【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月29日
【計算期間】	第19期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）
【発行者名】	エスコンジャパンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　海老原 忠
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階
【事務連絡者氏名】	株式会社エスコンアセットマネジメント 財務管理部長　守安 隆
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階
【電話番号】	03-6230-9338（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月	2024年1月
営業収益	百万円	2,476	2,706	2,541	2,497	2,444
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,476)	(2,706)	(2,541)	(2,497)	(2,444)
営業費用	百万円	970	1,324	1,178	1,242	1,169
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(794)	(1,118)	(969)	(1,034)	(947)
営業利益	百万円	1,506	1,382	1,362	1,255	1,274
経常利益	百万円	1,265	1,269	1,194	1,140	1,136
当期純利益	百万円	1,264	1,268	1,859	1,139	1,135
総資産額	百万円	75,840	76,014	76,300	75,595	75,530
（対前期比）	%	(35.3)	(0.2)	(0.4)	(△0.9)	(△0.1)
純資産額	百万円	39,371	39,375	39,966	39,247	39,243
（対前期比）	%	(33.7)	(0.0)	(1.5)	(△1.8)	(△0.0)
有利子負債額	百万円	33,445	33,091	33,091	33,091	33,091
出資総額	百万円	38,107	38,107	38,107	38,107	38,107
発行済投資口の総口数	口	351,967	351,967	351,967	351,967	351,967
1口当たり純資産額（注3）	円	111,862	111,873	113,552	111,507	111,497
1口当たり当期純利益（注1）	円	3,601	3,604	5,283	3,239	3,227
分配金総額	百万円	1,264	1,268	1,859	1,139	1,135
1口当たり分配金	円	3,593	3,604	5,283	3,238	3,227
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,593)	(3,604)	(5,283)	(3,238)	(3,227)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.9	1.7	1.6	1.5	1.5
（年換算値）	%	(3.8)	(3.4)	(3.1)	(3.0)	(3.0)
自己資本利益率（注3）	%	3.7	3.2	4.7	2.9	2.9
（年換算値）	%	(7.3)	(6.5)	(9.3)	(5.8)	(5.7)
期末自己資本比率（注3）	%	51.9	51.8	52.4	51.9	52.0
（対前期増減）		(△0.6)	(△0.1)	(0.6)	(△0.5)	(0.0)
配当性向（注3）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
期末投資物件数	件	38	38	38	38	38
減価償却費	百万円	174	175	179	183	187
資本的支出額	百万円	27	127	104	101	73
賃貸NOI(Net Operating Income)（注3）	百万円	1,856	1,763	1,751	1,646	1,684
FFO(Funds from Operation)（注3）	百万円	1,439	1,443	1,373	1,323	1,323
1口当たりFFO（注3）	円	4,088	4,102	3,901	3,759	3,759
期末総資産有利子負債比率(LTV)（注3）	%	44.1	43.5	43.4	43.8	43.8

期別		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月	2026年7月
営業収益	百万円	3,049	2,794	3,124	3,032	3,137
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,485)	(2,794)	(3,124)	(3,032)	(3,047)
営業費用	百万円	1,736	1,355	1,456	1,416	1,442
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(972)	(1,140)	(1,179)	(1,135)	(1,146)
営業利益	百万円	1,312	1,439	1,668	1,615	1,694
経常利益	百万円	1,170	1,253	1,402	1,304	1,293
当期純利益	百万円	1,169	1,252	1,401	1,303	1,292
総資産額	百万円	76,770	77,173	78,398	80,999	83,283
（対前期比）	%	(1.6)	(0.5)	(1.6)	(3.3)	(2.8)
純資産額	百万円	40,343	40,426	40,575	40,477	40,466
（対前期比）	%	(2.8)	(0.2)	(0.4)	(△0.2)	(△0.0)
有利子負債額	百万円	33,091	33,091	34,251	36,951	39,251
出資総額	百万円	39,173	39,173	39,173	39,173	39,173
発行済投資口の総口数	口	360,667	360,667	360,667	360,667	360,667
1口当たり純資産額（注3）	円	111,857	112,089	112,501	112,230	112,199
1口当たり当期純利益（注1）	円	3,299	3,474	3,886	3,615	3,585
分配金総額	百万円	1,169	1,252	1,401	1,303	1,292
1口当たり分配金	円	3,242	3,474	3,886	3,615	3,585
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,242)	(3,474)	(3,886)	(3,615)	(3,585)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.5	1.6	1.8	1.6	1.6
（年換算値）	%	(3.1)	(3.2)	(3.6)	(3.2)	(3.2)
自己資本利益率（注3）	%	2.9	3.1	3.5	3.2	3.2
（年換算値）	%	(5.9)	(6.2)	(7.0)	(6.4)	(6.4)
期末自己資本比率（注3）	%	52.6	52.4	51.8	50.0	48.6
（対前期増減）		(0.6)	(△0.2)	(△0.6)	(△1.8)	(△1.4)
配当性向（注3）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
期末投資物件数	件	37	37	38	39	36
減価償却費	百万円	201	209	214	219	246
資本的支出額	百万円	66	187	321	149	308
賃貸NOI(Net Operating Income)（注3）	百万円	1,714	1,863	2,159	2,116	2,148
FFO(Funds from Operation)（注3）	百万円	1,342	1,462	1,616	1,523	1,449
1口当たりFFO（注3）	円	3,721	4,055	4,481	4,224	4,020
期末総資産有利子負債比率(LTV)（注3）	%	43.1	42.9	43.7	45.6	47.1

（注1）「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出し、小数点未満を四捨五入して記載しています。
（注2）特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
総資産経常利益率	経常利益÷｛(期首総資産額＋期末総資産額)÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛(期首純資産額＋期末純資産額)÷2｝×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第10期及び第15期の配当性向については、期中に増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益 なお、第12期は株式会社エスコンアセットマネジメントより、忠実義務違反行為により本投資法人に生じた損害の賠償として損害賠償金を受け取り、これを特別利益として計上したことから、次の算式により算出しています。 当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益－受取損害賠償金
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

② 運用状況

（ア）当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年8月26日に設立され、2019年2月13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2971）しました。

その後、本投資法人は、人口減少と大都市圏への人口集中がより一層進む中で、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住むニーズは今後も安定的であり、そのような地域に住む人々の豊かな暮らしを支えるためには、商業施設（注1）、住宅（注2）及び地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等の暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産が必要であると考え、これらの資産を「暮らし密着型資産」（注3）と定義し、主に五大都市圏（注4）に所在する暮らし密着型資産を投資対象とし、その投資方針のもと、運用資産のより着実な成長を目指し、投資主価値の最大化を図っています。

（注1）「商業施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち、商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）向けの用途の床面積が最大である不動産をいいます。以下同じです。

（注2）「住宅」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住居用の床面積が最大である不動産（ただし、持続可能な社会の実現に資する資産を除きます。）をいいます。以下同じです。

（注3）「暮らし密着型資産」とは、商業施設、住宅、持続可能な社会の実現に資する資産をいい、底地を含みます。なお、「底地」とは、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。

（注4）「五大都市圏」とは、「北海道圏」、「首都圏」、「中部圏」、「近畿圏」及び「九州圏」をいいます。なお、「北海道圏」とは、北海道を、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「中部圏」とは、愛知県、静岡県、三重県、長野県及び岐阜県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「九州圏」とは、福岡県、熊本県、鹿児島県、宮崎県、大分県、佐賀県及び長崎県をそれぞれいいます。以下同じです。

b. 運用環境と運用実績

当期における我が国経済は、堅調な企業設備投資や、賃金引上げを背景とする個人消費に支えられ、緩やかな回復基調を維持しました。一方で、中東情勢に起因するエネルギー価格の上昇が経済の不安定要因となっているほか、金融市場においては日本銀行による段階的な利上げが実施され、金融政策正常化に伴う金利上昇が徐々に進行しています。

こうした環境下、J-REIT市場における東証REIT指数は、1月中旬に2,000ポイントまで上昇したものの、3月以降は金利上昇ペースの加速や好調な株式市場への資金シフト等を背景に下落トレンドへ転じ、6月上旬には1,750ポイントまで下落しました。その後、金利上昇への警戒感が一服したことなどからやや持ち直し、7月以降は概ね1,800～1,900ポイントのレンジで推移しています。

また、不動産賃貸市場のうち、本投資法人のポートフォリオでメインとなる商業施設等におきましては、上昇している物価や人件費の影響を受けつつも、底堅い個人消費やインバウンド需要の拡大を背景にテナントの売上は堅調に推移しており、賃料の増額が受け入れられやすい環境が整いつつあります。

このような事業環境のもと、本投資法人は安定的な収益基盤を維持しつつ、インフレ耐性の強化に向けた資産入替戦略を推進いたしました。具体的には、旺盛な宿泊需要を背景に、GOP（営業総利益）連動の変動賃料を通じて収益向上が期待できるホテルアセットとして、本投資法人で2軒目となる「SONO Moon Nagoya（注1）」（後記（ⅰ））を取得するとともに、収益が成熟したと判断した商業施設（底地）4物件（後記（ⅱ））の譲渡を実施いたしました。

既存物件の運営におきましても、契約更改時における現行賃料とマーケット賃料とのギャップ解消に向けた増額交渉や歩合賃料の拡充を継続実行するとともに、エネルギー効率の改善や電気料金等の見直しによる各種コストの削減にも注力し、ポートフォリオ全体の収益力（NOI）向上に努めました。

さらに、ESGへの取組みの一環として、2026年7月には保有2物件において「DBJ Green Building認証」をいずれも1ランクアップで再取得するなど、環境配慮型社会への貢献と中長期的な資産価値の維持・向上に向けたバリューアップを推進しています。

これらの運用の結果、当期末時点における本投資法人の運用資産は36物件、取得価額合計は76,361百万円となり、稼働率は99.7%（注2）となりました。

（注1）当期において取得後に実施されたリブランド（ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的なCAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。以下同じです。）に伴い、「コンパスホテル名古屋」から「SONO Moon Nagoya」に物件名称を変更しました。以下同じです。

（注2）稼働率については、当期末現在の「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ⅰ）取得物件

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注1）	取得日
35101	その他	SONO Moon Nagoya	愛知県名古屋市	4,400	2026年2月27日

（ⅱ）譲渡物件

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡価格（百万円）（注1）	譲渡日
16208	商業施設	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	京都府向日市	2,400（注2）	2026年3月27日
16209	商業施設	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	兵庫県尼崎市		2026年3月27日
16210	商業施設	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	大阪府寝屋川市		2026年3月27日
16211	商業施設	ENEOS伊川谷SS店（底地）	兵庫県神戸市		2026年3月27日
合計				2,400	

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、取得又は譲渡に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要した諸費用を含みません。）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、合計額と個別価格の合計が一致しない場合があります。

（注2）譲渡先から個別の譲渡価格の開示に関する承諾を得られていないため、「譲渡価格」については、4物件の合計で記載しています。

c. 資金調達の概要

当期は、上記「SONO Moon Nagoya」の取得資金及び関連費用に充当することを目的として、2026年2月27日付で4,600百万円の新規短期借入れ（返済期限：2026年7月31日）を行いました。当該短期借入れのうち2,300百万円については、上記商業施設（底地）4物件の譲渡代金により2026年3月27日付で期限前弁済を行っています。その後、残額2,300百万円及び返済期限が到来した他の既存借入れ7,628百万円の借換え資金として、2026年7月31日付で計9,928百万円の長期借入れを行いました。これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は39,251百万円、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.1%となっています。

本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から「A-（安定的）」の発行体格付を取得しており、今後も資金調達の機動性の確保と安定した財務運営を進め、信用力の更なる向上を目指します。

d. 業績及び分配の概要

前述の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,137百万円、営業利益1,694百万円、経常利益1,293百万円、当期純利益1,292百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項）の適用により、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,292百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,585円となりました。

e. 本投資法人と本資産運用会社のガバナンス体制について

本資産運用会社は、機関設計を2022年6月28日付で監査等委員会設置会社に変更し、2022年8月31日付で制定したコンプライアンス宣言及び2022年9月26日付で制定した経営理念のもと、物件取得等の運用フロー、不動産鑑定評価の発注業務ルール、各種規程類やマニュアル、コンプライアンス部による不動産鑑定評価発注業務モニタリング等の各種運用ルールの遵守、利益相反に係るコンプライアンス態勢を継続的に向上させるための各種研修及び習熟度テストの実施等、様々な施策を実施しており、本投資法人の運用に係るより強固なガバナンス体制を構築しています。

また、本投資法人の役員会は、本資産運用会社とは特別の利害関係のない執行役員1名及び監督役員2名により構成される体制としています。

本投資法人と本資産運用会社は、上記のとおり、投資法人の運用体制の健全性を高め、積極的にガバナンス体制の有効性の向上に継続的に努めています。

なお、当期における本投資法人及び本資産運用会社の各種会議体の活動状況は以下のとおりです。

（ⅰ）本投資法人の役員会の活動状況

当期における本投資法人の役員会は6回開催されており、執行役員及び監督役員2名の出席状況について、6回開催のうち6回ともに役員3名全員が出席しました。また、事前の情報共有及び役員会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議を開催しました。

（ⅱ）本資産運用会社の取締役会及び監査等委員会の活動状況

(a) 取締役会の活動状況

当期における本資産運用会社の取締役会は8回開催されており、その出席状況について、8回開催のうち7回は全取締役（2026年4月30日まで全取締役は6名でしたが、2026年5月1日付で取締役1名の新任により、以降の全取締役は7名となっています。）が出席し、うち1回は全取締役6名のうち取締役5名が出席しました。また、事前の情報共有及び取締役会における議案の事前説明を目的として、別途2回の会議を開催しました。

なお、上記のほか、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第370条及び本資産運用会社の定款の規定に基づき、取締役会の決議があったものとみなす書面決議を3回実施しました。

(b) 監査等委員会の活動状況

当期における本資産運用会社の監査等委員会は7回開催されており、監査等委員である取締役3名の出席状況について、7回開催のうち7回ともに監査等委員である取締役3名全員が出席しました。

（iii）本資産運用会社のコンプライアンス委員会の活動状況

当期における本資産運用会社のコンプライアンス委員会は2回開催されており、外部の委員を含むコンプライアンス委員4名の出席状況について、2回開催のうち2回ともに委員4名全員が出席しました。また、事前の情報共有及びコンプライアンス委員会における議案の事前説明を目的として、別途2回の会議を開催しました。

（iv）本資産運用会社の投資運用委員会の活動状況

当期における本資産運用会社の投資運用委員会は5回開催されており、外部の委員を含む投資運用委員6名及びコンプライアンス・オフィサーの出席状況について、5回開催のうち5回ともに委員6名及びコンプライアンス・オフィサー1名の計7名全員が出席しました。また、事前の情報共有及び投資運用委員会における議案の事前説明を目的として、別途1回の会議を開催しました。

（イ）次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

我が国の経済は、賃上げを背景とした個人消費が底堅く推移するとともに、AI関連など成長分野への設備投資がプラス要因となる一方で、日本銀行の金融政策に伴う金利上昇や、中東情勢による原油高及び資材の供給制約といった要因が実体経済に与える影響について、注視が必要と考えられます。

不動産投資マーケットにおきましては、金利上昇による投資利回りへの影響が懸念されるものの、インバウンド市場の拡大や賃金上昇を背景とした需要の底堅さから、賃料上昇が見込める物件に対する国内外投資家の取得意欲は、引き続き堅調に推移するものと予想しています。

このような現状認識のもと、本投資法人は、今後の不動産投資市場及び金融市場の動向を適切に把握し、引き続き「収益性の向上」と「ポートフォリオのインフレ耐性の強化」を図る方針です。この方針に基づき、後記「b. 賃貸収益の成長性を追求した内部成長」及び「c. ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長」に記載の成長戦略を推進するとともに、後記「d. 財務方針」に則った強固な財務基盤を構築することで、投資主価値の最大化を目指します。

b. 賃貸収益の成長性を追求した内部成長

本投資法人は、保有資産の運用改善に活かすべく、ご来館いただいている近隣にお住まいの方々や各テナントに対し、施設利用に関する満足度調査を実施しています。この結果を基に、潜在的なニーズも把握し、施設の利便性や快適性を高め、利用頻度や施設認知度の向上につながる施策を立案・実行するとともに、下記（ⅰ）及び（ⅱ）の取組みにより保有資産の着実な内部成長を目指します。

（ⅰ）賃貸収益向上の取組み

本投資法人は、賃貸市場や施設全体のテナント構成等を考慮した早期かつ最適なテナント誘致、催事の開催等による集客力及び賃貸収入の向上を図ります。また、物価上昇環境を踏まえ、契約更改時における適正な賃料増額改定や歩合賃料の拡充を推進するとともに、賃貸管理に係る各種維持管理費用・水道光熱費等の見直しによるコスト削減を実施し、ポートフォリオ全体の賃貸収益の維持・向上を目指します。

（ⅱ）資産価値向上の取組み

本投資法人は、資産を中長期的に保有するに当たり、経年劣化や地域・立地特性、顧客需要の変化による資産価値の低下は避けられない課題と認識しています。日常的な清掃や設備メンテナンスに加え、長期修繕計画に基づく修繕・更新工事の実施、スポンサーと協働した建替えやリニューアル、保有資産のブランディング等により物件競争力を高め、資産価値の向上を目指します。

また、地震や大雨の影響を受けた「シュロアモール長嶺」（熊本県）及び「あすみが丘ブランニューモール」（千葉県）においては、幸いにも被害は限定的でありましたが、復旧工事を着実に進めるとともに、今後の予防的措置を含めた修繕・機能強化工事を適切に実施していきます。あわせて、他の保有施設についても、防災機能の点検や必要な対策等の手当てを順次進めることで、ポートフォリオ全体の防災性能を高めるとともに、安全・安心な施設運営を通じた中長期的な資産価値の維持・向上に取り組んでいきます。

c. ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長

本投資法人は、全国で不動産の企画・開発・販売等において豊富な実績を有する総合デベロッパー（注）である株式会社エスコン（以下「エスコン」といいます。）とスポンサーサポート契約を締結しています。同契約に基づき、エスコングループが開発・保有・運用受託する物件に関する情報提供や優先交渉権の付与など、強固なスポンサーパイプラインを活用することが可能です。加えて、中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）及び中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）とのサポート契約を締結しており、中部電力グループ（中部電力、その子会社及び関連会社をいいます。ただし、エスコン、その子会社及び関連会社は除きます。）との連携により、ウェアハウジング機能の提供、セイムボート出資、環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウ提供といった多角的なサポートを享受できます。本投資法人は、利益相反管理を徹底した上でこれらのサポートを最大限に活用し、着実な外部成長を図ります。

また、スポンサーやサポート会社からの情報にとどまらず、外部の物件情報を継続的に取得することにより、第三者からの良質な物件取得も積極的に推進します。本投資法人のコアアセットである商業施設等に加え、「インフレ耐性の強化」に資するアセット（ホテル等）の取得検討を進めることで、資産規模の拡大及びポートフォリオの良質化を目指します。

（注）「総合デベロッパー」とは、分譲マンションや戸建住宅、商業施設、ホテル、物流施設等の不動産の多面的な開発事業を展開するデベロッパー、すなわち、開発全般を総合的に事業として取り組む姿勢を持った開発業者であることを言い表す用語として本書において用いています。

d. 財務方針

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営の実現に資する資金調達を行っていきます。

新投資口の発行は、運用資産の規模拡大と収益性の向上を目的とし、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案の上、金融環境を踏まえて実施を決定します。

資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、昨今の金利上昇局面への移行といった金融環境の変化を十分に注視し、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得不動産の特性等に配慮した調達を行います。具体的には、調達方法（借入金・投資法人債）、長期借入比率、固定金利比率のコントロール、返済期限の分散化、担保提供の要否等を検討し、金利上昇リスクの低減に努めます。

LTVは、保守的な水準を維持することを基本とし、原則として50%を上限とします。

また、保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握することで、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行います。

（ウ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

本投資法人が、不動産（不動産等（規約第30条第1項第（2）号に定義するものをいいます。）及び不動産対応証券（規約第30条第1項第（3）号に定義するものをいいます。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）に投資する場合には、不動産（建物及びその敷地部分）を主な投資対象とし、その建物の主たる用途が、商業施設、住宅及び持続可能な社会の実現に資する資産である不動産を主な投資対象とします（規約第29条第1項）。また、本投資法人は、日本国内に所在する資産に投資するものとします（規約第29条第2項）。

本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします（規約第29条第3項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第42条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2016年8月30日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ、今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において変更されることがあります。

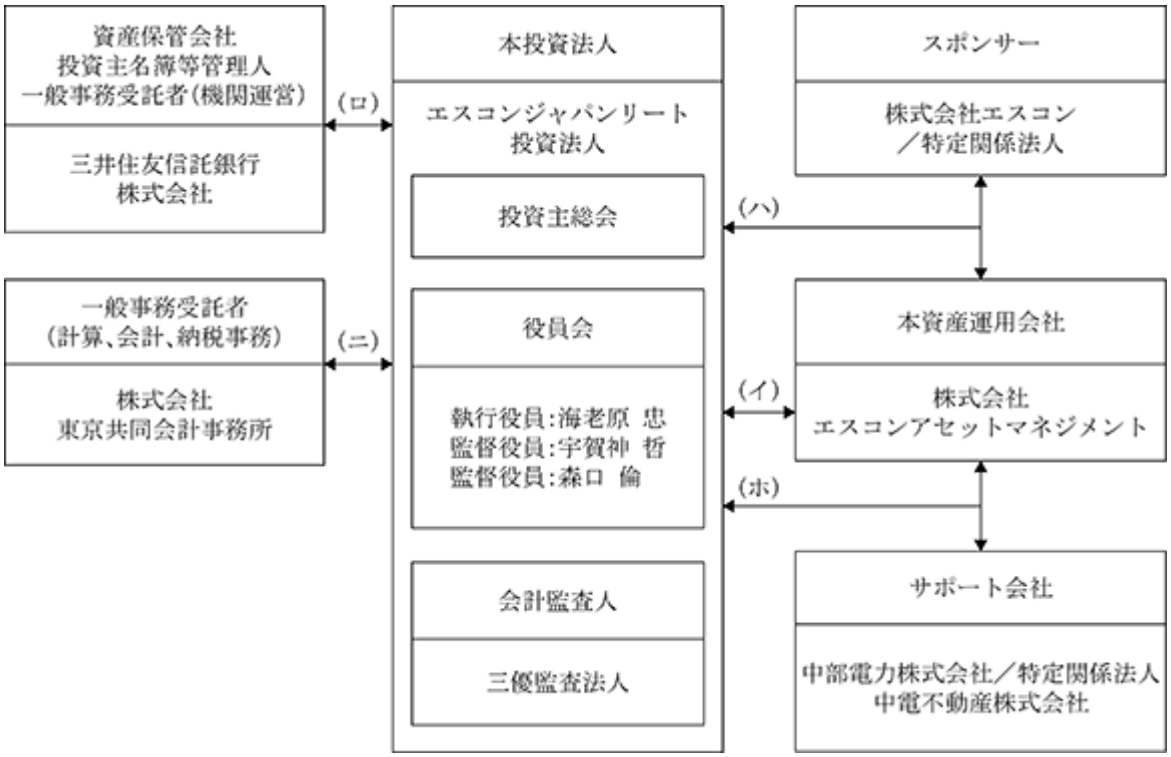
②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(3)【投資法人の仕組み】

①　投資法人の仕組図



※（イ）資産運用委託契約書
（ロ）資産保管業務委託契約書／投資主名簿等管理事務委託契約書
／一般事務（機関運営）委託契約書
（ハ）スポンサーサポート契約書
（ニ）一般事務委託契約書（計算、会計、納税事務）
（ホ）サポート契約書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	エスコンジャパンリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社エスコンアセットマネジメント	本投資法人との間で2016年8月30日付資産運用委託契約を締結しています。 上記資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等（後記「第二部　投資法人の詳細情報／第4　関係法人の状況／1　資産運用会社の概況／（2）運用体制／②　業務分掌体制」に定義します。以下同じです。）に従い、①資産の運用に係る業務、②資金調達に係る業務、③報告業務、④運用計画策定業務、⑤行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）に係る業務、⑥その他本投資法人が随時委託する業務、⑦①ないし⑥に付随し又は関連する業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年8月30日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務等を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年8月30日付投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が2016年8月26日に上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は2016年8月30日に本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）。上記投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、②投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、④投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務及び⑤番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年8月30日付一般事務（機関運営）委託契約を締結しています。上記一般事務（機関運営）委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資主名簿等に関する事務を委託した一般事務受託者に委託する事務を除きます。）を行います。
一般事務受託者（計算・会計・納税に関する事務受託者）	株式会社東京共同会計事務所	本投資法人との間で2016年8月30日付一般事務委託契約を締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算・会計・納税に関する事務受託者）として、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。 また、本資産運用会社との間で2016年12月16日付事務委任契約を締結しています。上記事務委任契約に基づき、番号法に定める個人番号及び特定個人情報の取扱いに関する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
スポンサー／特定関係法人 （本資産運用会社の親会社、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものを含みます。）第29条の3第3項第2号の取引（不動産信託受益権の取得又は譲渡）を行い、又は行った法人）	株式会社エスコン	本資産運用会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。本投資法人の保有資産の一部につき信託受益権譲渡契約を締結した前所有者又は前信託受益権者であり、かつ、かかる資産の一部を借り受ける賃貸借契約及びかかる資産に関連又は付随する契約を本投資法人との間で締結しています。 また、本投資法人及び本資産運用会社との間で2017年10月17日付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の詳細は、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第3　管理及び運営／2　利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。
サポート会社／特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	中部電力株式会社	本資産運用会社の親会社であるエスコンの親会社であるため、特定関係法人に該当します。本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年11月5日付サポート契約を締結しています。サポート契約の詳細は、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第3　管理及び運営／2　利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。エスコンと中部電力は、グループの不動産事業の強化に向け、資本業務提携を行っています。
サポート会社	中電不動産株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で2019年9月27日付サポート契約を締結しています。サポート契約の詳細は、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第3　管理及び運営／2　利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。なお、中電不動産は中部電力の完全子会社です。

(4)【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（ア）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、規約に定める一定の場合を除き、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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項及び第2項）。

（イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第7章）。したがって、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ウ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

（エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集します（規約第9条第1項）。投資主総会は、2021年10月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月1日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第9条第2項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第2項第二文）。

（オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第1項、規約第9条第3項本文）。ただし、規約第9条第2項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないとされています（規約第9条第3項本文但書）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項、同条第4項）。

（カ）規約第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2021年7月末日及び以後隔年ごとの7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第1項第一文）。本投資法人が規約第9条第2項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第1項第二文）。

（キ）投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これに当たります。ただし、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（ア）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

（イ）執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条、規約第16条）。
（ウ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。
（エ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項）。
（オ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下、本（オ）において同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項但書、規約第17条第3項）。
（カ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第22条第1項）。なお、役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないものとし、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しません（投信法第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第369条第2項）。
（キ）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（投信法第113条第1項、規約第20条第1項）。
（ク）役員会招集権を有しない執行役員又は監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第2項、同条第3項、規約第20条第2項）。
（ケ）役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集手続を省略することができます（投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第3項、同条第4項）。

③　会計監査人

（ア）会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第24条）。
（イ）会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第1項、同条第2項、規約第25条）。
（ウ）会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。
（イ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第4　関係法人の状況／1　資産運用会社の概況／（2）運用体制」をご参照ください。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3ヶ月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、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並びに本資産運用会社による資産運用状況等について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています（投信法第203条第2項）。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第二部　投資法人の詳細情報／第4　関係法人の状況／1　資産運用会社の概況／（2）運用体制／③　投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

(5)【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	**39,173百万円**
本投資法人の発行可能投資口総口数	**10,000,000口**
発行済投資口の総口数	**360,667口**

最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年6月11日	第三者割当増資	8,700	360,667	1,066	39,173	（注）

（注）特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価額122,600円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(6)【主要な投資主の状況】

当期末現在における本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

投資主名	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率(%)(注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	36,455	10.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティＡＩＲ	34,659	9.6
株式会社エスコン	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号	16,894	4.7
大阪厚生信用金庫	大阪府大阪市中央区島之内一丁目20番19号	16,893	4.7
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	12,661	3.5
中電不動産株式会社	愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号	8,700	2.4
大同信用組合	大阪府大阪市西区北堀江一丁目4番3号	6,415	1.8
近畿産業信用組合	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目1番3号	6,226	1.7
大阪商工信用金庫	大阪府大阪市中央区本町二丁目2番8号	5,487	1.5
株式会社西京銀行	山口県周南市平和通一丁目10番の2	4,950	1.4
合　計		149,340	41.4

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(7)【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①　役員・従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本資産運用会社及び本投資法人の特定関係法人であるエスコンの役員及び従業員による本投資法人の投資口の取得を容易にし、これにより本投資法人の投資主と利害関係の一致による中長期的な投資価値の向上を図ること並びに本資産運用会社及びエスコンの従業員の福利厚生の増進を目的として、持投資口制度を導入しています。当該持投資口制度では、持投資口会が、役員又は従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。当該持投資口制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	エスコンジャパンリート 役員持投資口会	エスコンジャパンリート 従業員持投資口会
設立の目的	会員がエスコンジャパンリート投資法人投資口の取得を容易ならしめ、保有の促進及び投資主との利害関係の一致による中長期的な投資価値の向上を図ること	会員が少額資金を継続的に拠出することにより、エスコンジャパンリート投資法人投資口の取得を容易ならしめ、もって会員の財産形成の一助とし、福利厚生の増進及び投資主との利害関係の一致による中長期的な投資価値の向上を図ること

②　役員・従業員等持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

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

持投資口会の名称	エスコンジャパンリート 役員持投資口会	エスコンジャパンリート 従業員持投資口会
入会資格	本資産運用会社及び特定関係法人であるエスコンの役員	本資産運用会社及び特定関係法人であるエスコンの従業員

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

（ア）本投資法人の基本理念

本投資法人は、人口減少と大都市圏への人口集中が進む中、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住まうことへのニーズは今後も安定的であると考えています。そのような地域に住まう人々の豊かな暮らしを支えるためには、商業施設や住宅といった資産に加え、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等の暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産が必要であると考えています。したがって、本投資法人は、これらの資産を「暮らし密着型資産」と定義した上で、主に五大都市圏に所在する暮らし密着型資産への投資を通して、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図ることを基本理念とします。

（イ）人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー（注1）”エスコンと本投資法人のビジョン・コンセプト（注2）の共有

本投資法人は、スポンサーであり、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”であるエスコンと、“人が自然に集まり、住まう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”というビジョン・コンセプトを共有し、開発・運営のエスコンと保有・運用の本投資法人双方のより良いビジネスサイクルのもと、暮らし密着型資産に重点投資を行うことで、本投資法人の投資主価値の最大化を図っていきます。

（注1）「ライフ・デベロッパー」とは、ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーを指す用語であり、スポンサーであるエスコンが目指す企業ブランディングコンセプト（企業ブランドを示す企業概念）です。以下同じです。

（注2）「ビジョン・コンセプト」とは、ビジョンすなわち「将来像」と、コンセプトすなわち「概念」の文字を英文にならって結合させた用語であり、将来の目指すべき姿とその基本的な考え方を意味する用語として本書において用いています。

（ウ）暮らし密着型資産への投資

本投資法人は、暮らし密着型資産に重点投資を行うことで、本投資法人の投資主価値の最大化を図っていきます。

a. 商業施設の特徴

本投資法人は、暮らし密着型資産の中でも人々の豊かな暮らしを支える商業施設に、以下の点に着目して投資を行うことにより、資産規模の拡大を図るとともに、豊かな地域コミュニティの形成に貢献します。

（ｉ）利便性

駅からの距離が近い等の交通利便性に優れ、住宅密集地又は幹線道路に面する等の視認性に優れ、多用途での利用が可能な魅力ある立地で、その地域に住まう人々の生活の中において高い利便性（注1）を有すること。

（ii）競争力

その地域に住まう人々のニーズに応える商品・サービス（注2）の提供又はテナント（注3）構成により高いエリア占有率と強い競争力を有し、周辺には競合店舗若しくは競合施設が存在しないか僅少であること。

（iii）Eコマース耐性

インターネットよりも実店舗での購入割合が高い、暮らしを豊かにする生活必需品（注4）を中心に扱い、強いEコマース耐性（注5）を有すること。

（iv）地域コミュニティ形成への貢献

商圏の大小にかかわらず、対象物件の地域コミュニティ形成に資すること（注6）又は資することが見込まれること。

（注1）「高い利便性」とは、地域住民が生活圏に応じて選択する交通手段（徒歩、自転車、自動車、鉄道等）により、対象地に容易に到達できる交通の便利さをいいます。

（注2）「その地域に住まう人々のニーズに応える商品・サービス」とは、食品、衣料品、家電製品、家具、医薬品、医療サービス、金融サービス、理美容サービス、外食サービス、フィットネス、ヘルスケアサービス等の地域住民の生活に欠かすことができない商品・サービスをいいます。

（注3）底地の場合、テナントとは底地上の建物のエンドテナントではなく、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）を対象とします。以下同じです。

（注4）「暮らしを豊かにする生活必需品」とは、実店舗での購入割合が高い食品、医薬品、携帯電話、大型家電、大型家具といった生活に欠かすことのできない商品をいいます。

（注5）生活必需品については、インターネットを通じた電子商取引（Eコマース）よりも実店舗における対面での購入割合が高いことから、Eコマースに販路を奪われにくいと考えることができ、このような特徴を「Eコマース耐性」といいます。

（注6）「地域コミュニティ形成に資すること」とは、地域住民が参加するイベントの開催、地域サークルの活動場所の提供といった、施設運営を通じた、地域住民の相互交流の拠点となり得ることをいいます。

b. 住宅の特徴

本投資法人は、暮らし密着型資産のうち、商業施設以外にも、人々の豊かな暮らしを支える住宅に以下の点に着目して投資を行うことにより、ポートフォリオの安定性の確保を図るとともに、地域コミュニティの形成に貢献します。

（ⅰ）安定した居住需要が期待できる立地特性

資産の立地特性（交通の利便性、公共サービス・商業施設の有無等）が、テナントの特徴（家族構成、職業、年齢等）から想定されるニーズと合致しており、長期的又は安定的な居住の需要が見込まれること。

（ⅱ）快適な暮らしを提供する建物特性

資産が持つ建物特性（構造、耐震性、内装設備等）の維持向上の取組みにより、テナントが快適な暮らしを営むことが可能であると判断できること。

（ⅲ）保有資産との相乗効果

住宅資産が持つ特性と、本投資法人が保有する商業施設等の資産が持つ特性が相乗効果を生み、地域コミュニティの活性化や人々の豊かな暮らしの形成に貢献することが期待できること。

c. 持続可能な社会の実現に資する資産への投資

本投資法人は、人々の豊かな暮らしを支えるために、地域コミュニティが抱える様々な社会問題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献することが重要であると考え、以下の点に着目して投資を行います。

（ⅰ）社会問題解決力

社会問題解決に資すること又は資することが見込まれること。

（ⅱ）地域コミュニティとの共生・連携

地域コミュニティに必要とされる資産であり、地域コミュニティと協力し合いながら社会問題の解決に取り組むことが可能であると判断できること。

（ⅲ）オペレーター（注1）の能力（オペレーターの存在する資産の場合）

オペレーターの信頼性、運営能力、資金力、実績等を考慮し、安定的な収益の確保が見込まれること。

（注1）「オペレーター」とは、本投資法人の保有する持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設（注2）を含みます。）の賃借人（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該持続可能な社会の実現に資する資産における事業の運営等を行う者をいいます。以下同じです。

（注2）「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅又は老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含み、以下「老人福祉法」といいます。）第29条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第5条の2第6項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。以下同じです。なお、本投資法人は、主に以下に分類されるものに投資します。

ヘルスケア施設タイプ区分			概要
高齢者施設・住宅	①有料老人ホーム		老人福祉法に規定された高齢者向けの生活施設（老人福祉施設、認知症高齢者グループホーム等を除きます。）。 ①食事サービス、②介護サービス（入浴、排せつ又は食事の介助）、③生活支援サービス（洗濯・掃除等）、④健康管理サービス（健康管理やその他日常生活に必要な便宜）等が提供されています。
		介護付	介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。以下「介護保険法」といいます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム
		健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
		住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外のもの（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）
	②サービス付高齢者向け住宅		高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）に規定された基準に基づき登録を受けた賃貸住宅等で、高齢者を対象とした住居。施設・仕様が高齢者向けに配慮され、少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されています（介護サービスについては、入居者は原則として外部の在宅介護サービスを利用します。）。
	③認知症高齢者グループホーム		介護保険法に定める「認知症対応型共同生活介護」を主に行う施設で、認知症進行緩和のために少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われている施設です。

② 本投資法人の成長戦略

本投資法人は、上記「①基本方針」のもと、「（ア）ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長」、「（イ）賃貸収益の成長性を追求した内部成長」という2つの基本戦略に基づき投資を行います。

（ア）ポートフォリオの安定性と成長性を追求した外部成長

本投資法人は、暮らし密着型資産の取得に際しては、「a．本資産運用会社独自の物件情報収集ルート」に加え、「b．エスコングループとのパイプライン」及び「c．中部電力グループとのパイプライン」を活用した物件取得を行うことにより、豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図ります。

また、暮らし密着型資産への投資（前記「①基本方針／(ウ)暮らし密着型資産への投資」に定める投資をいいます。）を通して、外部成長の機会の拡大を図ります。

さらに、市場状況やポートフォリオ全体に与える影響等を鑑みて資産の入替えを検討することにより、ポートフォリオ全体の質の向上を図ります。

a. 本資産運用会社独自の物件情報収集ルート

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員が不動産業界にて培ってきた経験及びネットワークを活かして、独自の物件情報収集ルートの構築に努めています。本投資法人は、エスコングループ（エスコン、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）及び中部電力グループとのパイプラインのみならず、第三者からの物件取得を積極的に行うことにより、本投資法人及び本資産運用会社のプレゼンスの向上を図り、着実な外部成長を目指します。

b. エスコングループとのパイプライン

本投資法人及び本資産運用会社は、エスコンとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。本投資法人は、当該スポンサーサポート契約に基づき、エスコングループが開発・保有・運用の受託をしている一部の物件について、情報提供を受ける権利や優先交渉権等の付与のほか、ウェアハウジング機能の提供や本投資法人との物件共有又は準共有、再開発サポート等の提供といったサポートを受けることができます。エスコンは、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”であり、“人が自然に集まり、住まう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”というビジョン・コンセプトを本投資法人と共有しています。本投資法人は、暮らし密着型資産へ投資を行うに当たり、五大都市圏を中心に全国で不動産の企画・開発・販売等の豊富な実績を有するエスコングループの支援を活用し、資産規模の拡大を目指します。

c. 中部電力グループとのパイプライン

本投資法人及び本資産運用会社は、中部電力及び中電不動産との間でそれぞれサポート契約を締結しており、中部電力グループが開発・保有・運用を受託する不動産の情報提供を受ける権利等の付与やウェアハウジング機能の提供（注）といったサポートを受けることができます。本投資法人は、中部圏を中心に多様な不動産を開発している中部電力グループからの支援を活用し、資産規模の拡大を目指します。

（注）ウェアハウジング機能の提供主体は、中電不動産とされています。

（イ）賃貸収益の成長性を追求した内部成長

本投資法人は、以下の取組み等を通して、保有資産の着実な内部成長を図ります。

a. 賃貸収益向上の取組み

本投資法人は、賃貸市場や施設全体のテナント構成等を考慮した早期かつ最適なテナント誘致や催事の開催等による集客力及び賃貸収入の向上、賃貸管理に係る各種維持管理費用等の定期的な見直し、テナント及びお客様の満足度向上の取組みの実施等、保有資産ごとに適切な運営管理を実施することにより、ポートフォリオ全体の賃貸収益の維持向上を目指します。

b. 資産価値向上の取組み

本投資法人は、資産を中長期的に保有するに当たり、保有資産の経年劣化や、地域・立地特性及び顧客需要の変化による資産価値の減少は避けられない課題と考えています。日常的な清掃や設備メンテナンスに加え、長期修繕計画に基づく修繕・更新工事の実施、保有資産の建替えやリニューアル、スポンサーと協働した保有資産のブランディング等により物件競争力を向上させ、資産価値の向上を目指します。

c. 本資産運用会社の人材活用

本資産運用会社は、上記ａ．及びｂ．を実現するために、資産の運用に関して高い専門性と豊富な経験、人的ネットワークを有する人材を、エスコングループの内外から招聘しており、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたる組織体制を構築しています。また、社内外の人材の知見・ノウハウ等も最大限活用することにより、最適かつ効果的な資産の運用に努めます。

d. エスコングループ及び中部電力グループのサポートの活用

本投資法人は、エスコン及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しており、エスコンから運用のアドバイザリー業務のサポート、マーケット情報の提供、人材の確保に関する協力等のサポートを受けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、中部電力及び中電不動産との間で、プロパティ・マネジメント機能及びビルマネジメント機能の提供、環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供等を受けるサポート契約をそれぞれ締結しています。本投資法人は、エスコングループ及び中部電力グループが有する多様な用途の不動産運営の経験を活かして、最適なポートフォリオの運用を図ります。

③ 投資方針

本投資法人は、次のとおり、大都市圏への人口集中が進む中、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域である、北海道圏、首都圏、中部圏、近畿圏及び九州圏の五大都市圏に所在する暮らし密着型資産に重点を置きつつ、地域住民の生活に根差した暮らし密着型資産を投資対象とするポートフォリオを構築する方針です。なお、いずれも取得価格ベースとします。

■ 物件タイプ

暮らし密着型資産として商業施設（底地を含みます。）に60%以上、住宅（底地を含みます。）及び持続可能な社会の実現に資する資産（底地を含みます。）にあわせて40%以下を目途に投資を行います。

■ 投資対象エリア

本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される五大都市圏を中心に投資を行いますが、災害リスク等を考慮し特定の地域への集中投資を回避することで、収益の安定性向上及び市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指すこととし、地域別の投資比率は定めないものとします。

（ア）用途別比率（取得価格ベース）

暮らし密着型資産への投資比率（取得価格ベース）の目途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い不動産関連資産（本投資法人の規約第30条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

投資対象（注）	比率
商業施設	60%以上
住宅	40%以下
持続可能な社会の実現に資する資産	

（注）いずれも底地を含みます。

（イ）投資規模

本投資法人が投資する土地建物及び底地の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準は、それぞれ下表のとおりとします。

区分	取得価格
最低投資規模	土地建物：1投資物件当たり5億円以上 底地：1投資物件当たり3億円以上
最高投資規模	当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30%を上限とします。

ただし、上表記載の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合には個別に当該投資物件の取得を行うことができるものとします。

a. 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格の投資物件が一部含まれる場合
b. 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
c. 最低投資規模を下回るが、近隣の投資基準に合致する投資物件と一体として商業集積を形成する施設の場合
d. 本投資法人の保有資産と社会経済的に一体として利用可能な隣接地等の投資物件を追加的に取得する場合

（ウ）運用期間

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。保有資産の売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮の上、総合的に判断します。

ただし、一定の場合には、当該資産の短期売却を検討及び実施することがあります（後記「⑩売却方針」参照。）。

（エ）個別投資基準

本投資法人は、以下のとおり、暮らし密着型資産について、共通及び個別投資基準及び投資対象に基づき投資を行います。

投資基準（共通）

立地	用途、地域及び規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。底地を取得する場合には、これらを勘案するほか、エンドテナントの具体的な出店意向に適した立地か否かを特に重視します。
構造(注1)	主要部分(注2)が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。
耐震性(注1)	原則として、新耐震基準(注3)に基づく物件を投資対象とします。個別のPML値(注4)は15%未満とします。なお、取得時において、1物件当たりのPML値が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保することを検討した上で投資するものとします。
遵法性(注1)	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含み、以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。）及びこれに関連する諸法令を遵守している物件又は取得までに遵守することが確定している物件を原則とします。ただし、既存不適格物件(注5)については投資を行うことができるものとします。
環境・地質(注1)	専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管又は処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率(注1)	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が80%以上の物件とします。ただし、稼働率が80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。
テナント(注1)(注6)	テナントの属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資します。 具体的には、上記の勘案要素に関する以下の項目を中心に検討を行います。 ・反社会的勢力との関連の有無 ・業歴及び社会的信用度（同一業種で3年以上の業歴があることを目安とします。なお、3年以上の業歴がない場合、事業計画に関するヒアリングを行い、適切と判断される場合にのみ投資できるものとします。） ・上場の有無 ・企業規模（資本金、売上規模、従業員数） ・財務状況、資金繰りの現況等 ・直近決算の内容 ・業種 ・賃貸借の目的と利用条件との整合性等 ・入居保証金の額等 ・特定のエンドテナントからの賃料集中度 1つの資産における特定のエンドテナントからの賃料収入が、本投資法人のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率は、25%を上限とします。

権利関係 (注1)	借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、①事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、②借地権者の属性や賃料負担能力が十分であると判断できるとともに、③借地期間満了後の収益確保が見込まれると判断した物件を投資対象とします。 土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地を含め一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。 ただし、以下の形態の物件についても次の事項を検証した上、適切と判断する場合には、投資対象とすることができます。 ＜共有物件＞ ・運営管理（賃貸・改良行為等を含みます。以下同じです。）の自由度を確保するため、取得する共有持分割合が50%以上であることを原則とします。その際、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 ＜区分所有建物及びその敷地＞ ・運営管理の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%以上であることを原則とします。その際、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 ＜借地権付建物＞ ・原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づく借地権を対象とします。 ・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 ＜境界確定が未了の物件＞ ・隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接地の所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界確認が未了であることに起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等について総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とします。 ＜用益権が設定されている物件及び越境物が存在する物件＞ ・第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。

（注1）底地を取得する場合には、当該土地上の建物については、上記各基準を適用しないものとします。
（注2）「主要部分」とは、投資対象の延床面積合計において80%以上の延床面積を占めている部分をいいます。
（注3）「新耐震基準」とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正（1981年施行）後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。
（注4）「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、上記においては、「PML」とは想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。以下同じです。
（注5）「既存不適格物件」とは、建築基準法第3条第2項の規定により、建築物の一部又は全部につき建築基準法令の一部又は全部の規定の適用を受けない建築物をいいます。
（注6）底地物件取得の場合、原則として、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）が転貸している場合には、借地権者の属性、信用力、賃貸借条件等及びエンドテナントの業種、使用目的、入替えの可能性等を勘案します。

個別の投資基準

a. 商業施設

本投資法人は、商業施設の中でも日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅からの距離が近い等の交通利便性に優れ、住宅密集地又は幹線道路に面する等の特徴を持った、日常生活圏に立地している主に下表の3つのタイプに分類される商業施設に重点投資を行います。

タイプ	定義
単一専門店型	スーパーマーケット、ホームセンター、衣料品店、家電量販店、飲食店等の単一の各種専門店で構成される商業施設
ネイバーフッド型（NSC型）	食品スーパーやドラッグストア等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する、日常生活用品の取扱いを中心とした商圏の狭い商業施設
ゼネラルマーチャンダイズストア型（GMS型）	食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に扱う、商圏の広い商業施設

b. 住宅

本投資法人は、立地、建物・設備スペック、収益性等を勘案し、経済環境や資産価値の変化にも柔軟に対応しつつ、今後も安定的な賃貸需要及び賃料水準が見込まれる五大都市圏を中心とした生活利便性の高い物件を取得する方針です。本投資法人は、主に下表の3つのタイプの住宅に投資を行います。

タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積
シングル	主として単身世帯 30㎡未満
コンパクト	主として2人程度の世帯 30㎡以上60㎡未満
ファミリー	主として3人以上の世帯 60㎡以上

c. 持続可能な社会の実現に資する資産

本投資法人は、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等といった多種多様な社会問題を解決し、持続可能な社会を実現するために、それぞれの問題解決に資する資産に投資を行います。

また、投資対象となる資産の種類が多様であることに鑑み、具体的な立地及び投資規模の制限は設けませんが、投資対象不動産ごとに、個別の立地特性による地域性、収益性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

なお、病院（医療法第1条の5第1項に規定する病院をいいます。）は持続可能な社会の実現に資する資産を含む暮らし密着型資産に含まないものとし、本投資法人は、病院への投資は行わないものとします。

④ 財務方針

（ア）資金調達方針

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、具体的には、エクイティ・ファイナンス、デット・ファイナンス、LTV及びキャッシュ・マネジメントについて、以下を基本的な財務の方針としています。今後においては、資金調達手段の分散のため、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行についても市場環境を見極めた上で検討します。

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV（注）、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。
デット・ファイナンス	資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス及び取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法（借入金・投資法人債）、長期比率、固定比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。
LTV	保守的な水準を維持することを基本とし、原則として50%を上限とします。
キャッシュ・マネジメント	保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

（注）「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の合計額の占める割合をいい、以下の計算式により算出されます。 LTV＝（借入金額＋投資法人債発行残高）÷総資産額

（イ）利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、キャッシュ・マネジメントの一環として、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により適切と判断する場合、分配金額に一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額（後記「（3）分配方針／①分配方針／（ア）」に定義します。以下同じです。）を超えて分配することができます。原則として利益超過分配は行わない方針ですが、突発的な事象により著しく分配可能金額が減少する場合において利益を超えた金銭の分配を行う際には、資本的支出等を勘案し手元資金の水準に配慮した上で実施の可否を判断します。

⑤ デューディリジェンス基準

本投資法人は、不動産関連資産への投資に当たって、利害関係のない第三者である外部専門家に対し、不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、土壌汚染調査報告書、環境調査報告書、構造計算に関する調査報告書、マーケットレポート、オペレーターの事業性評価等を必要に応じて委託し、投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するために、下表の項目を中心に経済的調査、物理的調査及び法的調査（以下あわせて「デューディリジェンス」といいます。）を行った上で投資可否を総合的に判断します。デューディリジェンスにおける調査項目は、原則として下表に記載する事項とします。ただし、個々の記載事項は投資対象となる不動産関連資産によってその重要性が異なることから、下表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の項目について調査を行うこともあります。

（ア）調査（デューディリジェンス）の実施

調査項目		内容
経済的調査	テナント（オペレーターも含みます。）調査	・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合 ・オペレーターの場合、事業運営能力や経営安定性等の事業性評価
	マーケット調査	・商圏の状況（商圏人口、世帯数及び商業指標等） ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性

調査項目		内容
経済的調査	収益性調査	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来の見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針 ・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了等） ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等）
物理的調査	立地調査	・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圏の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
	建物調査	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係	・建物及び土地について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容
	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

（イ）底地物件取得における調査（デューディリジェンス）の実施

本投資法人は、底地物件を取得するに際しても、上記「（ア）調査（デューディリジェンス）の実施」に掲載された表中の土地の記載項目を中心にその借地権者に関し、デューディリジェンスを行います。具体的には、以下の事項について精査を行い、当該底地を取得するかを総合的に判断します（注）。

・借地権者の信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等）
・借地権者の賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等
・借地権者の賃借目的、契約形態、契約内容及びその承継の有無
・過去の稼働率、賃料推移
・各建物における各既存エンドテナントの占有割合、分布割合

（注）底地物件取得におけるデューディリジェンスの実施は、原則として、エンドテナントではなく、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）を対象とします。

（ウ）ヘルスケア施設取得における調査（デューディリジェンス）の実施

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得するに際しては、上記「(ア)調査（デューディリジェンス）の実施」に掲載された表中の記載項目を中心にそのテナント（オペレーター）に関し、デューディリジェンスを行うほか、ヘルスケア施設の特性を考慮した、テナント（オペレーター）の事業性調査その他の個別分析を行った上で、当該ヘルスケア施設を取得するかを総合的に判断します。

⑥ フォワード・コミットメント等に関する方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（注）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、あらかじめ慎重に検討し対応するものとします。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法に関する所定の基準を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。

⑦ 運営管理方針

（ア）運用計画の策定・検証

本投資法人は、営業期間ごとに各資産の運用計画を策定し、計画的な資産運用を行います。期中の運用計画と実績に著しい乖離が見られる等、運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。また、物件の取得又は売却、市場環境の変化等、各資産やポートフォリオの状況に大きな変化が生じる場合についても、適宜、運用計画の修正や見直しを行います。

（イ）運営方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を維持し成長させるために、土地建物の運営の際には、下記a. からd. の施策を行うものとし、底地の運営の際には、下記a. 及びb. の施策を行うものとします。

a. 賃料収入の維持・向上

本投資法人は、既存テナントとの関係構築施策（定期的訪問、顧客満足度調査等）を積極的に図るために、PM会社との定期的な情報交換を通して、テナントの動向及びニーズ（施設のハード面・ソフト面での顧客不満要因、潜在ニーズ等）を把握し、適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築・強化を図ります。これにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を目指します。なお、PM会社に対し、テナントへの定期的訪問に際して、施設の利用状況、売上の状況等につきヒアリングを行うことを求め、信用状況の確認に努めます。

また、新規テナントリーシングにおいては、エスコングループのネットワークを最大限活用するとともに、新規テナントリーシングを担当するPM会社及び主要仲介会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料収受期間と賃貸収入の最大化に努めます。

b. 管理費用の合理化・効率化

本投資法人は、テナント満足度や物件競争力を維持・向上しつつ、管理費用の合理化・効率化を図るため、個別資産の運用計画を策定します。運営管理を行うに当たっても、エスコングループのノウハウを最大限活用して効率的な管理を行います。

c. 修繕工事、更新工事の効果的活用

本投資法人は、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図るとともに、テナントからの要望やテナント満足度の向上又は新規テナント誘致のために必要と認められる修繕工事及び更新工事の年度計画

を、費用対効果を意識して個別資産ごとに作成し、適宜実施することで、中長期的な収益安定を図ります。

また、修繕工事及び更新工事の年度計画立案に当たって、ポートフォリオ全体の収益に与える影響を考慮の上、適切な工事発注等を行うことでコスト管理を図るとともに、建物残存耐用年数や将来における建物利用状況の予測、更に周辺環境等の将来予測等を行うことで個別物件ごとに最適な付加価値の創出を目指します。

さらに、財務面に与える影響等も考慮し、個別資産ごとの修繕積立金や減価償却費の活用、及びポートフォリオ全体におけるキャッシュ・マネジメントを勘案し適切な修繕工事及び更新工事、その他資本的支出に資する工事の実施に努めます。

d. ヘルスケア施設のモニタリング等

本投資法人は、ヘルスケア施設に関しては、オペレーターからの対象施設や企業情報についての情報開示、保有施設への訪問による運営状況の実査やヒアリング、マネジメント層との面談等により保有施設の運営管理状況、経営状況等について適切なモニタリングを継続して実践します。

⑧ プロパティ・マネジメント業務に関する方針

本投資法人は、内部成長の実現と安定収益の確保のためには、資産の賃貸管理・会計管理・施設管理を統括するPM会社が重要な役割を担うと考えています。本投資法人は、本資産運用会社の定める外部委託・評価基準に基づいて、資産ごとに適切なPM会社にプロパティ・マネジメント業務を委託し、PM会社の委託・評価等を行います。

（ア）プロパティ・マネジメント業務の発注方針

個別資産のキャッシュ・フローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針を当該個別資産のPM会社と共有し、テナントの満足度の向上を図りつつ経費の削減を目指します。

・テナントとの信頼関係構築に基づく入居者ニーズの十分な把握
・市場動向の把握に基づくテナント営業
・費用対効果を考慮した効率的管理運営

（イ）PM会社の委託・評価基準

PM会社に対する業務委託に際しては、下記の項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。なお、業務委託を受けるPM会社が「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当する場合は、下記の要件に加えて「利害関係者取引規程」に定める基準及び手続が充足された場合にのみ、当該者に対する業務委託を行うものとします。ただし、本投資法人が物件を取得する際に、売主等から既存のPM会社へ委託することを当該物件の売買条件とされた場合には、この限りではないものとします。

・業歴
・財務体質
・組織体制
・当該物件（類似物件を含みます。）に関する経験度合い
・当該物件に関するレポーティング能力
・報酬及び手数料水準
・社会的属性

（ウ）プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新評価基準

プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新に当たっては、上記の委託評価基準に加え、下記項目の内容を考慮し、総合的に判断します。

・委託期間中にプロパティ・マネジメント業務委託契約の重大な違反がないこと
・委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと
・業務が適切に遂行される体制・能力があると認められること

なお、契約更新時に限らず、委託者は、業務受託者たるPM会社の業務の品質を定期的にチェックします。

⑨ 付保方針

（ア）損害保険

本投資法人は、災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について、資産特性に応じて適正な火災保険及び賠償責任保険を付保するものとします。

（イ）地震保険

本投資法人は、地震保険の付保については、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に与える影響を勘案して判断します。個別物件のPMLが15%を超える物件については、災害による損失影響と地震保険料負担を総合的に比較考慮の上、地震保険の付保を検討します。

⑩ 売却方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権等の資産を中長期にわたり保有して安定的な収益を確保することを原則とし、短期的にこれらを売却しないものとします。ただし、個別資産の規模や種別、所在するエリアの賃貸市場や売買市場の動向、中長期収支見込み、建物劣化等による費用の増大、資産価値の中長期的見通しのほか、投資法人の経営成績や財務状態への影響、資金調達環境及びポートフォリオ全体への影響を踏まえた総合的な観点から、当該個別資産の売却（資産の入替えに伴う場合を含みます。以下同じです。）がポートフォリオの収益の安定又は質の向上に資すると判断される場合には、短期保有であるか中長期保有であるかにかかわらず、当該個別資産の売却を検討するものとします。

その他、個別資産の売却を行うことが投資法人の健全な運営に資すると判断される場合には、売却を検討するものとします。

(2)【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。）のうち不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

（イ）本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します（以下a. からc. までを総称して「不動産関連資産」といいます。）。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下あわせて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物をあわせて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ）不動産の賃借権
（ⅱ）地上権
（ⅲ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）
（ⅳ）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（ⅴ）不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa. 又はb. （ⅰ）ないし（ⅳ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。以下同じです。）
（ⅵ）信託財産を主としてb.（ⅴ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

（ⅰ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
（ⅱ）投資信託の受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
（ⅲ）投資法人の投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ｖ）匿名組合出資持分証券（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。）に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ウ）本投資法人は、前記（イ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a. その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）

（ｉ）預金
（ii）コールローン
（iii）国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（iv）地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｖ）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（vi）資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（vii）社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（viii）譲渡性預金証書
（ix）貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｘ）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｘｉ）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
（ｘii）株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（xiii）信託財産を主としてa.（ｉ）ないし（ｘii）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（xiv）有価証券（投信法に定めるものをいい、前記（イ）b. 若しくはc. 又は本a. （ｉ）ないし（xiii）に該当するものを除きます。以下同じです。）

b. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

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

（エ）本投資法人は、不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
c. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（ただし、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
d. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
f. 民法上の組合の出資持分（ただし、前記（ウ）a. （xiv）の有価証券に該当するものを除きます。）
g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
h. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量（注）その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
i. 地役権
j. その他不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（注）地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律（令和6年法律第56号）（2026年1月1日施行）により、地球温暖化対策の推進に関する法律における算定割当量の規定は削除されています。

（オ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

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

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

前記「（1）投資方針／③ 投資方針」をご参照ください。

(3)【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配に当たっては、資産運用業協会が定める諸規則に従うものとします（規約第36条第1項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。）の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（ただし、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（注1）

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記①（イ）に定める分配金額に資産運用業協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。（注2）

（注1）利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注2）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費を限度として、利益の金額を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能です（資産運用業協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第4項）。

(4)【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限は、次のとおりです（規約第31条）。

（ア）前記「（2）投資対象／①　投資対象とする資産の種類／（ウ）／a. ／（xi）」に掲げる金銭債権及び（xiv）に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）前記「（2）投資対象／①　投資対象とする資産の種類／（ウ）／b. 」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

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

b. 運用財産相互間の取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして金融商品取引法施行令が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利又は有価証券についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

（ⅰ）金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
（ⅱ）金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）
（ⅲ）金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号、金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第1項第4号）。
（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと

（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

（vii）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等をすることができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではありません（投信法第194条第2項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

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

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

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

（オ）利害関係人等との一定の取引制限

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の2）。なお、当該取引が軽微基準該当取引（後記「第二部　投資法人の詳細情報／第3　管理及び運営／2　利害関係人との取引制限／（4）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限／②　利害関係者との取引に関する意思決定手続／（イ）」に定義します。）に該当する場合においても、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）、又は投資法人債を発行することができます。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第1項）。

b. 上記a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第2項）。

c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針／③　投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」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、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが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との保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じ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り、分配率の低下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、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク
- （ア）投資口の商品性に関するリスク
- （イ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク
- （ウ）本投資口の市場性に関するリスク
- （エ）本投資口の価格変動に関するリスク
- （オ）投資口の希薄化に関するリスク
- （カ）金銭の分配に関するリスク
- （キ）LTVに関するリスク
- （ク）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- （ケ）本投資法人の登録が取消される又は倒産するリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク
- （ア）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- （イ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク
- （ウ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- （エ）本資産運用会社に関するリスク
- （オ）PM会社に関するリスク
- （カ）役員の職務遂行に係るリスク
- （キ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- （ク）インサイダー取引に関するリスク
- （ケ）敷金・保証金の利用に関するリスク
- （コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （サ）不動産情報提供等に関する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

③ 運用資産－不動産に関するリスク
- （ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （イ）底地を投資の対象としていることによるリスク
- （ウ）商業施設への投資に関するリスク
- （エ）居住用施設への投資に関するリスク
- （オ）持続可能な社会の実現に資する資産への投資に関するリスク
- （カ）物件取得の競争に関するリスク
- （キ）テナントの獲得競争に関するリスク
- （ク）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク
- （ケ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （コ）法令等の変更に関するリスク

（サ）区分所有物件に関するリスク
（シ）共有物件に関するリスク
（ス）借地物件に関するリスク
（セ）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ソ）我が国における賃貸借契約に関するリスク
（タ）変動賃料に関するリスク
（チ）賃料の減額に関するリスク
（ツ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（テ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ト）不動産の毀損等に関するリスク
（ナ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ヌ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
（ネ）不動産関連資産の偏在に関するリスク
（ノ）テナントの集中に関するリスク
（ハ）テナントの業態の偏りに関するリスク
（ヒ）マスターリースに関するリスク
（フ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ヘ）開発物件に関するリスク
（ホ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

④　運用資産－信託受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託の受益権の流動性に係るリスク
（ウ）信託受託者に係るリスク

⑤　税制に関するリスク
（ア）導管性要件に関するリスク
（イ）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
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（ア）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（イ）取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ウ）減損会計の適用に関するリスク
（エ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（オ）特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク
（カ）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

①　一般的なリスク
（ア）投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続のもとにおける清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資口は、投資元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

（イ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わない、いわゆるクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権、又は投信法の定めに基づき本投資法人が投資主との合意により本投資法人の投資口を投資主から取得する場合等を除き、原則として第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。

（ウ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されています。

しかしながら、上場後においても、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により、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

前記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

（エ）本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受け、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、市場価格は戦争やテロなどの世界情勢、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外部要因の影響を受けて変動し、本投資口の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び本投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（カ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「2　投資方針／（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（キ）LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより原則として50%としますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超える可能性があります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれが高まります。

（ク）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則により許容されていますが、今後、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が変更され、又は新たな法律が制定されることがあり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益、本投資口の価格形成等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ケ）本投資法人の登録が取消される又は倒産するリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資口の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。また、本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）といった法的倒産手続に服することがあります。本投資法人の登録が取消され又は倒産し、その後、解散し清算する場合には、投資主又は投資法人債権者は当初の投資金額の回収ができず、損害を受けるおそれがあります。

②　商品設計及び関係者に関するリスク

（ア）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「③　運用資産－不動産に関するリスク／（ソ）我が国における賃貸借契約に関するリスクないし（チ）賃料の減額に関するリスク」もあわせてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、前記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産関連資産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③　運用資産－不動産に関するリスク／（ツ）不動産の運用費用の増加に関するリスク」もあわせてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が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等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、本投資法人債については1兆円（ただし、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、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借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件（後記「⑤　税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人は、資産の取得に際し、借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、信託受益

権を通じて資産を取得する場合には当該信託受益権に質権を設定し、又は、土地建物等を取得するに際しては当該不動産の上に抵当権を設定して借入れを行う場合があります。借入れ等の比率等に応じて、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。さらには、本投資法人が借入れや投資法人債の元利金の返済を怠り、若しくは誓約事項に違反した場合には、上記の質権や抵当権を実行されて、その対象となる信託受益権又は不動産等の権利を失うこともあり得ます。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は本投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって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不動産関連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。特に、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、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、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。

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、担保権者の意向に従った対応を余儀なくされることがあるほか、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い状況も想定され、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。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して、担保権の実行や仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（ウ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによ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・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法に定められた、本投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）並びに法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し本投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない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るほか、場合によっては本投資口が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、前記と同様のリスクがあります。

（エ）本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記（ウ）に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（オ）PM会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、PM会社が選定される場合があります。その場合、PM会社は、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、PM会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持され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義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、PM会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

（カ）役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1　投資法人の概況／（4）投資法人の機構」をご参照ください。）

（キ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている（金融商品取引法第42条）ほか、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。

しかしながら、本資産運用会社の親会社等であるエスコングループは、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、本資産運用会社が、エスコングループに有利な条件で、本投資法人とエスコングループとの間で不動産等の取引を行ったり、本投資法人とエスコングループが不動産等の取引において競合した場合に、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、エスコングループ又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。また、エスコンは、サポート会社である中部電力の連結子会社であり、同じくサポート会社である中電不動産は、中部電力の完全子会社です。したがって、中部電力及び中電不動産との関係でも、かかるエスコングループとの間と同様に、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、中部電力及び中電不動産又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「（2）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

また、金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。しかしながら、これらの体制が奏効する保証はなく、本資産運用会社の責任により本投資法人に損害が生じた際に本資産運用会社の責任を追及できないこととなった場合には、本投資法人が損害を回復できず、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

（ク）インサイダー取引に関するリスク

本投資法人の投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員並びに、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員等は、原則として本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

しかしながら、こうした法規制や内部体制強化にもかかわらず、本資産運用会社の役職員等又は本投資法人の役員が金融商品取引法及び前記の内部規則で定めるインサイダー取引規制に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、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可能性があります。

（ケ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（コ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（サ）不動産情報提供等に関する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、サポート会社である中部電力及び中電不動産との間で、不動産情報提供等を含むサポート契約を締結しています。しかし、当該サポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社が購入の検討を行うために情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、サポート会社は、本投資法人に対して、不動産を売却する義務を負っているわけではありません。

したがって、中部電力及び中電不動産とのサポート契約にかかわらず、本投資法人は、本投資法人が取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、また、何ら物件を取得できない可能性があります。

③　運用資産－不動産に関するリスク

（ア）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

（イ）底地を投資の対象としていることによるリスク

前記「2　投資方針／（1）投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地への投資も行っていく方針です。建物と土地を一体とする投資と比較し、底地物件には以下に記載するような特有のリスクがあり、特に本投資法人の場合、運用資産には底地が含まれ、定期借地権が設定された底地を対象としていることにより、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

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

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の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、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、底地を運用資産として取得し、賃貸するに当たり、上記の定期借地権でなく、普通借地権を設定する場合があり、また、既に普通借地権が設定された底地を取得する場合もあります。これらの場合、普通借地権は、その期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、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。その他、契約期間満了後において、当該底地の価値が本投資法人の予測する価格以上である保証はありません。

また、底地は土地建物と比較して借地権者が単一である場合が多く、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この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家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地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。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主につき、また投資法人債発行の場合には投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ウ）商業施設への投資に関するリスク

本投資法人は、商業施設についても投資対象としているため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等による影響を受けます。場合によっては、これらによりテナントが、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店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これら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。

（エ）居住用施設への投資に関するリスク

本投資法人は、主要な用途が居住用施設である不動産関連資産についても投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、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、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）持続可能な社会の実現に資する資産への投資に関するリスク

a. 持続可能な社会の実現に資する資産の特性及び投資にかかるリスクについて

本投資法人は、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等といった多種多様な社会問題を解決し、持続可能な社会を実現するために、それぞれの問題解決に資する資産を投資対象としています。

持続可能な社会の実現に資する資産の中には、学生寮などの教育関連施設、災害時に拠点となるホテル、ヘルスケア施設をはじめ、資産の収益性及び資産価値が、その資産を運営するオペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウに依存するところが大きい資産（いわゆるオペレーショナルアセット）があります。本投資法人は、オペレーショナルアセットの取得又はオペレーターの選定に当たり、当該オペレーターの能力・経験・ノウハウを十分考慮してこれらを行いますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有する資産のオペレーターについて、本投資法人が保有する資産であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染、入居者の転倒、入居者情報の漏洩等の事故・犯罪等の発生その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は資産に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有する資産の運営に重大な支障が生じる可能性があり、本投資法人が保有する資産の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、持続可能な社会の実現に資する資産においては、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者が限定される場合があり、さらに、オペレーターの変更については行政上の手続が必要となり、又は既存のオペレーターの協力が必要となる等、オペレーターの変更が容易でない場合があります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、希望する時期にオペレーターを変更することができず、オペレーター不在又は機能不全の期間が生じたり、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損なう事態が生じたり、若しくはオペレーターの変更に多額の費用を要し、又はオペレーターの変更に伴い賃料が引き下げられる等の影響が生じ、これら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。

さらに、持続可能な社会の実現に資する資産においては、その立地、付帯設備、オペレーターの業務特性に応じた建物の構造や設備が採用される等の仕様上の特殊性、建築基準法その他の法令による用途その他の利用上の制限等の点で他の一般的な不動産とは異なる特性を有する場合があります。そのため、汎用性が低く、将来テナントが退去した際に、テナント候補となりうる事業者が限定される場合があるほか、他の用途の建物への転用や転売に多額の費用や期間を要し又は想定した価格で売却できない可能性があります。上記のほかにも、本投資法人が持続可能な社会の実現に資する資産を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これら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。

b. ヘルスケア施設に関する投資の特性及び投資に関するリスクについて

持続可能な社会の実現に資する資産のうちヘルスケア施設については、上記「a. 持続可能な社会の実現に資する資産の特性及び投資にかかるリスクについて」に記載のリスクに加え、以下のような固有のリスクがあります。

（ｉ）入居一時金に関するリスク

ヘルスケア施設においては、そのオペレーターであるヘルスケア事業者（高齢者向け施設・住宅においては、テナントとなる介護事業者等のオペレーターを指します。以下同じです。）は入居者から一定の入居一時金を収受する場合があり、入居一時金はヘルスケア施設ごとに決められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることになります。

本投資法人は、ヘルスケア施設を保有する場合、ヘルスケア事業者に賃貸する形式で運用を行うことが想定されるため、原則として、ヘルスケア施設はヘルスケア事業者により管理及び運営されることとなり、ヘルスケア施設を取得するに際し、入居契約及び入居一時金の返還債務を本投資法人が承継することは原則的に行わない方針です。しかしながら、ヘルスケア施設に関する取引形態如何によっては、入居契約及び入居一時金の返還債務を本投資法人が承継せざるを得ない可能性があります。また、当該承継の有無にかかわらず、ヘルスケア事業者の事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者がヘルスケア事業者に対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める可能性があり、これら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。

（ii）更新投資に関するリスク等

ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、附属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

（iii）法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正に関するリスク

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

（カ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

（キ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

（ク）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク

一般に、不動産は個々の物件ごとに個性を持ち代替性が低いという性質を有しています。したがって、本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の瑕疵がある可能性又は当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）にある可能性があります。例えば、不動産には地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥・瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、建物の施工を請負った建設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ていない場合（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す。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥又は契約不適合となる可能性があるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限らず、また、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥・瑕疵等の存在が判明する可能性があります。さらには、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、建物の施工等を受託した建築会社又はその下請け業者等において、建物が適正に施工されていない可能性があり、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥・瑕疵等又は契約不適合の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合による担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥・瑕疵等又は契約不適合が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（旧民法第570条但書））。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

しかしながら、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、売主に対する表明保証違反を理由とする損害賠償責任又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合による担保責任の追及に実効性がなく、本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合には、前所有者に対する瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があり

ます。これらの問題が発生した場合、上記と同様に、法律上又は契約上の表明保証責任又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合による担保責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ケ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、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。）及び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。不動産関連資産の中には、前記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、1981年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産関連資産に適用される可能性があります。例えば、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、当該不動産関連資産を処分するときや建替え等を行うときに、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負担が生じたりするおそれがあります。さらに、不動産関連資産を含む地域が道路設置等都市計画等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、建物の敷地とされる面積が減少し、不動産関連資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おそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（コ）法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正により、不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、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、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が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。

（サ）区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として、集会において区分所有者の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第31条）。なお、建替え決議等においては更に決議の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。したがって、保有資産が区分所有物件の一部であって本投資法人単独では上記決議要件を満足できない場合、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、各区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、不動産関連資産の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（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いいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（ただし、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権を基に、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（シ）共有物件に関するリスク

不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には原則として共有者全員の合意を要し（民法第251条第1項）、変更に当たらない共有物の管理は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割又は賠償分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第3項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は

価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、前記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（ス）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、（定期借地権の場合は）期限の到来により当然に消滅し、又は（普通借地権の場合は）期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（セ）専門家の意見への依拠に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。

同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査方法若しくは時期によって鑑定評価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、これら第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り、構造計算書における計算手法、過程又は結果の確認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工事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、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなさ

れているかどうか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。

さらに、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PML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、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。

（ソ）我が国における賃貸借契約に関するリスク

我が国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間が満了する日の一定期間前までに別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、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したり、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。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何に加え、季節的要因、経済的要因等により、ホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、ホテルは、装置産業としての性格が強く、運営に当たり高度な知識も要求されることから、既存テナントが退去した場合、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したり、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。

（タ）変動賃料に関するリスク

商業施設、ホテル等において、テナントの売上げ又はホテルにおけるGOP（注）等の利益に応じた変動賃料の支払いを受ける場合には、テナント又はホテルの売上げ又は利益の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナント、ホテルオペレーター等の賃借人が売上げを過小に計上し、又は営業費用を過大に見積もる等によりGOP等の利益を低位に計上することにより、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性は否定できません。

また、変動賃料の支払いを受ける際に、変動賃料計算の基礎となる売上高又は利益の数値について、賃貸人である本投資法人又は信託受託者がその正確性について十分な検証を行うことができない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき変動賃料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。

（注）GOP（Gross Operating Profit）とは、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門ごとの営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除したホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。

（チ）賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借

地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下すると共に、前記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

前記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ツ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はなく、特にテナントと長期の固定賃料による契約を締結した場合、かかる費用増加にもかかわらず収入が当該期間中増加しないことがあり、そのため、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。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受け、想定外の支出の増加をもたらす可能性があります。

（テ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、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可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により不動産関連資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。

（ト）不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があり、また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、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。

（ナ）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、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が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、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災

害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

また、地震その他の災害等が本投資法人の保有し又は取得を予定する不動産関連資産それ自体に悪影響を与えなかった場合にも、当該不動産関連資産が所在する地域の交通網の寸断や毀損により不動産や施設の利便性の低下、地盤の液状化、不動産関連資産の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）である発電・配電設備、水道設備等の毀損により、当該不動産関連資産の稼働に大きな支障が生じる可能性もあります。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。

（ニ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、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失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本投資法人は、今後取得する不動産関連資産に関して、適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、満足のいく保険契約が締結できない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ヌ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

不動産関連資産として取得した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場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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って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、不動産関連資産として取得した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等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、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって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、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、不動産関連資産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産関連資産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産関連資産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、更には我が国経済全体も影響を受けることとなり、それがひいて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。

（ネ）不動産関連資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2　投資方針／（1）投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、不動産関連資産が、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、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。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において不動産関連資産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があり得ます。

また、一般に、資産総額に占める個別の不動産関連資産の割合は、資産総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、資産総額に占める割合が大きい不動産関連資産に関して、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。

（ノ）テナントの集中に関するリスク

不動産関連資産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、

その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ハ）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、不動産関連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。

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナント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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。「その他」の用途に属する不動産の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多く、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、テナントや用途が相対的に限定される傾向があるという特徴があります。そのため、実需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヒ）マスターリースに関するリスク

本投資法人が保有する不動産等において、マスターリース会社が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結した上で、エンドテナントに対して転貸する場合があります。本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状況の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はエンドテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（フ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。この場合、否認等により当該不動産又は信託受益権を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ヘ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産等は、原則として、その投資対象としていませんが、例外的に未稼働の不動産等への投資を検討する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止

されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ホ）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、不動産又は信託受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託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、本投資法人の事情により、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。

また、本投資法人が売却する場合であっても、引渡しまでに本投資法人の過失により火災等で物件が滅失する等、本投資法人の責に帰すべき事由で物件の引渡しができなくなった場合においては、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況が悪影響を受ける可能性があります。

④　運用資産－信託受益権特有のリスク

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下では、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。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）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法のもとでは、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産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、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法のもとでは、旧信託法第36条第2項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。この場合には同様に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。

（イ）信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また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契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることとなるため（新信託法第94条）、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に係るリスク

a.　信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

ただし、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ので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデューディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼し、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制をとっています。

（ア）導管性要件に関するリスク

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

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

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

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c. 借入先要件に関するリスク

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

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第29条第3項）としています。本投資法人は、前記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（ア）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、現在保有している不動産関連資産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金のほか、資金の借入れや本投資法人債の発行により調達しています。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動金利で借入れを行った場合においては、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴って、本投資法人の収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

なお、資金調達に係る金利は、金融市場の変動や金融政策の動向等に影響を受けますが、その動向によっては、当該取引において従来行われてきた会計処理方法が不適用となり、その結果、本投資法人の収益に不測の影響を及ぼす可能性があります。さらに、本投資法人が借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（イ）取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行いつつあります。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換のほか、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を採択する可能性があります。かかる決定がなされた場合には、引き続き適時開示に努めます。そのため、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場合もありえます。

また、実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。なお、本投資法人は、物件取得を行うに当たり、当該物件の取得資金に充てることを目的として、借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあり、そのような場合にも、適時開示に努めます。

（ウ）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ることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「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。

今後の不動産市場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、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。

また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が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。

また、匿名組合出資持分への投資は、当該匿名組合が所有又は投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できる保証はありません。

（オ）特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社又は特別目的会社（合同会社を含みます。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称します。）が不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該特定目的会社等の発行する優先出資証券若しくは特定社債等への投資を行い、又は当該特定目的会社等向け貸付債権等の金銭債権を譲り受けることがあります。これら特定目的会社等への投融資は、通例、当該特定目的会社等が所有又は投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的とすることが想定されますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できるとの保証もありません。また、これら特定目的会社等への投融資については、契約上、その譲渡が禁止又は制限されることや、法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、特定目的会社等が投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、特定目的会社等の開発する不動産等が予想した価格で売却できない場合、又は導管体である特定目的会社等において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社等の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

さらに、本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社等に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社等の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項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、また優先出資社員間の契約等において、優先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

（カ）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

本資産運用会社は、南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震などの大規模な地震をはじめとする災害や感染症の発生・拡大に対応するため、本資産運用会社の役職員において、在宅勤務やテレワーキングシステムを活用することがあります。しかしながら、これに適さない業務もあり、また、顧客やテナントにおける業務に支障が発生することもあり、したがって、質の高い業務をこれまでと同様に展開しうるとの保証はありません。本資産運用会社の業務が様々な形で停滞することで、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

全ての災害や感染症等のリスクを回避することは困難であり、また、昨今の気候変動などに伴う災害の大規模化を考えると、想定を上回る規模で被害が発生する可能性もあります。特に、新型コロナウイルス感染症等の感染症が、投資対象不動産又はその所在周辺地域において拡大した場合、当該投資対象資産の運営を停止せざるを得ない可能性があります。また、商業施設やテナント業種によっては、当該感染症等の拡大や流行の長期化による売上げの減少に伴い、テナントによる賃料減額請求が行われたり、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が顕在化する可能性があり、その結果、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守すると共に、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、あわせて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨、リスク管理を実践していくための具体的な計画としてリスク管理計画を毎年度策定する旨を定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、各種の施策を実施しています。具体的には、本資産運用会社において、投資主価値の向上を目指すための経営理念（注1）を策定・公表しています。また、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定するほか、監査等委員会設置会社としての組織構成を活かして利益相反への厳格な対応を実施する体制として、利害関係者との物件の取得、譲渡、及び貸借並びに運用ガイドライン等の改廃に関する意思決定は、投資運用委員会における審議・決議に加え、本資産運用会社の取締役会における審議・決議事項とすることで、利益相反リスクへ投資運用委員会の委員（後記「第二部　投資法人の詳細情報／第4　関係法人の状況／1　資産運用会社の概況／(2) 運用体制／③投資運用の意思決定機構／(ア) 投資運用委員会／b.構成」に定める者を言います。以下同じです。）に該当しない取締役が監視監督（注2）する体制等を構築しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」の策定に加え、コンプライアンスを経営上の最重要課題として位置付けるコンプライアンス宣言（注3）を公表して、これらに従って法令等遵守の実践に努めるとの態勢を整備しています。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（注1）本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として顧客満足のため投資主価値の向上を目指し、確固たるガバナンスを築き上げ、豊かな生活へ貢献し、信頼を構築し、働きがいのある職場作りに努め、従業員一人ひとりがプロとしての責任感をもって自律し、知見を広げる等の活動を行い、不動産の運用を通じて環境・社会・ガバナンスを重視した取組みと地域の方々とともに、社会貢献していくとの経営理念を策定・公表しています。

（注2）本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程及び投資運用委員会規程において、取締役会における審議・決議に先立ち、投資運用委員会の委員に該当しない取締役の内、監査等委員である取締役は取締役の業務執行状況の監査、その他の取締役は監督のため、投資運用委員会に出席でき、コンプライアンス委員会の委員（後記「第二部　投資法人の詳細情報／第4　関係法人の状況／1　資産運用会社の概況／(2) 運用体制／④コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）／(ア) コンプライアンス委員会／a.構成」に定める者をいいます。以下同じです。）に該当しない取締役の内、監査等委員である取締役は取締役の業務執行状況の監査、その他の取締役は監督のため、コンプライアンス委員会に出席できること、及び利害関係者との間での物件の取得又は譲渡に関してこの二つの委員会にて審議する場合、投資運用委員会の委員に該当しない取締役は投資運用委員会に、コンプライアンス委員会の委員に該当しない取締役はコンプライアンス委員会にそれぞれ出席しなければならない運用としています。

（注3）本資産運用会社は、金融商品市場の担い手として、市場の公正性や透明性の観点から重大な社会的責任を有することを深く認識し、社会の信頼に応えるため、全ての行動の原則としてのコンプライアンスを経営上の最重要課題として位置付け、金融商品取引法をはじめとする法令、社会規範及び社内規程等を遵守し、金融商品取引業者として責任ある行動をとること、金融商品取引法等に基づき、利益相反取引の弊害を排除しつつ投資主に対し忠実に職務を遂行し、投資主の利益を最優先する業務運営を行うことを通じて、グループ企業を含めた健全な取引関係を築くこと、業務を遂行するに当たり職業的専門家として取引先と社会の信頼に応えること、社員の人格尊重、オープンで働きやすい職場環境の整備、新しい価値の創造に努め、コンプライアンス違反に対し厳正に対処すること、環境の変化に対応し、コンプライアンス態勢の継続的な改善に取り組むことといったコンプライアンス宣言を公表しています。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます（投信法第111条第2項）。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、原則として本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。
投資口の買戻しの制度はありません。

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第1号）。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第2号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料を支払います。
なお、下記＜委託事務手数料表＞に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

b. 上記a. の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。

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

＜委託事務手数料表＞

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率			対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。ただし、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とします。 1 ～ 5,000名 5,001 ～ 10,000名 10,001 ～ 30,000名 30,001 ～ 50,000名 50,001 ～100,000名 100,001名以上		 86円 73円 63円 54円 47円 40円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除きます。）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成
	(2) 除籍投資主	1名につき	50円	・除籍投資主データの整理
分配金事務手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。ただし、最低料金を1回につき350,000円とします。 1 ～ 5,000名 5,001 ～ 10,000名 10,001 ～ 30,000名 30,001 ～ 50,000名 50,001 ～100,000名 100,001名以上		 120円 105円 90円 80円 60円 50円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成
	(2) 指定振込払いの取扱	1件につき	150円	
	(3) 分配金計算書作成	1件につき	15円	・分配金計算書の作成
	(4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 配当割納付代行	 1回につき 1回につき	 15,000円 10,000円	 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証	1枚につき	450円	・取扱期間経過後の分配金の支払
	(2) 月末現在の未払分配金領収証	1枚につき	3円	・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届	1件につき	300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含みます。）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理
	(2) 調　　査	1件につき	1,200円	・税務調査等についての調査、回答
	(3) 証　　明	1件につき	600円	・諸証明書の発行
	(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円	・投資口異動証明書の発行
	(5) 個別投資主通知	1件につき	300円	・個別投資主通知の受理及び報告
	(6) 情報提供請求	1件につき	300円	・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
	(7) 個人番号等登録	1件につき	300円	・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録

項　目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで　1通につき　25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで　1通につき　40円 1種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　1通につき　10円 (4) シール葉書発送料　1通につき　20円 (5) 宛名印字料　1通につき　15円 (6) 照　合　料　1件につき　10円 (7) ラベル貼付料　1通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物整理手数料	1通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)1枚につき　70円 電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 1件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき　70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)1枚につき　35円 電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　8円 100,001名以上　6円 (7) 招集通知電子化基本料 月　額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 1件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき　40円 (10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき　30,000円 (11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき　70,000円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更を含みます。) ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
投資主一覧表作成手数料	該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成
CD-ROM作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき　15円 該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。 (2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき　5円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。 (3) CD-ROM複写料 1枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理コード設定手　数　料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき　200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除きます。)
未払分配金受領促進手　数　料	対象投資主1名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

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

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手　数　料	発行された新投資口予約権ごとの月末現在の新投資口予約権者数 1名につき　100円 ただし、最低料金を月額10,000円とします。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき　600円	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手　数　料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。ただし、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき　800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知 ・行使状況の報告

（イ）機関運営に関する一般事務

a. 本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務受託者に対し、下記＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上別途書面にて決定するものとします。

b. 一般事務受託者は、本投資法人の営業期間（規約に定めるものをいいます。）ごとに、上記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該営業期間に係る決算期（規約に定めるものをいいます。）の属する月の翌月以降に本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

c. 上記a. 及びb. の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上これを書面により変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

業務手数料（月額）の金額は、月額50万円（消費税及び地方消費税別）を上限として、本投資法人及び一般事務受託者間で別途書面による合意により定めた金額とします。

なお、一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（ウ）計算、会計事務、納税に関する一般事務

a. 本投資法人は、会計事務等に係る一般事務受託者である株式会社東京共同会計事務所（以下、本（ウ）において「会計事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（ⅰ）計算に関する事務（投信法に規定する事務）
（ⅱ）会計帳簿の作成に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
（ⅲ）納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）ただし、税理士業務（税理士法に規定する業務をいいます。）に該当する事務を除きます。
（ⅳ）その他上記（ⅰ）から（ⅲ）までに付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

b. 上記a. （ⅰ）及び（ⅱ）に定める業務のうち月次業務に係る報酬の月額は、下記に定める額を上限として別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は本投資法人の規約に記載の各決算期（以下、本（ウ）において「決算期」といいます。）の末日から10日以内に当該各決算期に対応する本投資法人の規約に記載の各営業期間（以下、本（ウ）において「営業期間」といいます。）に属する月分の報酬金額を纏めて本投資法人に請求します。本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった月分の報酬金額を、請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

記

月次業務に係る報酬上限（月額）＝固定報酬額1,000,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の土地の物件数×200,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の建物の物件数×300,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）
※不動産には、不動産を主たる信託財産とする信託受益権を含むものとします。
※物件数の算定上、原則として土地は1画地を1件として、建物は1棟を1件として算定することとし、本投資法人及び会計事務受託者が協議のうえ決定します。ただし、土地及びかかる土地上の建物については纏めて1件として算定します。

c. 上記a. （ⅰ）及び（ⅱ）に定める業務のうち決算業務に係る報酬は、決算期ごとに10,000,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）を上限として、その物件構成に応じて本投資法人及び会計事務受託者が別途合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期の末日から4ヶ月以内に当該決算期分の報酬金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

d. 上記a. （ⅲ）に定める業務の報酬は、決算期ごとに1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は、各決算期の末日から10日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

e. 本投資法人が新規に不動産を取得した場合（区分所有権などの部分的取得を含みます。）における固定資産台帳の初期登録作業にかかる報酬は、1物件当たり1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は、各決算期の末日から10日以内に、当該各決算期に対応する各営業期間中に当該作業が完了した分を対象として算定される当該報酬金額を纏めて本投資法人に請求します。本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、当該請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

f. 経済事情の著しい変動等により上記b. からe. までに定める報酬が不相当となったときは、本投資法人及び会計事務受託者の間で協議の上、書面による合意によりこれを改定できるものとします。

g. 上記b. からf. までに定める報酬その他の会計事務受託者に対する報酬の支払に要する費用は、本投資法人の負担とします。

③ 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記（ア）から（エ）までの委託業務報酬を下記（オ）に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.45%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。ただし、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価格（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）に、0.45%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）とします。

（イ）運用報酬Ⅱ

各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等（注）の計上前の税引前当期純利益をいいます。）に、3%を上限とする料率を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等の計上前の税引前当期純利益が負の値の場合には、運用報酬Ⅱは零とします。

（注）控除対象外消費税等とは、各営業期間において支払う消費税及び地方消費税のうち、消費税法に定める仕入税額控除の対象とならなかった部分（本（イ）においてはこのうち費用に計上する部分）をいいます。

（ウ）取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産（規約で定義されます。以下③において同じです。）を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1%（ただし、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払うものとします。

（エ）譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1%（ただし、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

（オ）報酬の支払時期

本投資法人が上記（ア）から（エ）までの報酬を支払う時期は、次のとおりとします。

a. 運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払うものとします。

b. 運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払うものとします。

c. 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

d. 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

（カ）報酬の支払方法

上記（ア）から（エ）までの報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④ 資産保管会社への業務手数料

（ア）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下表＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上別途書面にて決定するものとします。

（イ）資産保管会社は、本投資法人の営業期間（規約に定めるものをいいます。）ごとに、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該営業期間に係る決算期の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ウ）上記（ア）及び（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この＜業務手数料の計算方法＞において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額（消費税及び地方消費税別）（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

（計算式）

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑤ 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額（会計監査に係る報酬以外の報酬を除きます。）は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後2ヶ月以内を目処に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑥ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

株式会社エスコンアセットマネジメント
東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
オークラプレステージタワー20階
電話番号　03-6230-9338（代表）

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

① 投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他上記①から⑪までに付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5)【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下

記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

（ⅰ）源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2047年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税5%）
2048年1月1日～	20.15%　（所得税15.15%　　住民税5%）

※1 2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
※2 2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
※3 2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
※4 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人)に対しては、上記税率ではなく、所得税20.42%（2048年1月1日以降は20.2%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

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

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

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

（注1）大口個人投資主とは、配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。
（注2）基準所得金額が3億3千万円を超える場合、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。なお、2027年分以降は基準所得金額から控除する金額が、3億3千万円から１億6,500万円に引き下げられ、その超える部分に適用される税率が22.5%から30%に変更となります。
（注3）上記(注2)の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。
（注4）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。
（注5）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
（注6）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

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

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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

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

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

(b) ジュニアNISA（～2023年12月31日）

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

(c) 新NISA（2024年1月1日～）

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

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

※ 新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。（2027年以降については、未成年者も非課税口座の開設が可能です。未成年者の非課税口座に設けられる未成年者特定累積投資勘定の対象商品はつみたてNISAと同様であるため、本投資法人の投資口を取得することはできません。）

※ つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

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

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

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

（ｉ）みなし配当

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

（ii）みなし譲渡収入

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

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

（ｉ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2047年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税5%）
2048年1月1日～	20.15%　（所得税15.15%　　住民税5%）

※1 2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
※2 2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
※3 2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。
※4 基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。なお、2027年分以降は基準所得金額から控除する金額が、3億3千万円から１億6,500万円に引き下げられ、その超える部分に適用される税率が22.5%から30%に変更となります。

（ii）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

（iii）源泉徴収選択口座内の譲渡

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

（注）上記（i）（※4）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

（iv）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

(a) 旧NISA

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

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

(b) 新NISA

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

※ 成長投資枠の年間投資上限額については上記a.(iv)をご参照ください。

（イ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

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

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2047年12月31日	15.315%
2048年1月1日～	15.15%

※1 2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 2027年1月1日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

※3 2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の1%相当）を含みます。

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

（i）みなし配当

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

（ii）みなし譲渡収入

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

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

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

（イ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

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

不動産の所有権の取得日	2027年3月31日まで	2027年4月１日から 2029年3月31日まで	2029年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	2.0%（原則）	

b. 不動産取得税

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

※1 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

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

※3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域等	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	商業施設	北海道圏	1,310	1.6
		首都圏	11,516	13.8
		中部圏	483	0.6
		近畿圏	33,477	40.2
		九州圏	15,202	18.3
		その他	5,924	7.1
	その他	首都圏	2,776	3.3
		中部圏	4,663	5.6
		その他	1,376	1.7
	信託不動産　計		76,732	92.1
預金・その他の資産			6,551	7.9
資産総額			83,283	100.0

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)(注2)
負債総額	42,817	51.4
純資産総額	40,466	48.6

(注1)「保有総額」は当期末現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2)「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）保有資産の概要

当期末現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ(注1)	物件名称	所在地	所有形態(注2)	取得価格(百万円)(注3)	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注4)	投資比率(%)(注5)
11201	商業	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	北海道札幌市	信託受益権	1,300	1,310	1,400	1.7
13101	商業	あすみが丘ブランニューモール（注6） あすみが丘ブランニューモール（底地）（注7）	千葉県千葉市	信託受益権	3,200	3,234	① 2,180 ② 165 156	4.2
13102	商業	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	信託受益権	451	454	471	0.6
13103	商業	fab南大沢	東京都八王子市	信託受益権	3,600	3,714	4,400	4.7
13201	商業	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	信託受益権	2,710	2,737	2,860	3.5
13202	商業	ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	信託受益権	999	1,007	1,110	1.3
13203	商業	ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	信託受益権	363	368	413	0.5
15201	商業	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	信託受益権	477	483	557	0.6
16101	商業	tonarie南千里	大阪府吹田市	信託受益権	7,200	7,560	11,000	9.4
16102	商業	tonarie清和台	兵庫県川西市	信託受益権	3,290	3,137	3,290	4.3
16103	商業	tonarie大和高田	奈良県大和高田市	信託受益権	8,208	7,996	8,260	10.7
16104	商業	tonarie栂・美木多	大阪府堺市	信託受益権	6,986	6,693	7,260	9.1
16201	商業	ラ・ムー北津守店（底地）	大阪府大阪市	信託受益権	1,270	1,284	1,480	1.7
16202	商業	ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	2,133	2,154	2,460	2.8
16203	商業	山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	1,430	1,443	1,560	1.9
16206	商業	トライアル近江八幡店（底地）	滋賀県近江八幡市	信託受益権	1,010	1,019	1,120	1.3
16207	商業	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注8）	奈良県生駒郡	信託受益権	711	718	① 701 ② 30	0.9
16212	商業	ゲオ彦根高宮店（底地）	滋賀県彦根市	信託受益権	300	304	302	0.4
16213	商業	コーナンtonarie大和高田店（底地）	奈良県大和高田市	信託受益権	1,145	1,165	1,190	1.5
18101	商業	シュロアモール長嶺（注9）	熊本県熊本市	信託受益権	4,600	4,665	3,600	6.0
18201	商業	ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	3,387	3,428	4,340	4.4
18202	商業	ユニクロ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	595	601	725	0.8
18203	商業	Avail.しまむら春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	863	874	1,200	1.1

物件番号	物件タイプ(注1)	物件名称	所在地	所有形態(注2)	取得価格(百万円)(注3)	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注4)	投資比率(%)(注5)
18204	商業	au-SoftBank春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	143	145	170	0.2
18205	商業	くら寿司春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	261	264	322	0.3
18206	商業	ドコモショップ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	160	163	194	0.2
18207	商業	こんぴら丸春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	236	239	278	0.3
18208	商業	ワンカルビ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	236	239	278	0.3
18209	商業	資さん春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	401	405	444	0.5
18210	商業	ナフコ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	2,631	2,666	3,810	3.4
18211	商業	ケーズデンキ春日（底地）	福岡県春日市	信託受益権	1,487	1,506	2,050	1.9
19101	商業	フジグランナタリー	広島県廿日市市	信託受益権	3,950	3,788	4,190	5.2
19201	商業	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	信託受益権	2,121	2,136	2,470	2.8
33101	その他	ナインアワーズウーマン新宿	東京都新宿区	信託受益権	2,700	2,776	3,110	3.5
35101	その他	SONO Moon Nagoya	愛知県名古屋市	信託受益権	4,400	4,663	4,920	5.8
39101	その他	支倉メディカルビル	宮城県仙台市	信託受益権	1,400	1,376	1,480	1.8
		合　計			76,361	76,732	85,946	100.0

（注1）「物件タイプ」には、商業、住宅、その他を記載しています。
（注2）「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
（注3）「取得価格」は、保有資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
（注4）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した当期末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額又は不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。
（注5）「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）「あすみが丘ブランニューモール」の「期末算定価額」は、商業棟を①、別棟（2024年4月30日付で株式会社あきんどスシローより無償取得した建物をいいます。以下同じです。）を②として、それぞれ記載しています。
（注7）「あすみが丘ブランニューモール（底地）」は日本マクドナルドホールディングス株式会社と事業用定期借地権設定契約を締結しています。以下同じです。
（注8）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「期末帳簿価額」、「取得価格」及び「投資比率」は2社の借地人に係る金額及び数値を合算して記載しています。また、「期末算定価額」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。
（注9）「シュロアモール長嶺」の「期末算定価額」については、2026年7月28日に発生した熊本地震による被災状況等の正確な把握が困難であったため、個別的要因への影響を考慮外とする想定上の条件を設定した不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。以下同じです。

（イ）テナントとの契約状況等

当期末現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	土地面積（㎡）（注1）	延床面積（㎡）（注1）	建築時期（注2）	総賃料収入（百万円）（注3）	賃貸可能面積（㎡）（注4）	賃貸面積（㎡）（注4）	テナント総数（注5）	稼働率（%）（注6）
11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	8,154.00	－	－	非開示（注16）	8,154.00	8,154.00	1	100.0
13101	あすみが丘ブランニューモール（注7）	41,288.47（1,472.64の底地部分を含みます。）	① 33,809.94 ② 391.72	① 2000年9月22日 ② 2018年7月3日	252	① 22,516.60 ② 391.72 ③ 1,472.64	① 22,105.42 ② 391.72 ③ 1,472.64	① 27 ② 1 ③ 1	98.2 100.0 100.0
13102	西白井駅前プラザ（注8）	2,015.04	① 239.58 ② 778.96	① 2000年4月11日 ② 2000年4月11日	20	① 240.06 ② 729.66	① 240.06 ② 729.66	4	100.0
13103	fab南大沢	2,727.54	9,140.30	2001年12月3日	146	8,418.42	7,884.11	12	93.7
13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	23,379.50	－	－	70	23,379.50	23,379.50	1	100.0
13202	ニトリ土浦店（底地）	10,312.00	－	－	非開示（注16）	10,312.00	10,312.00	1	100.0
13203	ニトリ今市店（底地）	10,236.00	－	－	非開示（注16）	10,236.00	10,236.00	1	100.0
15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	9,025.86	－	－	非開示（注16）	9,025.88	9,025.88	1	100.0
16101	tonarie南千里（注9）	13,980.17	① 10,176.22 ② 6,649.80	① 2004年11月19日 ② 2004年10月7日	655	7,527.87	7,458.92	42	99.1
16102	tonarie清和台（注10）	12,405.42	① 11,840.41 ② 389.90	① 2007年11月6日 ② 1977年10月27日	183	① 8,408.23 ② 389.78	① 8,327.38 ② 389.78	31	99.1
16103	tonarie大和高田（注11）	17,740.17	① 19,609.54 ② 11,297.07	2018年10月18日	372	14,317.59	14,317.59	65	100.0
16104	tonarie樽・美木多（注12）	10,435.37	① 11,771.04 ② 4,529.43	① 2019年4月8日 ② 2003年9月25日	268	8,471.24	8,471.24	32	100.0
16201	ラ・ムー北津守店（底地）	11,677.03	－	－	38	11,677.03	11,677.03	1	100.0
16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	9,787.68	－	－	62	9,787.68	9,787.68	1	100.0
16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	9,610.80	－	－	非開示（注16）	9,610.80	9,610.80	1	100.0
16206	トライアル近江八幡店（底地）	17,268.43	－	－	非開示（注16）	17,268.43	17,268.43	1	100.0
16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注13）	8,486.67	－	－	非開示（注16）	8,486.85	8,486.85	2	100.0
16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）（注17）	1,839.21	－	－	非開示（注16）	－	－	－	－
16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）（注17）	1,491.47	－	－	非開示（注16）	－	－	－	－
16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）（注17）	2,743.65	－	－	非開示（注16）	－	－	－	－
16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）（注17）	2,634.83	－	－	非開示（注16）	－	－	－	－
16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	2,012.30	－	－	非開示（注16）	2,237.60	2,237.60	1	100.0
16213	コーナンtonarie大和高田店（底地）	8,066.07	－	－	非開示（注16）	8,066.07	8,066.07	1	100.0

物件番号	物件名称	土地面積（㎡）（注1）	延床面積（㎡）（注1）	建築時期（注2）	総賃料収入（百万円）（注3）	賃貸可能面積（㎡）（注4）	賃貸面積（㎡）（注4）	テナント総数（注5）	稼働率（%）（注6）
18101	シュロアモール長嶺（注14）	28,546.00	（イ棟） 8,865.07 （ロ棟） 1,972.96 （ハ棟） 1,344.00 （ニ棟） 530.20 （ホ棟） 418.00	（イ棟） 2007年 8月23日 （ロ棟） 2007年 12月5日 （ハ棟） 2007年 8月23日 （ニ棟） 2007年 8月23日 （ホ棟） 2007年 8月23日	157	12,622.98	12,437.10	23	98.5
18201	ミスターマックス春日（底地）	38,113.27	－	－	87	38,113.27	38,113.27	1	100.0
18202	ユニクロ春日(底地)	5,426.59	－	－	14	5,426.59	5,426.59	1	100.0
18203	Avail.しまむら春日（底地）	8,752.57	－	－	24	8,752.57	8,752.57	1	100.0
18204	au-SoftBank春日（底地）	1,200.84	－	－	4	1,200.84	1,200.84	1	100.0
18205	くら寿司春日（底地）	2,257.85	－	－	7	2,257.85	2,257.85	1	100.0
18206	ドコモショップ春日（底地）	1,358.76	－	－	4	1,358.76	1,358.76	1	100.0
18207	こんぴら丸春日（底地）	1,983.48	－	－	6	1,983.48	1,983.48	1	100.0
18208	ワンカルビ春日（底地）	1,983.48	－	－	6	1,983.48	1,983.48	1	100.0
18209	資さん春日（底地）	3,125.08	－	－	10	3,126.16	3,126.16	1	100.0
18210	ナフコ春日（底地）	33,928.37	－	－	非開示（注16）	33,928.37	33,928.37	1	100.0
18211	ケーズデンキ春日（底地）	16,961.48	－	－	38	16,961.48	16,961.48	1	100.0
19101	フジグランナタリー（注15）	21,083.66	① 20,970.34 ② 6,964.35 ③ 609.27	①～③ 1999年 6月3日	非開示（注16）	28,543.96	28,543.96	1	100.0
19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	11,433.38	－	－	非開示（注16）	11,433.38	11,433.38	1	100.0
33101	ナインアワーズウーマン新宿	122.01	787.03	2022年 4月8日	52	787.03	787.03	1	100.0
35101	SONO Moon Nagoya	303.86	2,531.18	2019年 1月25日	44	2,531.18	2,531.18	1	100.0
39101	支倉メディカルビル	922.12	2,826.03	2013年 3月13日	50	2,459.17	2,459.17	6	100.0
合計／平均		414,820.48	168,442.34		3,047	374,596.20	373,315.03	272	99.7

（注1）「土地面積」及び「延床面積」には、各保有資産の土地及び建物（保有資産が底地の場合には、当該底地）に係る登記簿上の表示に基づき、記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。

（注2）「建築時期」には、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、各建物の建築時期を記載しています。

（注3）「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

（注4）「賃貸可能面積」は、当期末現在における保有資産のうち各建物（保有資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約、PM会社作成の報告書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を記載しています。「賃貸面積」は、同日現在の各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。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の「賃貸面積」を記載しています。面積については、それぞれ小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注5）「テナント総数」には、当期末現在における各保有資産のうち各建物（保有資産が底地の場合には、当該底地）に係る賃貸借契約の総数を記載しています。なお、各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。ただし、「フジグランナタリー」については、株式会社フジと一棟貸しの賃貸借契約を締結しているため、当該賃貸借契約の数を記載しています。

（注6）「稼働率」は、当期末現在のデータに基づき、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
「稼働率」＝「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100

（注7）「あすみが丘ブランニューモール」は商業棟、別棟及び底地で構成されており、商業棟を①、別棟を②、日本マクドナルドホールディングス株式会社に係る底地部分を③として、それぞれの概要を記載しています。「延床面積」及び「建築時期」はあすみが丘ブランニューモールの建物に係る登記簿上の表示に基づき、記載しています。また、「総賃料収入」は建物及び底地の合計額となります。

（注8）「西白井駅前プラザ」はA棟及びB棟の2棟で構成されており、A棟を①、B棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

（注9）「tonarie南千里」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を①、駐車場棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

（注10）「tonarie清和台」は商業棟及び銀行棟の2棟で構成されており、商業棟を①、銀行棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

（注11）「tonarie大和高田」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を①、駐車場棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

（注12）「tonarie栂・美木多」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を①、駐車場棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

（注13）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、各数値は2社の借地人に係る数値を合算して記載しています。

（注14）「シュロアモール長嶺」はイ棟、ロ棟、ハ棟、ニ棟、ホ棟の5棟で構成されており、それぞれの概要を記載しています。

（注15）「フジグランナタリー」は百貨店、駐車場棟及び2店舗で構成されており、百貨店を①、駐車場棟を②、2店舗の合計を③として、それぞれの概要を記載しています。

（注16）賃借人から同意が得られないため、非開示としています。

（注17）「ドラッグユタカ向日上植野店（底地）」、「ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）」、「ココカラファイン寝屋川公園店（底地）」及び「ENEOS伊川谷SS店（底地）」は、2026年3月27日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る当期末時点の「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「テナント総数」及び「稼働率」は算出していません。また、「総賃料収入」は、当期において本投資法人が保有していた期間はあるものの、賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

（ウ）保有資産に関する地震リスク分析報告書及び建物状況調査報告書の概要

保有資産について、本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク分析報告書）及び以下の各調査業者により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件タイプ	物件名称	PML値（%）（注1）	建物状況調査報告書		
				長期修繕費（千円）（注2）	調査時点（注2）	調査業者（注3）
11201	商業	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	－	－	－	－
13101	商業	あすみが丘ブランニューモール（注4）	①2.2	①109,310	①2025年7月	①株式会社ERIソリューション
			②2.5	②551	②2024年2月	②日本管財株式会社
13102	商業	西白井駅前プラザ	5.8	2,551	2025年6月	日本管財株式会社
13103	商業	fab南大沢	3.7	14,695	2024年3月	東京海上ディーアール株式会社
13201	商業	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	－	－	－	－
13202	商業	ニトリ土浦店（底地）	－	－	－	－
13203	商業	ニトリ今市店（底地）	－	－	－	－
15201	商業	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	－	－	－	－
16101	商業	tonarie南千里	6.8	（商業棟）28,370 （駐車場棟）6,900	2025年7月	株式会社ERIソリューション
16102	商業	tonarie清和台	（商業棟）4.6 （銀行棟）8.6	（商業棟）18,470 （銀行棟）2,540	2025年7月	株式会社ERIソリューション
16103	商業	tonarie大和高田	14.4	14,039	2024年1月	日本管財株式会社
16104	商業	tonarie栂・美木多	10.0	16,809	2025年6月	日本管財株式会社
16201	商業	ラ・ムー北津守店（底地）	－	－	－	－
16202	商業	ケーズデンキ西神戸店（底地）	－	－	－	－
16203	商業	山陽マルナカ水谷店（底地）	－	－	－	－
16206	商業	トライアル近江八幡店（底地）	－	－	－	－
16207	商業	クスリのアオキ斑鳩店（底地）	－	－	－	－
16212	商業	ゲオ彦根高宮店（底地）	－	－	－	－
16213	商業	コーナンtonarie大和高田店（底地）	－	－	－	－
18101	商業	シュロアモール長嶺	9.6	43,988	2026年5月	日本管財株式会社

物件番号	物件タイプ	物件名称	PML値（%）（注1）	建物状況調査報告書		
				長期修繕費（千円）（注2）	調査時点（注2）	調査業者（注3）
18201～211	商業	福岡春日プロジェクト（底地）	－	－	－	－
19101	商業	フジグランナタリー	3.4	91,306	2021年6月	日本管財株式会社
19201	商業	ケーズデンキ倉敷店（底地）	－	－	－	－
33101	その他	ナインアワーズウーマン新宿	3.4	985	2025年9月	東京海上ディーアール株式会社
35101	その他	SONO Moon Nagoya	6.6	7,244	2025年10月	東京海上ディーアール株式会社
39101	その他	支倉メディカルビル	4.6	3,057	2024年3月	東京海上ディーアール株式会社
ポートフォリオPML値（注1）／合計			3.2	360,815	－	－

（注1）「PML値」（予想最大損失率）及び「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社作成の2025年12月付「13物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。
（注2）「長期修繕費」には、調査時点から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された大規模修繕費を含む全ての費用を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。また、「tonarie大和高田」については、商業棟と駐車場棟を合算した物件全体の数値となっています。「調査時点」には、建物状況調査報告書に記載された調査年月を記載しています。
（注3）底地に関しての調査業者は、土壌調査のみ実施しています。
（注4）「あすみが丘ブランニューモール」の「地震リスク分析報告書」の概要及び「建物状況調査報告書」の概要は、商業棟を①、別棟を②として、それぞれ記載しています。

（エ）鑑定評価等の概要

保有資産について、本資産運用会社が、以下の各鑑定機関に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書又は不動産調査報告書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書又は調査報告書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。なお、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの鑑定機関との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注1)	積算価格(百万円)	直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,400	－	－	－	1,400	4.5	－
13101	あすみが丘ブランニューモール（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	① 2,180 ② 165	① 2,570 ② 212	① 2,040 ② 167	① 4.7 ② 4.8	① 2,240 ② 164	① 4.9 ②（～5年度)4.8 (6～10年度)4.9 (11年度)5.0	① 4.9 ② 5.0
	あすみが丘ブランニューモール（底地）		156	－	－	－	156	4.4	－
13102	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	471	379	474	5.1	469	4.9	5.3
13103	fab南大沢	大和不動産鑑定株式会社	4,400	4,230	4,530	4.1	4,350	3.9	4.3
13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,860	－	－	－	2,860	4.7	－
13202	ニトリ土浦店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,110	－	－	－	1,110	5.3	－
13203	ニトリ今市店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	413	－	－	－	413	5.6	－
15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	557	－	－	－	557	5.6	－
16101	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	11,000	11,400	10,700	4.0	11,100	4.4	4.4
16102	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	2,550	3,250	5.4	3,300	5.2	5.6
16103	tonarie大和高田	JLL森井鑑定株式会社	8,260	6,770	8,360	4.8	8,150	4.6	5.0
16104	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	7,260	4,990	7,290	4.5	7,240	4.3	4.7
16201	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,480	－	－	－	1,480	4.3	－
16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,460	－	－	－	2,460	4.6	－
16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,560	－	－	－	1,560	4.6	－
16206	トライアル近江八幡店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,120	－	－	－	1,120	4.6	－
16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注3）	JLL森井鑑定株式会社	① 701 ② 30	－	－	－	① 701 ② 30	5.2	－
16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	302	－	－	－	302	4.4	－
16213	コーナンtonarie大和高田店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,190	－	－	－	1,190	4.5	－
18101	シュロアモール長嶺（注4）	JLL森井鑑定株式会社	3,600	5,130	3,650	5.2	3,540	5.0	5.4
18201	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	4,340	－	－	－	4,340	4.6	－
18202	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	725	－	－	－	725	4.7	－
18203	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,200	－	－	－	1,200	4.7	－
18204	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	170	－	－	－	170	4.7	－

物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注1)	積算価格(百万円)	直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
18205	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	322	－	－	－	322	4.7	－
18206	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	194	－	－	－	194	4.7	－
18207	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	278	－	－	－	278	4.7	－
18208	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	278	－	－	－	278	4.7	－
18209	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	444	－	－	－	444	4.7	－
18210	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,810	－	－	－	3,810	4.6	－
18211	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	－	－	－	2,050	4.6	－
19101	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	4,190	6,250	4,160	5.0	4,200	4.8	5.2
19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,470	－	－	－	2,470	4.6	－
33101	ナインアワーズウーマン新宿	一般財団法人日本不動産研究所	3,110	2,360	3,160	3.8	3,060	3.6	3.9
35101	SONO Moon Nagoya	株式会社谷澤総合鑑定所	4,920	4,650	5,050	4.0	4,870	4.2	4.2
39101	支倉メディカルビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,480	1,480	1,490	4.5	1,470	4.3	4.6
合計			85,946	－	－	－	85,773	－	－

（注1）「鑑定評価額又は調査価格」の価格時点はいずれも当期末日です。「鑑定評価額又は調査価格」は、鑑定評価書又は調査報告書に表示された金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額又は調査価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

（注2）「あすみが丘ブランニューモール」における「鑑定評価額又は調査価格」、「積算価格」、「直接還元法による価格」、「還元利回り」、「DCF法による価格」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、商業棟を①、別棟を②として、それぞれ記載しています。

（注3）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ及び株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「鑑定評価額又は調査価格」及び「DCF法による価格」は、株式会社クスリのアオキに係る部分を①、株式会社イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

（注4）「シュロアモール長嶺」の「鑑定評価額又は調査価格」については、2026年7月28日に発生した熊本地震による被災状況等の正確な把握が困難であったため、個別的要因への影響を考慮外とする想定上の条件を設定した不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。

（オ）主要な不動産等に関する情報

保有資産のうち、当期末現在において、主要な不動産等（当該物件総賃料収入が当期末現在における保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ	物件名称	テナント総数（件）	総賃料収入（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
16101	商業	tonarie南千里	42	655	7,527.87	7,458.92	99.1
16103	商業	tonarie大和高田	65	372	14,317.59	14,317.59	100.0

なお、主要な不動産に係る最近5年間の稼働率の推移は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ	物件名称	稼働率の推移（%）				
			2022年1月31日（第10期末）	2022年7月31日（第11期末）	2023年1月31日（第12期末）	2023年7月31日（第13期末）	2024年1月31日（第14期末）
16101	商業	tonarie南千里	100.0	99.9	100.0	98.4	98.4
16103	商業	tonarie大和高田	93.3	100.0	99.2	100.0	100.0

物件番号	物件タイプ	物件名称	稼働率の推移（%）				
			2024年7月31日（第15期末）	2025年1月31日（第16期末）	2025年7月31日（第17期末）	2026年1月31日（第18期末）	2026年7月31日（第19期末）
16101	商業	tonarie南千里	99.6	100.0	100.0	99.1	99.1
16103	商業	tonarie大和高田	100.0	97.9	99.2	98.0	100.0

（注）「稼働率」は、各期末現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（カ）主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産に関する、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が当期末現在における保有資産全体の賃貸面積の10%以上を占めるテナント（注1）（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。）をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注2）	面積比率（%）（注3）	年間賃料（百万円）（注4）	敷金・保証金（百万円）	契約満了日	契約更改の方法等
株式会社ミスターマックス・ホールディングス	ディスカウントストア	ミスターマックス春日（底地）	38,113.27	10.2	175	84	（注5）	（注5）
合計	－	－	38,113.27	10.2	175	84	－	－

（注1）当期末現在における保有資産全体の賃貸面積を基に算定しています。
（注2）「賃貸面積」には、当該主要テナントの当期末現在における保有資産である底地に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。
（注3）「面積比率」には、当該主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）「年間賃料」には、当期末現在における、保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注5）賃借人から同意が得られないため、非開示としています。

（キ）稼働率の推移

各期末保有資産の最近5年間の稼働率の推移は以下のとおりです。

	稼働率（%）
第10期末（2022年1月31日）	99.7
第11期末（2022年7月31日）	99.9
第12期末（2023年1月31日）	100.0
第13期末（2023年7月31日）	99.9
第14期末（2024年1月31日）	99.3
第15期末（2024年7月31日）	99.8
第16期末（2025年1月31日）	99.7
第17期末（2025年7月31日）	99.1
第18期末（2026年1月31日）	99.0
第19期末（2026年7月31日）	99.7

（ク）保有資産に係る担保の状況

当期末現在の保有資産について、該当事項はありません。

（ケ）保有資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

当期末現在の保有資産に関して、現在計画されている資本的支出に該当する主要な工事等（1工事当たり、期末帳簿価額の1%以上）は以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
西白井駅前プラザ	千葉県白井市	外壁修繕工事	自：2027年1月 至：2027年2月	8	－	－

b. 期中の資本的支出

当期末現在の保有資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等（1工事当たり、期末帳簿価額の1%以上）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
SONO Moon Nagoya	愛知県名古屋市	リブランド工事	自：2026年4月 至：2026年7月	78

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積立てています。

営業期間	第15期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	第16期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日	第17期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	第18期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	第19期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
当期首積立金残高　（百万円）	153	105	127	139	128
当期積立額　（百万円）	20	21	36	56	97
当期積立金取崩額　（百万円）	67	－	23	67	－
次期繰越額　（百万円）	105	127	139	128	225

④　保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が当期末現在において保有する資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明とあわせてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、当期末現在の状況を記載しています。

（ア）「特定資産の概要」に関する説明

- **「特定資産の種類」は、当期末現在での保有資産の種類を記載しています。**
- **「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。**
- **「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。**
- **土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。**
- **「住居表示」は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。**
- **土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づき、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「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。**
- **土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。**
- **土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。**
- **建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、保有資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の建築時期を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合は、各建物の建築時期を記載しています。**
- **建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、保有資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の構造・階数を記載しています。**
- **建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」を記載しています。また、保有資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の延床面積を記載しています。**
- **「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。なお、保有資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の用途を記載しています。**
- **「マスターリース会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、保有資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、保有資産についてのマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。**

（イ）「特記事項」に関する説明

- **「特記事項」は、本書の日付現在における保有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、保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。**

ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）			物件番号	11201	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注1）	取得年月日		2021年8月3日	
			取得価格		1,300百万円	
土地	所在地	北海道札幌市白石区本通十五丁目北28番他5筆	建物	建築時期	2012年11月8日	
	住居表示	北海道札幌市白石区本通十五丁目北1番1号				
	面積	8,154.00㎡（注2）		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建	
	用途地域	準工業地域		延床面積	5,373.27㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗 倉庫	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等） テナントとの土地賃貸借契約では、土地の所有者がその所有権を第三者に移転する場合に、土地賃借人の賃借権の保全が必要なときは、土地賃借人に本物件の取得に関する優先交渉権を与える旨、及び土地賃借人が本物件の取得を申し出ないときは、新たな所有者に対して、当該土地賃貸借契約上の権利義務を承継させ、かつ、土地賃借人の同業他社への所有権移転は土地賃借人の承諾がない限りできないものとされています。						

（注1）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。
（注2）本物件の一部の土地に株式会社ヤマダホールディングスを抵当権者とする抵当権設定登記が具備されています。

あすみが丘ブランニューモール			物件番号	13101	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		3,200百万円	
土地	所在地	千葉県千葉市緑区あすみが丘七丁目1番	建物	建築時期	（商業棟）2000年9月22日 （別棟）2018年7月3日 （底地）2019年6月18日	
	住居表示	千葉県千葉市緑区あすみが丘七丁目1番地				
	面積	41,288.47㎡ （1,472.64㎡の底地部分を含みます。）		構造・階数	（商業棟）鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建 （別棟）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 （附属建物）コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平家建 （底地）鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	商業地域		延床面積	（商業棟）33,809.94㎡ （別棟）382.72㎡ （附属建物）9.00㎡ （底地）404.97㎡	
	建ぺい率	80%		用途	（商業棟）店舗、遊技場、駐車場 （別棟）店舗 （附属建物）物置 （底地）店舗	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	（商業棟）所有権 （別棟）所有権 （底地）所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		株式会社エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
2024年4月30日付で株式会社あきんどスシローより建物（別棟）を無償取得しています。						

（注）底地については、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

西白井駅前プラザ			物件番号	13102	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		451百万円	
土地	所在地	千葉県白井市けやき台一丁目1番1	建物	建築時期	（A棟）2000年4月11日 （B棟）2000年4月11日	
	住居表示	千葉県白井市けやき台一丁目1番4号（A棟）、一丁目1番3号（B棟）				
	面積	2,015.04㎡		構造・階数	（A棟）鉄骨造スレート葺2階建 （B棟）鉄骨造陸屋根2階建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	（A棟）239.58㎡ （B棟）778.96㎡	
	建ぺい率	80%		用途	（A棟）店舗 （B棟）店舗・事務所・教習所	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		平成ビルディング株式会社	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

fab南大沢			物件番号	13103	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2024年6月28日	
			取得価格		3,600百万円	
土地	所在地	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	建物	建築時期	2001年12月3日	
	住居表示	東京都八王子市南大沢二丁目3番				
	面積	2,727.54㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	9,140.30㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗・映画館	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		JLLリテールマネジメント株式会社	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

ケーズデンキおゆみ野店（底地）			物件番号	13201	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		2,710百万円	
土地	所在地	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央九丁目19番地1	建物	建築時期	2012年2月14日	
	住居表示	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央九丁目19番1号				
	面積	23,379.50㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	8,952.05㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ニトリ土浦店（底地）			物件番号	13202	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注1）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		999百万円	
土地	所在地	茨城県土浦市上高津字沼下360番他17筆	建物	建築時期	2013年9月25日	
	住居表示	茨城県土浦市上高津字沼下360番地他				
	面積	10,312.00㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物）	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①7,848.71㎡ ②50.00㎡（附属建物）	
	建ぺい率	80%		用途	①店舗 ②物置（附属建物）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等）（注2）						

（注1）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。
（注2）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ニトリ今市店（底地）			物件番号	13203	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注1）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		363百万円	
土地	所在地	栃木県日光市豊田字芳端25番1他8筆	建物	建築時期	2013年5月7日	
	住居表示	栃木県日光市豊田字芳端25番地1他				
	面積	10,236.00㎡		構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物）	
	用途地域	用途地域の指定のない区域		延床面積	①2,846.73㎡ ②50.00㎡（附属建物）	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②倉庫（附属建物）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等）（注2）						

（注1）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。
（注2）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）			物件番号	15201	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		477百万円	
土地	所在地	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813番8他1筆	建物	建築時期	①1991年4月8日 ②1998年11月24日 ③1999年10月5日	
	住居表示	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813番地8他				
	面積	9,025.86㎡		構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ③鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	用途地域	第二種住居地域 第一種低層住居専用地域		延床面積	①1,988.76㎡ ②457.78㎡ ③165.00㎡	
	建ぺい率	60%・50%		用途	①店舗 ②店舗 ③店舗	
	容積率	200%・100%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等） 本物件の賃借人との間で、本物件の所有者が土地（底地）を他へ譲渡する場合、他に優先して当該賃借人に通知し一定期間協議する旨合意されています。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

tonarie南千里			物件番号	16101	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2017年12月1日	
			取得価格		7,200百万円	
土地	所在地	大阪府吹田市津雲台一丁目20番3他3筆	建物	建築時期	（商業棟）2004年11月19日 （駐車場棟）2004年10月7日	
	住居表示	大阪府吹田市津雲台一丁目1番30号				
	面積	13,980.17㎡		構造・階数	（商業棟）鉄骨造陸屋根2階建 1：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（附属建物） 2：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（附属建物） 3：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物） （駐車場棟）鉄骨造陸屋根3階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	（商業棟）10,056.71㎡ 1：43.50㎡（附属建物） 2：13.50㎡（附属建物） 3：62.51㎡（附属建物） （駐車場棟）6,649.80㎡	
	建ぺい率	80%		用途	（商業棟）店舗 1：物置（附属建物） 2：物置（附属建物） 3：休憩所・店舗（附属建物） （駐車場棟）駐車場	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

tonarie清和台			物件番号	16102	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		3,290百万円	
土地	所在地	兵庫県川西市清和台東三丁目1番8	建物	建築時期	（商業棟）2007年11月6日 （銀行棟）1977年10月27日	
	住居表示	兵庫県川西市清和台東三丁目1番地8				
	面積	12,405.42㎡		構造・階数	（商業棟）鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき陸屋根2階建 （銀行棟）鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺平家建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	（商業棟）11,840.41㎡ （銀行棟）389.90㎡	
	建ぺい率	80%		用途	（商業棟）店舗・駐車場・スポーツセンター （銀行棟）店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

tonarie大和高田			物件番号	16103	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		①2020年2月4日（持分50%） ②2024年6月28日（持分50%）	
			取得価格		①4,150百万円 ②4,058百万円	
土地	所在地	奈良県大和高田市幸町3番12他5筆	建物	建築時期	2018年10月18日	
	住居表示	奈良県大和高田市幸町3番18号				
	面積	17,740.17㎡		構造・階数	（商業棟）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 （駐車場棟）鉄骨造陸屋根4階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	（商業棟）19,609.54㎡ （駐車場棟）11,297.07㎡	
	建ぺい率	80%		用途	（商業棟）店舗 （駐車場棟）駐車場	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

tonarie栂・美木多			物件番号	16104	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		①2020年2月4日（持分50%） ②2021年8月3日（持分50%）	
			取得価格		①3,490百万円 ②3,496百万円	
土地	所在地	大阪府堺市南区原山台二丁2番1他3筆	建物	建築時期	（商業棟）2019年4月8日 （駐車場棟）2003年9月25日	
	住居表示	大阪府堺市南区原山台二丁2番1号（商業棟）、二丁3番2号（駐車場棟）				
	面積	10,435.37㎡		構造・階数	（商業棟）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 （駐車場棟）鉄骨造陸屋根4階建 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物）	
	用途地域	商業地域		延床面積	（商業棟）11,771.04㎡ （駐車場棟）4,520.94㎡ 8.49㎡（附属建物）	
	建ぺい率	80%		用途	（商業棟）店舗 （駐車場棟）駐車場 物置（附属建物）	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

ラ・ムー北津守店（底地）			物件番号	16201	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2017年12月1日	
			取得価格		1,270百万円	
土地	所在地	大阪府大阪市西成区北津守二丁目48番1他1筆	建物	建築時期	2017年7月10日	
	住居表示	大阪府大阪市西成区北津守二丁目4番7号				
	面積	11,677.03㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第二種住居地域 準住居地域		延床面積	2,826.48㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ケーズデンキ西神戸店（底地）			物件番号	16202	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		2,133百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区王塚台七丁目122番	建物	建築時期	2016年2月22日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区王塚台七丁目122番地				
	面積	9,787.68㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	用途地域	第二種住居地域 準住居地域		延床面積	6,858.74㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

山陽マルナカ水谷店（底地）			物件番号	16203	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		1,430百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区水谷二丁目23番1	建物	建築時期	2018年4月3日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区水谷二丁目23番55号				
	面積	9,610.80㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	2,996.05㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等） 本物件の賃借人との間で、本物件の所有者が土地（底地）をエスコンの関係会社以外に対して譲渡する場合、他に優先して当該賃借人と譲渡につき協議する旨合意されています。なお、賃借人の事業と競合する事業を営む者への譲渡は行えないものとされています。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

トライアル近江八幡店（底地）			物件番号	16206	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2021年8月3日	
			取得価格		1,010百万円	
土地	所在地	滋賀県近江八幡市小船木町831番1他2筆	建物	建築時期	2018年5月16日	
	住居表示	滋賀県近江八幡市小船木町831番地1				
	面積	17,268.43㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	商業地域		延床面積	5,663.05㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注1）			物件番号	16207	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注2）	取得年月日		2021年8月3日	
			取得価格		711百万円	
土地	所在地	①奈良県生駒郡斑鳩町龍田西五丁目1145番1他15筆 ②奈良県生駒郡斑鳩町龍田西五丁目1138番3他3筆	建物	建築時期	①2018年2月6日 ②2017年6月28日	
	住居表示	①奈良県生駒郡斑鳩町龍田西五丁目7番2号 ②奈良県生駒郡斑鳩町龍田西五丁目1138番地3				
	面積	8,486.67㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	①2,187.13㎡ ②150.97㎡	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②倉庫	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注1）本物件は①株式会社クスリのアオキ及び②株式会社イカリトンボの2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されています。
（注2）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ゲオ彦根高宮店（底地）（注1）			物件番号	16212	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注2）	取得年月日		2021年8月3日	
			取得価格		300百万円	
土地	所在地	滋賀県彦根市高宮町字養老田1516番1	建物	建築時期	2000年10月10日	
	住居表示	滋賀県彦根市高宮町1517番地1他				
	面積	2,012.30㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,133.08㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等） テナント（土地の賃借人）との土地賃貸借契約において、土地の所有者がその土地を土地の賃借人以外の第三者に譲渡しようとする場合、あらかじめ土地の賃借人の承諾を得るものとされています。						

（注1）ゲオ彦根高宮店は借地権付建物所有者（非開示）との建物賃貸借契約に基づき運営しています。
（注2）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

コーナンtonarie大和高田店（底地）			物件番号	16213	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2025年4月1日	
			取得価格		1,145百万円	
土地	所在地	奈良県大和高田市幸町3番16	建物	建築時期	2025年3月12日	
	住居表示	奈良県大和高田市幸町3番55号				
	面積	8,066.07㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	商業地域		延床面積	3,832.57㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

シュロアモール長嶺（注）			物件番号	18101	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2021年8月3日	
			取得価格		4,600百万円	
土地	所在地	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目2331番37	建物	建築時期	イ棟：2007年8月23日 ロ棟：2007年12月5日 ハ棟：2007年8月23日 ニ棟：2007年8月23日 ホ棟：2007年8月23日	
	住居表示	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目5番1号				
	面積	28,546.00㎡		構造・階数	イ棟：鉄骨造陸屋根平家建 ロ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ハ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ニ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ホ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	準工業地域		延床面積	イ棟：8,865.07㎡ ロ棟：1,972.96㎡ ハ棟：1,344.00㎡ ニ棟：530.20㎡ ホ棟：418.00㎡	
	建ぺい率	60%		用途	イ棟：店舗 ロ棟：練習場 ハ棟：事務所 ニ棟：店舗 ホ棟：店舗・倉庫	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社ザイマックス九州	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）シュロアモール長嶺はイ棟・ロ棟・ハ棟・ニ棟・ホ棟の5棟の建物で構成されています。

ミスターマックス春日（底地）			物件番号	18201	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		3,387百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘四丁目7番他8筆	建物	建築時期	①2010年10月29日 ②2010年10月29日 ③2010年12月14日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘四丁目7番地他				
	面積	38,113.27㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①11,642.33㎡ ②792.00㎡ ③440.42㎡	
	建ぺい率	80%		用途	①店舗 ②店舗 ③店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ユニクロ春日（底地）			物件番号	18202	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		595百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘一丁目80番他5筆	建物	建築時期	2012年10月19日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘一丁目80番地				
	面積	5,426.59㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②コンクリートブロック造陸屋根平家建（附属建物）	
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	①1,839.76㎡ ②15.93㎡（附属建物）	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②物置（附属建物）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

Avail.しまむら春日（底地）			物件番号	18203	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		863百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘一丁目78番他1筆	建物	建築時期	①2012年11月7日 ②2017年8月30日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘一丁目78番地				
	面積	8,752.57㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	①2,657.72㎡ ②1,088.35㎡	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

au-SoftBank春日（底地）			物件番号	18204	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		143百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘三丁目2番1	建物	建築時期	2013年1月26日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘三丁目2番地1				
	面積	1,200.84㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	331.20㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

くら寿司春日（底地）			物件番号	18205	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		261百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘三丁目3番	建物	建築時期	2011年11月28日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘三丁目3番地				
	面積	2,257.85㎡		構造・階数	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	394.81㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ドコモショップ春日（底地）			物件番号	18206	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		160百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘五丁目1番	建物	建築時期	2012年1月31日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘五丁目1番地				
	面積	1,358.76㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	396.78㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

こんぴら丸春日（底地）			物件番号	18207	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		236百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘五丁目3番他1筆	建物	建築時期	2012年6月25日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘五丁目3番地				
	面積	1,983.48㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	365.33㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ワンカルビ春日（底地）			物件番号	18208	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		236百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘五丁目5番他1筆	建物	建築時期	2013年1月8日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘五丁目5番地				
	面積	1,983.48㎡		構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ②コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物）	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	①373.08㎡ ②5.30㎡（附属建物）	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②集塵庫（附属建物）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

資さん春日（底地）			物件番号	18209	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		401百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘六丁目92番他6筆	建物	建築時期	①2012年12月21日 ②2013年1月29日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘六丁目92番地他				
	面積	3,125.08㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	①302.99㎡ ②179.67㎡	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ナフコ春日（底地）			物件番号	18210	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		2,631百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘四丁目16番他9筆	建物	建築時期	2010年9月17日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘四丁目16番地他				
	面積	33,928.37㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物） ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（附属建物）	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①15,290.74㎡ ②21.16㎡（附属建物） ③21.16㎡（附属建物）	
	建ぺい率	80%		用途	①店舗・倉庫 ②物置（附属建物） ③物置（附属建物）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ケーズデンキ春日（底地）			物件番号	18211	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2019年2月13日	
			取得価格		1,487百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘四丁目17番他1筆	建物	建築時期	2010年9月30日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘四丁目17番地他				
	面積	16,961.48㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	6,448.32㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

フジグランナタリー			物件番号	19101	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2021年8月3日	
			取得価格		3,950百万円	
土地	所在地	広島県廿日市市阿品三丁目2533番7他9筆	建物	建築時期	①1999年6月3日 ②1999年6月3日 ③1999年6月3日 ④1999年6月3日	
	住居表示	広島県廿日市市阿品三丁目1番1号				
	面積	21,083.66㎡		構造・階数	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造陸屋根3階建 ③鉄骨造セメント瓦葺2階建 ④鉄骨造セメント瓦葺2階建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①20,970.34㎡ ②6,964.35㎡ ③304.53㎡ ④304.74㎡	
	建ぺい率	80%		用途	①百貨店 ②駐車場 ③店舗 ④店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
特記事項						
（権利関係等） 建物賃貸借契約において、賃貸人が第三者に本物件を譲渡し又は賃貸人の地位を譲渡しようとするときは、優先的に賃借人又は賃借人が指定する第三者と交渉するものとされており、また、賃貸人は第三者に本物件を譲渡する場合、賃借人の書面による承諾を得るものとされています。						

ケーズデンキ倉敷店（底地）			物件番号	19201	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2017年12月1日	
			取得価格		2,121百万円	
土地	所在地	岡山県倉敷市老松町五丁目626番1他14筆	建物	建築時期	2016年11月22日	
	住居表示	岡山県倉敷市老松町五丁目626番地1他				
	面積	11,433.38㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建	
	用途地域	準工業地域		延床面積	5,889.95㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ナインアワーズウーマン新宿			物件番号	33101	用途	その他
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2025年12月1日	
			取得価格		2,700百万円	
土地	所在地	東京都新宿区新宿二丁目13番13他1筆	建物	建築時期	2022年4月8日	
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目13番7号				
	面積	122.01㎡		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	787.03㎡	
	建ぺい率	80%		用途	ホテル	
	容積率	700%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		JLLリテールマネジメント株式会社	信託受託者		SBI新生信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

SONO Moon Nagoya			物件番号	35101	用途	その他
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2026年2月27日	
			取得価格		4,400百万円	
土地	所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目2207番	建物	建築時期	2019年1月25日	
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目22番21号				
	面積	303.86㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,531.18㎡	
	建ぺい率	80%		用途	ホテル	
	容積率	800%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
特記事項						
該当事項はありません。						

支倉メディカルビル			物件番号	39101	用途	その他
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2024年6月28日	
			取得価格		1,400百万円	
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区支倉町410番地	建物	建築時期	2013年3月13日	
	住居表示	宮城県仙台市青葉区支倉町1番31				
	面積	922.12㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,826.03㎡	
	建ぺい率	80%		用途	診療所	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社REI	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	
特記事項						
該当事項はありません。						

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

直近6計算期間における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は以下のとおりです。

年月日	総資産額 （百万円） （注1）（注2）	純資産総額 （百万円） （注1）（注2）	1口当たり純資産額 （円） （注2）
2024年1月31日 （第14期末日）	75,530 (74,395)	39,243 (38,107)	111,497 (108,270)
2024年7月31日 （第15期末日）	76,770 (75,600)	40,343 (39,173)	111,857 (108,615)
2025年1月31日 （第16期末日）	77,173 (75,920)	40,426 (39,173)	112,089 (108,615)
2025年7月31日 （第17期末日）	78,398 (76,997)	40,575 (39,174)	112,501 (108,615)
2026年1月31日 （第18期末日）	80,999 (79,695)	40,477 (39,173)	112,230 (108,615)
2026年7月31日 （第19期末日）	83,283 (81,990)	40,466 (39,173)	112,199 (108,614)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注2）本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。
（注3）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格の推移は、以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 （円）	期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	最高	122,500	129,000	123,800	127,900	133,300	126,100
	最低	113,300	113,700	107,900	108,400	120,900	111,600

月別最高・最低 投資口価格 （円）	月別	2026年2月	2026年3月	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7月
	最高	126,100	124,000	123,700	121,300	116,000	119,100
	最低	124,100	119,300	120,300	116,000	111,600	111,800

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 （千円）	1口当たり分配金 （円）	1口当たりの 利益超過分配額
第14期	自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日	1,135,797	3,227	―
第15期	自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日	1,169,282	3,242	―
第16期	自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	1,252,957	3,474	―
第17期	自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	1,401,551	3,886	―
第18期	自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	1,303,811	3,615	―
第19期	自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日	1,292,991	3,585	―

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（注）	年率換算
第14期	自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日	2.9%	5.7%
第15期	自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日	2.9%	5.9%
第16期	自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	3.1%	6.2%
第17期	自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	3.5%	7.0%
第18期	自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	3.2%	6.4%
第19期	自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日	3.2%	6.4%

（注）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100の計算式により算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2016年 8月25日	設立企画人（株式会社エスコンアセットマネジメント）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
2016年 8月26日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2016年 9月 9日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年 9月29日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第124号）
2019年 2月13日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場
2019年10月21日	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階へ本店移転

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	海老原　忠	1987年 4月 1987年10月 1994年 5月 1994年 7月 2000年11月 2007年 9月 2009年 3月 2023年10月	大成建設株式会社　東京支店　第8工事事務所 同　開発本部 カリフォルニア大学　バークレー校　経営学修士号取得 （同派遣） 大成建設株式会社　開発本部 住友商事株式会社　建設不動産本部 住商リアルティ・マネジメント株式会社　出向 取締役　第一事業部　部長 株式会社タワーマネジメント　代表取締役（現任） エスコンジャパンリート投資法人　執行役員（現任）	－
監督役員	宇賀神　哲	1997年10月 2005年 3月 2007年 9月 2008年11月 2011年 8月 2015年 9月 2015年 9月 2016年 8月 2019年 3月 2019年 9月 2021年 9月 2023年 9月	監査法人トーマツ （現　有限責任監査法人トーマツ）　東京事務所 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 （現　ケネディクス不動産投資顧問株式会社） 財務企画部　出向 みずほコーポレートアドバイザリー株式会社 （現　株式会社みずほ銀行） ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社 JBA HRソリューション株式会社　取締役 ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社 マネージングディレクター 株式会社JBAホールディングス　取締役 エスコンジャパンリート投資法人　監督役員（現任） 株式会社インフォキュービック・ジャパン 監査役（非常勤） 株式会社スカラ　社外監査役 同　社外取締役（現任） JBA HRソリューション株式会社　代表取締役 JBAファイナンシャルアドバイザリー株式会社　代表取締役	－
監督役員	森口　倫	2004年10月 2009年 4月 2010年11月 2016年 1月 2021年10月 2025年 4月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 桃尾・松尾・難波法律事務所 金融庁総務企画局市場課専門官 桃尾・松尾・難波法律事務所 同　パートナー（現任） エスコンジャパンリート投資法人　監督役員（現任） Japan Eyewear Holdings 株式会社 監査等委員である取締役（社外取締役）（現任）	－

（注1）執行役員及び監督役員両名は、上記記載以外にも他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

（注2）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025年10月26日開催の本投資法人の第8回投資主総会において、補欠執行役員として加藤　好男を選任しました。

（注3）監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025年10月26日開催の本投資法人の第8回投資主総会において、補欠監督役員として佐藤　弘康を選任しました。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、原則として2年を超えることができません（投信法第99条第1項）。ただし、再任は妨げられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません（規約第17条第2項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項第2文）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3　管理及び運営／1　資産管理等の概要／（5）その他／③　規約の変更」をご参照ください。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

(6) その他重要と認める情報

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です（規約第5条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下、本（1）において「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下、本（1）において「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）ごとに算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「② 資産評価の原則的方法」のとおりとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、資産運用業協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第1項第1号、第2号①及び②に定めるもの。）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第30条第1項第2号③に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第1項第2号④に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第1項第2号⑤に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）から（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第1項第2号⑥に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第30条第1項第3号、第2項第1号③から⑦、⑨、⑩、⑫及び⑭に定めるもの。）

満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。

（キ）金銭債権（規約第30条第2項第1号⑪に定めるもの。）

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

（ク）信託財産を主として規約第30条第2項第1号①から⑫までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第2項第1号⑬に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第2号に定めるもの。）

a. デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

b. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、資産運用業協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「②　資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に掲げる資産の場合は前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（前記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第2号に定めるもの。）」b. に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第2号に定めるもの。）」a. に定める価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法に当たっては、継続性を原則とします。

⑤　1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

株式会社エスコンアセットマネジメント

東京都港区虎ノ門二丁目10番4号

オークラプレステージタワー20階

電話番号　03-6230-9338（代表）

(2)【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします（規約第35条）。

(5)【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。ただし、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

（イ）投資主総会の決議

（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（エ）破産手続開始の決定

（オ）解散を命ずる裁判

（カ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等

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

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、下記（ⅰ）ないし（ⅴ）に掲げる事由によって終了します。

（ⅰ）本投資法人は、本資産運用会社に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

（ⅱ）本資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。ただし、本投資法人が本（ⅱ）の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。

（ⅲ）前記（ⅰ）又は（ⅱ）の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）又は（b）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

（a）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

（b）前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅳ）本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）ないし（c）のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

（a）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

（b）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

（c）解散したとき

（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等に該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ⅴ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。

（注）本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

a. 契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、本投資法人の成立日から当該日より3年が経過した日が属する月の末日までとします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

（a）当事者が協議の上、当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。

（b）前記（a）の協議が1ヶ月間経過後も調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から3ヶ月経過した日（当該日が銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）以下「銀行法」といいます。）の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

（c）当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が15日を超えて是正されなかった場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から3ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

（d）後記A. 又はB. に掲げる事由が生じた場合、相手方が書面による解約の通知をしたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

A. 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分（株式会社全銀電子債権ネットワークにより取引停止処分又は他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を含みます。）が生じたとき

B. 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき

（ⅱ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本（ⅱ）においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（a）A. からE. までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本（イ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記（b）A. からE. までのいずれかに該当する行為をし、又は下記（a）の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、若しくは下記（b）の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

記

（a）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日において、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記A．からE．までのいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、下記A．からE．までのいずれにも該当しないことを確約しています。

A．暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
B．暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
C．自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
D．暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
E．役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（b）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して下記A．からE．までに該当する行為を行わないことを確約しています。

A．暴力的な要求行為
B．法的な責任を超えた不当な要求行為
C．取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
D．風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
E．その他上記A．からD．までに準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約締結日から5年を経過した日とし、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

資産保管業務委託契約は、次の（ⅰ）から（ⅳ）に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（ⅰ）当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

（ⅲ）当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（その後の法律改正によりこれらに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）の開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

（ⅳ）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記（a）から（f）までのいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

記

本投資法人は、資産保管業務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産保管業務委託契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

（a）暴力団
（b）暴力団員
（c）暴力団準構成員
（d）暴力団関係企業
（e）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
（f）その他上記（a）から（e）までに準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（機関運営事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務（機関運営）委託契約

a. 契約期間

一般事務（機関運営）委託契約の有効期間は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日から5年を経過した日とします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務（機関運営）委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約は、次の（ｉ）から（iv）に掲げる事由によって終了します。

（ｉ）当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務（機関運営）委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

（ii）当事者のいずれか一方が一般事務（機関運営）委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務受託者は一般事務（機関運営）委託契約失効後においても一般事務（機関運営）委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとされています。

（iii）当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効します。

（iv）本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれか一方の当事者が下記（a）から（f）までのいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務（機関運営）委託契約は終了します。

記

本投資法人は、一般事務（機関運営）委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを機関運営事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを機関運営事務受託者に確約しています。機関運営事務受託者は、一般事務（機関運営）委託契約締結日において、機関運営事務受託者、機関運営事務受託者の取締役、執行役及び監査役が下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（a）から（f）までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

（a）暴力団
（b）暴力団員
（c）暴力団準構成員
（d）暴力団関係企業
（e）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
（f）その他上記（a）から（e）までに準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務（機関運営）委託契約が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務（機関運営）委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）（株式会社東京共同会計事務所）との間の一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）

a. 契約期間

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から1年間とし、一方の当事者が他方の当事者に期間満了の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の通知を行わない限り、自動的に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）当該一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）において、本投資法人は、一般事務（計算、会計、納税事務）委託契約の期間内であっても、本投資口が2017年3月末日までに東京証券取引所に上場されなかった場合、一般事務受託者に対して書面により通知することにより、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解約することができるとされています。ただし、本投資法人は、本書の日付現在、かかる解約を行う合理性がないものと判断しています。

（ⅱ）前記a. に定める契約期間にかかわらず、いずれかの当事者について、下記（a）から（d）までの事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解除することができます。

（a）一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）に基づく義務の履行を怠り（一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）第2条第1項の表明事項に誤りがあった場合を含みます。）、他の当事者からのその履行又は治癒を求める通知が到着した後30日以内に履行しない場合
（b）支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥った場合、又は破産手続開始、民事再生手続開始、特定調停手続開始、会社更生手続開始その他の類似する倒産手続の開始の申立がなされた場合
（c）重要な資産に対する差押、仮差押、保全差押その他強制執行手続（租税債務の滞納を原因とするものを含みますが、これに限られません。）の申立がなされた場合
（d）手形交換所規則に基づく取引停止処分がなされた場合

（ⅲ）本投資法人又は一般事務受託者の一方について、下記（a）及び（b）の確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解除することができます。

記

（a）本投資法人及び一般事務受託者は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等、その他これらに準ずる者（以下、本（a）において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当し、又は、反社会的勢力と下記A．からE．までの一にでも該当する関係を有する者ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するものとします。

A．反社会的勢力と契約（種類及び内容の如何を問いません。）を締結しているとき
B．反社会的勢力が経営を支配し、又は、経営に実質的に関与していると認められるとき
C．自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められるとき
D．反社会的勢力に対して資金等を提供し又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与をしていると認められるとき
E．投信法第115条の6第1項に定義される役員等若しくはこれに準ずる者又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

（b）本投資法人及び一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して下記A.からE.までの一にでも該当する行為を行わないことを確約するものとします。

A．暴力的な要求行為
B．法的な責任を超えた不当な要求行為
C．取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
D．風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は相手方の業務を妨害する行為
E．その他上記A．からD．までに準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）は、本投資法人及び一般事務受託者との間で書面による合意がなされた場合に限り変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（カ）特定関係法人（エスコン）との間のスポンサーサポート契約

本投資法人は、エスコン及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「2　利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

（キ）特定関係法人（中部電力）との間のサポート契約

本投資法人は、中部電力及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「2　利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

（ク）サポート会社（中電不動産）との間のサポート契約

本投資法人は、中電不動産及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「2　利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

⑤　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、上記に加えて、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥　公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金融商品取引法第42条の2柱書但書）。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（ア）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

a. 通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④ 資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の2）。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本（2）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施

行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(3) 資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

また、特にスポンサーであるエスコンとの折衝については、申し出を受けた物件の購入検討はエスコンのコンプライアンス部からの通知に基づいて行うものとし、エスコンにおいて物件を取り扱う部署と直接に情報の伝達、受領及び交渉を一切行ってはならないとするほか、検討を具体的に開始する場合は、エスコンのコンプライアンス部に対して交渉を開始する旨の意思を告げ、以降はエスコンが指定する交渉担当部署のみと交渉等を行うものとする等、ガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、手続上の制限を「物件取得業務マニュアル」において厳密に規定しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

（イ）上記（ア）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。以下、本①において同じです。）

（ウ）中部電力並びに中部電力の子会社及び関連会社

（エ）投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）（ただし、上記（ア）から（ウ）に該当する者を除きます。）

（オ）上記（ア）から（エ）までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、上記（ア）、（イ）、（エ）のいずれかに該当する者が出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社及び上記（ウ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、上記（ア）から（エ）までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主

となって組成した特別目的会社又は、上記（ア）から（エ）までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（ただし、上記（ア）から（エ）までのいずれかに該当する者による出資が20%未満である場合を除きます。）

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）本資産運用会社は、本投資法人（本投資法人が信託受益者である信託財産に係る信託受託者を含みます。）と利害関係者との間で下記③に定義する取引（本投資法人が利害関係者となる取引を除きます。以下「利害関係者取引」といいます。）を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につきコンプライアンス・オフィサーの審査及び承認を得たうえで、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（イ）上記（ア）の定めにかかわらず、利害関係者との有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に関しては、投資運用委員会の承認の後、取締役会での審議及び決議を経て決定されるものとします。さらに、当該取引が下記（エ）に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引（以下「軽微基準該当取引」といいます。）に該当するときを含め、上記の手続に加え、下記（エ）及び（オ）に定めるところにより、本投資法人の役員会の承認及び本投資法人の同意が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（ウ）本資産運用会社の利害関係者取引を担当する部の長は、上記（イ）で意思決定された利害関係者取引の概要等について、遅滞なく取締役会に報告するものとします（ただし、取締役会での審議及び決議を経て決定された有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る利害関係者取引を除きます。）。また、投信法第203条第2項の定めに従い、当該取引につき本投資法人に対して書面の交付を行うものとします。

（エ）本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（ただし、上記（イ）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。なお、本資産運用会社は、当該取引が軽微基準該当取引に該当する場合においても、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。

（オ）上記（エ）本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、当該議案を起案した部署（以下、本（オ）において「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、上記（ア）及び（イ）の手続を経なければならないものとします。また、本投資法人役員会から取引の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

本投資法人（本投資法人が信託受益者である信託財産に係る信託受託者を含みます。）と利害関係者との取引（本投資法人が利害関係者となる取引を除きます。)として上記②に係る意思決定手続の対象となる取引は、以下（ア）～（ケ）に掲げる全ての取引となります。

（ア）物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。

ただし、利害関係者から取得できる運用資産は、利害関係者が開発（注）した物件であって、かつ、開発の主体となる利害関係者による取得から1年超（本投資法人の取得日ベース）の物件に限るものとします。

また、利害関係者が開発していない物件については、ウェアハウジング（下記（ク）に定義するものをいいます。）によるものを除き利害関係者から取得してはならないものとします。

（注）開発とは、以下の場合をいいます（「購入」「建築」には、JV等による他社との共同購入、共同建築を含みます。以下同じです。）。

- **a. 更地を購入し、新たな建物を建築する場合**
- **b. 更地を購入し、借地権を設定の上、借地権者をして新たな建物を建築させる場合**
- **c. 既存建物の存する土地を購入し、既存建物を建て替える場合**
- **d. 既存建物の存する土地を購入し、借地権を設定の上、借地権者をして既存建物を建て替えさせる場合**
- **e. 既存建物の存する土地を購入し、既存建物の大規模修繕・改修工事を行う場合で、一定期間のテナントの退去が必要となる場合**

（イ）物件の譲渡

利害関係者に運用資産を譲渡する場合、不動産等資産1物件当たりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、原則として不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

鑑定評価額未満の価格で利害関係者に運用資産を譲渡する場合は、鑑定評価額と譲渡価格の乖離幅の合理性について説明可能でなければならず、かつ、その譲渡を実施すべきと判断した理由（譲渡価格の乖離額の合理性の判断根拠を含みます。）について、当該譲渡に係る適時開示（下記④に定義するものをいいます。）において説明しなければならないものとします。

（ウ）物件の貸借

利害関係者との間で不動産等資産を貸借する場合、利害関係者との間の当該貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な貸借の条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

（エ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、利害関係者に該当しない第三者であって、不動産管理業務に専門的に従事する会社との比較検討を行うものとしますが、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該運用資産を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、適正と判断される条件で委託します。

（オ）物件の売買及び貸借の媒介の委託

利害関係者に不動産等資産の売買又は貸借に係る媒介を委託する場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（カ）工事等の発注

利害関係者に不動産等資産に係る工事を発注する場合（ただし、契約金額1千万円未満の工事及び緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として、利害関係者に該当しない第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、利害関係者の提示した見積価格が当該第三者の見積価格を著しく超過していない場合に限り、利害関係者に対し当該工事を発注することができるものとします。ただし、①当該不動産等資産固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等においては、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し当該工事を発注することができるものとします。

（キ）資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（ク）ブリッジ又はウェアハウジングの依頼

本投資法人による将来的な物件の取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な保有を行うこと（以下利害関係者以外の第三者が主体となるものを「ブリッジ」といい、利害関係者が主体となるものを「ウェアハウジング」といいます。また、これらを総称して「ブリッジ等」といいます。）を他社に依頼することができます。本資産運用会社においては、下記a.、b.及びc.の場合において、それぞれに定めるブリッジ等主体が本投資法人又は本資産運用会社の依頼に基づいて物件を取得する取引を利害関係者取引として取り扱うものとし、ブリッジ等を依頼する場合には、その必要性及び折衝経緯やスキームの適正性が確保されていることを、本投資法人又は本資産運用会社からLOI（ノンバインディングのものを含みます。）を提示する際に確認するものとします。LOIを提示する際の提示価格及びブリッジ等主体から本投資法人が取得する際の価格は、不動産鑑定評価額を上限とします。

a. 利害関係者が保有する物件のブリッジを利害関係者以外の第三者へ依頼する場合
b. 利害関係者が保有する物件のウェアハウジングを他の利害関係者へ依頼する場合
c. 第三者が保有する物件のウェアハウジングを利害関係者へ依頼する場合

ただし、上記a.及びb.においてブリッジ等を利用できるのは、利害関係者が開発した物件であって、かつ、開発の主体となる利害関係者による取得から1年超（ブリッジ等主体の取得日ベース）の物件に限るものとします。

（ケ）有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券（不動産等資産に該当するものを除きます。）を取得、譲渡又は貸借する場合（上記（ア）から（ウ）までに定める取引に該当する場合を除きます。）は、上記（ア）から（ウ）までに準ずるものとします。

④ 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

(5) 利害関係人等との取引状況等

① 資産の賃貸及びプロパティ・マネジメント

（ア）資産の賃貸

当期末現在において、保有資産である「あすみが丘ブランニューモール」、「tonarie南千里」、「tonarie清和台」、「tonarie大和高田」及び「tonarie栂・美木多」については、利害関係者であるエスコンと信託受託者との間で、マスターリース契約が締結されています。

（イ）プロパティ・マネジメント

当期末現在において、保有資産のうち30物件については、利害関係者であるエスコンプロパティと信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約を締結しています。

② エスコン（スポンサー）とのスポンサーサポート契約

本投資法人は、エスコン（スポンサー）及び本資産運用会社との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

（ア）情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、自ら又はエスコングループ企業（本②において「エスコングループ企業」とは、スポンサー及びスポンサーが直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（ただし、スポンサーを除きます。）をいいます。）が保有若しくは開発又は運用を受託する対象不動産（本②において「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産（本②において本投資法人の規約に定める本投資法人が資産運用の対象とする資産をいいます。）をいい、開発中の不動産等資産及び不動産、不動産の賃借権、地上権を裏付けとする信託受益権、匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。）に関して合理的に提供可能な情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますがこれらに限りません。））の提供を行うほか、本資産運用会社から要請があった場合には、可能な限り最大限要請のあった情報の提供を行います。ただし、次のa．からe．に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。

a．当該時点において既に第三者に当該対象不動産の全部又は一部を譲渡することを約している又はかかる対象不動産につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産（第三者との共同事業等に基づき取得した対象不動産の場合）

b．当該時点において既に第三者に当該対象不動産に係る共有持分若しくは当該対象不動産を保有する法人の出資持分を他の共有者若しくは他の出資者に譲渡することを約している又はかかる対象不動産に係る共有持分若しくはかかる対象不動産を保有する法人の出資持分につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産

c．スポンサー自ら又はエスコングループ企業の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業、ウェアハウジング事業等）の対象である対象不動産

d．行政機関、司法機関その他の国又は地方公共団体の要請に基づいて売却する対象不動産

e．対象不動産に係る建物の主要なテナントの要請に基づいて売却する当該対象不動産

（イ）本投資法人の優先買取権

a．スポンサー及び本投資法人は、スポンサー及びエスコングループ企業がスポンサーサポート契約締結日現在において保有する不動産等資産のうち、一部の不動産を「優先買取権対象不動産」として指定します。スポンサー及び本投資法人は、優先買取権対象不動産について更新の合意が書面によりなされた場合には、それ以後、当該書面記載の不動産等資産を「優先買取権対象不動産」とします。

b．スポンサー及び本投資法人は、上記a．における優先買取権対象不動産の合意に際し又はそれ以後、書面により、優先買取権の有効期間（以下、本②において「優先買取権有効期間」といいます。）及び優先買取権対象不動産ごとの購入価格（以下、本②において「優先買取価格」といいます。）につき合意するものとします。

c．上記b．の場合において、スポンサー及び本投資法人は、当該各優先買取権対象不動産の不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を決定します。

d．上記a．ないしc．の行為は、互いに無償とし、各自その費用を負担します。ただし、不動産鑑定評価その他の第三者への委託業務に係る費用の負担につき、書面により別段の合意を行うことができるものとします。

e．本投資法人は、スポンサーに対し、優先買取権有効期間内はいつでも、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、優先買取価格にてこれを買い取る旨を書面により申し出ること（以下「個別買取通知」といいます。）ができます。ただし、本投資法人は、如何なる場合においても、優先買取権対象不動産の買取りを行う義務を負わないものとします。

f．上記e．に基づき、本投資法人よりスポンサーに対し、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき個別買取通知がなされた場合には、スポンサー及び本投資法人は、それ以後1ヶ月の期間を目処に（かかる期間は別途書面での合意により延長又は短縮可能とします。）、当該買取の具体的条件（受渡期日・表明保証内容・瑕疵担保内容・優先買取価格支払方法・信託受益権化の要否等を含みますが、これらに限られません。）につき、誠実に協議します。この場合において、スポンサー及び本投資法人は、新たに不動産鑑定評価を取得し、かかる不動産鑑定価格を上限として優先買取価格を協議します。

g．スポンサーは、自ら及び優先買取権対象不動産を保有するエスコングループ企業をして、上記f．に基づく優先買取権の行使の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該優先買取権対象不動産に関する情報の提供、その他売買に係る一切の交渉を行わないものとします。ただし、スポンサーと本資産運用会社との間において、本投資法人が当該優先買取権対象不動産の買取りを行わないことが書面により確認された時点以降は、この限りではありません。

h. スポンサー又はエスコングループ企業のいずれかが、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、第三者より、その取得の提案等を受けた場合、スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、速やかに、書面にてその旨通知するものとします。この場合において、スポンサーは、本投資法人に対し、2週間以上の期間をもって、当該通知に記載の優先買取権対象不動産の全部又は一部を購入する意向があるか否かを返答するよう、要請することができます。かかる要請を受けた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、期間内に誠実に回答を行うものとします。

i. 上記h. において、本投資法人がスポンサーに対し、当該第三者の提示した価格と同等又はそれ以上の価格をもって優先買取権対象不動産を優先的に買い取ることができるものとします。

（ウ）優先交渉権

a. 優先交渉権の付与（ファーストルック）

スポンサーは、スポンサー自ら又はエスコングループ企業のいずれか（以下、本②において「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（ただし、上記（ア）a. ないしe. に該当するものを除きます。以下、本（ウ）において同じです。）の売却を計画する場合、売却希望会社に適用される法令並びに売却希望会社及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめるものとします。優先交渉権は、対象不動産ごとに、下記b. に定める優先交渉期間を定めた場合はその間効力を有するものとします。

b. 優先交渉権の有効期間

優先交渉権の有効期間（以下、本②において「優先交渉期間」といいます。）は、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間とします。

c. 購入の意思の通知

本資産運用会社は、優先交渉期間内に売却希望会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無を通知します。

d. 優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止

スポンサーは、上記c. に基づく購入の意思が有る旨の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がエスコングループ企業である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。ただし、対象不動産の購入価格の打診のみを行う目的で対象不動産に関する情報の提供を行う場合はこの限りではありません。

e. 最終売却条件の提示（ラストルック）

優先交渉期間内に上記c. に定める購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本資産運用会社と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。ただし、売却希望会社が合理的な期間以上売却活動を行った結果、第三者が提示する条件が、優先交渉期間内に本投資法人が提示した条件（もしあれば）と同等以下である場合には、スポンサーは、速やかに本資産運用会社にその旨を通知し又は売却希望会社たるエスコングループ企業より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示し、売却希望会社がこれに同意したときは、本投資法人は、売却希望会社より当該対象不動産を原則として当該第三者に優先して購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がエスコングループ企業であるときは、スポンサーは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。

（エ）スポンサーによる購入検討

本投資法人は、本投資法人が保有する不動産等資産（以下、本②において「本投資法人保有不動産」といいます。）の売却を計画する場合、本投資法人に適用される法令並びに本投資法人及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該本投資法人保有不動産に関する情報をスポンサーに提供するものとします。スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該本投資法人保有不動産の購入について真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

（オ）第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサーが当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

（カ）マスターリース契約（固定）の検討

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、本資産運用会社がスポンサーに固定賃料によるマスターリース契約の締結を要請する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該不動産等資産に係る固定賃料によるマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

（キ）本投資法人の保有資産に係るリーシングのサポートの検討

a. スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、スポンサーが把握する最新の賃貸需要動向に関する情報を提供します。

b. 本資産運用会社が、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、スポンサーに実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自ら又はエスコングループ企業をして、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。

（ク）環境配慮技術及びノウハウの提供

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーに環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、合理的に可能な限り、自ら又はエスコングループ企業をして、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。

（ケ）ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、ウェアハウジングを依頼することができるものとします。この場合、スポンサーは、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行うものとします。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件ごとに協議のうえ、定めるものとします。

（コ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務

a. スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（ただし、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の各号に定める業務受託を行うものとします。ただし、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。

（ⅰ）リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）

（ⅱ）物件取得及び運用に関する助言及び補助業務

（ⅲ）個別不動産に関する各種分析及びデューディリジェンス補助等

（ⅳ）プロパティ・マネジメント業務

b. スポンサーサポート契約の当事者は、スポンサーサポート契約により本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認することとします。

（サ）本投資法人との物件共有又は準共有

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下、本（サ）において「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得を真摯に検討するものとします。ただし、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件ごとに協議のうえ、定めるものとします。

（シ）マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、以下の各号に掲げる事

項について、スポンサーの保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

a. 不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報
b. 不動産等資産の賃貸マーケットに関する事項

（ス）再開発サポート等の提供

a. 築年数が一定以上経過した本投資法人保有不動産並びに事業用定期借地権契約における借地権の存続期間の満了が近づいた本投資法人保有不動産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認める場合には、本資産運用会社は、第三者に先立ち、スポンサーに対して、再開発計画の検討及び提案を要請するものとします。かかる要請を受けた場合、スポンサーは、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。
b. 本資産運用会社が、スポンサーの提示した再開発計画案について妥当と判断した場合には、スポンサーに対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。ただし、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、スポンサーが再開発された物件について（ウ）に定める優先交渉権を付与することを条件とします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。
c. 優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却につき協議を開始することができるものとします。

（セ）投資法人へのセイムボート出資

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、スポンサーが保有する本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとします。

（ソ）人材の確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

（タ）有効期間

a. スポンサーサポート契約の有効期間は、スポンサーサポート契約の締結日から3年間とします。ただし、スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。
b. スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してスポンサーサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に3年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

（チ）報酬

スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度スポンサーサポート契約の当事者において協議し決定するものとします。

③　中部電力（サポート会社）との間のサポート契約

本投資法人は、中部電力及び本資産運用会社との間で以下の内容のサポート契約（以下、本③において「本契約」といいます。）を締結しています。

（ア）サポート事項

サポート会社は、本契約期間中、本投資法人及び本資産運用会社に対し、以下のサポートを提供するものとします。なお、その詳細は、別途協議のうえ決定されます。

a. 環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供
b. プロパティ・マネジメント機能、ビルマネジメント機能の提供
c. サポート会社自ら又はサポート会社及びサポート会社が直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（ただし、サポート会社を除きます。）が保有若しくは開発又は運用を受託する収益不動産（以下、本③において「対象不動産」といいます。）に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますがこれに限りません。））の提供

（イ）情報の返還・破棄

本投資法人及び本資産運用会社は、対象不動産の一部若しくは全部につき購入の検討を行わない場合、購入の検討のために必要な合理的期間が経過した場合、又はサポート会社から請求があった場合には、当該対象不動産に関する情報が記録された全ての書面等（複製物を含みます。）を、サポート会社の指示に従い返還し、又は破棄するものとされます。

（ウ）報酬

上記（ア）に規定するサポート提供に係る報酬は、別途協議のうえ決定するものとされます。

（エ）サポート会社のシンボルマーク等の利用

本投資法人は、本契約期間中、そのIR、広報及びディスクロージャーに関するWebサイトを含む各種制作物に、サポート会社のシンボルマーク、ロゴタイプ等を利用することができるものとされます。なお、利用に際しては、サポート会社の指示に従うものとされます。

（オ）有効期間

a. 本契約の有効期間は、本契約締結日から3年間とします。ただし、本契約は、本契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとされます。
b. 本契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とされます。

（カ）本契約の変更

a. 本契約の当事者は、随時、他の当事者に対し、書面により本契約の見直しのための協議を要請することができるものとされます。
b. 本契約の当事者は、前項に従い他の当事者より本契約の見直しのための協議の要請が行われた場合には、かかる要請について誠実に検討するものとされます。

④　中電不動産（サポート会社）との間のサポート契約

本投資法人は、中電不動産及び本資産運用会社との間で以下の内容のサポート契約（以下、本④において「本契約」といいます。）を締結しています。

（ア）サポート事項

サポート会社は、本契約期間中、本投資法人及び本資産運用会社に対し、以下のサポートを提供するものとします。なお、その詳細は、本契約の当事者間で別途真摯かつ誠実に協議のうえ決定するものとし、本契約の当事者間でサポートの詳細についての合意がなされるまでは、サポート会社は、以下のサポートを提供する義務を負いません。

a. 環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供
b. プロパティ・マネジメント機能、ビルマネジメント機能の提供
c. サポート会社は開発又は運用を受託する収益不動産（以下、本④において「対象不動産」といいます。）に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますがこれに限りません。））の提供
d. サポート会社が、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とサポート会社が個別物件ごとに協議のうえ、定めるものとします。なお、ウェアハウジングについては、前記「（4）本資産運用会社の社内規

程による利害関係者との取引制限／③対象となる取引の範囲及び取引の基準／（ク）ブリッジ又はウェアハウジングの依頼」をご参照ください。

e. サポート会社が把握する最新の賃貸需要動向に関する情報の提供及び本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産へのリーシングのサポートの提供

f. 金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲での協力及び本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援

g. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合における当該新投資口の一部取得への真摯な検討及び特段の事情が無い限り、当該保有投資口の継続保有。ただし、これらは、サポート会社に法的義務を課すものでなく、サポート会社に対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意する旨、並びに、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）による改正後の金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行う旨、サポート会社、本投資法人及び本資産運用会社の間で互いに確認を行います。

（イ）情報の返還・破棄

本投資法人及び本資産運用会社は、対象不動産の一部若しくは全部につき購入の検討を行わない場合、購入の検討のために必要な合理的期間が経過した場合、又はサポート会社から請求があった場合には、当該対象不動産に関する情報が記録された全ての書面等（複製物を含みます。）を、サポート会社の指示に従い返還し、又は破棄するものとされます。

（ウ）報酬

上記（ア）に規定するサポート提供に係る報酬は、別途協議のうえ決定するものとされます。

（エ）サポート会社のシンボルマーク等の利用

本投資法人は、本契約期間中、そのIR、広報及びディスクロージャーに関するWebサイトを含む各種制作物に、サポート会社のシンボルマークを利用することができるものとされます。

（オ）有効期間

a. 本契約の有効期間は、本契約締結日から3年間とします。ただし、本契約は、本契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとされます。

b. 本契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とされます。

（カ）本契約の変更

a. 本契約の当事者は、随時、他の当事者に対し、書面により本契約の見直しのための協議を要請することができるものとされます。

b. 本契約の当事者は、前項に従い他の当事者より本契約の見直しのための協議の要請が行われた場合には、かかる要請について誠実に検討するものとされます。

⑤ 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

⑥ 支払手数料等の金額

当期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
電気料金	265,319	中部電力ミライズ株式会社	43,596	16.4
		株式会社CDエナジーダイレクト	28,600	10.8
管理業務費	261,642	株式会社エスコンプロパティ(注2)	151,857	58.0

（注1）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注2）上記金額のほか、資産に計上した工事監理報酬等が2,394千円あります。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。ただし、本投資口の譲渡は、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）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、振替機関が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条第2項）。ただし、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条第1項）。

⑤ 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。ただし、執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、規約の変更（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、解散、資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認、及び投資法人による資産運用委託契約の解約については、みなし賛成の規定は適用しないものとします（規約第14条第2項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、2021年10月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月1日及び遅滞なく招集する投資主総会の場合には、2021年7月末日及び以後隔年ごとの7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とし（規約第15条第1項）、必要があるときに随時招集する

投資主総会の場合には、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第305条第1項本文）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第1項、会社法第305条第4項及び第5項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、（ア）招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、（イ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ウ）決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

投資主総会の招集に際し、法令により、投資主総会参考書類等の内容である情報につき電子提供措置がとられます（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項）が、投資主は、投資主総会参考書類等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することが可能とされます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。

また、本投資法人は、投資主に対し、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から1年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のあるときは1ヶ月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることが可能とされます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第4項、第5項）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧　新投資口発行の差止請求制度

投資主は、本投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、本投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条）。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑩　議決権行使書面閲覧等請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第92条第4項、第92条の2第5項）。

⑪　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。）第40条）。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券の交付を受けることが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、振替機関が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

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

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決

権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

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

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

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

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

⑤ 投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2）。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条）。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者・短期投資法人債管理補助者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8及び同法第139条の9の2の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社エスコンアセットマネジメント（ES-CON ASSET MANAGEMENT Ltd.）

② 資本金の額

100百万円（2026年9月末日現在）

③ 事業の内容

（ア）不動産の売買、賃貸、仲介、管理及びその代理並びにそれらに関するコンサルティング業務
（イ）宅地建物取引業法に係る宅地建物取引業
（ウ）宅地建物取引業法に係る取引一任代理等の業務
（エ）投資運用業
（オ）投資法人の設立企画人に関する業務
（カ）投資法人のための資産の運用に関する業務
（キ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（ク）プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
（ケ）不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
（コ）投信法に基づく一般事務の受託業務
（サ）金銭の貸付けに関する業務
（シ）前（ア）から（サ）に附帯する一切の業務

④ 沿革

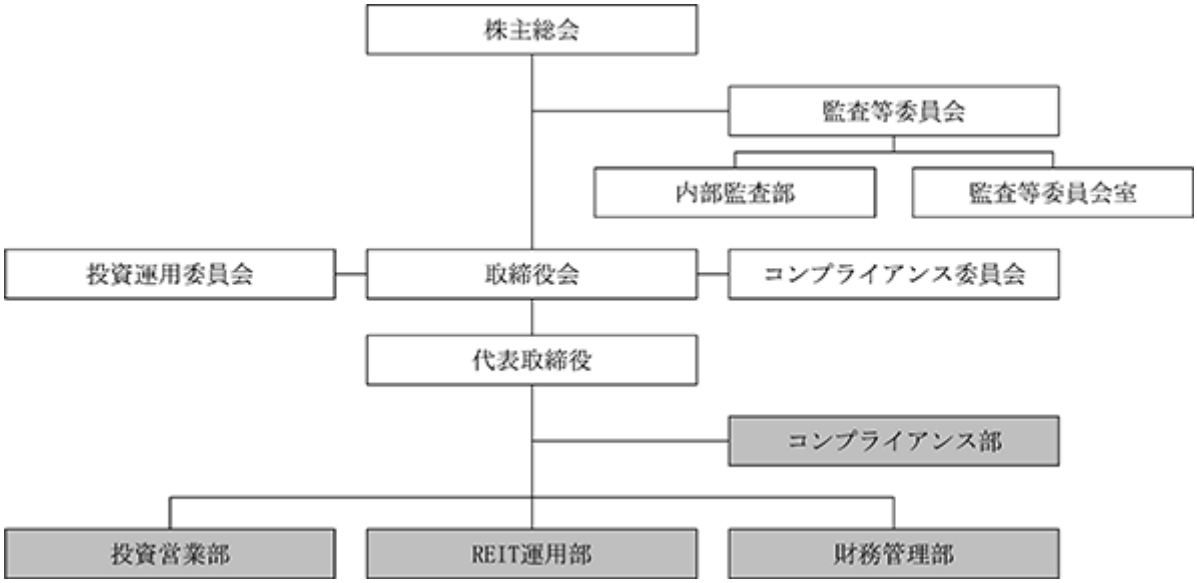
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。

2014年 7月30日	会社設立
2014年 9月12日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（3）第97008号）
2015年 2月24日	第二種金融商品取引業登録及び投資助言・代理業登録 （関東財務局長（金商）第2825号）
2015年12月21日	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号へ本店移転
2016年 3月30日	取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第105号）
2016年 8月25日	投資運用業登録（関東財務局長（金商）第2825号）
2019年10月21日	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20階へ本店移転
2023年 6月14日	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業廃止

(2)【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 組織



・網掛けの部の部長又は責任者については、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。その後の改正を含みます。）第19条の2第1項第3号又は業府令第9条第2号イに定める重要な使用人として登録しています。
・投資営業部長及びREIT運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（不動産証券化協会認定マスター）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

（ア）監査等委員会

取締役が適切に職務を執行しているか監査し、監査報告の作成等を行います。監査等委員会は内部監査部、コンプライアンス部と連携し、本資産運用会社において業務が適切に実施されているか監査します。監査等委員である取締役は、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に必要に応じ出席し、取締役の職務執行状況を監査します。また、監査等委員である取締役は、利害関係者との間での物件の取得又は譲渡に関して審議する場合、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に出席しなければなりません。監査等委員会は、原則として毎月1回開催されます。

（イ）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。また、本投資法人の運用資産の取得、譲渡及び貸借並びに運用ガイドライン等の改廃に関する意思決定機関について、資産運用会社におけるガバナンス体制の更なる強化を目的として、投資運用委員会における審議・決議に加えて、取締役会における審議・決議事項とする運用としています。

（ウ）コンプライアンス部、REIT運用部、投資営業部、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス部、REIT運用部、投資営業部及び財務管理部を設置しています。コンプライアンス部の長たるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。REIT運用部は、運用資産の内部成長戦略の実行並びに運用資産の譲渡・判断等の業務を行います。投資営業部は、投資対象となる案件の情報収集、不動産取引市場及び賃貸市場に関する調査、不動産の投資調査（デューディリジェンス）、不動産の価格査定（アンダーライティング）並びに運用資産の取得の判断及びそれに付随する業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達等の業務、投資主総会及び役員会の運営、インベスターリレーションズ（IR）、広報その他各種庶務等に関する業務を行います。

（エ）コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、譲渡等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています（ただし、利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合に限ります。）。また、本資産運用会社は、運用資産の取得、譲渡等に係る投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

②　業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス部	1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 6. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7. 法人関係情報の管理に関する事項 8. 自主検査に関する事項 9. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 10. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 11. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 13. 前各号に付随する事項
内部監査部	1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に附随する事項
監査等委員会室	1. 監査等委員会の運営に関する事項 2. 業務監査・会計監査に関する事項 3. 前各号に附随する事項

組織	担当する業務
投資営業部	1. 本投資法人の運用ガイドライン及び資産管理計画書（資産運用業協会の規則に定めるものをいい、運用ガイドラインとあわせて、以下「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含み、REIT運用部及び財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産（以下、本②において「運用資産」といいます。）の取得の判断及び取引に係る事務に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の維持管理・修繕・貸借等（運用資産の取得に伴い行うものに限ります。）の判断及びこれに付随する事項 4. 本投資法人の運用資産の譲渡の取引に係る事務（譲渡の判断を含みません。）に関する事項 5. 不動産取引市場・賃貸市場の調査に関する事項 6. 不動産に関する売買情報収集（ソーシング）及び情報管理に関する事項 7. 不動産の投資調査（デューディリジェンス）に関する事項 8. 不動産の価格査定（アンダーライティング）に関する事項 9. 運用資産の売買及び貸借の媒介・取次・代理等（運用資産の取得に伴い行うものに限ります。）に関する事項 10. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 11. 前各号に付随する事項
REIT運用部	1. 本投資法人の運用ガイドライン等のうち、主として運用資産の取得後における運用・譲渡に係る項目の策定及び見直しに関する事項（投資営業部及び財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の運用資産の譲渡の判断及びこれに付随する事項 3. 本投資法人の運用資産の維持管理・修繕・貸借等（運用資産の取得に伴い行うものを除きます。）の判断及びこれに付随する事項 4. 本投資法人のポートフォリオに係る戦略の立案・運用計画・予算の策定及び実績の管理に関する事項 5. 本投資法人のポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析に関する事項 6. 投資運用委員会の運営に関する事項 7. 旧ファンド運用部の業務（投資助言業務、第二種金融商品取引業務、機関運営業務等）に係る旧取引先対応及び内部管理に関する事項 8. 運用資産の貸借の媒介・取次・代理等（運用資産の取得に伴い行うものを除きます。）に関する事項 9. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務管理部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務、予算、運営実績に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 20. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 21. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 22. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 23. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 24. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 25. 本資産運用会社の庶務に関する事項 26. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 27. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 28. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 29. 前各号に付随する事項

③ 投資運用の意思決定機構

（ア）投資運用委員会

a. 外部委員

（ⅰ）投資運用委員会には次の各号の基準を満たす外部委員2名を置くものとし、うち1名を委員長とします。

(a) 委員長たる外部委員は、不動産等（信託受益権を含みます。）の投資判断に係る業務を取り扱う金融機関又は金融商品取引業者におけるマネジメント又は資産規模数十億円の投資判断に係る3年以上の経験を有すると認められ、かつ本資産運用会社並びに本資産運用会社の株主並びにその親会社、子会社及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において定義される意味を有します。）（以下「株主グループ」といいます。）と利害関係がないこと

(b) 委員長でない外部委員（以下「不動産鑑定士たる外部委員」といいます。）は、本資産運用会社及び株主グループ各社と利害関係のない不動産鑑定士であること

（ⅱ）外部委員は、次の各号の基準を満たす者とします（共通）。

(a) 本資産運用会社及び株主グループ各社の法律・会計顧問に属する者でないこと

(b) 本資産運用会社及び株主グループ各社に所属しないこと

(c) 本資産運用会社及び株主グループ各社と継続的取引がないこと

(d) 本資産運用会社及び株主グループ各社の議決権の10%以上を保有する株主でないこと

（ⅲ）外部委員の選任及び解任は、取締役会の決議によって行うものとします。

b. 構成

（ⅰ）投資運用委員会は、次の各号に掲げる者により構成するものとします。

(a) 委員長たる外部委員

(b) 不動産鑑定士たる外部委員

(c) 代表取締役社長

(d) 投資営業部長

(e) REIT運用部長

(f) 財務管理部長

(g) コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

(h) コンプライアンス部副部長（ただし、他社との兼務者を除きます。出席する権利はありますが、議決権は有しません。）

（ⅱ）不動産鑑定士たる外部委員は、利害関係者取引に関する案件であるか利害関係者取引以外の事項に関する案件であるかにかかわらず、投資運用委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士とします。

（ⅲ）各委員は、1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。

（ⅳ）投資運用委員会の事務局はREIT運用部とします。

（ⅴ）委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（ⅵ）上記（ⅰ）各号に定める者に該当しない取締役は、投資運用委員会に出席することができます。ただし、利害関係者との間での物件取得又は譲渡に関して審議する場合は、出席しなければなりません。なお、上記（ⅰ）各号に定める者に該当しない取締役は、議決権を有しません。

c. 開催時期・方法

（ⅰ）投資運用委員会は、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとし、その他必要に応じて随時開催します。

（ⅱ）投資運用委員会は、本資産運用会社の本社において開催します。ただし、やむを得ない場合は開催場所を変更することができます。

（ⅲ）投資運用委員会は、委員長の判断により、双方向の通信手段（Web会議、テレビ会議又は電話会議等）の方法により行うことができます。

d. 決議事項

（ⅰ）本投資法人の運用に係る基本方針である運用ガイドライン策定及び改定

（ⅱ）物件取得基準の策定及び改定（ただし、取締役会による決議を条件とします。）

（ⅲ）資産運用業協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定

（iv）投資運用委員会規程の制定及び改廃
（v）本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
（vi）本投資法人の運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（ただし、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者取引に該当する場合に限ります。）
（vii）本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
（viii）利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ix）その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
（x）その他委員長が必要と認める事項

上記（ii）の物件取得基準には、以下の各事項に係る基準を定めるものとします。
(a) 取得価格に係る事項
(b) 物件に係る権利関係に係る事項
(c) 物件に係る法令等遵守に係る事項
(d) 環境保護に係る事項
(e) 鑑定評価に係る事項
(f) その他、投資運用委員会が必要と認めた事項

e. 決議方法

投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の4分の3以上が出席し（ただし、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の4分の3以上（ただし、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。

対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、議決に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

本資産運用会社の代表取締役社長又は代表取締役社長が指名する者は、投資運用委員会における審議及び決議の結果について、取締役会に報告するものとします（ただし、取締役会に付議される議案を除きます）。また、本資産運用会社の代表取締役社長又は代表取締役社長が指名する者は投資運用委員会及び取締役会における審議及び決議の結果について、本投資法人へ報告するものとします（ただし、本投資法人役員会に付議される議案を除きます。）。

g. 投資運用委員会運営基準

投資運用委員会における審議事項の明確化を目的として、委員会の運営基準を以下のとおり明示的に規定しています。

（i）決議事項及び報告事項にかかる会議資料は、原則として、会日の3営業日前（会日を含みません。）までに、各委員に送付するものとします。ただし、会日までの間に資料の差替えを行うことを妨げません。
（ii）投資運用委員会の外部委員に対して、決議事項及び報告事項に関する事前説明を実施した場合には、その記録を残すものとします。
（iii）投資運用委員会においては以下の事項を確認のうえ審議を行うものとします。
(a) 利害関係者との物件取得交渉の状況
・利害関係者の売却希望価格の根拠や推移
(b) 利害関係者との物件売却交渉の状況
・利害関係者の購入希望価格の根拠や推移
(c) 不動産鑑定評価発注プロセス
・鑑定業者の選定理由の可否
・鑑定業者の独立性を損なう働きかけの有無

・鑑定業者へ資料提供状況

(d) 自社査定の運用状況

・自社査定に用いられた主要数値の根拠の妥当性

・鑑定評価との差異の根拠

・物件取得価格がLOI提出時の自社査定価格及び物件取得時の自社査定価格のいずれをも上回っていないことの確認

(e) 売買契約と費用負担方針の整合性

(f) 物件不具合にかかる是正工事等の費用負担区分

(g) その他、委員長が必要と認めた事項

（イ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン等を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議のうえ、取締役会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

起案部の長は、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、起案部は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、起案部の長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は起案部の長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

c. 取締役会における審議及び決議

取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

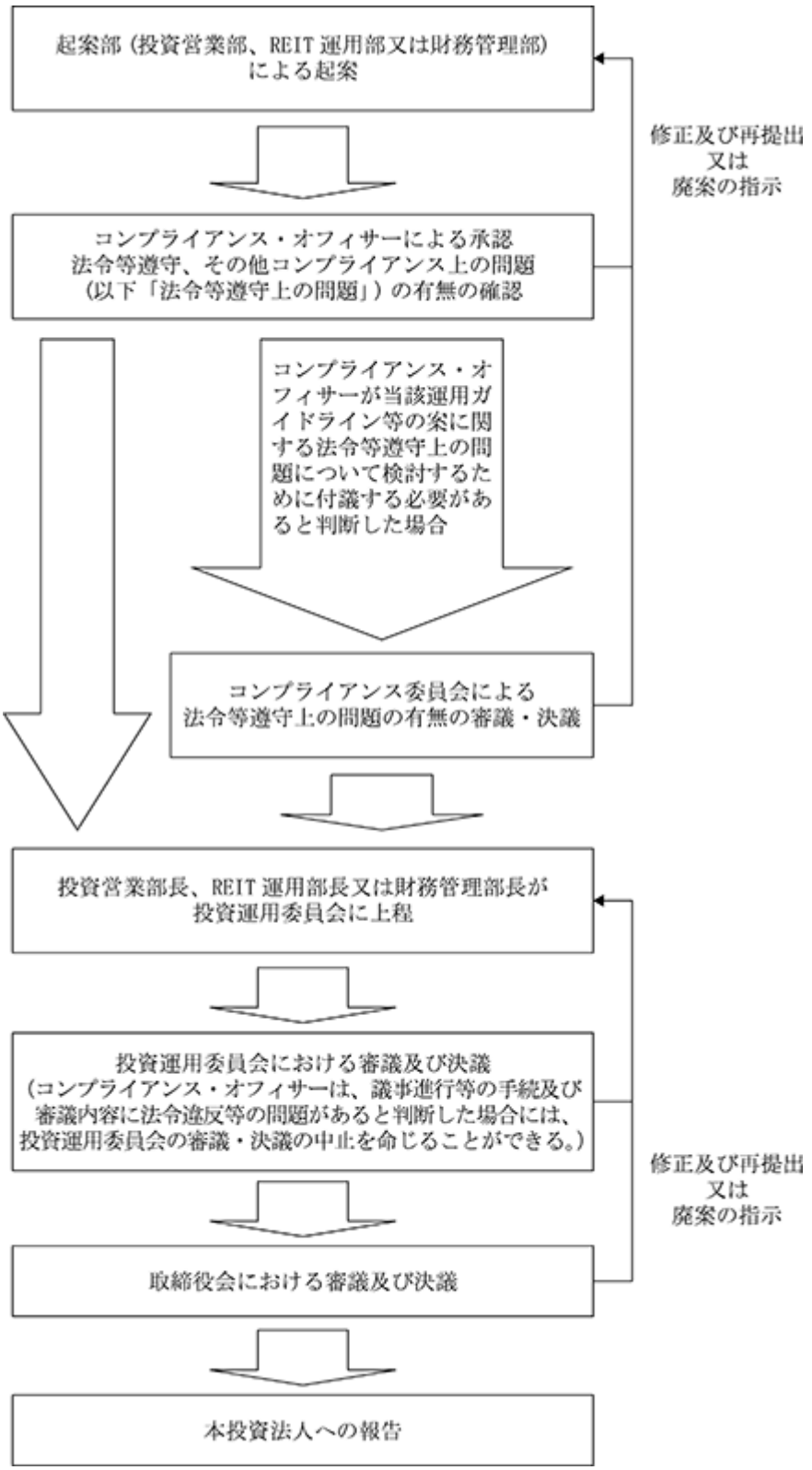
運用ガイドライン等の案は、当該取締役会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記（ウ）から（カ）のとおり、具体的な運用を行います。

d. 本投資法人への報告

本資産運用会社は、取締役会及び投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



（ウ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 投資営業部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

（ⅰ）投資営業部による物件デューディリジェンス

投資営業部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査のほか、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積りについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及びDCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

（ⅱ）コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資営業部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資営業部に連絡します。

投資営業部長は、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資営業部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資営業部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資営業部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。また、当該運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、投資運用委員会は、上記決議に先立ち、外部専門家から当該運用資産に係るレポートを取得し、必要に応じ外部専門家の助言を得た上で、その内容を踏まえて投資判断を行います。本資産運用会社は、外部専門家として、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している外部専門家に対し、かかるレポートや助言の提供に関する業務を委託

し、必要に応じて随時助言を受けることができる体制を整えます。なお、外部専門家の選定については、本資産運用会社所定の選定基準に従い、外部専門家よりレポートや助言を受ける事項については、対象となるヘルスケア施設及びオペレーターの特性等を考慮して、個別具体的に発注時に調整するものとします。

c. 取締役会における審議及び決議

取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、当該取得計画の内容を検討し、その採否につき決議を行います。

当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。ただし、当該取得計画案が投信法上の利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資営業部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、取締役会に上程することができないものとします。さらに、かかる変更後の取得計画案につき取締役会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

d. 本投資法人へ報告

本資産運用会社は、取締役会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

e. 取得計画の実行

当該取得計画が取締役会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資営業部は、当該運用資産の取得業務を行います。

f. その他

本資産運用会社において、運用資産の取得に関する取り決めとして「物件取得基準」及び「物件取得業務マニュアル」を制定しています。

（ⅰ）物件取得基準

本資産運用会社が本投資法人による物件取得について投資運用委員会において審議するに当たり、物件取得業務マニュアルの上位規程の位置付けとして遵守すべき基準を、主として以下のとおり規定しています。

(a) 取得価格に係る事項

・不動産又は信託受益権の取得価格は、本資産運用会社の運用ガイドライン、ヘルスケア施設の投資基準、利害関係者取引規程及び物件取得業務マニュアル等を遵守して決定しなければなりません。

(b) 鑑定評価に係る事項

・鑑定評価を鑑定会社に委託するに当たっては、鑑定評価の公明性及び鑑定会社の独立性を確保しなければならないものとします。

・前項の定めを満たすため、次の事項を遵守しなければならないものとします。

A. 売主の希望価格を伝える、希望する鑑定評価額を伝える、採用する資料を指定するなど、鑑定会社の独立性を損ねるような働きかけを行わないこと

B. テナントからの賃料減額要求や要修繕箇所の存在など、鑑定評価額に影響するか否かにかかわらず、不利情報であっても鑑定会社に提供すること

C. 鑑定会社を選定するに当たって、鑑定評価額（見積り）及び鑑定報酬額の相見積りを行わないこと

（ⅱ）物件取得業務マニュアル

本投資法人による運用資産の取得において遵守すべき手続・ルール等を定めるものです。

特に不動産鑑定評価に係るガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、主として、以下のとおり規定しています。

(a) 鑑定会社の選定手続き、選定前の打診

- **不動産鑑定評価を発注する候補先は原則として上場リートの評価件数上位5社とし、鑑定発注先の適度な分散、コンフリクト、鑑定会社の繁忙度合も考慮のうえ、原則としてローテーションで選定します。**
- **以下の場合には、ローテーションによらず鑑定会社を選定することができるものとします。**
  - **A. 既に（準）共有持分を保有する物件の他の（準）共有持分、既に区分所有権を有する物件の他の区分所有権、又は既に保有する物件の隣接物件を取得しようとするときに、当該既保有物件等の鑑定評価を依頼した鑑定会社を選定する場合**
  - **B. 同一物件の複数の（準）共有持分、同一物件の複数の区分所有権、又は隣接する複数の物件を取得しようとするときに、同一の鑑定会社を選定する場合**
  - **C. 同時に複数の物件を取得しようとするときであって、売主側の交渉窓口が同一であったり、物件相互の近接性などの事情により、鑑定評価関連業務に係るコスト節減や効率化が図られる場合**
  - **D. その他、コンプライアンス委員会外部委員の事前の承認を得たうえで鑑定会社を選定する場合（コンプライアンス委員会の開催は要さないものとします。）**
- **鑑定の対象物件について、過去にLOIを提出する際に上場リート評価件数上位5社のいずれかの鑑定会社に不動産鑑定評価又は価格査定を発注している場合には、原則として当該発注実績のある鑑定会社に不動産鑑定評価を発注するものとします。**
- **選定前に複数の鑑定会社から鑑定評価額概算を聞き取ること及び選定前に複数の鑑定会社から鑑定報酬の相見積もりを取得することは禁止するものとします。**
- **鑑定会社から鑑定報酬の見積もりを取得する際は、鑑定会社の要望に応じて資料を鑑定会社に提供するものとします。**
- **売主の売却希望価格や買主の購入希望価格を鑑定会社に伝達する等、鑑定会社の独立性を損ねるようなアプローチを行ってはならないものとします。**
- **鑑定会社を選定した場合は、その選定理由を記載のうえ、稟議決裁を受けるものとします。**

(b) 提供した資料の整理

- **鑑定会社へは、1stパッケージとして通常は以下の資料その他鑑定会社が必要とする資料を提出しなければなりません（該当ないものを除く）。なお、鑑定会社から要請のあった資料を含め鑑定会社に提供できない資料がある場合には、その理由を記録し鑑定会社に説明するものとします。また、不動産の流動性及びキャッシュ・フローに影響を与える可能性のある項目に係る資料は、影響のプラスマイナスを問わず鑑定会社に提出するものとします。**

対象物件特定関係	**アクセス図（住宅地図など）** **登記事項証明書（土地・建物）** **物件一覧** **公図** **地積測量図、土地実測図** **建物図面、竣工図** **建物請負契約書** **減価償却明細書（建物、建物附属設備、構築物等）** **建築確認申請書** **検査済証** **固定資産税等納税通知書** **損害保険料** **重要事項説明書** **賃貸借契約書、駐車場・倉庫・看板等に関する契約書** **ＰＭレポート（収支がわかる各種資料）** **土壌汚染等、地下埋設物、埋蔵文化財に関する資料又は情報** **地役権、隣地境界、瑕疵に関する情報** **エンジニアリング・レポート（ＥＲ）** **既存の鑑定評価書（直近のもの）**

- **鑑定会社へ提出した資料は、所定の保管場所に、提出日付が分かるように区分のうえ保管するものとします。**

・鑑定会社へ提供した資料は、鑑定評価書チェックシート内の提供資料シートに記載して管理するものとします。ただし、提供資料を保管したフォルダ内の資料名が分かるＰＣ画面の画像をもって提供資料シートに代えることを妨げません。

(c) 質疑記録の保管

・鑑定会社との質疑応答は、QAシートにて記録し、投資営業部長が指定する場所に保管するものとします。
・鑑定評価に係る鑑定会社との連絡、協議等は、①メールにてやり取りする場合には宛先にコンプライアンス部を含めるものとし、②対面での打ち合わせの場合にはコンプライアンス部が原則として立ち会うものとします。例外的にコンプライアンス部が立会いを行わない場合（打合せ以外の目的で鑑定会社と会う場合にコンプライアンス部が立ち会わなかった場合も含む）は、合理的な判断理由を記録するものとします。また、投資営業部は、鑑定会社と対面により折衝する場合には、コンプライアンス部へ事前に通知するものとします。
・鑑定会社との打ち合わせ内容（対面、電話を問わず）については記録を作成し、コンプライアンス部が当該記録の内容を確認します。
・コンプライアンス部によるモニタリングの結果、鑑定会社との連絡・協議等において不適切な行為が認められた場合には、コンプライアンス・オフィサーは当該物件に係る当該鑑定会社への不動産鑑定評価の発注の停止を命ずることができます。

(d) 受領した成果物の検証

・納品された鑑定評価書は、鑑定評価書チェックシートに基づき監督指針に定められた以下の点について検証を行い、投資営業部長の承認を受けるものとします。

(1)不動産鑑定評価を依頼する際に、ER作成業者及び不動産鑑定業者に対して必要な情報等を提供しているか。また、情報等の提供状況の管理は適切に行われているか。

(2)評価を依頼した鑑定業者から鑑定評価書を受領する際に、上記(1)の情報等の反映状況について必要な検証を行うとともに、以下の観点についての確認が行われているか。

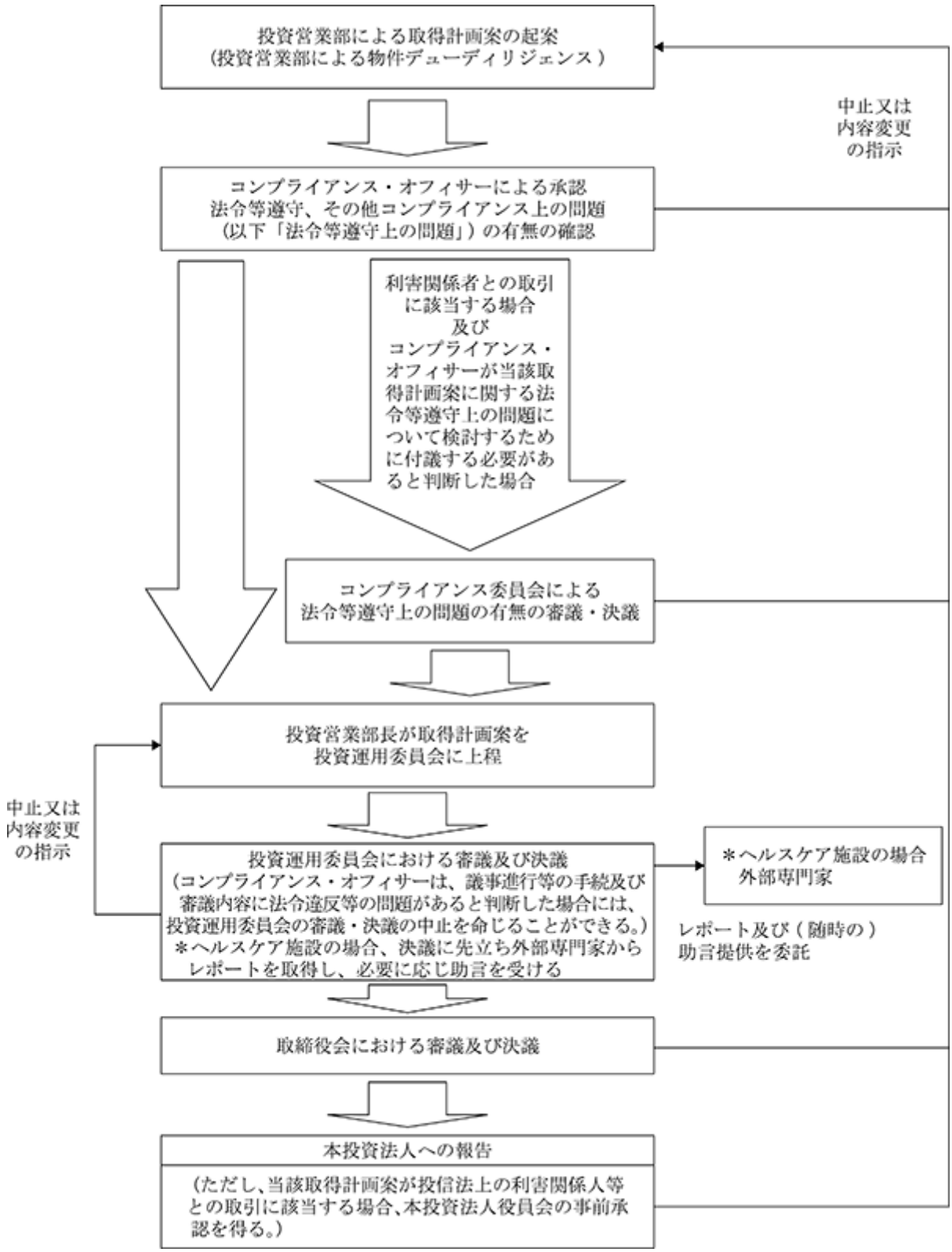
A. ER等の考え方を考慮・反映されたものであるか。また、反映していない事項については、その理由及び根拠を確認しているか。
B. DCF法を採用する場合において、将来収支及び稼働率等については、客観的なデータに基づき見積もった上で、妥当性を検証しているか。また、前提条件となるディスカウント・レートやターミナル・レートの見積りも同様に、その水準の妥当性を検証しているか。
C. 不動産そのものの流動性及び不動産の生み出すキャッシュ・フローに影響を与える可能性のある項目について必要な調査が行われているか。

・上記の検証の過程で、鑑定業者と質疑が行われた場合には、QAシートや当該質疑を行ったメール等を所定のフォルダに保管することにより記録を残すものとします。

(e) 自社査定

・鑑定会社からの不動産鑑定評価のほか、本資産運用会社は取得しようとする物件につき自社査定のルールを定めて自社査定を実施し、物件を取得する際の売買予定価格は自社査定価格以下であることを要するものとします。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



（エ）運用資産の譲渡に関する運営体制

運用資産の譲渡の判断及びこれに付随する事項については、REIT運用部が起案部となり、後記「運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要」に記載のとおり実行されます。なお、運用資産の譲渡の取引に係る事務については投資営業部とREIT運用部が共同で行います。

（オ）運用資産の貸借及び管理に関する運営体制

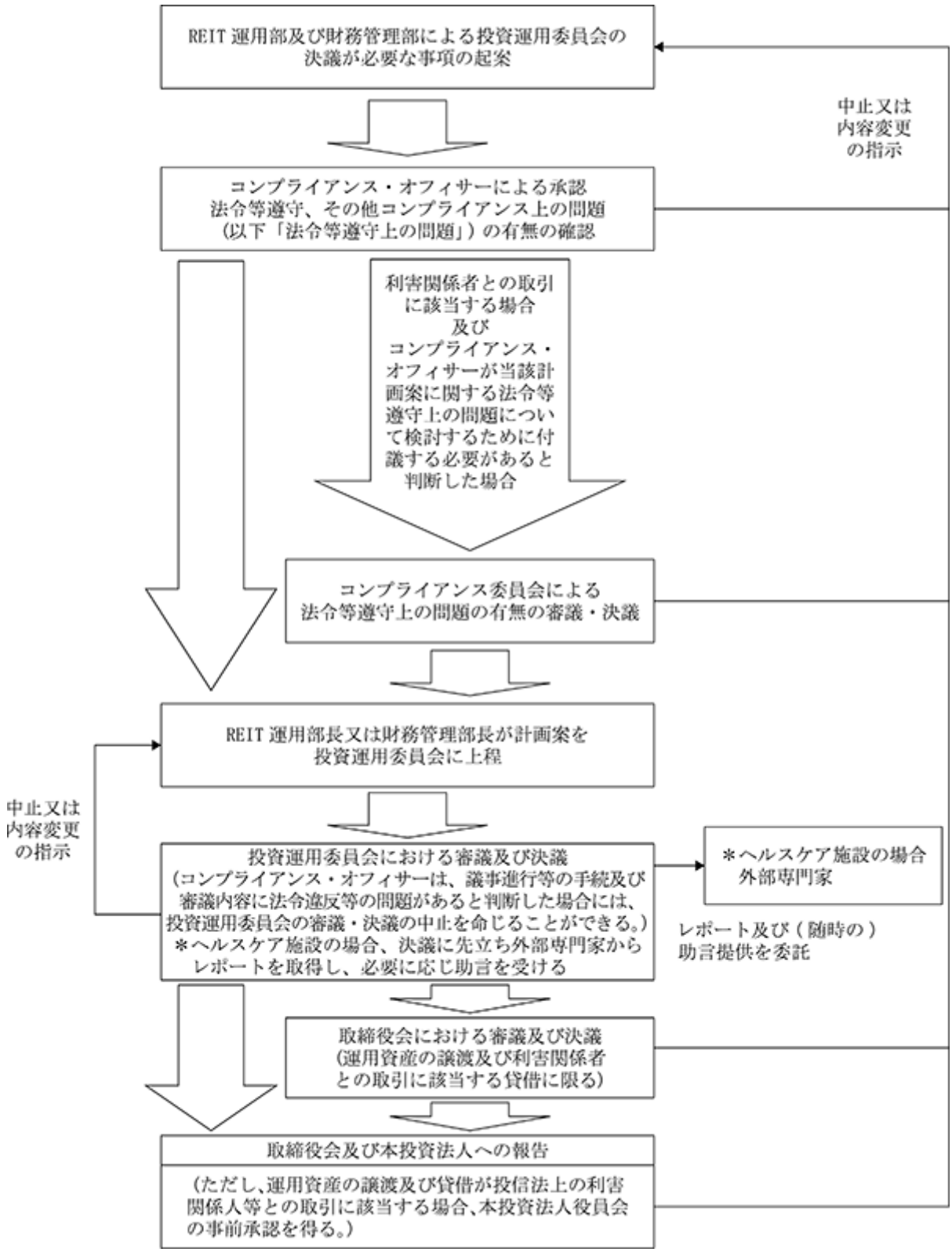
運用資産の貸借及び管理に関する業務（ただし、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）については、REIT運用部が起案部となり、後記「運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要」に記載のとおり実行されます。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。PM会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、PM会社への委託条件として、善管注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

（カ）資金調達に関する業務

資金調達に関する業務については、財務管理部が起案部となり、後記「運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要」に記載のとおり実行されます。

運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



（キ）不動産関連資産等の取得候補の選定に関する不動産関連資産等情報管理基準について

本資産運用会社は、投資法人資産運用業において本投資法人に対して善管注意義務を負っており、第三者からの不動産関連資産等の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等情報管理基準（以下「本基準」といいます。）に従って、投資営業部において物件情報を一元的に管理するものとします。本資産運用会社の役職員は、第三者から物件情報を取得した場合は、直ちに、投資営業部に物件情報を伝達するものとします。ただし、当該物件情報が本投資法人の投資方針に明らかに合致しないものについてはこの限りではありません。

また、投資営業部の物件取得担当者は、物件情報を入手した場合、別に定める物件情報一覧に物件情報を登録するものとします。投資営業部は、物件情報を受領し物件情報一覧に登録した後、本基準の定めに従って、本投資法人による物件取得に係る検討・判断を行うものとします。

本投資法人による物件取得に係る具体的な検討・判断については、下記a．からd．のとおり行うものとします。

a．投資営業部の投資法人資産運用業務担当者（以下「投資法人資産運用業務担当者」といいます。）は、当該物件情報に係る物件が、本投資法人の運用ガイドラインに規定する投資対象に合致するかを確認するものとします。

b．投資法人資産運用業務担当者が取得を検討し、当該物件の取得条件につき売買相手方と合意に至った場合は、投資法人資産運用業務担当者は、投資営業部長に報告し、本資産運用会社の社内規程に従って当該物件の取得に係る投資運用委員会等の本資産運用会社の意思決定手続を履践した上で、本投資法人のために当該物件を取得することができるものとします。

c．投資法人資産運用業務担当者が取得を検討しない物件又は検討した結果、取得しない若しくは検討した結果、本投資法人に取得させることを目的として一時的にSPC等を組成して取得させる判断を行った物件については、投資法人資産運用業務担当者は、取得の検討を中止した理由を説明の上、投資営業部長に報告するものとします。

d．投資営業部長は、物件情報に係る物件について、本投資法人として取得を検討した結果、取得しない判断を行った物件については、その旨及び理由を物件情報一覧に記録します。

さらに、本基準の運用状況について、投資営業部長は、四半期ごとにコンプライアンス・オフィサーに対し報告するものとし、コンプライアンス・オフィサーは、四半期ごとにコンプライアンス委員会に事後の報告をするものとします。

コンプライアンス部は、物件情報の入手方法、検討過程その他本基準の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。

④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a．構成

（ｉ）コンプライアンス委員会は、次の各号に掲げる者により構成するものとします。

(a) コンプライアンス・オフィサー

(b) 代表取締役社長

(c) 外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。）

(d) コンプライアンス部副部長（ただし、他社との兼務者を除きます。）

（ⅱ）各委員は、1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。

（ⅲ）コンプライアンス委員会の事務局はコンプライアンス部とします。

（ⅳ）委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（ⅴ）上記（ｉ）の各号に定める者に該当しない取締役は、議決権を有しませんが、コンプライアンス委員会に出席することができます。ただし、利害関係者との間での物件の取得又は譲渡に関して審議する場合は、出席しなければなりません。上記（ｉ）の各号に定める者に該当しない取締役は、議決権を有しません。

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

（ⅰ）コンプライアンス委員会は、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとし、その他必要に応じて随時開催します。

（ⅱ）コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の本社において開催します。ただし、やむを得ない場合は開催場所を変更することができます。

（ⅲ）コンプライアンス委員会は、委員長の判断により、双方向の通信手段（Web会議、テレビ会議又は電話会議等）の方法により行うことができます。

d. 決議事項

（ⅰ）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

（ⅱ）コンプライアンス基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃

（ⅲ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

（ⅳ）投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ⅴ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

（ⅵ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。ただし、委員長、代表取締役社長、外部委員の出席は、対象となる議案について特別の利害関係を有する場合を除き必須とします。

対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、議決に加わることができないものとします。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議の結果について、取締役会に報告するものとします（ただし、取締役会に付議される議案を除きます。）。

g. コンプライアンス委員会運営基準

コンプライアンス委員会における審議事項の明確化を目的として、委員会の運営基準を以下のとおり明示的に規定しています。

（ⅰ）決議事項及び報告事項にかかる会議資料は、原則として、会日の3営業日前（会日を含みません。）までに、各委員に送付するものとします。ただし、会日までの間に資料の差替えを行うことを妨げません。

（ⅱ）コンプライアンス委員会を招集する場合は、構成員に該当しない取締役のうち、①監査等委員でない取締役については、当該取締役にその旨を通知し、出席の有無の確認を行うものとし、②監査等委員である取締役については、監査等委員会室にその旨を通知し、監査等委員である取締役の出席の有無の判断を仰ぐものとします。

（ⅲ）コンプライアンス委員会の外部委員に対して、決議事項及び報告事項に関する事前説明を実施した場合には、その記録を残すものとします。

（iv）コンプライアンス委員会においては以下の事項を確認のうえ審議を行うものとします。

(a) 利害関係者との物件取得交渉の状況

・利害関係者からの不当な圧力の有無

・売却希望価格の根拠や推移

・鑑定評価額及び自社査定額に基づく交渉がなされていること

(b) 利害関係者との物件売却交渉の状況

・利害関係者からの不当な圧力の有無

・購入希望価格の根拠や推移

・鑑定評価額及び自社査定額に基づく交渉がなされていること

(c) その他、委員長が必要と認めた事項

（イ）コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部としてコンプライアンス部を設置し、当該部の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、本資産運用会社のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する本資産運用会社の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

（ｉ）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査部が行います。

内部監査の対象は、本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、年度ごとに内部監査計画を策定します。内部監査は、内部監査計画に基づき実施するほか、監査等委員会、取締役会、取締役が特に命じた場合、機動的に特別監査を実施します。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、監査等委員会、取締役会、取締役が指示するものとします。内部監査の実施に当たって被監査部署は、内部監査部の求める書類・情報を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

なお、内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の運営を適切にサポートすることを目的として、内部監査部を監査等委員会の下部組織としています。内部監査の実施状況を監査等委員会が適時に把握し、取締役会に報告する体制とすることにより、内部監査の実効性を確保し、監査結果における課題・改善を着実に実行します。

また、内部監査部員は、各業務部署が月次で実施し、コンプライアンス部が取りまとめる自主点検の結果を検証し、課題の共有・改善指導を行うことや、リスク管理に係る月次定例ミーティングに出席し、事務過誤に関する報告等に対し原因分析や再発防止策について助言を行う等、コンプライアンス部と連携して、リスクの管理状況等の把握・改善を行っています。

（ii）内部監査の報告及び是正

内部監査部は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを監査等委員会への報告を経て、代表取締役社長に提出し、報告します。また、その写しを被監査部署に通知します。なお、内部監査部は原則半期に一度の割合で監査結果の概要を取りまとめて取締役会に報告するものとします。ただし、監査目的や監査結果に照らして必要と判断される場合は監査終了の都度取締役会に報告するものとします。

代表取締役社長又は監査等委員会は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部署に改善指示を行うことができます。また、被監査部署長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を内部監査部に報告し、内部監査部は監査等委員会を経て取締役会へ報告するものとします。取締役会及び監査等委員会は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

⑤　法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務等に関する重要事実（金融商品取引法第166条第1項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサーは、当該役職員に対して、法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、あわせて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（イ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨、リスク管理を実践していくための具体的な計画としてリスク管理計画を毎年度策定する旨などを定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、各種の施策を実施しています。具体的には、本資産運用会社において、投資主価値の向上を目指すための経営理念を策定・公表しています。また、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定するほか、監査等委員会設置会社としての組織構成を活かして利益相反への厳格な対応を実施する体制として、利害関係者との物件の取得、譲渡及び貸借並びに運用ガイドライン等の改廃に関する意思決定は、投資運用委員会における審議・決議に加え、本資産運用会社の取締役会における審議・決議事項とすることで、利益相反リスクに対して投資運用委員会を構成する者に該当しない取締役が監視監督する体制等を構築しています。

なお、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、さらに、コンプライアンスを経営上の最重要課題として位置付ける「コンプライアンス宣言」を公表して、これらに従って法令等遵守の実践に努めるとの態勢を整備しています。

また、本資産運用会社の情報を適切に保護するための基本的事項や重要な情報に関する管理方法等を定めた「情報セキュリティ管理基本規程」や関連法令等に沿った個人情報の管理方法を定めた「個人情報保護規程」等を設けています。

さらに、運用資産に予期し得ない重大な自然災害や人災が発生した場合に備え、BCP管理規程及びBCP対応要領に基づき、あらかじめ本資産運用会社とPM会社との間で、緊急連絡網が整備されており、迅速・的確な対応措置がとれるよう運用資産の災害等に係るリスク管理体制を構築しています。

当該リスク管理体制の整備状況は、内部監査部が本資産運用会社の各部門に対して定期的又は臨時に行う内部監査によりチェックされることとなっており、当該内部監査において「内部監査規程」を制定し、その実効性を高める体制をとっています。

(3)【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）
株式会社エスコン	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号	20,820	100.0
合　計		20,820	100.0

(4)【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長（常勤）	田中　賢一	1991年 4月	スリーエス総研株式会社（現　株式会社MAP経営）　入社	―
		1998年11月	株式会社ユニバーサルホーム　入社	
		2002年 4月	パシフィックマネジメント株式会社　入社	
		2005年 2月	同　執行役員経営企画本部担当	
		2008年 1月	同　常務執行役員経営企画本部長	
		2009年12月	株式会社グローバル住販（現　株式会社THEグローバル社）入社	
		2011年 4月	いちご株式会社　入社　管理本部企画経理部長	
		2013年 9月	同　財務本部企画部長	
		2016年 3月	同　執行役財務本部副本部長兼企画部管掌	
		2021年 4月	同　執行役財務本部副本部長兼事業推進部管掌財務部担当	
		2022年 6月	株式会社日本エスコン（現　株式会社エスコン）　入社 戦略事業本部企画部担当部長 兼管理本部財務経理部担当部長	
		2022年11月	株式会社エスコンアセットマネジメント　入社 上席執行役員　財務管理部長	
		2026年 5月	同　代表取締役（現任）	
取締役（常勤）	徳永　寛	1982年 4月	安田信託銀行株式会社（現　みずほ信託銀行株式会社）入社	―
		1985年 2月	同　本店不動産部、不動産鑑定部へ順次異動	
		1988年12月	同　大森支店、横浜支店、富山支店へ順次異動	
		1995年 6月	同　不動産企画部	
		1999年 4月	同　不動産投資顧問部	
		2001年 4月	同　不動産カストディ部	
		2004年 5月	株式会社ザイマックス　入社 法務部長兼情報システム部長	
		2014年 9月	SGアセットマックス株式会社　出向	
		2016年 4月	株式会社ザイマックス不動産投資顧問　出向 コンプライアンス・オフィサー	
		2020年 4月	株式会社afterFIT(現 しろくま電力株式会社)　入社	
		2021年 6月	株式会社日本エスコン（現　株式会社エスコン）　入社 法務部 株式会社エスコンアセットマネジメント　兼務出向	
		2021年11月	株式会社エスコンアセットマネジメント　出向 （兼務解除）　コンプライアンス部　副部長	
		2022年 1月	同　コンプライアンス部　部長 コンプライアンス・オフィサー	
		2022年 3月	同　取締役	
		2024年 4月	同　転籍 取締役兼コンプライアンス部　部長（現任） コンプライアンス・オフィサー（現任）	
取締役（常勤）	鉄谷　尚	1995年 4月	株式会社小林洋行　入社	―
		1997年12月	橋本不動産鑑定事務所　入社	
		2002年 4月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント　入社	
		2004年 3月	パシフィック・レジデンシャル株式会社　入社	
		2005年10月	パシフィック・コマーシャル株式会社　入社	
		2011年 4月	株式会社エムケーキャピタルマネージメント（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）　入社	
		2013年 1月	株式会社シティインデックス　入社	
		2013年11月	ADインベストメント・マネジメント株式会社　入社	
		2019年 3月	リストアセットマネジメント株式会社　入社	
		2020年 4月	株式会社リフレル　代表取締役	
		2022年 9月	株式会社日本エスコン（現　株式会社エスコン）　入社 株式会社エスコンアセットマネジメント　出向　顧問	
		2023年 1月	同　転籍　上席執行役員　REIT運用部長	
		2026年 5月	同　取締役兼REIT運用部長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 （非常勤）	中村　祥保	1998年 4月 2016年 7月 2018年 4月 2019年 7月 2020年 4月 2021年 7月 2025年 4月 2026年 7月	中部電力株式会社　入社 同　岐阜支店技術部土木建築課　スタッフ課長 同　岐阜支店総務部建築グループ長 同　電力ネットワークカンパニー 名古屋支店総務部建築グループ長 中部電力パワーグリッド株式会社 名古屋支社総務部建築グループ長 中部電力株式会社　本店マネジメントサービス本部 総務センター建物管理グループ長 同　本店不動産事業本部建築マネジメントグループ長 同　本店不動産事業本部　副部長（現任） 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役（現任）	―
監査等委員である取締役 （社外取締役） （非常勤）	坂本　正喜	1979年 4月 1982年 7月 1984年 7月 1985年 7月 1986年 7月 1987年 5月 1989年 4月 1990年 7月 1991年 6月 1992年 7月 1994年 7月 1996年 7月 2001年 7月 2003年 7月 2005年 8月 2006年 7月 2007年 7月 2008年10月 2009年 8月 2010年 7月 2011年 7月 2013年 4月 2014年 9月 2014年10月 2015年 4月 2022年 6月	大蔵省　入省　主税局調査課 同　理財局総務課 高松国税局鳴門税務署長 経済企画庁　総合計画局計画官付専門調査員 大蔵省　関税局総務課　補佐 在東独日本国大使館　二等書記官 同　一等書記官 大蔵省　国際金融局総務課　補佐 同　国際資本課　補佐 同　金融業務課　補佐 日本開発銀行(現　株式会社日本政策投資銀行) （公益財団法人 日本証券経済研究所 ニューヨーク事務所主任研究員） 内閣法制局第一部　参事官 金融庁　検査局　審査課長 金融庁　総務企画局　国際課長 金融庁　検査局　総務課長 近畿財務局　金融安定監理官 国民生活金融公庫　理事 日本政策金融公庫　国民生活事業本部　特別参与 財務省大臣官房　参事官 東海財務局長 預金保険機構　総務部長 関東財務局長 弁護士登録（第一東京弁護士会） 株式会社整理回収機構　特別顧問 同　代表取締役専務 同　顧問 株式会社西京銀行　監査等委員である取締役 （社外取締役）（現任） 株式会社エスコンアセットマネジメント 監査等委員である取締役（社外取締役）（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査等委員である取締役（社外取締役）（非常勤）	松本　浩	1979年 4月 1984年 9月 2000年 5月 2007年 5月 2008年 6月 2018年 6月 2019年 7月 2020年 6月 2022年 6月 2024年 6月	日立マクセル株式会社（現　マクセル株式会社）入社 監査法人朝日会計社（現　有限責任あずさ監査法人） 入社 朝日監査法人（現　有限責任あずさ監査法人） 社員（現 アソシエイト・パートナー） あずさ監査法人（現　有限責任あずさ監査法人） 代表社員（現 パートナー） 同　大阪事務所人事担当 有限責任あずさ監査法人　全国社員会議長 松本浩公認会計士事務所　所長（現任） 株式会社鶴見製作所　監査等委員である取締役 （社外取締役）（現任） 株式会社エスコンアセットマネジメント 監査等委員である取締役（社外取締役）（現任） 株式会社ロイヤルホテル　監査役 （社外監査役）（現任）	―
監査等委員である取締役（非常勤）	中堂薗 芽美	1989年 5月 2001年 4月 2004年 2月 2007年11月 2008年 2月 2010年11月 2017年 1月 2021年 1月 2022年 6月 2025年 4月	株式会社リクルート　入社 株式会社クインランド　入社 ビービーネット株式会社　入社 経営企画部　マネージャー 株式会社日本エスコン（現　株式会社エスコン）　入社 広報IR室　サブマネージャー 同　広報IR室　マネージャー 同　管理本部　管理部　マネージャー 同　管理本部　管理部　部長 同　執行役員（現任） 株式会社エスコンアセットマネジメント 監査等委員である取締役（現任） 株式会社日本エスコン（現　株式会社エスコン） 執行役員 コーポレート本部　副本部長（現任）	―

(5)【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務

（イ）本投資法人の資金調達に係る業務

（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務

（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務

（オ）番号法に基づく個人番号（番号法に定めるものをいいます。）及び法人番号（番号法に定めるものをいいます。）の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務（番号法に定めるものをいいます。）を含みます。ただし、本投資法人が本資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務

（カ）その他本投資法人が随時委託する業務

（キ）前記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務

②　営業の概況

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

2【その他の関係法人の概況】

(1) 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）

① 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称 ： 三井住友信託銀行株式会社
資本金の額 ： 342,037百万円（2026年9月30日時点）
事業の内容 ： 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

② 関係業務の概要

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

a. 投資主名簿及びその附属書類の作成、管理及び備置に関する事務
b. 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本（ア)において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
c. 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
d. 投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務
e. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
f. 議決権行使書面（委任状を含みます。）の作成、受理及び集計に関する事務
g. 金銭の分配（以下、本（ア）において「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務
h. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
i. 投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務
j. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
k. 新投資口予約権の行使に関する事務
l. 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下、本（ア)において「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
m. 新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
n. 新投資口予約権者等の提出する届出の受理その他の新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務
o. 投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
p. 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
q. 投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
r. 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
s. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
t. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
u. 番号法に基づく以下の事務
（ⅰ）支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
（ⅱ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
（ⅲ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
（ⅳ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
（ⅴ）その他番号法に基づく上記（ⅰ）から（ⅳ）までの事務に付随する事務
v. 総投資主通知等の受理その他振替機関（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。）第2条第2項に定める振替機関をいいます。）との情報の授受に関する事項
w. 上記a. からv. までに関する照会に対する応答
x. 上記a. からw. までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
y. 上記a. からx. までに掲げる事項に付随する事務
z. 上記a. からy. までに掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

（イ）資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

a. 資産保管業務

b. 金銭出納管理業務
c. その他上記a. 及びb. に付随関連する業務

（ウ）一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
a. 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）
b. その他上記a. に付随関連する事務

③ 資本関係
該当事項はありません。

(2) 一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）
① 名称、資本金の額及び事業の内容
名　　称 ： 株式会社東京共同会計事務所
資本金の額 ： 5百万円（2026年9月30日時点）
事業の内容 ：（ア）会計・税務コンサルティング
（イ）バリュエーション業務
（ウ）デューディリジェンス及びその他の保証業務
（エ）フィナンシャル・アドバイザリー業務
（オ）ビークル管理業務

② 関係業務の概要
一般事務受託者（計算、会計、納税事務）である株式会社東京共同会計事務所は、以下の業務を行います。
（ア）計算に関する事務
（イ）会計帳簿の作成に関する事務
（ウ）納税に関する事務（ただし、税理士業務（税理士法第2条第1項に規定する業務をいいます。）に該当する事務を除きます。）
（エ）その他（ア）ないし（ウ）に付随する業務

③ 資本関係
該当事項はありません。

(3) 特定関係法人／スポンサー（エスコン）
① 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2026年9月30日時点）	事業の内容
株式会社エスコン	16,519百万円	住宅分譲事業 不動産開発事業 不動産賃貸事業 資産管理事業など

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

② 関係業務の概要
エスコンに係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／1　投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

③ 資本関係
当期末現在、本投資法人の投資口を16,894口所有しています。

（4）特定関係法人／サポート会社（中部電力）

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2026年9月30日時点）	事業の内容
中部電力株式会社	430,777百万円	再生可能エネルギー事業、原子力事業、海外事業、コミュニティサポートインフラ関連事業など

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

②　関係業務の概要

中部電力に係る関係業務の概要については、前記「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／1　投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

③　資本関係

該当事項はありません。

（5）サポート会社（中電不動産）

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2026年9月30日時点）	事業の内容
中電不動産株式会社	100百万円	不動産業、建設業、厚生施設等の運営、環境緑化事業など

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

②　関係業務の概要

中電不動産に係る関係業務の概要については、前記「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／1　投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

③　資本関係

当期末現在、本投資法人の投資口を8,700口所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第19期計算期間（2026年2月1日から2026年7月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,451,053	2,198,987
信託現金及び信託預金	3,911,642	3,908,202
営業未収入金	63,821	89,610
前払費用	75,361	99,454
その他	6,404	60,196
流動資産合計	6,508,283	6,356,450
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,289,148	16,700,843
減価償却累計額	△1,897,280	△2,130,763
信託建物（純額）	13,391,867	14,570,080
信託構築物	147,898	148,615
減価償却累計額	△50,395	△54,439
信託構築物（純額）	97,503	94,175
信託工具、器具及び備品	83,748	204,318
減価償却累計額	△43,150	△52,339
信託工具、器具及び備品（純額）	40,597	151,978
信託土地	60,817,438	61,916,562
有形固定資産合計	74,347,407	76,732,796
無形固定資産		
商標権	233	179
無形固定資産合計	233	179
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	133,643	184,514
繰延税金資産	10	10
投資その他の資産合計	143,654	194,524
固定資産合計	74,491,294	76,927,500
資産合計	80,999,578	83,283,951

（単位：千円）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	193,441	239,753
短期借入金	2,700,000	―
1年内返済予定の長期借入金	9,600,700	7,559,000
未払金	69,272	15,169
未払費用	233,887	235,864
前受金	412,276	423,999
預り金	159	159
流動負債合計	13,209,737	8,473,946
固定負債		
長期借入金	24,650,300	31,692,000
信託預り敷金及び保証金	2,661,778	2,651,181
固定負債合計	27,312,078	34,343,181
負債合計	40,521,815	42,817,127
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,173,828	39,173,828
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,303,933	1,292,995
剰余金合計	1,303,933	1,292,995
投資主資本合計	40,477,762	40,466,824
純資産合計	※1 40,477,762	※1 40,466,824
負債純資産合計	80,999,578	83,283,951

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	当期 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　2,650,666	※1　2,708,693
その他賃貸事業収入	※1　381,599	※1　339,064
不動産等売却益	※2　―	※2　89,629
営業収益合計	3,032,265	3,137,388
営業費用		
賃貸事業費用	※1　1,135,634	※1　1,146,418
資産運用報酬	198,726	201,389
資産保管手数料	3,795	4,002
一般事務委託手数料	12,532	12,176
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	10,663	24,189
その他営業費用	50,135	49,213
営業費用合計	1,416,888	1,442,789
営業利益	1,615,377	1,694,599
営業外収益		
受取利息	5,787	6,523
未払分配金除斥益	650	690
還付加算金	―	68
営業外収益合計	6,437	7,282
営業外費用		
支払利息	235,466	304,283
融資関連費用	81,763	103,900
営業外費用合計	317,230	408,184
経常利益	1,304,584	1,293,696
税引前当期純利益	1,304,584	1,293,696
法人税、住民税及び事業税	830	822
法人税等調整額	4	0
法人税等合計	835	823
当期純利益	1,303,749	1,292,873
前期繰越利益	184	122
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,303,933	1,292,995

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	39,173,828	1,401,736	1,401,736	40,575,565	40,575,565
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,401,551	△1,401,551	△1,401,551	△1,401,551
当期純利益	－	1,303,749	1,303,749	1,303,749	1,303,749
当期変動額合計	－	△97,802	△97,802	△97,802	△97,802
当期末残高	※1　39,173,828	1,303,933	1,303,933	40,477,762	40,477,762

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	39,173,828	1,303,933	1,303,933	40,477,762	40,477,762
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,303,811	△1,303,811	△1,303,811	△1,303,811
当期純利益	－	1,292,873	1,292,873	1,292,873	1,292,873
当期変動額合計	－	△10,937	△10,937	△10,937	△10,937
当期末残高	※1　39,173,828	1,292,995	1,292,995	40,466,824	40,466,824

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
Ⅰ．当期未処分利益	1,303,933,441円	1,292,995,623円
Ⅱ．分配金の額	1,303,811,205円	1,292,991,195円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（3,615円）	（3,585円）
Ⅲ．次期繰越利益	122,236円	4,428円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,303,811,205円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針に従い、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である1,292,991,195円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	当期 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,304,584	1,293,696
減価償却費	219,839	246,770
受取利息	△5,787	△6,523
支払利息	235,466	304,283
営業未収入金の増減額（△は増加）	14,722	△25,788
未収消費税等の増減額（△は増加）	△5,949	△48,966
前払費用の増減額（△は増加）	5,768	△24,092
長期前払費用の増減額（△は増加）	△35,953	△50,871
営業未払金の増減額（△は減少）	△21,754	46,311
未払金の増減額（△は減少）	51,721	△54,206
未払費用の増減額（△は減少）	2,568	3,217
未払消費税等の増減額（△は減少）	△28,377	－
前受金の増減額（△は減少）	△6,410	11,722
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,281,516
その他	6,432	△4,825
小計	1,736,870	3,972,245
利息の受取額	5,787	6,523
利息の支払額	△233,593	△305,523
法人税等の支払額	△1,324	△822
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,507,739	3,672,422
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,926,882	△4,913,621
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	21,147	45,361
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,229	△55,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,926,964	△4,924,219
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,700,000	4,600,000
短期借入金の返済による支出	－	△7,300,000
長期借入れによる収入	7,797,000	9,928,700
長期借入金の返済による支出	△7,797,000	△4,928,700
分配金の支払額	△1,401,683	△1,303,708
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,298,316	996,291
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△120,908	△255,505
現金及び現金同等物の期首残高	6,483,604	6,362,695
現金及び現金同等物の期末残高	※1　6,362,695	※1　6,107,190

(6)【注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～64年 構築物　9年～63年 工具、器具及び備品　2年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は577千円、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,849千円です。
3. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はデリバティブ管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 （2）控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

[未適用の会計基準等に関する注記]

（リースに関する会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）等

1. 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2. 適用予定日

2028年1月期の期首から適用予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（後発事象に関する会計基準）

・「後発事象に関する会計基準」（企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会）

・「後発事象に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会）

1. 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第１号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものです。

2. 適用予定日

2028年1月期の期首から適用予定です。

[貸借対照表に関する注記]

（単位：千円）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,504,394	1,591,105
地代収入	759,800	722,957
共益費収入	162,178	163,208
その他の賃貸収入	224,294	231,422
計	2,650,666	2,708,693
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	358,427	319,622
違約金収入	4,227	2,494
その他の収入	18,944	16,946
計	381,599	339,064
不動産賃貸事業収益合計	3,032,265	3,047,758
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	251,389	261,642
信託報酬	9,791	11,127
水道光熱費	341,676	310,970
損害保険料	11,399	12,758
修繕費	53,390	55,503
公租公課	225,168	227,341
減価償却費	219,785	246,716
その他賃貸事業費用	23,034	20,358
不動産賃貸事業費用合計	1,135,634	1,146,418
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,896,631	1,901,340
※2. 不動産等売却益の内訳 ドラッグユタカ向日上植野店 （底地）、ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）、ココカラファイン寝屋川公園店（底地）、ENEOS伊川谷SS店（底地）		
不動産等売却収入	－	2,400,000
不動産等売却原価	－	2,281,516
その他売却費用	－	28,853
不動産等売却益	－	89,629

（注）個別物件の譲渡価格については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	360,667口	360,667口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位:千円）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
現金及び預金	2,451,053	2,198,987
信託現金及び信託預金	3,911,642	3,908,202
現金及び現金同等物	6,362,695	6,107,190

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位:千円）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
1年以内	2,908,884	2,881,701
1年超	18,403,083	17,375,337
合計	21,311,968	20,257,039

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が本投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

本投資法人は、借入金の金利変動リスクをヘッジするため、デリバティブ取引（金利スワップ取引）により、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化する取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記　3. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるデリバティブ管理規程に基づきリスク管理を行っています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位:千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	9,600,700	9,600,700	－
(2)長期借入金	24,650,300	24,674,817	24,517
負債合計	34,251,000	34,275,517	24,517
(3)デリバティブ取引	－	－	－

2026年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位:千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	7,559,000	7,559,000	－
(2)長期借入金	31,692,000	31,603,595	△88,404
負債合計	39,251,000	39,162,595	△88,404
(3)デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）1年内返済予定の長期借入金、（2）長期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。ただし、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（3）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）借入金の決算日（2026年1月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,600,700	7,852,000	1,876,600	5,544,000	4,722,000	4,655,700
合計	9,600,700	7,852,000	1,876,600	5,544,000	4,722,000	4,655,700

借入金の決算日（2026年7月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	7,559,000	8,165,000	5,034,600	7,006,000	4,780,700	6,705,700
合計	7,559,000	8,165,000	5,034,600	7,006,000	4,780,700	6,705,700

[有価証券に関する注記]

前期 自 2025年8月1日　至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日　至 2026年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2026年1月31日)及び当期(2026年7月31日)において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2026年1月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価	当該時価の算定方法（注2）
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,001,300	9,001,300	－	－
合　計			9,001,300	9,001,300		

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期(2026年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価	当該時価の算定方法（注2）
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,001,300	9,001,300	－	－
合　計			9,001,300	9,001,300		

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）及び当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）において、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	10	10
繰延税金資産合計	10	10
（繰延税金資産の純額）	10	10

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.44
その他	0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.06

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）及び当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）において、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）及び当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）において、該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、商業施設及びその底地を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
貸借対照表計上額（注1）	期首残高	71,647,460	74,347,407
	期中増減額（注2）	2,699,946	2,385,389
	期末残高	74,347,407	76,732,796
期末時価（注3）		82,979,300	85,946,600

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は、ナインアワーズウーマン新宿（2,777,810千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（219,785千円）によるものです。当期の主な増加額は、SONO Moon Nagoya（4,683,364千円）の取得によるものであり、主な減少額は、ドラッグユタカ向日上植野店 （底地）等4物件（合計2,281,516千円）の譲渡及び減価償却費（246,716千円）によるものです。
（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入（注2）	358,427	358,427
その他	－	2,673,838
合　計	358,427	3,032,265

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注3）
不動産等売却収入	2,400,000	89,629
水道光熱費収入（注2）	319,622	319,622
その他	－	2,728,135
合　計	2,719,622	3,137,388

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。
（注3）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48号第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	68,003	47,207
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	47,207	59,137
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

（2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。したがって、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[セグメント情報等に関する注記]

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社エスコン（注）	1,749,926	不動産賃貸事業

（注）本投資法人は、あすみが丘ブランニューモール、tonarie南千里、tonarie清和台、tonarie大和高田及びtonarie栂・美木多に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきエスコンへ賃貸し、エスコンは、これらを転借人へ転貸しています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社エスコン（注）	1,729,580	不動産賃貸事業

（注）本投資法人は、あすみが丘ブランニューモール、tonarie南千里、tonarie清和台、tonarie大和高田及びtonarie栂・美木多に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきエスコンへ賃貸し、エスコンは、これらを転借人へ転貸しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
1口当たり純資産額	112,230円	112,199円
1口当たり当期純利益	3,615円	3,585円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定し、小数点未満を四捨五入して記載しています。
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
当期純利益	（千円）	1,303,749	1,292,873
普通投資主に帰属しない金額	（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益	（千円）	1,303,749	1,292,873
期中平均投資口数	（口）	360,667	360,667

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(7)【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	9,001,300	9,001,300	－
合　計		9,001,300	9,001,300	

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	15,289,148	1,411,695	－	16,700,843	2,130,763	233,482	14,570,080	(注2)
	信託構築物	147,898	716	－	148,615	54,439	4,044	94,175	(注3)
	信託工具、器具及び備品	83,748	120,569	－	204,318	52,339	9,189	151,978	(注4)
	信託土地	60,817,438	3,380,639	2,281,516	61,916,562	－	－	61,916,562	(注5)
	小　計	76,338,234	4,913,621	2,281,516	78,970,339	2,237,543	246,716	76,732,796	
無形固定資産	商標権	1,077	－	－	1,077	897	53	179	
	小　計	1,077	－	－	1,077	897	53	179	
合　計		76,339,311	4,913,621	2,281,516	78,971,416	2,238,440	246,770	76,732,975	

（注1）記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。
（注2）信託建物の当期増加額はSONO Moon Nagoyaの取得等によるものです。
（注3）信託構築物の当期増加額はSONO Moon Nagoyaの取得によるものです。
（注4）信託工具、器具及び備品の当期増加額はSONO Moon Nagoyaの取得等によるものです。
（注5）信託土地の当期増加額はSONO Moon Nagoyaの取得によるものであり、当期減少額はココカラファイン寝屋川公園店（底地）等4件の売却によるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注2)(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年12月1日	2,700,000	－	2,700,000	－	1.160	2026年7月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2026年2月27日	－	4,600,000	4,600,000	－	1.180	2026年7月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	短期借入金小計		2,700,000	4,600,000	7,300,000	－					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年8月3日	500,000	－	500,000	－	1.633	2026年7月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400,000	－	400,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		400,000	－	400,000	－					
	株式会社山口銀行		400,000	－	400,000	－					
	株式会社りそな銀行		350,000	－	350,000	－					
	株式会社みずほ銀行		337,000	－	337,000	－					
	株式会社百五銀行		300,000	－	300,000	－					
	株式会社みなと銀行		200,000	－	200,000	－					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月3日	737,000	－	－	737,000	1.684	2027年7月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社あいち銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社イオン銀行		400,000	－	－	400,000					
	株式会社山口銀行		400,000	－	－	400,000					
	株式会社横浜銀行		350,000	－	－	350,000					
	株式会社みなと銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	882,500	－	－	882,500	1.634	2027年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000					
	株式会社イオン銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社池田泉州銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社みずほ銀行		217,000	－	－	217,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年1月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.684	2028年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社山口銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行	2023年1月31日	715,000	－	－	715,000	1.634	2027年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		441,250	－	－	441,250					
	株式会社みずほ銀行		416,250	－	－	416,250					
	三井住友信託銀行株式会社		250,000	－	－	250,000					

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注2)(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	882,500	－	－	882,500	1.734	2028年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		832,500	－	－	832,500					
	株式会社みなと銀行		750,000	－	－	750,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000					
	株式会社山口銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社池田泉州銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社あいち銀行	2024年1月31日	600,000	－	600,000	－	1.433	2026年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社百五銀行		500,000	－	500,000	－					
	株式会社みずほ銀行		393,700	－	393,700	－					
	株式会社福岡銀行		250,000	－	250,000	－					
	株式会社りそな銀行		100,000	－	100,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	－	100,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		98,000	－	98,000	－					
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	422,600	－	－	422,600	1.166	2029年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社イオン銀行		400,000	－	－	400,000					
	株式会社みなと銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社福岡銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社池田泉州銀行		200,000	－	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		104,000	－	－	104,000					
	株式会社りそな銀行		100,000	－	－	100,000					
	みずほ信託銀行株式会社		100,000	－	－	100,000					
	株式会社福岡銀行	2025年1月31日	990,000	－	－	990,000	1.580	2030年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		750,000	－	－	750,000					
	株式会社千葉銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社みずほ銀行		171,000	－	－	171,000					
	株式会社みなと銀行		125,000	－	－	125,000					
	株式会社SBI新生銀行		100,000	－	－	100,000					
	株式会社みずほ銀行	2025年7月31日	540,000	－	－	540,000	1.800	2030年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		400,000	－	－	400,000					
	株式会社りそな銀行		350,000	－	－	350,000					
	株式会社あいち銀行		300,000	－	－	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社		300,000	－	－	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		250,000	－	－	250,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	－	－	200,000					

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注2)(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2025年7月31日	600,000	－	－	600,000	1.938	2031年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		540,700	－	－	540,700					
	株式会社三井住友銀行		400,000	－	－	400,000					
	株式会社みなと銀行		310,000	－	－	310,000					
	三井住友信託銀行株式会社		298,000	－	－	298,000					
	株式会社西日本シティ銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社りそな銀行	2026年1月30日	750,000	－	－	750,000	1.286	2029年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社イオン銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社三井住友銀行		473,750	－	－	473,750					
	株式会社福岡銀行		451,000	－	－	451,000					
	三井住友信託銀行株式会社		270,000	－	－	270,000					
	株式会社みずほ銀行		213,250	－	－	213,250					
	株式会社イオン銀行	2026年1月30日	500,000	－	－	500,000	1.692	2031年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社三井住友銀行		425,000	－	－	425,000					
	株式会社福岡銀行		402,000	－	－	402,000					
	三井住友信託銀行株式会社		240,000	－	－	240,000					
	株式会社みずほ銀行		190,000	－	－	190,000					
	株式会社みなと銀行		125,000	－	－	125,000					
	株式会社イオン銀行	2026年1月30日	500,000	－	－	500,000	1.742	2032年1月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社三井住友銀行		425,000	－	－	425,000					
	株式会社福岡銀行		402,000	－	－	402,000					
	三井住友信託銀行株式会社		240,000	－	－	240,000					
	株式会社みずほ銀行		190,000	－	－	190,000					
	株式会社百五銀行	2026年7月31日	－	800,000	－	800,000	1.375	2028年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		－	450,000	－	450,000					
	株式会社福岡銀行		－	250,000	－	250,000					
	株式会社みずほ銀行		－	200,000	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	200,000	－	200,000					
	株式会社みずほ銀行	2026年7月31日	－	450,000	－	450,000	1.500	2030年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		－	250,000	－	250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	200,000	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	100,000	－	100,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	100,000	－	100,000					

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注2)(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あいち銀行	2026年7月31日	－	600,000	－	600,000	1.650	2032年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	478,700	－	478,700					
	株式会社三井住友銀行		－	250,000	－	250,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	200,000	－	200,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	200,000	－	200,000					
	株式会社みなと銀行		－	200,000	－	200,000					
	株式会社SBI新生銀行	2026年7月31日	－	680,000	－	680,000	1.375	2028年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		－	250,000	－	250,000					
	株式会社みずほ銀行		－	200,000	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	170,000	－	170,000					
	株式会社三井住友銀行	2026年7月31日	－	350,000	－	350,000	1.500	2030年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社肥後銀行		－	250,000	－	250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	200,000	－	200,000					
	株式会社千葉銀行		－	200,000	－	200,000					
	株式会社みずほ銀行		－	100,000	－	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	80,000	－	80,000					
	株式会社中国銀行	2026年7月31日	－	500,000	－	500,000	1.650	2032年7月31日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社イオン銀行		－	400,000	－	400,000					
	株式会社三井住友銀行		－	350,000	－	350,000					
	株式会社みずほ銀行		－	300,000	－	300,000					
	株式会社池田泉州銀行		－	300,000	－	300,000					
	株式会社大垣共立銀行		－	300,000	－	300,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	200,000	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	170,000	－	170,000					
	長期借入金小計		34,251,000	9,928,700	4,928,700	39,251,000					
合計			36,951,000	14,528,700	12,228,700	39,251,000					

（注1）長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めて表記しています。
（注2）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。
（注3）資金使途は、不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）等です。
（注4）資金使途は、長期借入金への借換えです。
（注5）長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。なお、5年超の返済予定額は6,705,700千円です。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	7,559,000	8,165,000	5,034,600	7,006,000	4,780,700

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年7月31日時点）

Ⅰ 資産総額	83,283,951千円
Ⅱ 負債総額	42,817,127千円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	40,466,824千円
Ⅳ 発行済投資口の総口数	360,667口
Ⅴ 1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	112,199円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第14期計算期間 自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日	－	－	－	351,967
第15期計算期間 自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日	2024年6月11日	8,700	－	360,667
第16期計算期間 自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	－	－	－	360,667
第17期計算期間 自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	－	－	－	360,667
第18期計算期間 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	－	－	－	360,667
第19期計算期間 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日	－	－	－	360,667

（注1）本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。
（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2026年 2月 2日　　臨時報告書
2026年 3月17日　　臨時報告書
2026年 4月28日　　有価証券報告書（第18期：自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

独立監査人の監査報告書

2026年10月29日

エスコンジャパンリート投資法人
役　員　会　　御　中

三 優 監 査 法 人
大阪事務所

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　鳥居　陽

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　西川　賢治

監査意見
当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているエスコンジャパンリート投資法人の2026年2月1日から2026年7月31日までの第19期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エスコンジャパンリート投資法人の2026年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- **不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。**
- **財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。**
- **経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。**
- **経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。**
- **財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。**

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。
2. ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。