁目32番2 他10筆	建物	竣工年月	-
	建蔽率	-		構造/階数	-
	容積率	200%		用途	-
	用途地域	準工業地域		延床面積	-
	敷地面積	5,196.00m ²		所有形態	-
	所有形態	所有権			
PM会社	-				
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-		

賃貸借の状況			
総賃貸可能面積	5,200.92m ²	稼働率	100.0%
代表的テナント	株式会社ケユー	テナントの総数	1
総賃料収入(年間)	非開示(注)		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注) 借地人から開示について同意を得られていないため開示していません。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	ケーユー川越インター店底地
鑑定評価額	1,460百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年2月2日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,460,000	
直接還元法(有期還元法)による価格	1,470,000	
運営収益	非開示(注)	
潜在総収益	非開示(注)	
空室等損失合計	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	-	底地のため非計上。
水道光熱費	-	底地のため非計上。
修繕費	-	
PMフィー	-	PM契約は存しないため、非計上。
テナント募集費用等	-	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	50,951	
一時金の運用益	377	運用利回りにつき一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ1.0%と査定。
資本的支出	-	
純収益	51,328	
割引率	3.5%	類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
DCF法による価格	1,450,000	
割引率(保有期間満了時)	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率等より査定。
割引率(保有期間及び復帰価格)	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
割合法による価格	1,180,000	更地価格に底地割合80%(1-定期借地権割合20%)を乗じて試算。

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	現状を所与とし事業用借地権が付着している場合における当該宅地の所有権、即ち「底地」として鑑定評価を行う。 本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に割合法による価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。
---------------------------	--

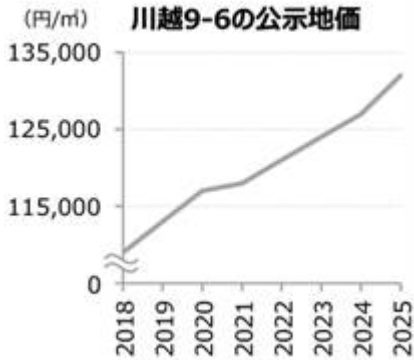
(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

周辺環境・本物件の特徴

対象不動産は、西武新宿線「南大塚」駅から徒歩約13分、駅の北東約1.0kmに位置しています。本物件は、新車・中古車販売事業及び輸入車ディーラー事業を展開する株式会社ケーユーホールディングスのグループ会社である株式会社ケーユーが、川越インター店として利用しています。

また、本物件は国道16号に面し、関越自動車道川越ICに隣接しています。関越自動車道は、東京外環自動車道や北関東自動車道を介して東名高速道路、中央自動車道、東北自動車道など主要高速道路と接続しており、埼玉県内を中心に東京都心をはじめとする首都圏各所へのアクセスに優れています。

インターチェンジに隣接し、周辺の公示地価が上昇傾向にある好立地の底地を取得します。



(出所) 国土交通省「不動産情報ライブラリ」

(注) グラフ内の数値は、本物件所在エリアの地価動向を反映する「地価公示標準地(標準地番号: 川越9-6)」の公示価格に基づき作成しています。標準地の所在地(川越市大塚1-14-21)は、ケーユー川越インター店の底地(川越市大塚1-32-2)に近接しており、同一の地価形成要因を持つ地点として選定しています。

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降その内容に変更又は追加があった箇所は、__ 罫で示しています。

(1) リスク要因

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

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書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、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

(ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

(ニ) 運用資産の偏在に関するリスク

(ホ) テナントの集中に関するリスク

(ヘ) テナントの業態の偏りに関するリスク

(ト) シングルテナント物件に関するリスク

(チ) ホテルに関するリスク

(リ) PM会社に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

(ト) インサイダー取引規制に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 底地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (ハ) 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ニ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク
- (ト) 同族会社に該当するリスク
- (チ) 投資主の減少に関するリスク
- (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資に関するリスク
- (ニ) 今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク
- (ホ) 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) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク
- (ト) 感染症の発生、拡大等に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。)の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (八) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。)

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

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

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された新投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

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

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

(ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

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

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています(スポンサーサポート契約については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (ロ) スポンサーサポート」をご参照ください。)。しかし、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、各スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産同等物(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ)」に列挙される資産をいいます。以下同じです。)及び不動産対応証券(「同(ロ)」に列挙される資産をいいます。以下同じです。)を取得することは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産同等物及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

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

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

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

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

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、新たな運用資産の取得等に伴い、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加し、その影響は、有利子負債比率(LTV)が高い場合には、特に強く生じるおそれがあります。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ホ) テナントの集中に関するリスク

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

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

(ヘ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

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

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

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

(ト) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件に投資することがあります。

シングルテナント物件のテナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(チ) ホテルに関するリスク

a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルに投資することがあります。このような場合、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテル業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因は、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、賃料構成として変動賃料を採用した場合、テナントの売上減少又は利益の減少等は、賃料収入に直接的な悪影響を与え、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼすこととなります。

更に、変動賃料の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。このため、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

以下のものを含む様々な要素は、ホテルの業績や収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

- ・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許認可の取消し
- ・サービス業特有の人手不足、人件費高騰、外国人労働者の規制変更等による運営コストの増加やサービス品質低下

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件毎に個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は6月末日で終了する営業期間と12月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

b. 既存オペレーターが退去した場合に関するリスク

本投資法人は、業務懈怠又は倒産事由が認められる場合その他の一定の場合にはオペレーターとの間の賃貸借契約を解除することがあります。また、本投資法人は、オペレーター側が一定の場合に解除権を有することを内容とする賃貸借契約が締結される不動産に投資することがあります。既存オペレーターとの間の賃貸借契約が解除され、既存オペレーターが退去した場合、後任のオペレーターが任命されるまではオペレーター不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に不動産の管理運営状況が悪化したり、業績や収益が低下する可能性があります。オペレーターに対し、監督官庁、公正取引委員会その他の当局による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合も同様です。ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、既存オペレーターとの賃貸借の終了によってオペレーターが交代するものとしていても、円滑な交代ができず、又は交代に伴って多額の費用が生じ、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E（Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。）の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) PM会社に関するリスク

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

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

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

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

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。特に、これら3社に関連する合併その他の組織再編、経営陣の交代、支配権の異動等が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、SBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社がSBIファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、SBIグループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループ(「SBIグループ」、「C&Wグループ」及び「フィリップキャピタルグループ」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照ください。)が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。SBIグループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループは、不動産の開発、所有、運営、SBIグループ、C&Wグループ又はフィリップキャピタルグループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とSBIグループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

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

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

(ト) インサイダー取引規制に関するリスク

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

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

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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 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、不動産同等物及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 保有信託不動産及び取得予定資産の概要 (1) 第27期取得済資産、第28期取得済資産及び取得予定資産並びに第27期譲渡済資産、第28期譲渡済資産及び譲渡予定資産の一覧」に記載する不動産信託受益権を取得することを予定しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵(物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約等に不適合なことをいいます。以下同じです。)等(工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。)が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

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

また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有すると保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任や契約不適合の責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、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ます。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 変動賃料に関するリスク

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

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

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

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

（二）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「（二）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

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

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、取用、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やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法(昭和23年法律第186号のその後の改正を含みます。)(以下「消防法」といいます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為やこれらの行政行為に基づく私人の行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。また、不動産に関する権利が制限され又は義務を課された結果、本投資法人の運用資産について、売却、減築、修繕、取壊しその他の対応等が必要となる可能性もあります。このような法令若しくは行政行為等又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があり、とりわけ、運用資産の取壊し等が必要となる場合には、本投資法人に多額の費用や損失が生じ、又は運用資産の価値に著しい下落等が生じる可能性があり、本投資法人の収益に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法（明治45年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）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。

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

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

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ヨ) 底地物件に関するリスク

第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地の物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項)。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

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

(タ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

(ロ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得又は譲渡するにあたり、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後、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。)を行うことがあります。不動産売買契約が買主又は売主の事情により解約された場合には、買主又は売主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ナ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

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

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

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

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

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があり、その結果、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「5 課税上の取扱い (2) 投資法人の税務 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

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

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

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

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

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

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

(ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

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

(ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

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

(ト) 同族会社に該当するリスク

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

(チ) 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています(規約別紙1第2項(4))。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産(倉庫及びその敷地については一定のものに限ります。)を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置(後記「5 課税上の取扱い (2) 投資法人の税務 不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。)の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

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

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

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八)」のg.からi.までに列挙される資産をいいます。以下同じです。)又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資を行うことがあります。本投資法人が出資又は投資するかかる匿名組合、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合では、本投資法人が出資又は投資した金銭を営業者、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合が不動産同等物に投資しますが、当該不動産同等物に係る収益が悪化した場合や当該不動産同等物の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員、優先出資社員、債権者、社債権者等又は有限責任組員として得られる分配金や元本の償還若しくは返済金額又は利息の支払等が減少し、その結果、本投資法人が営業者、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合に出資又は投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。

不動産関連ローン等資産に投資する場合、貸付けにあたり、裏付けとなる不動産等及びそこから生じる収益のみを引当てとするノンリコースローンの形式が取られることが多いです。また、返済順についてはシニアローン債権に劣後する合意がなされる場合には、シニアローン債権よりも貸倒れのリスクが高くなります。更に、シニアローン債権の元利金の優先的な弁済その他シニアローン債権者の権利を確保することを目的として、一定の事由が発生した場合に不動産関連ローン等資産の利息の支払を繰り延べる旨の条項や、シニアローン債権者の意向に反して債務者の期限の利益を喪失させることができない旨の条項が設けられる等、通常の貸付債権の条件とは異なる不利益な条項が設けられる場合があり、かかる不利益な条項の存在ゆえに、不動産関連ローン等資産の元本及び利息の全部又は一部が適時に返済されず、貸付人としての権利行使における重大な制約となる可能性があります。

また、匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。なお、匿名組合出資持分、優先出資証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資は、営業者、特定目的会社、特別目的会社等又は投資事業有限責任組合が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(二) 今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

本書及び参照有価証券報告書等において開示した取得予定資産又は譲渡予定資産について締結された不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書において定められた条件が成就しない場合又は相手方に何らかの事由が生じた場合等には、当該取得予定資産又は譲渡予定資産を取得又は譲渡できない可能性や予定していた時期に取得又は譲渡できない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、取得予定資産については、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、譲渡予定資産については、本投資法人が企図していた譲渡代金による借入金の返済や将来の資産の取得等ができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、常時、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めています。したがって、本書の日付時点において取得予定資産又は譲渡予定資産以外に具体的に取得の決定を行った資産又は譲渡の決定を行った資産はありませんが、今後、本投資法人が取得予定資産以外の資産の取得、又は譲渡予定資産以外の本書の日付現在保有する資産の一部の譲渡を決定することがあり得ます。かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される可能性もあります。

(ホ) 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

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (又) 個別資産の損益状況」記載の過去の収支状況は、投資対象不動産の賃貸事業収支等をあくまで参考として記載していません。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) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

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

(ト) 感染症の発生、拡大等に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、原則として各月に一度以上開催されるものと定められています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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

(ハ) 内部者取引等管理規程

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

本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

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

(ロ) 組織体制

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

(ハ) 利害関係者取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

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については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

6 本資産運用会社における組織体制の変更

本資産運用会社において、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、以下の組織体制の変更がありました。

(1) 組織体制変更の理由

本投資法人では、ポートフォリオの質的向上を目指し、資産入替を成長戦略の一環として進めています。具体的には、築年数が経過する等、成長余地の限られた物件の売却と、相対的にインフレ耐性があり、今後の成長が見込まれる築浅物件の取得を段階的に進めています。こうした成長戦略の実現に向け、資産の取得、期中運用、売却に至る一連のプロセスの強化を目的として、投資運用本部内に独立した運用戦略機能を有する「運用戦略部」を新設し、従来の「投資運用部」及び「資産管理部」とあわせて3部門体制とする組織変更（以下「本移行」といいます。）を実施しました。

(2) 組織体制変更の内容

投資運用本部内に新たに「運用戦略部」を設立しました。

「運用戦略部」は、資産の取得・売却・入替に係るポートフォリオ戦略の策定及び戦略に基づく計画の予算と実績の管理等を担い、戦略機能の強化を図ります。

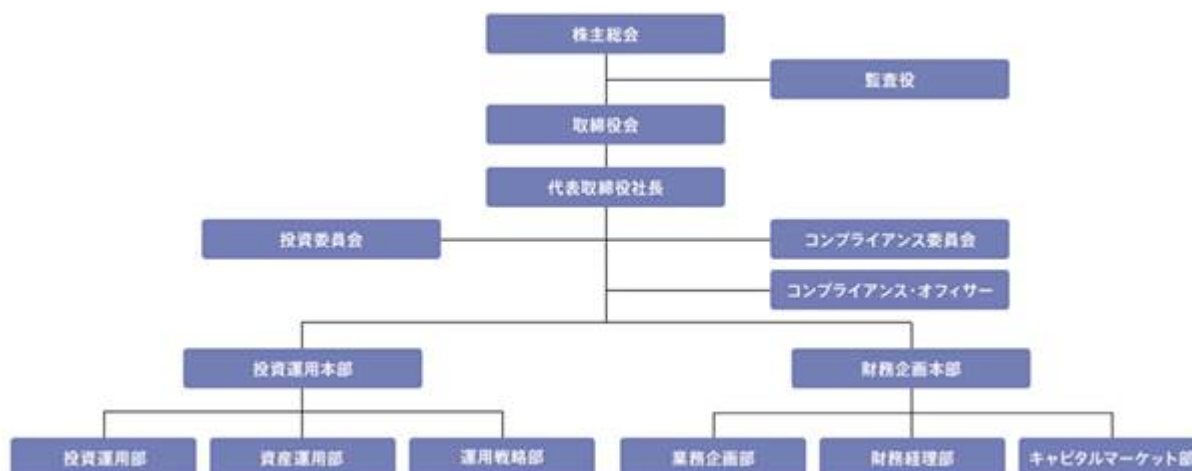
「資産管理部」は「資産運用部」に名称変更し、取得対象不動産を含むマーケット、賃料水準等の調査業務及び運用資産の売却に関するサポート業務を加え、期中運用機能の強化を図ります。

その他業務分掌の明確化を行います。本移行後の資産運用会社の業務運営の組織体制及び投資運用本部の業務分掌体制は、下記(4)に記載のとおりです。

(3) 組織体制変更の日程

本移行は、2025年10月1日に実施しました。

(4) 本移行後の本資産運用会社の組織図



(5) 本移行後の本資産運用会社の投資運用部の業務分掌体制

部署名	分掌業務
投資運用本部	<p>a. 投資運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する業務 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する業務 ・ 経済全般の動向、不動産マーケットに関する調査・分析に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 <p>b. 資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の賃貸管理に関する業務 ・ 本投資法人の物件別事業計画（収支予算、リーシング計画、修繕計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 ・ 不動産管理会社（PM会社、BM会社等）への指示・監督に関する業務 ・ 運用資産に関する保守点検に関する業務 ・ 運用資産に関する修繕計画及び修繕工事費の精査に関する業務 ・ 中長期的な資産価値の維持向上のための運用資産に関する設備投資計画の策定及び実施に関する業務 ・ 取得対象不動産を含む不動産マーケット、賃料水準等の調査に関する業務 ・ 取得対象不動産を含む運用資産の不動産状況調査及び環境調査に関する業務 ・ 運用資産の売却に関する補助業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 <p>c. 運用戦略部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・ 投資法人の資産の取得、売却、入替に係る戦略の策定 ・ 資産運用部所管の賃貸管理業務及びそれに付随する業務支援 ・ その他上記各業務に付随する業務

7 本投資法人の補欠執行役員について

本投資法人の補欠執行役員である泉典孝（2025年9月19日開催の投資主総会にて選任）より、2025年12月19日付で、2025年12月31日をもって、本投資法人の執行役員に就任するべき所定の事由が生じた場合であっても就任することを辞退する旨の届出を受領しました。執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数が欠けた場合には、2025年9月19日開催の投資主総会において第2順位で補欠執行役員に選任された加藤賢道が執行役員に就任することとなります。

8 本資産運用会社における取締役の異動

本資産運用会社は、2025年11月21日開催の取締役会において、取締役の異動について臨時株主総会に付議することを決定し、同月28日付の臨時株主総会において当該議案が可決されましたので、2025年12月1日に新任取締役が就任し、退任取締役が退任しました。

また、本資産運用会社は、2025年12月19日開催の取締役会において、新たな取締役の選任について臨時株主総会に付議することを決定し、その後開催された同日付の臨時株主総会において当該議案が可決されましたので、2026年1月1日に新任取締役が就任し、退任取締役が退任しました。

(1) 新任取締役

取締役(非常勤) 金本 栄弘(2025年12月1日就任)

略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名 (ふりがな)	略歴	
取締役 (非常勤)	金本 栄弘 (かねもと ひでひろ)	2014年4月	みずほ投信投資顧問株式会社(現 アセットマネジメントOne 株式会社)
		2015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 投資企画部
		2017年2月	ラサール不動産投資顧問株式会社
		2018年10月	株式会社S.O.W.フィナンシャルイノベーション(現 株式会社Shine Artist Investment) 新規事業開発部
		2022年1月	株式会社SBI証券 不動産投資銀行部(現 不動産投資部)
		2022年12月	SBIリートアドバイザーズ株式会社 投資運用部 シニアマネージャー(出向)
		2024年7月 2025年12月	同社 投資運用部長 株式会社SBI証券 不動産投資部長(現任) SBI東西リアルティ株式会社 取締役(非常勤)(現任) SBIリートアドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)(現任)

取締役(常勤) 加藤 賢道(2026年1月1日付就任)

略歴については、以下の通りです。

役職名	氏名 (ふりがな)	略歴	
取締役 (常勤)	加藤 賢道 (かとう たかみち)	2005年8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)ストラクチャード・ファイナンス部
		2009年4月	株式会社三井住友銀行 不動産ファイナンス営業部(出向)
		2009年10月	大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社(現 大和証券株式会社)ストラクチャード・ファイナンス部
		2010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(出向)
		2017年10月	同社 投資企画部長
		2023年4月	大和証券株式会社 法人本部 グローバル・インベストメント・バンキング本部不動産・REITセクター部 担当部長
		2024年3月	SBIリートアドバイザーズ株式会社 投資運用部長
		2024年4月 2024年7月 2024年10月 2026年1月	同社 投資運用本部副本部長 兼 投資運用部長 同社 投資運用本部副本部長 同社 投資運用本部長 株式会社SBI証券(転籍)(現任) SBIリートアドバイザーズ株式会社 取締役兼 投資運用本部長(出向)(現任)

取締役(常勤) 大村 展弘(2026年1月1日付就任)

略歴については、以下の通りです。

役職名	氏名 (ふりがな)	略歴	
取締役 (常勤)	大村 展弘 (おおむら のぶひろ)	2001年4月	大和証券投資信託委託株式会社(現 大和アセットマネジメント株式会社)
		2004年7月	大和証券 SMBC プリンシパル・インベストメンツ株式会社(現 大和PIパートナーズ株式会社)(出向)
		2009年10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(出向)
		2020年6月	同社 財務部 部長
		2021年10月	同社 私募REIT投資運用部 部長
		2023年4月	同社 DHP・DLP投資運用部長
		2024年10月	同社 DLP投資運用部長
		2025年12月	株式会社SBI証券 SBIリートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部 顧問(出向)
		2026年1月	同社 取締役 兼 財務企画本部長(出向)(現任)

(2) 退任取締役

取締役(非常勤) 有泉 俊介(2025年11月30日付退任)

取締役(非常勤) 宮川 悠生(2025年12月31日付退任)

取締役副社長(常勤) 泉 典孝(2025年12月31日付退任)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リート投資法人 本店
(東京都港区新橋一丁目18番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券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。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を記載することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり、金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資法人の投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 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「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間^{(*)1}）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り^{(*)2}又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ^{(*)3}の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り^{(*)2}に係る有価証券の借入れ^{(*)3}の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(*)1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2026年2月19日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2026年2月25日から2026年3月2日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(*)2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(*)3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。」