【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11月27日
【計算期間】	第15期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）
【発行者名】	サンケイリアルエステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　太田　裕一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内神田二丁目３番４号
【事務連絡者氏名】	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 財務・IR部長　渡邉　昭男
【連絡場所】	東京都千代田区内神田二丁目３番４号
【電話番号】	03-5542-1316
【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６期	第７期	第８期	第９期	第10期
決算年月		2022年２月	2022年８月	2023年２月	2023年８月	2024年２月
営業収益（注１）	百万円	2,778	3,028	2,891	2,751	7,778
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,778)	(3,028)	(2,891)	(2,586)	(2,361)
営業費用	百万円	1,237	1,397	1,648	1,416	6,548
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(972)	(1,076)	(1,338)	(1,110)	(1,141)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	1,540	1,630	1,243	1,334	1,229
経常利益又は経常損失（△）	百万円	1,392	1,476	1,077	1,130	1,038
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	1,391	1,475	1,076	1,129	1,037
出資総額（純額）（注４）	百万円	49,435	49,435	49,435	49,435	49,435
発行済投資口の総口数	口	467,099	467,099	467,099	467,099	467,099
純資産額	百万円	50,827	50,910	50,512	50,565	50,473
（対前期比）	%	(＋35.3)	(＋0.2)	(△0.8)	(＋0.1)	(△0.2)
総資産額	百万円	106,523	106,553	105,828	112,235	104,802
（対前期比）	%	(＋33.4)	(＋0.0)	(△0.7)	(＋6.1)	(△6.6)
有利子負債総額	百万円	50,600	50,200	50,200	57,000	50,200
１口当たり純資産額（注３）	円	108,814	108,993	108,140	108,253	108,056
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（注２）	円	2,983	3,158	2,304	2,418	2,220
分配金総額	百万円	1,391	1,475	1,076	1,129	1,037
１口当たり分配金額	円	2,979	3,158	2,305	2,418	2,221
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,979)	(3,158)	(2,305)	(2,418)	(2,221)
（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	1.4	1.0	1.0	1.0
（年換算値）	%	(3.0)	(2.7)	(2.0)	(2.1)	(1.9)
自己資本利益率（注３）	%	3.1	2.9	2.1	2.2	2.1
（年換算値）	%	(6.3)	(5.8)	(4.3)	(4.4)	(4.1)
自己資本比率（注３）	%	47.7	47.8	47.7	45.1	48.2
（対前期増減）	%	(＋0.7)	(＋0.1)	(△0.0)	(△2.7)	(＋3.1)
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	181	184	181	184	182
期末投資物件数	件	14	14	14	15	16
減価償却費	百万円	306	309	296	320	315
資本的支出額	百万円	73	83	212	219	111
賃貸NOI（Net Operating Income）（注３）	百万円	2,112	2,260	1,849	1,797	1,535
FFO（Funds from Operation）（注３）	百万円	1,698	1,785	1,372	1,286	995
１口当たりFFO（注３）	円	3,635	3,821	2,938	2,753	2,131
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注３）	%	47.5	47.1	47.4	50.8	47.9

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		2024年８月	2025年２月	2025年８月	2026年２月	2026年８月
営業収益（注１）	百万円	2,461	2,516	2,611	2,882	3,729
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,461)	(2,516)	(2,567)	(2,882)	(3,729)
営業費用	百万円	1,161	1,163	1,264	6,205	1,645
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(848)	(839)	(926)	(947)	(1,285)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	1,299	1,352	1,347	△3,323	2,084
経常利益又は経常損失（△）	百万円	1,107	1,145	1,103	△3,564	1,795
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	1,106	1,144	1,102	△4,009	1,719
出資総額（純額）（注４）	百万円	49,435	49,435	49,435	49,435	45,426
発行済投資口の総口数	口	467,099	467,099	467,099	467,099	467,099
純資産額	百万円	50,542	50,580	50,538	45,426	47,145
（対前期比）	%	(+0.1)	(+0.1)	(△0.1)	(△10.1)	(+3.8)
総資産額	百万円	104,878	105,093	104,898	99,348	101,153
（対前期比）	%	(+0.1)	(+0.2)	(△0.2)	(△5.3)	(+1.8)
有利子負債総額	百万円	50,200	50,200	50,200	49,500	49,500
１口当たり純資産額（注３）	円	108,204	108,286	108,196	97,251	100,932
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（注２）	円	2,369	2,450	2,361	△8,583	3,680
分配金総額	百万円	1,106	1,144	1,102	-	1,718
１口当たり分配金額	円	2,369	2,451	2,361	0	3,680
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,369)	(2,451)	(2,361)	(0)	(3,680)
（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）	%	1.1	1.1	1.1	△3.5	1.8
（年換算値）	%	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(△7.0)	(3.6)
自己資本利益率（注３）	%	2.2	2.3	2.2	△8.4	3.7
（年換算値）	%	(4.3)	(4.6)	(4.3)	(△16.9)	(7.4)
自己資本比率（注３）	%	48.2	48.1	48.2	45.7	46.6
（対前期増減）	%	(+0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(△2.5)	(+0.9)
配当性向（注３）	%	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	17	17	16	16	16
減価償却費	百万円	317	320	324	319	314
資本的支出額	百万円	81	110	83	147	169
賃貸NOI（Net Operating Income）（注３）	百万円	1,930	1,997	1,965	2,254	2,759
FFO（Funds from Operation）（注３）	百万円	1,425	1,466	1,383	△3,688	2,034
１口当たりFFO（注３）	円	3,051	3,139	2,961	△7,897	4,355
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注３）	%	47.9	47.8	47.9	49.8	48.9

（注１）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注２）１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）は、当期純利益又は当期純損失（△）を日数による加重平均投資口数（第６期466,286口、第７期467,099口、第８期467,099口、第９期467,099口、第10期467,099口、第11期467,099口、第12期467,099口、第13期467,099口、第14期467,099口、第15期467,099口）で除することにより算定しています。

（注３）記載した指標は以下の算定式により算出しています。なお、第14期の配当性向については、１口当たり当期純損失であるため記載していません。

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	経常利益又は経常損失（△）÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
自己資本利益率	当期純利益又は当期純損失（△）÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷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）	当期純利益又は当期純損失（△）＋減価償却費－不動産等売却損益
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

（注４）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注５）本書において特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

② 運用状況

（ア）当期の概況

a. 本投資法人の主な経緯

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、株式会社サンケイビル・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、株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）をスポンサーとして、2018年11月19日に出資金100百万円（1,000口）で設立され、2018年12月17日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号　関東財務局長　第140号）。その後、本投資法人は、2019年３月12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しました（銘柄コード2972）。

2023年10月、本投資法人は本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更により、オフィスビル中心型REITから総合型REITへと転換しました。

当期末日（2026年８月31日）現在における発行済投資口の総口数は467,099口、出資総額（純額）は45,426百万円となっています。

本投資法人は、2026年１月７日に開始されたTiger投資事業有限責任組合及びLion投資事業有限責任組合による本投資法人の投資口（以下「本投資法人投資口」といいます。）に対する公開買付け（以下「前回公開買付け」といいます。）について、本投資法人役員会において、前回公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本投資法人投資口を保有する投資主の皆様に対して前回公開買付けに応募することを推奨しましたが、前回公開買付けは2026年５月18日に不成立となりました。

その後、株式会社シティインデックスフィフス（以下「公開買付者」といいます。）が、2026年９月28日から2026年11月10日までを公開買付けの買付け等の期間とする本投資法人投資口に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を開始しました。本投資法人は、2026年９月25日開催の本投資法人役員会において、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かについては、本投資法人投資口を所有する投資主の皆様のご判断に委ねること（応募中立）を決議しました。その後、本投資法人が、2026年11月５日付で、プライベート・エクイティ・ファンドから、本投資法人投資口の非公開化に関する法的拘束力のない意向表明書を受領したことを受けて、公開買付者は、本公開買付けの買付け等の期間を2026年11月30日まで延長する買付条件等の変更を行いましたが、本公開買付けに関する本投資法人の意見について、本書提出日現在においては、上記の内容に変更はありません。上記の本投資法人役員会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続きにより本投資法人投資口の全てを取得することを企図していること、並びに本投資法人投資口が上場廃止となることを前提として行われたものです。

b. 運用環境

当期（2026年８月期）における日本経済は、中東情勢の緊張やエネルギー価格上昇の影響がみられたものの、緩やかな回復基調を維持しました。個人消費は政府の負担軽減策や賃上げの浸透により底堅く推移しました。企業部門では企業業績が総じて堅調に推移する中、人手不足対応や省力化投資を背景に設備投資も増加基調となりました。株式市場では、AI・半導体関連銘柄を中心とした買いに支えられ、日経平均株価は高値圏で推移しましたが、金利上昇や地政学リスクを背景に変動性の高い展開となりました。東証REIT指数は、賃料上昇による収益改善期待が支えとなった一方、長期金利の上昇が重石となり、おおむね横ばい圏で推移しました。

このような経済環境下で、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビル市場については、人材確保や業容拡大を背景とした移転拡張やグレードアップ移転等の需要が引き続きみられました。本投資法人の運用資産の多くが所在する東京オフィスビル市場においては、都心部を中心に賃料上昇基調が継続すると

ともに、外縁部においても空室率改善の動きがみられるなど、市場全体の需給環境は底堅く推移しました。

本投資法人は中核的アセット群（注）のうち、現在、ホテル市場及び物流市場への投資を行っています。このうちホテル市場については、日本政府観光局による訪日外客統計（推計値）によると、中国政府の訪日自粛要請を背景に中国人旅行客は減少している一方、その他の国・地域からの旅行客増加が下支えとなり、2026年の訪日外客数は、過去最高を記録した2025年の訪日外客数（4,268万人）に次ぐペースで推移しました。物流市場については、輸送効率向上や労働力確保の観点から立地優位性の高いハイスペック物件に対する需要が引き続き堅調であり、首都圏外縁部の物件においても空室消化が進むなど、需給環境の改善がみられました。

（注）「中核的アセット群」とは、ホテル・物流施設・住居系施設（住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途）をいいます。

c. 運用実績

本投資法人は、当期において資産の取得及び売却を行っていません。本投資法人の当期末日現在のポートフォリオは、物件数16物件、資産規模（取得価格（注１）合計）93,938百万円と、前期より変更ありません。

当期末日現在における運用実績（保有16物件）は、稼働率（注２）82.4%となりました。営業収益は前期に計上した「福岡グリーンビルディング」におけるテナントとの賃貸借契約の合意解約に伴う解約違約金582百万円が当期においては計上されない一方、同合意解約に伴う原状回復工事精算金収入等1,419百万円が計上されたことにより、前期比29.4%増の3,729百万円となりました。また、当期末日現在における鑑定評価額は97,120百万円となりました。

本投資法人は、運用資産について、収入拡大と運用収益の安定的な成長を目指し、従前同様、既存テナントとのリレーションの強化・充実を図りながら満足度向上に努めました。更改期を迎える既存テナントに対しては、現在のインフレ環境における賃貸市場及び賃料水準の動向を丁寧に説明することで、賃料の増額改定実績を着実に積み上げました。なお、修繕及び資本的支出については、運用資産の競争力の維持・向上に資するものに絞り込み実施しました。

また、本投資法人の保有するホテル６物件のうち、固定賃料を採用している３物件（「ホテルインターゲート東京 京橋」、「ホテルインターゲート広島」及び「ベッセルホテルカンパーナすすきの」）によりポートフォリオ収益の安定性を確保しつつ、固定賃料と変動賃料を併用している３物件（「ホテルインターゲート京都 四条新町」、「ホテルインターゲート金沢」及び「グリッズプレミアムホテル大阪なんば」）においては、インバウンドの需要拡大、客室稼働率と客室平均単価の上昇等、市況に応じて収益性の向上に寄与するものと期待されます。

物流市場については、流通の活発化に加え、「2024年問題」を契機とした物流網整備の必要性からも、物流施設への需要は着実に拡大してきています。本投資法人は今後とも当該分野での運用実績を積み重ね、プレゼンスの向上に努めます。

また、本投資法人は、本資産運用会社の運用ガイドラインにおける「サステナビリティ方針」のもと、本資産運用会社とともに、社会の持続可能性（サステナビリティ）及び中長期的な投資主価値の向上を目的として、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を意味する「ESG」に配慮した運用に継続的に取り組んでいます。

本投資法人は延べ９物件の運用資産で10件の環境認証（DBJ Green Building認証（注３）５件、BELS（注４）評価５件）を取得しています。

（注１）「取得価格」及び「譲渡価格」は、本投資法人の保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「運用資産」といいます。）に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要する諸費用を含みません。以下同じです。

（注２）「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は、各運用資産の本投資法人の持分に相当する面積よりそれぞれ合計を算出しています。

（注３）「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年４月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

（注４）「BELS」とは、 Building-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。）（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネルギー性能を表示するよう努めることが求められています。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度です。

d. 資金調達の概要

当期においては、2026年４月１日に返済期限が到来した長期借入金10,200百万円の返済に充当するため、同日付で株式会社みずほ銀行から10,200百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日現在における借入金残高は49,500百万円となり、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48.9%となりました。

また、本投資法人は当期末日現在において、株式会社日本格付研究所（JCR）の長期発行体格付「A＋」（格付の見通し：安定的）を取得しています。今後とも、適切かつ健全な財務運営を行い、信用力の向上に努めます。

e. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,729百万円、営業利益2,084百万円、経常利益1,795百万円、当期純利益1,719百万円となりました。

分配金については、本投資法人の定める金銭の分配の方針（規約第36条）に従い、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,718,924,320円を分配することとし、この結果、投資口１口当たり分配金は3,680円となりました。

（イ）今後の見通し

a. 運用全般に関する見通し

雇用・所得環境の改善や継続的な賃上げ、企業の設備投資意欲の継続を背景に、日本経済は緩やかな回復基調を維持することが期待されます。一方で、地政学リスクの高まりに伴う資源価格や物流コストの上昇が物価へ波及することによる個人消費への影響や、国内金利の上昇、海外経済の減速リスク等には引き続き留意が必要です。また、金融資本市場の変動や為替動向が企業収益や不動産投資市場へ与える影響についても注視していく必要があります。

不動産売買市場では、金利上昇局面が続く中においても、国内外投資家による不動産への投資需要は底堅く推移しています。特に賃料成長が期待できる優良アセットに対する投資意欲は依然として高く、優良物件を巡る競争は引き続き激しい状況となることが見込まれます。一方で、資金調達環境や投資家の期待利回りの変化による資産価格への影響には留意が必要であり、市場動向を慎重に見極めながら投資機会を検討していきます。

オフィスビル市場については、人材確保や生産性向上を目的としたオフィス環境整備に加え、高機能オフィスへの移転需要や事業拡大、拠点統合に伴う需要を背景として、東京都心部では総じて堅調な需給環境が継続していて、賃料も上昇基調を維持しています。今後も新規供給は限定的にとどまることから、当面は堅調な市場環境が継続すると見込まれます。一方で、テナントニーズの多様化が進むなか、立地や建物性能、環境対応等による競争力の差が顕在化する可能性もあり、物件ごとの特性を踏まえたリーシング戦略の構築が重要になると考えています。

ホテル市場については、訪日外国人旅行者数の増加ペースはこれまでの急速なコロナ禍からの回復局面と比較して落ち着きつつあるものの、欧米豪を中心としたインバウンド需要や国内旅行需要に支えられ、引き続き堅調な市場環境が期待されます。宿泊単価の上昇や旅行消費額の増加も収益を下支えする要因になると考えられます。固定賃料を採用しているホテル３物件については、安定的な収益を見込んでいるほか、固定賃料と変動賃料を併用しているホテル３物件については、市況に応じた収益の向上が見込まれます。

物流市場については、EC市場の拡大や物流効率化ニーズの高まりを背景として、引き続き底堅い需要が見込まれています。一方で、ドライバー不足や労務コストの上昇等を背景に、物流施設に対する需要は輸送効率や立地優位性を重視する傾向が強まっています。2026年３月には「総合物流施策大綱（2026年度～2030年度）」が閣議決定され、物流効率化や物流DXの推進、サプライチェーンの強靭化等に向けた取組みが進められる方針が示されました。本投資法人の保有している施設は立地優位性が高い場所に所在し、入居テナントとの間で定期建物賃貸借契約に基づく固定賃料としていますので、安定的収益を見込んでいます。

なお、本投資法人が2026年９月25日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（福岡グリーンビルディング）」に記載のとおり、「福岡グリーンビルディング」については、2025年９月30日付で一棟借りしていたテナントとの間で本物件の賃貸借契約の合意解約書を締結して以降、マルチテナント化によるリーシング活動を鋭意継続していましたが、建築コストの増加や人手と資材両面の不足等の影響からマルチテナント化工事の発注に遅れが生じたことに加えて、当該エリアにおけるオフィス需要の回復に期待していたほどの進展が見られず、当初想定よりもリーシング活動の長期化が懸念される状況を鑑み、「福岡グリーンビルディング」の収益回復には相応の時間を要し、ポートフォリオ収益全体への影響も高まることから、テナント誘致と並行して売却活動を続けてまいりました。今般、帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡先と合意し、譲渡を決定するに至りました。なお、譲渡に伴う譲渡代金については、借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

ⅰ. 外部成長戦略

本投資法人は、2023年10月に実施した運用ガイドラインの一部変更を通じて、大規模なポートフォリオリバランスを実施し、オフィス中心型REITから総合型REITへの転換を果たしました。

今後もサンケイビルのスポンサーサポートを最大活用し、サンケイビルのポートフォリオはもとより、サンケイビルのソーシング力を活かした第三者保有物件の取得による外部成長を持続していきます。さらに、エリアや利回りといったポートフォリオ・マトリクスのバランスを意識した分散投資を実践し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めていきます。

ii．内部成長戦略

本投資法人は、既存テナントとのリレーションの強化、テナント満足度の向上を掲げ、着実な内部成長を目指します。具体的には、マーケット賃料との乖離が著しい場合は、賃貸借契約の更改における賃料増額改定を試みることはもちろん、建物管理にかかる諸費用の増加などを考慮し、マーケット賃料との乖離がそれほどみられない場合であっても、テナントの理解を得ながら増額改定に取り組んでまいります。加えて、テナントからの解約予告期間を従来の期間より延ばす取り組みや複数テナントの賃貸借契約終了時期が重なる物件について退去リスクの観点から賃貸借契約終了時期の分散化を図る取り組み等、戦略的リーシングを引き続き行います。また、顧客満足度調査の実施や衛生面の品質向上、計画的な維持・修繕の実施等、テナント満足度向上についても引き続き積極的に取り組んでいきます。

本投資法人は、サンケイビルを中核とするサンケイビルグループ内での連携を通じて、不動産の企画・開発から、テナント誘致、運営管理に至るまで、サンケイビルグループの総合的な運営管理機能を活用します。

また、本投資法人は、運用資産について、収入拡大と運用収益の安定的な成長を目指すため、以下の施策等を実行します。

(A) 運用資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図るべく、テナント満足度を維持・向上させるため、テナントとのリレーションの強化・充実を図りながらテナントに快適にご利用いただけるようサービスの提供に努めます。
(B) 運用資産の状態、特性、不動産市況及びテナントニーズ等を考慮し、精査をしたうえで、修繕及び資本的支出の計画・実施を行い、運用資産の市場における競争力の維持・向上を図ります。
(C) 賃貸市場動向を継続的に把握し、機動的なリーシング活動を行うことで、収益の維持・向上に努めます。
(D) 運用資産の運営の妥当性、管理水準及びコストを定期的に検証し、運営管理コストの低減と環境配慮への継続的な取り組みを行います。実施に当たっては運用資産の市場における競争力やテナント満足度の維持・向上の観点とのバランスを考慮します。
(E) 運用資産の環境負荷低減や外部のステークホルダーとの協働等、ESGに配慮した運用を行います。

iii．財務戦略

本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保と着実な成長のために、財務活動の機動性及び資金繰りの安定性等に留意しつつ、適切かつ健全な財務運営を行います。

また、財務健全性の確保のため、LTVは、原則として60%を上限とすることを基本方針とし（但し、新たな資産の取得等のために、一時的に上限のLTVの範囲を超えることができるものとします。）、巡航水準では40～50%程度を維持していく方針です。

(A) エクイティ・ファイナンス
新投資口の発行は、資本市場の動向、金融環境、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。
(B) デット・ファイナンス
借入れ等に際しては、金利動向、マーケット水準、財務の機動性、長期取引関係及び安全性のバランスを総合的に勘案し、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の有利子負債調達条件を検討したうえで、適切な資金調達を行います。

b. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、下記のとおり2026年９月25日付で不動産信託受益権の譲渡を決定し、2026年10月13日に譲渡しました。当該譲渡により、2027年２月期において、不動産等売却益292百万円を計上しています。

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡資産	譲渡価格（百万円）（注１）	譲渡先	譲渡年月日
オフィスビル	A-12	福岡グリーンビルディング	福岡市早良区	不動産信託受益権	5,500	非開示（注２）	2026年10月13日

（注１）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

（注２）譲渡先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

（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）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第42条第１項の規定に基づき、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2018年11月19日に締結された資産運用委託契約書（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、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。運用ガイドラインの変更手続の詳細については、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／③　投資運用の意思決定機構／（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」をご参照ください。

②　投資法人の特色

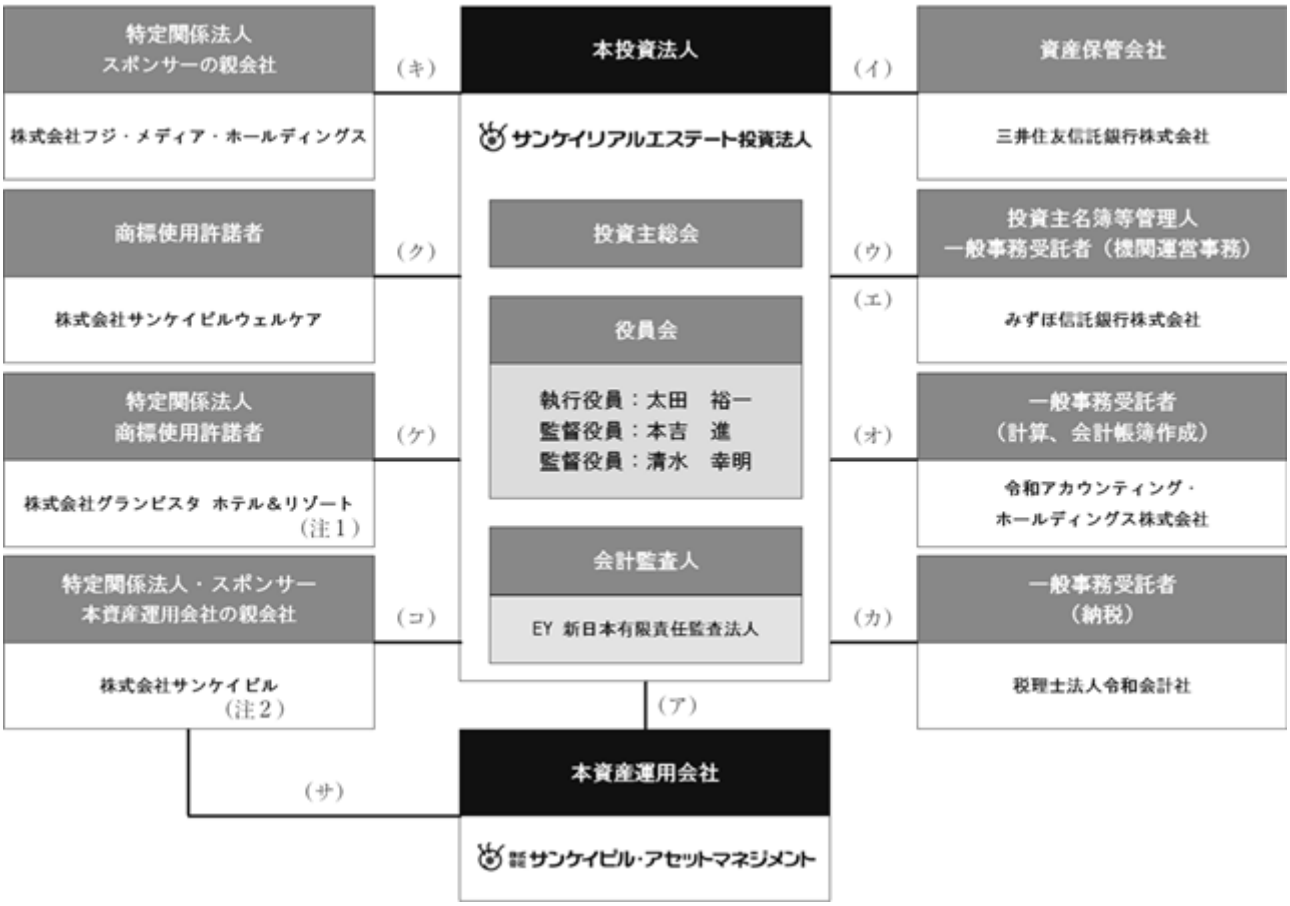
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

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　本投資法人の仕組図

以下は、本書の日付現在における本投資法人の仕組図です。



（ア）資産運用委託契約
（イ）資産保管委託契約
（ウ）投資主名簿等管理事務委託契約
（エ）一般事務委託契約（機関運営）
（オ）一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）
（カ）一般事務委託契約（納税）
（キ）商標使用許諾契約
（ク）商標使用許諾契約
（ケ）商標使用許諾契約
（コ）商標使用許諾契約
（サ）スポンサーサポート契約

（注１）株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートは、特定関係法人（本資産運用会社の投信法第201条第１項で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）のうち、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。）第29条の３第３項第３号及び第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人）に該当します。
（注２）サンケイビルは、特定関係法人（本資産運用会社の親会社）に該当します。

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	サンケイリアルエステート投資法人	本投資法人は、不動産等資産を主要な投資対象とし、中でも、オフィスビル及び中核的アセット群に投資を行うこととします。
資産運用会社	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 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、本投資法人の定める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に従い、資産の運用に係る業務等の業務を行います。
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2018年11月19日付資産保管委託契約書（以下「資産保管委託契約」といいます。）を締結しています。 資産保管委託契約に基づき、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。
一般事務受託者（機関運営事務）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年11月19日付一般事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（機関運営）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（機関運営）に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営事務）として、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。
一般事務受託者（計算、会計帳簿作成）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人と令和アカウンティング・ホールディングス株式会社との間で2021年３月１日付会計事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算、会計帳簿作成）として、本投資法人の①計算に関する事務、及び②会計帳簿の作成に関する事務等を行います。
一般事務受託者（納税）	税理士法人令和会計社	本投資法人と税理士法人令和会計社との間で2021年３月１日付納税事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（納税）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（納税）に基づき、投信法上の一般事務受託者（納税）として、本投資法人の納税に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年11月19日付事務委託契約書（投資口事務受託契約書）（以下「投資主名簿等管理事務委託契約」といいます。）を締結しています。 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きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び④行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号（番号法第２条第５項に定めるものをいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法第２条第16項に定めるものをいいます。以下同じです。）（以下、個人番号と法人番号を併せて「個人番号等」と総称します。）の取扱事務等を行います。
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）（注１） スポンサー	株式会社サンケイビル	本資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。 本資産運用会社との間で2018年12月14日付スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約の詳細は、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／⑤　スポンサーサポート契約」及び同「⑥　商標使用許諾契約」をご参照ください。
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社フジ・メディア・ホールディングス	本資産運用会社の株式を全て所有する株式会社サンケイビルの親会社であり、本書の日付現在、同社の発行済株式の100%を保有しているため、本資産運用会社の親会社に該当します。 本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。商標使用許諾契約の詳細は、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／⑥　商標使用許諾契約」をご参照ください。
特定関係法人（注２） 商標使用許諾者	株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート	本資産運用会社の利害関係人等（スポンサーの子会社）に該当します。 本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。商標使用許諾契約の詳細は、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／⑥　商標使用許諾契約」をご参照ください。

（注１）サンケイビルは、特定関係法人（本資産運用会社の親会社）に該当します。
（注２）株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートは、特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人）に該当します。

③　前記以外の本投資法人の主な関係者の名称、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
商標使用許諾者	株式会社サンケイビル ウェルケア	本資産運用会社の利害関係人等（スポンサーの子会社）に該当します。 本投資法人との間で2019年１月22日付商標使用許諾契約を締結しています。商標使用許諾契約の詳細は、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／⑥　商標使用許諾契約」をご参照ください。

（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、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、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）。
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、原則として、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）（以下「みなし賛成」といいます。）。但し、（ｉ）a. 執行役員又は監督役員の選任又は解任、b. 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、c. 解散、d. 投資口の併合、及びe. 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から２週間以内に、総発行済投資口の100分の１以上の投資口を６か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、（ii）上記a. からe. に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案についてはみなし賛成の規定の適用はありません（規約第14条第３項）。また、規約第14条を変更する規約変更議案についてはみなし賛成の規定の適用はありません（規約第14条第４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、前記（ア）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、2020年11月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11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します（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か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）。但し、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か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項但書）。なお、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項及び第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、2020年８月末日及び以後隔年ごとの８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）投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第９条第４項）。電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第９条第５項）。

（ク）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。但し、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）。但し、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上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（但し、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条第２号、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。但し、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）補欠の執行役員又は監督役員（執行役員と監督役員を個別に又は総称して、以下「役員」といいます。）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。但し、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ある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席のうえ、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）。

（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項及び第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。但し、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（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項）。なお、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで役員会を開催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４項）。

（コ）執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の６第１項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令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）。

（サ）本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ、若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の２第１項）。また、本投

資法人が保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の３第１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（投信法第103条第１項、規約第25条第１項）。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がな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２項、規約第25条第２項）。

（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か月に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うえ、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等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名が選任されていて、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、コンプライアンス及びリスクに関する事項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い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、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（後記「２　投資方針／（２）投資対象／①　投資対象とする資産の種類／（ア）／b.」に定めるものをいいます。以下同じです。）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。

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「⑦　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】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額（純額）（注）	45,426,155千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	467,099口

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

最近５年間の出資総額及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（千円）（注１）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2026年４月28日	無償減資	△4,009,393	45,426,155	-	467,099	（注２）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注２）第14期（2026年２月期）に計上した当期未処理損失の額である4,009百万円を出資総額等から控除する無償減資を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

第15期計算期間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。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
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	60,880	13.03
株式会社C&I Holdings	東京都渋谷区南平台町３番８号	46,182	9.88
野村　絢	BUKIT TUNGGAL ROAD SINGAPORE	46,174	9.88
株式会社ATRA	東京都渋谷区南平台町９番１号	45,289	9.69
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	45,136	9.66
株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町一丁目７番２号	23,179	4.96
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	22,134	4.73
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE	MARIENTURM, TAUNUSANLAGE 9-10, 60329 FRANKFURT AM MAIN, GERMANY	17,933	3.83
BNY FOR GCM RE GASBU	BAHNHOFSTRASSE 45 CH-8021 ZURICH, SWITZERLAND	8,281	1.77
NOMURA INTERNATIONAL PLC A/C JAPAN FLOW	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM	8,201	1.75
合計		323,389	69.23

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

（参考）所有者別の状況

（2026年８月31日現在）

区分	投資口の状況							
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計
					個人以外	個人		
投資主数（人）	-	12	26	84	119	19	3,206	3,466
投資主数の割合（%）	-	0.34	0.75	2.42	3.43	0.54	92.49	100.00
所有投資口数（口）	-	134,394	31,813	125,667	84,085	171	90,969	467,099
所有投資口数の割合（%）	-	28.77	6.81	26.90	18.00	0.03	19.47	100.00

（注）「投資主数の割合」及び「所有投資口数の割合」は、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、メディア事業を展開する株式会社フジ・メディア・ホールディングス（注１）の「都市開発・観光」事業を担うサンケイビルグループ（注２）のスポンサーサポートにより、「人・街・社会を幸せにする。」という理念のもとで、ひとりひとりを幸せにする社会の公器としてJ-REIT市場とともに発展することで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

（注１）以下「フジ・メディア・ホールディングス」ということがあります。

（注２）「サンケイビルグループ」とは、スポンサーであるサンケイビル及びその連結子会社20社（2026年９月末日現在）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

②　本投資法人の基本方針

本投資法人は、フジ・メディア・ホールディングスに属するデベロッパーならではのコンテンツ力（注１）とメディア展開力（注１）を不動産の開発・運営管理等に活かした強みを持つサンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」（注２）を構築し、同グループが保持するプラットフォームを最大活用することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を目指します。

本投資法人は、スポンサーがオフィスビルを始めとしたさまざまな分野の開発・運営管理に長年の実績・ノウハウを有していることや、豊富な保有物件、開発不動産のパイプライン（注３）を有していることに鑑み、「オフィスビル」への投資を中心としたポートフォリオの構築を図りつつ、用途分散の観点からオフィスビルと異なる用途への投資も行い、投資主価値の向上を図ってきました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済の構造を大きく変化させるほどの影響をもたらしたほか、働き方改革の加速に伴うテレワークの導入等の就業形態の変化によってオフィス需要の構造変化が予見されます。

このような環境変化を踏まえ、従来80%程度としていたオフィスビルへの投資割合を50～70%程度に、また、循環的な不動産市場（注４）に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築することを目的に、「オフィスビル」と異なる特性を有する用途の不動産として20%程度の投資をしてきた「サブアセット」についてはその区分を改め、「中核的アセット群」と位置付け30～50%程度の投資割合に拡充することとし、「その他」分野への投資も可能とすることで、持続的成長が可能なポートフォリオを構築する方針としました（注５）。2026年８月末現在の「オフィスビル」と「中核的アセット群」との投資割合は、59.6%及び40.4%（いずれも取得価格ベース）となっています。今後とも持続的な成長が可能なポートフォリオの構築に努めていきます。

（注１）「コンテンツ力」とは、ものごとに新たな価値を創出する力を意味し、「メディア展開力」とは、人と人をつなぐメディアを通じて、かかる「コンテンツ力」を展開させていく力を意味する用語として本書で用いています。本投資法人は、不動産も「人と人をつなぐ」存在としてメディアの１つであると考えています。

（注２）「資産循環型ビジネスモデル」とは、本投資法人が、サンケイビルグループにおいて投資・開発された不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、他方で、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発の創出へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうビジネスモデルをいいます。「資産循環型ビジネスモデル」の詳細については、後記「③本投資法人の特徴及び投資方針／＜特徴＞／（イ）サンケイビルグループの開発・運営管理機能及びスポンサーサポートを活かした成長戦略／ａ．資産循環型ビジネスモデル」をご参照ください。

（注３）「パイプライン」とは、スポンサーが、本投資法人に対して、本投資法人の投資対象（候補物件）となる不動産等を供給する流れをいいます。

（注４）「循環的な不動産市場」とは、不動産市場において、不動産価格が上昇する、又は稼働率・賃料が上昇する好況期と、不動産価格が低下する、又は稼働率・賃料が低下する不況期が循環的に繰り返される現象をいいます。以下同じです。

（注５）本投資法人の投資方針の詳細については、後記「③本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

③　本投資法人の特徴及び投資方針

＜特徴＞

（ア）オフィスビル中心型REITから総合型REITへ

本投資法人は、都心に所在するオフィスビルを中心としつつ、オフィスビルと異なる特性を有する用途の不動産への投資も一部行ってきましたが、上記用途区分の見直しを踏まえて、総合型REITへと転換することで、持続的成長が可能なポートフォリオ（注１）の構築を目指すこととしました。

同様に、従来は東京圏を中心に大阪市、名古屋市を主たる投資対象地域としていましたが、対象地域の見直しを図り「東京圏、大阪圏、名古屋圏」の投資割合を70%以上とすることとしました。

2026年８月末日現在における投資対象地域別投資割合は、「東京圏」が58.5%、「大阪圏」が20.1%、その他「政令指定都市・中核市・地方主要都市」が21.5%となっています。今後とも、用途区分、対象地域を幅広く捉えることによって収益機会を拡大していきます。

なお、運用資産の平均稼働率は82.4%で、平均築年数は18.0年（注２）（いずれも2026年８月末日現在）となっています。引き続き、継続的なリバランスを通じて、ポートフォリオをメンテナンスし、ポートフォリオ・クォリティの向上に資するポートフォリオの強靭化に努めていきます。

（注１）「持続的な成長が可能なポートフォリオ」とは、市況循環に適応し、アップサイド・ポテンシャルとダウンサイド・プロテクションを具備したポートフォリオをいいます。

（注２）「平均稼働率」は、各運用資産の賃貸可能面積（注３）の合計に対する賃貸面積（注４）の合計割合（いずれも2026年８月末日現在）を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、賃貸可能面積及び賃貸面積はいずれも各運用資産における本投資法人の取得持分に相当する数値を用いています。また、「平均築年数」は、各運用資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2026年８月末日までの経過年数を取得価格に基づき加重平均した値を小数第２位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

（注３）「賃貸可能面積」は、各運用資産における賃貸可能な面積（建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。））の合計をいいます。

（注４）「賃貸面積」は、各運用資産における賃貸面積（建物の各賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に記載された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。））の合計をいいます。なお、パス・スルー型マスターリース（賃料保証のないマスターリースをいいます。以下同じです。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計をいいます。

（イ）サンケイビルグループの開発・運営管理機能及びスポンサーサポートを活かした成長戦略

本投資法人は、「資産循環型ビジネスモデル」、不動産の開発・運営管理機能について豊富な実績を有するサンケイビルグループ各社から成るプラットフォーム（注）、及び本投資法人の成長を支えるスポンサーサポートを活かした成長戦略を実践することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を図ることができると考えています。成長戦略の着実な実施により、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

（注）「サンケイビルグループ各社から成るプラットフォーム」とは、サンケイビルグループ各社が不動産の開発・運営管理機能の強みを発揮するため展開する各種の事業を指し、具体的には、後記「ｂ．サンケイビルグループのプラットフォーム」に記載のとおりです。

ａ．資産循環型ビジネスモデル

本投資法人は、サンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築することにより、スポンサーとともに持続的成長を目指します。「資産循環型ビジネスモデル」においては、本投資法人は、サンケイビルグループが投資・開発した不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる（注）、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうことを目指します。

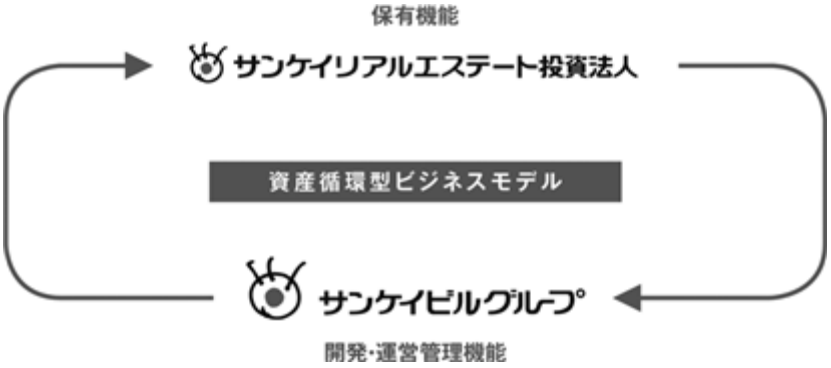
サンケイビルグループは、フジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業の成長戦略のもと、不動産開発を積極的に推進し、投資・開発不動産を本投資法人に対して供給するためのパイプラインを提供する方針であり、他方、本投資法人は、サンケイビルグループから投資・開発不動産の供給を受け、より安定的かつ継続的に資産規模を拡大することが可能になると考えています。

このように、本投資法人は、「資産循環型ビジネスモデル」の実践を通じて、サンケイビルグループのオフィスビルを始めとした良質な投資・開発不動産を取得・保有することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を図り、スポンサーとともに持続的成長を目指します。

（注）スポンサーは、投資・開発した不動産を全て本投資法人に譲渡するとの保証はありません。その判断により、当該不動産を譲渡せず保有し続ける場合、又は当該不動産を本投資法人以外の第三者に譲渡する場合があります。

＜「資産循環型ビジネスモデル」の概念図＞

以下に掲載する概念図は、「資産循環型ビジネスモデル」が、上記の説明のとおり、本投資法人による不動産の保有機能とサンケイビルグループによる不動産の開発・運営管理機能が互いの事業活動の成長に貢献するビジネスモデルであることを示しています。



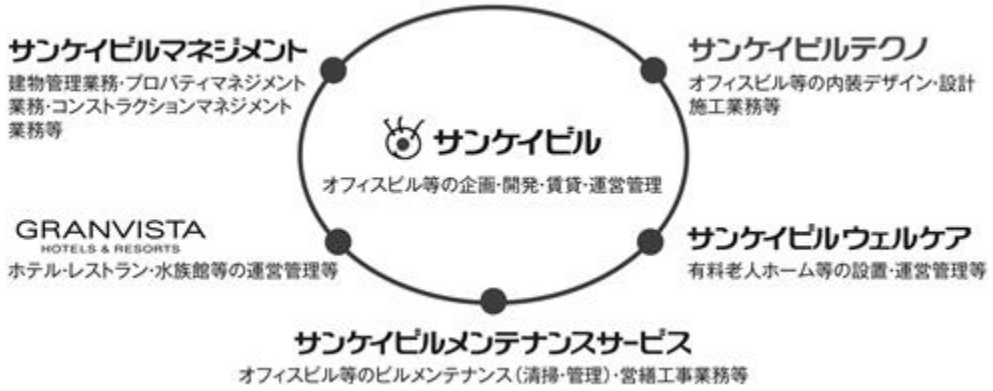
b．サンケイビルグループのプラットフォーム

サンケイビルグループは、不動産の開発・運営管理について豊富な実績を有する総合不動産デベロッパーであり、グループ内に様々な機能を保有する関連会社を有しています。

サンケイビルグループのプラットフォームを形成するグループ会社としては、オフィスビル等の企画・開発・賃貸（リーシング）・運営管理機能を総合的に備えたサンケイビル、建物管理業務・プロパティマネジメント業務（以下「PM業務」ということがあります。）・コンストラクションマネジメント業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルマネジメント、オフィスビル等の内装デザイン・設計・施工業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルテクノ、オフィスビル等のビルメンテナンス（清掃・管理）・営繕工事業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルメンテナンスサービス等があります。また、オフィスビル以外のアセットタイプとして、ホテル関連では、ホテル・レストラン・水族館等の運営管理等の機能を備えた株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート、ヘルスケア施設関連では、有料老人ホーム等の設置・運営管理等の機能を備えた株式会社サンケイビルウェルケア等が挙げられます。

本投資法人は、サンケイビルグループが有する幅広いアセットタイプの開発・運営管理機能を網羅するプラットフォームを活用することで、持続的成長を目指します。

＜サンケイビルグループのプラットフォーム＞



c．本投資法人の成長を支えるスポンサーサポート

本投資法人は、「資産循環型ビジネスモデル」の活用及びサンケイビルグループの有する不動産の開発・運営管理等のプラットフォームの活用による本投資法人の外部成長及び内部成長の実現が、投資主価値の最大化につながると考えています。「資産循環型ビジネスモデル」及びサンケイビルグループのプラットフォームを最大活用するために、本資産運用会社は、スポンサーとの間で以下の概要の「スポンサーサポート契約」を締結済みであり、これにより、サンケイビルグループによる本投資法人及び本資産運用会社に対する支援等の体制を構築しています。なお、「スポンサーサポート契約」の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑤　スポンサーサポート契約」をご参照ください。

＜外部成長に資するサポート体制＞

ⅰ．　自社保有物件の売却情報提供

スポンサーであるサンケイビルは、自社保有物件（注１）を売却しようとする場合、本資産運用会社以外の第三者に対して売却情報を提供する前に、本資産運用会社に対して、その売却情報を提供します。

（注１）「自社保有物件」とは、適格不動産等（注２）であって、かつ、サンケイビル、サンケイビルが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにサンケイビルの関係会社が保有し又は開発し若しくは開発・保有を予定するものをいいます。

（注２）「適格不動産等」とは、本投資法人の投資方針等（本資産運用会社の運用ガイドラインに定める本投資法人に関する投資方針及び投資基準をいいます。）に合致する不動産等をいいます。

ⅱ．　第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーであるサンケイビルは、第三者保有物件（注）に係る売却・仲介情報を得た場合、サンケイビルが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供します。

（注）「第三者保有物件」とは、適格不動産等であって、かつ自社保有物件に該当しないものをいいます。

ⅲ．ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーであるサンケイビルに対して、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、適格不動産等について本投資法人への譲渡を前提とする一時的な取得及び保有（ウェアハウジング機能）を依頼することができるものとし、サンケイビルは、当該ウェアハウジング機能の提供依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。

ⅳ．物件共同取得又は共有の検討

本資産運用会社は、スポンサーであるサンケイビルに対して、本投資法人が第三者から取得する予定の適格不動産等について、本投資法人とサンケイビルとの共同取得又は共有を依頼することができるものとし、サンケイビルは、当該依頼があった場合、当該共同取得又は共有について誠実に協議を行うものとします（注）。

（注）適格不動産等の共同取得又は共有は、規模、地域・立地、テナント、運営管理状況等を総合的に勘案のうえ、サンケイビルと本資産運用会社との間で合意できた場合に限るものとします。

＜内部成長に資するサポート体制＞

本資産運用会社が、スポンサーであるサンケイビルに対して、本投資法人運用資産（注１）の賃貸借又は維持管理に関して、以下の支援を要請した場合、スポンサーは必要な支援の提供について真摯に検討するものとします（注２）。

ⅰ．　賃貸借取引（マスターリース機能の提供を含みますが、これに限られません。）

ⅱ．本投資法人運用資産に関するテナントリーシング支援（リーシングサポート）の提供（注３）

ⅲ．プロパティマネジメント業務又はビルマネジメント業務の提供

ⅳ．修理・修繕・改修・機能更新等に関する技術的助言その他必要な支援の提供

（注１）「本投資法人運用資産」とは、本投資法人の保有する不動産等をいい、本投資法人が不動産信託受益権、匿名組合出資持分等の形態の権利を保有する場合における裏付けとなる不動産等を含みます。

（注２）この場合、サンケイビル及び本資産運用会社は、本投資法人とサンケイビルとの間で生じうる利益相反に十分留意するものとします。

（注３）マスターリース会社（ＭＬ会社：マスターリース契約を締結している会社をいいます。）又はプロパティマネジメント会社（ＰＭ会社：プロパティマネジメント契約を締結している会社をいいます。）がサンケイビル以外の第三者の場合を含みます。

＜その他のサポート体制＞

ⅰ．　サンケイビルグループによるセイムボート出資

サンケイビルは、本投資法人の投資口に関して、①本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はサンケイビルグループにおいて取得することを真摯に検討すること、②本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、サンケイビルが保有する投資口の一部又は全部を投資口の発行に係る事務主幹事証券会社に貸し出すことを真摯に検討すること、また、③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、当面の間、継続して保有するように努めることを、本資産運用会社に対して表明しています（注）。

（注）但し、かかる表明に関する条項は、サンケイビルに法的義務を課すものでなく、サンケイビルに対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第15条その他法令に抵触しない前提で合意されたものです。また、サンケイビルは、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に抵触することのないよう留意することとしています。

ⅱ．本資産運用会社に係る人材確保に関する協力

スポンサーであるサンケイビルは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要なノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、適用法令（注１）に反しない範囲で、必要とされる人材をサンケイビルグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力するよう努めるものとします（注２）。

（注１）金融商品取引法、投信法及び労働基準法（昭和22年法律第49号、その後の改正を含みます。）等の関係法令をいいます。

（注２）出向の条件等については、サンケイビル又はサンケイビルグループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

ⅲ．不動産その他に係る一般的情報提供

スポンサーであるサンケイビルは、本資産運用会社に対し、適用法令（注１）に反しない範囲で、贈与に該当しない限度において、①不動産等の投資運用及び維持管理等に関する一般的な情報提供、並びに②不動産投資・賃貸市場に係る一般的な情報提供、その他の必要な支援を自ら行い又はサンケイビルグループの他の法人をして行わせることができます（注２）。

（注１）金融商品取引法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）及び投信法等の関係法令をいいます。

（注２）当該支援については、金融商品取引法上の投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

ⅳ．本投資法人運用資産の再開発その他再生等に係る支援

本資産運用会社は、相応の築年数が経過し再開発の必要性を認めた本投資法人運用資産を売却しようとする場合、スポンサーであるサンケイビルに対して、再開発の検討、その他再生等の支援に関する提案を要請することができるものとします。

サンケイビルは、本投資法人運用資産の再開発の検討、その他再生等に関する支援を本資産運用会社から要請されたときは、必要に応じてサンケイビルグループを利用して、当該本投資法人運用資産の再生計画等の立案及び検討、その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該本投資法人運用資産の再生等を支援することができます（注）。

（注）当該支援については、金融商品取引法上の投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。また、かかる支援が贈与等に該当する場合も含みません。

＜投資方針＞

（ア）用途

本投資法人は、用途分散において、本邦不動産（証券化）市場の代表的用途である「オフィスビル」を主たる投資対象としつつ、循環的な不動産市場に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」とは異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途を総称して「サブアセット」と位置付け、従たる投資対象として一定の割合を目安に投資を行ってきました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機としたさまざまな影響により、オフィス需要の構造変化が予見される中、外部環境の変化に即した、持続的成長が可能なポートフォリオの構築を図ることとしました。

なお、本投資法人は、複数の用途において社会経済上一体的に利用され得る不動産等を投資対象とすることもあります。この場合、用途別の投資割合の計算においては、これを一体として評価した場合の主たる用途を当該投資対象の用途として計算するものとします。

従来、「オフィスビル」と「サブアセット」に区分してきた投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含まないものとします。）。以下同じです。）に対して、「オフィスビル」は80%程度、「サブアセット」は20%程度を目安に、「オフィスビル」中心のポートフォリオを構築するものとしてきましたが、新たな収益機会を的確に捉え、持続的成長を可能とするため下記を目安に、総合型ポートフォリオを構築していく方針とします。

投資対象用途		投資割合の目安（注３）
オフィスビル		50～70%程度
中核的アセット群	ホテル	30～50%程度
	物流施設	
	住居系施設（注１）	
その他（注２）		～10%程度

（注１）住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途をいいます。
（注２）オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途をいいます。
（注３）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

（イ）地域

本投資法人は、人口及び経済・商業集積度等に鑑み、東京圏、大阪圏及び名古屋圏を主たる投資エリアとし、運用資産の集中リスクや各用途の有する立地特性等の観点を踏まえ、全国の政令指定都市、中核市及び地方主要都市にも投資を一定割合行う方針としてきましたが、上記用途分散に即した地域分散を図る観点から、下記の地域を対象として投資を行っていく方針です。

なお、各エリア別の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模に対して下記を目安とします。

投資エリア	投資割合の目安（注６）
東京圏（注１）、大阪圏（注２）及び名古屋圏（注３）	70%以上
政令指定都市（上記を除く）、中核市（注４）及び地方主要都市（注５）	30%以下

（注１）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
（注２）「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。
（注３）「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。
（注４）「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪圏及び名古屋圏並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。
（注５）「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。

（注６）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

④ ESGへの取り組み

本投資法人は、本資産運用会社とともに、社会の持続可能性（サステナビリティ）及び中長期的な投資主価値の向上を目的として、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を意味する「ESG」に配慮した運用を行う方針としています。

この方針のもと、本資産運用会社では、2021年12月より、「サステナビリティ推進室」を設置し、ESGに配慮した取り組み強化に努めてきました。

（ア）環境（Environment）

サンケイビルグループでは、不動産の開発から運営管理、解体までの様々な場面での環境負荷低減を意識し、自然との調和を図り、地球環境の保全に努めています。具体的に、オフィスビルにおいては、省エネ・長寿命のLED照明の設置や、太陽光発電システム等の自然エネルギーの有効活用、ダブルスキンファサード（注１）・Low-eガラス（注２）による快適性向上と建物熱負荷の低減（日射熱の低減）等、環境に配慮した取り組みを実践しています。

本投資法人の運用資産においても、エネルギー消費量削減の観点から照明のLED化・人感センサー・明暗センサーの設置を推進しています。また、二酸化炭素（CO2）排出量削減に寄与する壁面・屋上緑化に取り組んでいます。さらに、水資源の有効利用と周辺環境への配慮の観点から雨水・雑排水の再利用や節水型器具の採用等の施策を実施しています。

加えて、本投資法人は延べ９物件の運用資産で10件の環境認証（DBJ Green Building認証５件、BELS評価５件）を取得しています。

（注１）「ダブルスキンファサード」とは、建物の外部環境と内部環境の境界に、透明ガラスとLow-e（Low emissivity）ガラスを二重に配した仕様をいい、室内環境の快適性を向上させ、全面ガラスの開放的な空間ながらも、外部環境の室内への影響を最小限（日射熱の低減等、建物への熱負荷低減に寄与）にとどめる特徴を有します。

（注２）「Low-e（Low emissivity）ガラス」とは、低放射（Low emissivity）膜を施したガラスを意味します。

（イ）社会（Social）

本投資法人を取り巻く各種ステークホルダーとの関わりにおいて、本資産運用会社における役職員への施策としてフリーアドレス・飛沫防止パネルの設置等の快適なオフィス環境の整備、各種研修の実施による人材の育成、育児・介護支援等を実施しています。また、テナントへの施策として防災訓練の実施、防災備品の配備、テナント満足度調査の実施等を行っています。

サンケイビルグループは、東京 大手町、大阪 梅田に拠点を構える不動産事業者として、東京では「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会」の一員として、「千代田区まちづくり方針」を踏まえ、経済中枢性を備えた環境共生型のまちづくりを推進しています。また、「東京サンケイビル」のイベント広場「フラット」は、オブジェ「イリアッド・ジャパン」とともに地域のランドマークとなっていて、各種イベントの開催やランチタイムのキッチンカーはテナントの皆様はもとより、周辺の皆様にも憩いを提供しています。

また、サンケイビルグループは、大阪では「西梅田地区開発協議会」の一員として、ビジネス、宿泊、商業、文化等の複合機能を持った都会的で魅力に富んだ空間を形成し、アメニティ豊かな歩行者空間（注）の確保に努め、大阪の表玄関にふさわしいまちづくりを推進しています。

このように、サンケイビルグループは、地域との共生に積極的に取り組んでいて、本投資法人においても、スポンサーグループであるサンケイビルグループ同様、地域社会への貢献、周辺地域との良好な関係性の構築に努めます。

（注）「アメニティ豊かな歩行者空間」とは、歩行者が快適に往来できるような施設が充実した空間をいいます。

（ウ）ガバナンス（Governance）

本投資法人は、投資主の利益に資する運用体制を構築することで、中長期的な投資主価値向上を目指します。

ａ．運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、運用収益に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社に、本投資法人の投資主とともに成長を図るインセンティブを持たせ、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。詳細については、後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等／③　本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

ｂ．運用体制（意思決定のフロー）

本資産運用会社は、本投資法人の運用に当たり、利害関係者取引（注）における意思決定のフローにおいて、投資主利益の保護を目的とした意思決定の体制を構築しています。本投資法人において利害関係人との物件売買を行う場合、適切な価格や条件での物件売買を行う観点から、外部構成員を含むコンプライアンス委員会及び投資委員会による承認、並びに本投資法人役員会による承認（必要な場合）を条件としています。

（注）「利害関係者取引」とは、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／（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　利害関係者取引の定義」に定める「利害関係者取引」をいいます。

ｃ．事業継続計画（BCP：Business Continuity Plan）

本資産運用会社においては、事業継続計画（BCP）を策定し、事業活動に甚大な影響を及ぼす災害・事故等が発生した場合、被害軽減と事業継続に向けて、自らのみならず、スポンサーグループ、関係者及び関係機関とともに適切に対応することで、資産運用業務の安定化、顧客への信頼確保に努めます。

上記のESGへの取り組み方針を踏まえて、本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいてサステナビリティ方針を定めています。詳細については、後記「⑫　サステナビリティ方針」をご参照ください。

⑤　投資基準

本投資法人は、不動産等の特性及び不動産等の属する市場環境等を勘案しつつ、不動産等の中長期にわたる収益性及び安定性、並びにリスク要因等を十分に検証し、不動産等の資産価値及びポートフォリオ全体への寄与度を総合的に判断して投資を行います。不動産等の選定に際しては、適切なデューディリジェンスを実施し、以下に掲げる各種基準に照らして、取得に関する妥当性の判断を行います。

なお、中長期にわたる資産運用の観点で総合的に検討した結果、以下に掲げる各種基準の一部を充足していない場合でも投資を行うことがあります。

（ア）遵法性

本投資法人は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等の関連法令を遵守している不動産等（既存不適格を含みます。）を投資対象とします。

但し、既存不適格である不動産等及び取得時点において遵法性を満たさない不動産等のうち、取得後、治癒可能な不動産等に関しては、投資することができるものとします。

（イ）構造・耐震性能

本投資法人は、原則として、非木造かつ新耐震基準（注１）に基づく建物に相当する耐震性能を有し、かつ単体でのPML（注２）の値が15%以下の建物を投資対象とします。

本投資法人が1981年６月以前に建築確認を受けた建物を取得しようとする場合、第三者専門機関による耐震性能基準等に基づき、新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有していると確認できた不動産等に投資を行うことができます。

なお、取得時点で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに耐震補強工事等により新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有することが見込まれる場合、投資を行うことがあります。

（注１）「新耐震基準」とは、1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（1981年６月１日施行）をいいます。

（注２）「PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失）」は、一般的に「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損害額」と定義されています。実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されています。

（ウ）築年数

本投資法人は、底地を除き、原則として建物の築年数が30年以内の不動産等を投資対象としますが、大規模修繕や耐震改修等により建物性能が向上したものについては、築年数が30年を超える建物も投資対象とします。

（エ）環境・土壌

本投資法人は、原則として、建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号、その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）等関係法令に適合している、若しくはこれらへの対応策が講じられている不動産等を投資対象とします。

なお、取得時点で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合や、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオ全体に寄与すると判断された場合は、投資を行うことがあります。

（オ）権利形態

本投資法人は、所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認し、特に共有、区分所有、借地の場合は不動産等の特性を総合的に勘案したうえで、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点を含みます。）・信用力等に特段の問題が見受けられず、運営管理や持分処分における制約事項が少ないと見込まれる不動産等を、原則として投資対象とします。

なお、本投資法人は、建物の利用に供される土地の所有権その他の権利（いわゆる底地）のみに投資を行うことがあります。

（カ）開発不動産等への投資

本投資法人は、原則として、安定した収益を創出している竣工後の稼働不動産等を投資対象とします。

但し、良質な不動産等の確保の観点から、配当に与える影響等を総合的かつ慎重に検討したうえで、下記の基準に合致するものに限り、未稼働不動産等（注）又は開発予定若しくは開発中の不動産等に投資を行う場合があります。

- **建築確認が取得されていること**
- **完工リスク・リーシング関連リスクへの対応が十分行われていること**
- **マーケット需給の観点から、適切な商品企画であることが確認されていること**

（注）「未稼働不動産等」とは、竣工済みでありながら、稼働率がゼロ又は極端に低い不動産等をいいます。但し、一定期間経過後に稼働率が大幅に上昇することを示す賃貸借契約等が締結されている場合には、原則として、未稼働不動産等の区分から除外することがあります。

（キ）ヘルスケア施設の取得

本投資法人がヘルスケア施設（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）第５条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第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。）を取得する場合には、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コンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーターによる運営等について助言を受けるとともに、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、投資委員会に提出するものとします。

さらに、必要に応じて、本資産運用会社も取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレーターが適切に運営していることを確認するようにします。

（ク）環境認証取得済み不動産等への投資

本投資法人は、DBJ Green Building認証制度、CASBEE（注）、BELS等の環境認証取得済みの不動産又は取得可能な不動産に対し、積極的に投資します。

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

⑥ デューディリジェンス基準

本投資法人は、不動産等の取得に際して、以下に掲げる調査項目に基づき、物理的調査、経済的調査及び法的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該不動産等の投資対象としての妥当性を検討します。

また、本投資法人は、売主からの開示情報のみならず、独立した第三者の専門家から不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及び環境調査報告書、並びに必要に応じて法務調査報告書及びマーケットレポート等を取得することで、客観性及び透明性を確保するとともに、以下に掲げる調査項目について、適正なデューディリジェンスを実施したうえで、本資産運用会社が投資の可否を判断します。

主な調査項目	内容
共通事項	・売主開示資料による不動産等に係る基礎情報等の精査 ・複数人による現地調査（必要に応じて複数回の実施） ・売買に係る引渡書類・重要書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・確認通知書・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）等の確認

主な調査項目		内容
物理的調査	立地関連	・交通利便性（鉄道・バス等の公共交通機関の利便性、主要幹線道路へのアクセス状況）の確認 ・周辺の土地利用状況、災害履歴及び各種ハザードマップ等の確認 ・業務・商業の集積度の確認（主としてオフィスビル・ホテル） ・生活利便性の確認（主として住居系施設） ・商圏の規模、安定性及び成長性、競合状況及び商圏内の出店計画情報の確認（主として商業施設） ・騒音・悪臭等の発生、又は発生を危惧する施設や嫌悪施設の存在、又はその建築計画の確認
	建物関連	・意匠・構造・築年数・施主・設計者（構造設計者を含みます。）・施工者・建築検査機関等の確認 ・建築・設備仕様の確認 ・施工者の保証又はアフターサービスの承継有無・内容の確認 ・既往修繕履歴の確認 ・エンジニアリング・レポートの内容の確認・検証 ・耐震性能（新耐震基準への適合又はそれと同等水準の耐震性能確保の有無）の確認 ・地震リスク分析（単体PML）の結果及び算出根拠、並びにポートフォリオPMLへの影響の確認
	環境関連	・建物内のアスベスト・PCB・フロン等の有害物質の使用状況・管理状況の確認 ・土地利用履歴・地質状況・土壌汚染状況等の確認 ・環境認証の取得状況の確認
	管理関連	・建物管理状況（管理形態・管理仕様・管理委託契約の内容等）の確認 ・建物管理会社の管理品質・管理実績・信用度等の確認

主な調査項目		内容
経済的調査	テナント関連	・現況レントロールの正確な把握（賃貸借契約書等の照合を含みます。） ・テナントの信用状況（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）及び賃料支払状況等の確認 ・売主とテナントとの係争有無の確認（その可能性を含みます。） ・退去リスクに関する状況等の確認 ・テナントとの賃貸借契約内容の確認（特記条項その他例外的な規定の把握）
	市場関連	・不動産等を取得する場合、契約形態の特殊性によっては、必要に応じて外部専門家によるマーケットレポート等の取得を検討しますが、以下のケースは積極的にマーケットレポート等を取得 ＜オフィスビル＞ マスターレッシーとの間で固定賃料型の賃貸借契約を締結（既往契約の承継を含みます。）する場合 ＜ホテル＞ マスターレッシーとの間で変動賃料型の賃貸借契約等を締結（既往契約の承継を含みます。）する場合 ・商業施設及び物流施設は、いかなる契約形態であっても、マーケットレポートを取得し、ヘルスケア施設は、外部専門家より評価報告書を取得
	収益関連	・賃貸可能面積の正確な把握 ・現況賃貸事業収支の正確な把握（根拠資料・情報等との照合を含みます。） ・現行賃料と市場賃料との乖離状況の確認及び賃料見通しの整理 ・現況及び将来の動向を踏まえ、収入及び支出の傾向と水準の整理 ・ＰＭ会社又はマスターリース会社の業務品質・業務実績・信用度・リーシング方針及び既往実績等の確認 ・ＰＭ業務委託契約の委託業務内容・業務体制・業務報酬の適正性の確認 ・建物管理業務委託契約の委託業務内容・業務体制・業務報酬の適正性の確認 ・既往修繕履歴、エンジニアリング・レポートの長期修繕計画、現況の劣化状況を踏まえた建物関係者による修繕計画に基づく修繕内容・修繕費等（区分所有建物等において、修繕積立金による積立があれば、積立額）の適正性の確認 ・ホテル、商業施設、物流施設、学生レジデンス及びヘルスケア施設のようなオペレーショナル・アセットの性格を有する用途の場合、以下の内容の確認 ⅰ） 稼働率の推移、単価の妥当性、見通し ⅱ） 収支状況に基づく賃料負担力の検証 ⅲ） 運営管理体制、運営管理戦略・施策及び運営管理状況の確認 ⅳ） オペレーターの運営管理展開規模、業歴、財務状況等の確認 ⅴ） オペレーターの経営理念、コンプライアンス及び内部管理態勢の確認 ⅵ） オペレーターの業界内におけるポジショニングの確認
	取得価格関連	・不動産鑑定評価の適正性の検証 ・独自のバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証

主な調査項目		内容
法的調査	法令上の制限関係	・エンジニアリング・レポートによる関係法規の遵守状況等の確認 ・建物の法定点検結果に基づく各種指摘事項の精査
	権利関係	・区分所有・共有・借地不動産等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点を含め、その権利関係についての調査 ＜区分所有の場合＞ 他の区分所有者の属性、管理組合における管理規約（付随する協定書等を含みます。）、敷地権登記の有無、区分所有建物と敷地権の分離処分の制限及び登記の有無、議決権割合、修繕積立金の積立状況、管理者の存在有無、管理組合総会及び理事会の議事録等の確認 ＜共有持分の場合＞ 他の共有者の属性、共有者間協定書等の有無（もしあれば、その内容）、共有物不分割特約及びその登記の有無、共有持分割合、共有持分の分割請求、売却等に関する措置の有無、共有者間における債権債務関係の確認 ＜借地権の場合＞ 借地権設定者（土地所有者）の属性、借地契約等の内容、地代の適正性、借地権設定者に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の制約等の確認 ＜底地権の場合＞ 借地権者の属性、借地契約等の内容、地代の適正性、借地権者に対する対抗要件の具備状況、底地権売却時の制約等の確認 ・不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等、第三者による権利付着の有無の確認
	契約関係	・信託契約・賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等、第三者との契約内容の確認 ・その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
	境界・越境関係	・境界確定の状況、境界確認書等の書面の有無の確認 ・実測面積の確定状況及び確定実測図の有無の確認 ・越境物の有無（もしあれば、越境に関する覚書等の書面の有無）の確認

⑦　フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人がフォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から１か月以上経過した後に決済・不動産等の引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合、売買契約等に規定される解約条件等の内容及びフォワード・コミットメントを履行できない場合の財務への影響等に留意します。

⑧　ポートフォリオ運営管理方針

本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保及び市場競争力の維持を目的に、運用資産のＰＭ業務を司るプロパティマネジメント会社（ＰＭ会社）との間で、馴れ合いなき信頼関係を構築し、効果的なＰＭ業務統括を通じて、テナント満足度の向上を伴う賃貸収入と稼働率の維持・向上、適切な運営管理・修繕等の実施、管理コスト等の費用の削減・適正化、運営管理業務の効率化に努め、全体最適（ポートフォリオ全体の最適化）に資する部分最適（個別の運用資産の最適化）を目指すものとします。

（ア）運用計画等の策定

ａ．年度運用計画

年度運用計画は、各計算期間の開始後45日までを目処に、対象期間を１年間（当該計算期間及び翌計算期間）とし、経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）及び社会要因（人口動態）等を考慮し、必要に応じて以下に掲げる内容を記載した収支計画を策定し、計画的な資産運用を行う指針とします。

なお、年度運用計画の策定は、ＰＭ会社の協力により運用資産ごとに策定します。

・不動産等の取得及び売却に関する計画（取得及び売却の予定がある場合）
・運用資産の賃貸事業に関する計画
・運用資産の修繕・資本的支出に関する計画
・有利子負債の調達及び返済等（増資等を含みます。）に関する計画

b．中期運用計画

中期運用計画は、対象期間を５年間として、必要に応じて以下に掲げる内容を記載した収支計画を策定し、将来のポートフォリオ構築のための指針とします。

なお、中期運用計画は、原則として、年に一度以上策定するものとします。

・不動産等の取得及び売却に関する計画（取得及び売却の予定がある場合）
・運用資産の賃貸事業に関する計画
・運用資産の修繕・資本的支出に関する計画
・有利子負債の調達及び返済等（増資等を含みます。）に関する計画

c．資産管理計画書

資産管理計画書は、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「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める内容等を記載し、原則として、年に一度以上策定するものとします。

（イ）PM業務統括方針

本投資法人は、運用資産のキャッシュ・フローの中長期的な極大化を目指すべく、PM業務を統括するために、①PM業務の発注方針、②PM会社の委託・評価基準、及び③PM業務委託契約の更新評価基準等を定めていて、特にPM会社の選定に際しては、コストのみならず提供されるPM業務の質も重視し、主として以下に掲げる項目を考慮して、適切なPM会社を選定するものとします。

なお、詳細については、本資産運用会社が別途定める「外部委託・評価基準」によるものとします。

項目	留意点
業歴	・PM業務経験が３年以上ある、又は、委託する運用資産の状況や特性について習熟している等の理由により、業務が適切に遂行される能力があると認められること
財務体質	・直近３年の決算期において、連続して当期赤字の状態ではないこと ・直近３年の決算期において、債務超過状態に陥っていないこと
組織体制	・従業員数 ・対象となる運用資産（用途）における実績、運用計画等に沿った業務遂行の実現性及び運用の継続性 ・利益相反回避態勢の整備状況（複数社からの見積を取得する等利益相反回避の対応態勢が整備されていること）
委託対象運用資産に係る経験	・委託対象運用資産（類似不動産等を含みます。）の受託期間 ・テナントとのトラブルの有無
レポーティング能力	・ビジネスプラン（事業計画）及び月次レポートの作成能力があること
報酬及び手数料水準	・報酬水準が市場水準の範囲内であること
社会的属性	・直近の３年間に、重大な法令違反、業務上の不祥事等の発生した事実のないこと。その他法令等の遵守態勢に問題がないこと ・反社会的勢力に属していない、関係を有していないこと

本投資法人は、PM会社の委託に際しては上記の点を総合的に考慮のうえで検討しますが、サンケイビルグループの不動産運営管理に係る豊富な実績と総合力を最大活用し、テナントに関する運営管理ノウハウによる質の追求及び規模のメリットによるコスト削減を図る観点から、本投資法人は、PM業務をサンケイビルグループに委託することを基本とします。

但し、サンケイビルグループがPM業務を受託していない用途及び地域においては、サンケイビルグループ以外への委託を行うことがあります。

（ウ）リーシング・マネジメント方針

PM業務統括において、リーシング業務は特に重要な業務であることから、本投資法人は、主として以下に掲げるリーシング・マネジメント方針を策定します。

・運用資産の属するマーケット動向を調査・把握し、適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社及びスポンサーサポートを最大活用し、優良なテナントを選定できるように努めます。なお、当該選定に当たっては、テナントが下記のテナント審査項目に定める審査内容を踏まえつつ、賃借面積、賃料水準、賃貸借契約の形態及び内容、契約期間等を総合的に判断して決定するものとします。
・空室に対するリーシング活動に当たっては、当該運用資産の特性と市場環境や競合不動産等を精査したうえで、PM会社及びスポンサーサポートを最大活用し、最適・最善のリーシング活動を行うものとします。

＜テナント審査項目＞

・新規に入居が見込まれるテナント（ホテル、商業施設、ヘルスケア施設の運営管理を受託するオペレーターを含むものとします。）については、事業法人の場合には業種、財務状況、企業規模、賃借目的及び用途等、個人の場合には所得水準、職業等に関する属性、賃借目的及び用途等の検討・分析を行い、それらの内容を総合的に勘案し審査したうえで決定するものとします。

なお、これらの項目について基準を満たしていると判断した場合であっても、反社会的勢力との関係があることを確認した場合には、契約の締結を行いません。また、これらの審査の過程では、必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。

（エ）修繕・更新・改修等の方針

本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の資産価値及び市場競争力の維持・向上を図るために、運用資産ごとに適時・適切な修繕、更新及び改修等を実施します。

ａ．基本方針

修繕は、定期保全、予防保全及び予知保全の観点から計画的に実施し、建物の経年劣化の進度を鈍化させ、建物の物理的価値の維持・向上に努めます。

更新は、建物の機能面に関するトレンドやテナントニーズの変化を把捉して実施し、建物の機能的価値の維持・向上に努めます。

改修は、建物の物理的価値や機能的価値の維持・向上に留まらず、新たな価値を付与することで、建物の経済的価値や社会的価値の維持・向上に努めます。

ｂ．計画の策定

修繕、更新及び改修の計画は、本投資法人の「年度運用計画」において具体的に策定します。計画策定の過程では、建物実査（毎期１回以上）、ＰＭ会社又は建物管理会社へのヒアリング及び協議内容、建物のライフサイクル・コスト（注１）及びエンジニアリング・レポートの内容、並びに費用対効果を考慮するとともに、一時期に工事（工事費の発生）が集中しないよう配慮します。

ｃ．工事の実施

修繕、更新及び改修の工事は、原則としてＰＭ会社（但し、特定建設業の許可を受けていること）をして施工監理を行わせますが、効率的かつ効果的に遂行する観点から、必要に応じてコンストラクションマネジメント（注２）やバリュー・エンジニアリング（注３）等の手法を導入することもあります。

ｄ．資本的支出

資本的支出に該当する修繕、更新及び改修は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費相当額の範囲内で実施します。

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

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

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

（オ）付保方針

ａ．損害保険

火災・事故等に起因する建物への損害又は第三者からの損害賠償請求等に対処するため、運用資産ごとに必要な火災保険、利益保険及び賠償責任保険等を付保します。

ｂ．地震保険

原則として不動産等単体のPML値が15%以下の不動産等を投資対象としますが、例外的に15%を超過する不動産等に投資する場合、若しくは当該不動産等を組み入れることにより、ポートフォリオPML値が15%を超過する場合、地震によるポートフォリオ全体への影響及び保険料負担等を総合的に勘案のうえ、地震保険の付保等を検討します。

⑨ 売却方針

本投資法人は、運用資産の中長期保有を原則とします。但し、運用資産の中長期的な収支見通し、資産価値の推移、及び不動産等の売買・賃貸市場の状況・見通し、並びに運用資産の売却損益によるポートフォリオ全体への影響等を総合的に勘案し、最適なポートフォリオを維持・構築するために必要と判断した場合、若しくは投資主利益の最大化に資すると判断した場合、取得後短期間であっても運用資産の売却を行うことがあります。また、他の投資案件に付随して本投資法人の投資基準を満たさない不動産等を取得した場合には、短期間での売却を検討する場合があります。

（ア）売却価格

売却対象運用資産の売却価格の決定に際しては、マーケット調査、取引事例等を十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて不動産鑑定評価書若しくは価格調査書等の取得による第三者意見を参考にします。

（イ）売却方法

売却に際しては、当該売却対象運用資産の将来にわたる収益性、売却対象運用資産の個別性、市場動向等を総合的に勘案し、相対取引・入札等の方法により売却先を決定するものとします。

⑩ 財務方針

本投資法人は、運用資産の中長期にわたる安定した収益の確保と着実な成長のために、財務活動の機動性及び資金繰りの安定性等に留意しつつ、適切かつ健全な財務運営を行うものとします。

（ア）エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、資本市場の動向、金融環境、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

借入れ、投資法人債及び短期投資法人債の発行に際しては、金利動向、マーケット水準、財務の機動性、長期取引関係及び安全性のバランスを総合的に勘案し、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の有利子負債調達条件を検討したうえで、適切な資金調達を行います。

- **借入金、投資法人債及び短期投資法人債の元本の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額は１兆円を超えないものとします。**
- **LTVは、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、リファイナンス・リスクの軽減、新たな不動産等の取得のために、一時的に上限のLTVの範囲を超えることができるものとします。**
- **原則として、無担保無保証での資金調達を行うものの、借入れ、投資法人債及び短期投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供できるものとします。**
- **安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、複数の有力金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を構築しつつ、借入先の分散化にも積極的に取り組むものとします。なお、借入先は、金融商品取引法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（但し、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。**
- **各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。**

（ウ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、必要な資金需要（不動産等の取得、運用資産の資産価値及び市場競争力の維持・向上を図るために必要となる修繕、更新及び改修等の費用、資本的支出、本投資法人の運転資金、敷金及び保証金等の返還金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案のうえ、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

- **余剰資金は、安全性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。**
- **テナント等から預託された敷金・保証金の一部について、必要に応じて、運用資金の一部に活用することがあります。**
- **デリバティブ取引（投信法第２条第６項）は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。**

⑪ 情報開示方針

・本投資法人の資産運用業務に際しては、本投資法人に対する投資主の理解を促進し、その適正な評価のために、本投資法人及び本資産運用会社に関する重要な情報（財務的・社会的・環境的側面の情報を含みます。）について公正かつ適切な開示を行うものとします。

・情報開示については、金融商品取引法、投信法、会社法、その他の法令、並びに東京証券取引所及び資産運用業協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。投資主に対して重要かつ有用な情報開示を行うことにより、資産運用についての説明責任を十分に果たすよう努めます。また、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物を始めとするさまざまな情報伝達手段を活用し、投資主に分かりやすい開示を行うよう努めます。

⑫ サステナビリティ方針

本投資法人の資産運用業務に際し、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の持続可能性（サステナビリティ）への配慮が、本投資法人の中長期的な競争力や投資主価値の持続的な向上に不可欠であるとの認識のもと、以下に掲げる方針の実践に努めます。

（ア）地球環境の保全、運用資産の環境負荷低減

運用資産における省資源・省エネルギーの推進や節水・水資源の有効利用及び廃棄物削減・リサイクル等、循環型社会への寄与及び環境との共生を図りながら地球環境の保全を目指します。また、運用資産における温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物排出量等の環境目標及び当該目標を達成するための具体的な取組内容を定め、環境負荷低減を図ります。

（イ）地域・社会（コミュニティ）への貢献

運用資産を通じて、地域・社会（コミュニティ）への貢献や、周辺地域との良好な関係の構築に努めます。

（ウ）外部のステークホルダーとの協働

運用資産のテナント、PM会社及びマスターリース会社等の外部のステークホルダーと良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、サステナビリティ方針の内容を実践することを目指します。

（エ）役職員への取組み

ESGに係る継続的な教育・啓発活動を実施し、役職員のESGへの配慮に対する理解を深め、実行力を高めます。また、健康で安全・快適な職場環境づくり、人材育成及びワークライフバランスの取組みにより、役職員一人ひとりが十分に能力を発揮できる環境を整備します。

（オ）コンプライアンスの遵守、ガバナンス体制の構築・整備

全てのステークホルダーの期待に応えることを目指し、ESG関連の法令・規則及びコンプライアンスの遵守に加え、更なるガバナンス体制の強化に取り組むことで、公正な取引、情報の適切な管理及び利益相反防止を徹底します。

（カ）ESG情報の開示と透明性の確保

ESGに関する情報の適時適切な開示に努めるとともに、環境認証の取得や国際的な基準の採用等の外部評価も活用した透明性の確保に努めます。

（キ）サステナビリティに関する意思決定事項の運用ガイドラインへの準用

本資産運用会社のサステナビリティ推進会議にて意思決定されたサステナビリティに関する各種ポリシーや目標（数値を含みます。）、各種施策事項は、運用ガイドラインへ適宜準用します。

（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、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。

a.　不動産

b.　次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を併せて「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併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前記a.又はb.i.からiv.まで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前記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。）（以下併せて「不動産対応証券」といいます。）

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。）第２条第９項に定めるものをいいます。）

ii.　投資信託の受益証券（投信法第２条第７項に定めるものをいいます。）

iii.　投資法人の投資証券（投信法第２条第15項に定めるものをいいます。）

iv.　特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定めるものをいいます。）

v.　匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（イ）本投資法人は、前記（ア）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（金融商品取引法第２条第１項第１号に定めるものをいいます。）

iv.　地方債証券（金融商品取引法第２条第１項第２号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（金融商品取引法第２条第１項第３号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（金融商品取引法第２条第１項第４号に定めるものをいいます。）

vii.　社債券（金融商品取引法第２条第１項第５号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（金融商品取引法第２条第１項第12号に定めるものをいいます。）

x.　コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第２条第１項第15号に定めるものをいいます。）

xi.　前記（ア）a.及びb. i.乃至iv.又はvi.に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法第２条第３項に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

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

xiii.　不動産関連ローン等金銭債権を主たる信託財産とする信託の受益権

xiv.　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。）第３条第７号に定めるものをいい、前記で別途定めるものを除きます。）

xv.　株券（金融商品取引法第２条第１項第９号に定めるものをいいます。）

xvi.　信託財産を主として前記i.からxv.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

xvii．有価証券（投信法第２条第５項に定めるものをいい、前記（ア）b.若しくはc.又は本a.に定めるものを除きます。以下同じです。）

b．金融商品取引法第２条第22項第２号から第５号に掲げるデリバティブ取引に係る権利

c．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に定めるものをいいます。以下同じです。）

（ウ）本投資法人は、前記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。）、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備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（但し、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（資産流動化法第２条第６項に定めるものをいいます。）

f．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）上の組合の出資持分（但し、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。）に基づく国際協力排出削減量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

i．地役権

j．その他不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備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

（エ）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。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合の詳細については、前記「（１）投資方針／③ 本投資法人の特徴及び投資方針／＜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（但し、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、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（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、規約に定める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　利益を超えた金銭の分配

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、運用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　分配方針／（イ）」で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（規約第36条第２項）。

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、原則として決算期末から３か月以内に、決算期末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（規約第31条）は、次のとおりです。

（ア）規約第30条第２項第１号⑭に掲げる金銭債権及び同号⑰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）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人が投資の対象とする資産を保有した場合と同様の損益を実現すること、本投資法人の資産又は負債に係る価格変動及び金利変動によるリスクを減じること並びに先物外国為替取引により、本投資法人の資産又は負債について為替相場の変動により生じるリスクを減じ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いて、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）。但し、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「業等府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、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等府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 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政令で定めるものを含みます。）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等府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（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. その他業等府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業等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、業等府令第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（業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業等府令第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（業等府令第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（但し、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.その他業等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）。但し、登録投資法人が、特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により不動産の取得、譲渡、貸借又は管理の委託のうちいずれかの取引を自ら行うことができない場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式については、100分の50を超える議決権の保有が認められます（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。但し、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、規約第５条第２項）。

a. 投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合
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当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。

a. 合併後消滅する投資法人から親法人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）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項括弧書き、投信法施行規則第245条の２）。

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、資金を借り入れ（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。但し、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、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、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」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】

以下において、本投資口への投資に関する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。また、本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人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。

以下に記載のいずれかの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が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがある他、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の額が低下す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、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえ、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（1）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク
（イ）市場価格変動に関するリスク
（ウ）金銭の分配に関するリスク
（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
（ア）投資法人の組織運営に関するリスク
（イ）投資法人の制度に関するリスク
（ウ）スポンサーとの連携に関するリスク
（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
（ウ）物件取得の競争に関するリスク
（エ）テナントの獲得競争に関するリスク
（オ）投資対象にホテルが含まれていることによるリスク
（カ）投資対象に商業施設が含まれていることによるリスク
（キ）投資対象にヘルスケア施設が含まれていることによるリスク
（ク）投資対象に物流施設が含まれていることによるリスク
（ケ）投資対象に住宅・学生レジデンスが含まれていることによるリスク
（コ）不動産の偏在に関するリスク
（サ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（シ）土地の境界等に関するリスク
（ス）建物の事件・事故又は天災地変その他の環境の急変に関するリスク
（セ）建築基準法等の規制に関するリスク
（ソ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（タ）埋立地に関するリスク
（チ）不動産の所有者責任に関するリスク
（ツ）共有物件に関するリスク
（テ）区分所有建物に関するリスク
（ト）借地権に関するリスク
（ナ）底地物件に関するリスク
（ニ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（ヌ）専門家報告書等に関するリスク

（ネ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（ノ）収入及び支出に関するリスク
（ハ）ＰＭ会社に関するリスク
（ヒ）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
（フ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
（ヘ）敷金及び保証金に関するリスク
（ホ）転貸に関するリスク
（マ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ミ）地球温暖化対策に関するリスク
（ム）開発物件に関するリスク

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

⑦ 税制等に関するリスク
（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
（オ）減損会計の適用に関するリスク

⑧ その他
（ア）資産を組み入れ又は譲渡することができないリスク
（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ウ）投資法人の合併に関するリスク
（エ）内部留保の活用に関するリスク

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口へ投資した後、換金又は投資回収を行う際、本投資口につき、取得時の価格より低廉な価格で譲渡することを余儀なくされ、又は希望した時期と条件では譲渡できない場合があります（注１）。また、本投資法人が本投資法人債を発行した場合、本投資法人債には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません（注２）。

（注１）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クローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。また、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。さらに、東京証券取引所が定め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、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。
（注２）投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢（注１）、不動産市況（注２）、本投資法人による新投資口の追加発行（注３）、その他市場を取り巻く様々な要因（注４）の影響を受けて変動することがあります。

以上のほか、戦争やテロといった社会情勢による悪影響が生じることがあります。ロシアによるウクライナへの軍事侵攻の長期化や米国及びイスラエルによるイランへの軍事行動による中東情勢の緊迫化により、我が国企業の経済活動が制約されるおそれがあるほか、それらが経済活動や国民生活に更なる悪影響を及ぼさないとの保証はありません。これらの影響から、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化のほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等の金融情勢による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあり、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、我が国における金利政策の変更による金利動向やETF等の資産買い入れ方針の変更による市場の需給動向、あるいは米国・欧州市場その他の各国における金利政策等によって、本投資口の市場価格が悪影響を受け、下落することがあります。

（注２）本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注３）本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われ、本投資口１口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合には、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、期中において本投資口が追加発行される場合でも、その期の本投資口の保有期間にかかわらず、既存の本投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があり、かかる可能性により市場価格が下落するおそれがあります。

（注４）例えば、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません（注）。

（注）本投資法人はそ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、特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じる場合があり、したがって、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、法令上の一定の権利を有していますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません（注）。

（注）本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができます。しかし、株式会社における場合と異なり、投資法人においては、役員会の承認のみをもって金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等が確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認は必要とされていません。また、投資主総会は決算期ごとに招集されることも想定されていません。また、投資主総会が開催された場合にも、ある投資主がその総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、一定の例外を除き、原則として、当該投資主は当該投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項、第３項及び第４項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の執行役員及び監督役員は、法令上、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、それらの義務が遵守されるとの保証はありません（注１）。本投資法人の執行役員及び監督役員が、法規制（注２）や内部管理態勢（注３）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対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。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し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。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されるとの保証はありません。執行役員は、本資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

（注２）本投資口は、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ます。

（注３）本投資法人は内部規程を設け、執行役員及び監督役員がかかる取引を行うことを制限しています。

ｂ．投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

本投資法人は、資金調達を目的として、新投資口を発行することがありますが、新投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右されることから本投資法人が必要とする時期及び条件で新投資口を発行できるとの保証はありません。

また、新投資口の発行の方法によるほか、本投資法人は、投資方針に従い、継続的に借入れの実施及び投資法人債の発行を行う方針ですが、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債を発行できるとの保証はありません（注１）。

なお、本投資法人が借入れ及び投資法人債を発行するに当たっては限度額や借入先等に関する制限があり（注２）、また、その資金調達に際し財務制限条項等の制約を受けることがあるため（注３、４）、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

さらには、資金調達に際して受ける制約のため、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で運用資産の処分や建替等ができないおそれもあります（注５）。

加えて、本投資法人が、借入金につき期限前返済を行う場合、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する等、予測しがたい経済状況の変化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。本投資法人は、財務指標のうちLTVの上限を60%としていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的にLTVはその上限を超えることがあります。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あります。

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行っています。しかし、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によるほか、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オファリングでの資金調達方法もありえますが、ライツ・オファリングでの資金調達が本投資法人において適切な資金調達手法であるとの保証はありません。

（注２）本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円と定められています。また、借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件（以下「導管性要件」といいます。）（導管性要件の詳細については、後記「⑦　税制等に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（但し、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。）に限定することが要請されるため、規約上、借入先は適格機関投資家（但し、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。）に限るものと定められていて、借入先は事実上、制限されています。

（注３）借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があり、それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注４）本投資法人は、本書の日付現在、金融機関との間でローン契約を締結しています。かかる契約において当初の借入時における担保及び保証の提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等が規定されています。

（注５）本投資法人の運用資産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる運用資産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が希望した時期及び条件で運用資産の処分や建替等ができないおそれがあります。

ｃ．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は倒産手続の対象となり（注１）、また投信法上の登録を取り消されることがあり（注２）、これらの場合、本投資口の上場が廃止されます。また、本投資法人が解散し、清算手続に入る場合、投資主は、全ての債権者への償還の後でなければ、その投資額を回収できません。したがって、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（注１）投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性があり、本投資法人は、現行法上、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の適用を受けて倒産手続に入ることがあります。

（注２）本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．業務委託に関するリスク

本投資法人の業務を受託する者において、必要な業務が適正に遂行できない事態が生じた場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります（注）。

（注）投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられていて、また、使用人を雇用することはできません。そこで、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、これらの業務受託者（以下、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を併せて、「業務受託者」と総称します。）の能力や信用性に依存することになります。資産運用会社となるためには金融商品取引法上、投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されていて、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人に対し、適時適切な業務の提供ができないこととなり、その結果、投資法人の業務に悪影響を及ぼす可能性があります。また、業務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、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ます。さらには、業務受託者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされていて、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは、以下のとおりです。

ⅰ．資産運用会社の運用能力に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に当たり、投信法、金融商品取引法及び東京証券取引所が定める上場規則の適用を受けることとなるほか、法令上善管注意義務及び忠実義務を負った資産の運用を行いますが、これらをもって、運用成果に対して何らの保証を行うものではなく、またその運用能力を保証するものでもありません（注１、２）。

（注１）本資産運用会社が、資産の運用を行うためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受けます。

（注２）本資産運用会社は、本投資法人以外にも不動産私募ファンドからアセットマネジメント業務を受託することがあります。不動産私募ファンドの投資対象が本投資法人の投資対象と競合することがあります。もっとも、本資産運用会社は、利益相反防止体制を構築し、一定の例外的取扱いを除き、原則として本投資法人が優先的に物件情報を検討できることとされています。また、かかる一定の例外的取扱いについては、スポンサーとの関係では、あくまでスポンサーサポート契約に定められているスポンサーによる物件売却情報提供サポートの例外に該当する場合に限って行われるものであり、スポンサーによるスポンサーサポート契約に基づく本投資法人のための物件の売却情報提供のサポートは、今後も変わりなく行われます。

ⅱ．資産運用会社の行為に関するリスク

本資産運用会社の親会社であるスポンサー及びそのグループ会社（以下「スポンサー等」といいます。）を含む利害関係人等と本投資法人との間で取引を行うに際して、本資産運用会社が、金融商品取引業者及び資産運用会社としての行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注１、２）。本資産運用会社は、利害関係人等との取引により投資主又は投資法人債権者の利益を害されることがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引が行われ、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

また、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されておらず、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません（注３）。

（注１）本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーからの出向者です。

（注２）資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

（注３）執行役員は、本資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

iii. 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行しますが、本資産運用会社において定めた投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります（注）。

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

（注）本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、本投資法人の投資対象となる不動産等の取得・運用資産の運営管理・売却の方針及び財務上の方針等の投資方針に係る事項等を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく、適宜、見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされる場合があります。

（ウ）スポンサーとの連携に関するリスク

スポンサーは、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています（注）。したがって、本投資法人が、スポンサーとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、スポンサーの業績が悪化した場合や、スポンサーの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、スポンサーグループは、不動産の賃貸事業及び収益不動産への投資事業等を行う事業会社で構成されるグループであるため、本投資法人と重複する事業を営んでいて、将来競合する可能性もあります。

スポンサーはスポンサーサポート契約に基づき、スポンサー等が保有する本投資法人の投資方針等に合致する不動産等を売却しようとする場合、一定の場合を除き、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して当該不動産に係る売却情報を提供する前に本資産運用会社に対して、その売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、スポンサーは、第三者が保有する本投資法人の投資方針等に合致する不動産等に係る売却・仲介情報を得た場合、一定の場合を除き、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供するものとされていますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

上記に加え、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である2018年12月14日から５年とされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない、又は、本資産運用会社の交代、スポンサーによる本資産運用会社の持株比率が50%以下になったこと若しくは本投資法人の支配権をスポンサー等以外の特定の第三者が取得したこと等により契約が終了した場合、スポンサーからの情報の提供が受けられなくなるおそれがあります。

（注）具体的には、スポンサーは本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、不動産等の売却情報の提供等をはじめとする各種支援の本資産運用会社への提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であるほか、本投資法人は、「サンケイビル」ブランドの商標使用許諾をスポンサーから受ける等、本投資法人は、スポンサーと強く連携し、多くのサポートを受けています。本投資法人とスポンサーとの間の商標使用許諾契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑥　商標使用許諾契約」をご参照ください。

（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本資産運用会社の役職員その他の内部者が、法規制（注１）や内部管理態勢（注２）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）本投資口は、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。
（注２）本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員がかかる取引を行うことを制限しています。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とする投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク

本投資法人がその運用の対象とする不動産は、一般に、価格変動にさらされているほか（注１）、相対的に他の資産に比較し流動性は低いため（注２）、本投資法人は、常にその投資方針に従った運用ができるとの保証や収益を上げられるとの保証はありません。

（注１）不動産も、それ以外の資産と同様、経済状況の変動等によりその市場価格は変動します。特に、需要の変動や競争激化等市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達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

ポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。

（注２）不動産は、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有しています。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）したにもかかわらず、本投資法人の取得後、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性がさらに低下したり、売買価格が下落したりする可能性があります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は、以下a．乃至e．を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク（注１）

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料不払いに関するリスク（注２）

c．賃借人による賃料減額のリスク（注３）

d．テナント集中に関するリスク（注４）

e．変動賃料に関するリスク（注５）

（注１）不動産等の稼働・解約等に関するリスクとして、賃借人が一定期間前の通知により契約を解約できる賃貸借契約上の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。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、契約期間を２年とし、その後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みられます。しかし、賃貸借契約の期間が終了しても別段の意思表示がない限り自動的に更新されることが定められている場合でも、賃貸借契約期間が満了する際、常に賃貸借契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。
また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。その他、契約上、賃料の増額改定の規定が設けられている場合でも、契約どおりの増額改定がなされる保証もありません。
以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（注２）不動産等の賃借人の信用力及び賃料不払いに関するリスクとして、賃借人の財務状況が悪化した場合や賃借人について倒産手続が開始された場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

（注３）賃借人による賃料減額のリスクとして、賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。したがって、一定時点の賃料が将来も維持される保証はありません。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。
これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

（注４）テナント集中に関するリスクとして、本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。
また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。
本投資法人の運用資産には、単一のテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（注５）変動賃料に関するリスクとして、賃貸借契約において、固定賃料以外に、不動産等のテナントの収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等のテナントの収益等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が悪影響を受ける可能性があります。
また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。
商業施設、ホテル等において、テナントの売上又はホテルにおけるGOP（※）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若しく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。

（※）「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。

（ウ）物件取得の競争に関するリスク

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（注）、その他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。

（注）本投資法人は、その規約において、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することがあります。

（エ）テナントの獲得競争に関するリスク

テナントの獲得競争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（注）。

（注）通常、投資対象不動産は、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もたらします。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象不動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。

（オ）投資対象にホテルが含まれていることによるリスク

a. ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

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、制度的要因、社会的要因等により、ホテルを用途とする不動産に係る賃料収入及び運用資産たるホテルそのものの価値は影響を受けることがあります。賃料収入は、ホテルの営業収益に依拠することとなり、賃貸料の支払の安定性、特に変動賃料を採用している場合については、運用資産からのホテルの営業収益に大きく左右されることとなります（注１、２、３、４）。

本投資法人が保有する日本国内のホテルは、ビジネス利用や国内旅行客の宿泊需要が大半であるものの、訪日外国人旅行客の宿泊需要も取り込んで運用されているため、ビジネス顧客や国内旅行客の動向だけでなく、諸外国の社会情勢、経済状況、旅行客の嗜好の変化、伝染病等の流行や為替相場等に影響を受ける可能性があります。

（注１）ホテル事業は、主として宿泊売上に依存していて、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。そのため、ホテルの収益を正確に予測することは容易でなく、大きく変動する可能性もあります。特に、ホテルの収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。
まず、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益が落ち込むリスクが比較的高いといえます。また、海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。その他、ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。さらに、運用資産であるホテルが国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号、その後の改正を含みます。）に定める登録を受けている場合、当該ホテルの所有者は税制上の優遇措置を受けることがありますが、その登録が取消し又は抹消された場合には、当該優遇措置を受けることができず、本投資法人の収益等が悪影響を受けることがあります。
戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害等不測の自然災害、SARS（重症急性呼吸器症候群）やMERS（中東呼吸器症候群）、新型コロナウイルス等の伝染病・疫病の国内外における流行及びこれに伴う各国の移動・渡航制限等の政策措置のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

（注２）ホテルでは、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無や夏期・冬期休暇シーズン等、季節により収益が変動します。観光地に位置するホテルの収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。

（注３）ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、FF&Eと呼ばれる家具、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ホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはグレードとイメージがあり、これらを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくは収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注４）近隣に大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテルの営業収入が減少し、その結果変動賃料部分が減少し、又は物件価値が減少する可能性があり、本投資法人に影響を与える可能性があります。

b. テナントの集中に関するリスク

ホテルは、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することや代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります（注）。

（注）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という特性があります。また、ホテルは、１棟全体として１つの賃借人に賃貸することが一般的です。このようなシングル・テナントの場合、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ますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテルの賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテルの賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテルの賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

c. フランチャイズやブランドライセンシング契約に関するリスク

ホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンシング契約を締結される場合、これらの契約が終了又は解除される事態が生じたことにより、ホテルの収益が悪影響を受けることがあります（注）。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）ホテルの賃借人はホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンシング契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的であり、これらの基準・条件が満たされない場合には、当該契約を解除され、ホテルの収益が悪影響を受ける可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、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。

d. ホテルの賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

ホテルの賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となることで、業績に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテルの賃借人等の属性が悪化し、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。

（注）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、ホテルの賃借人等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人等による設備（看板等）の設置、その他のホテルの賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテルの賃借人等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテルの賃借人等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

（カ）投資対象に商業施設が含まれていることによるリスク

商業施設の場合、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、また、代替テナントが確保できない等により、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります（注）。

また、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、投資対象不動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。

（注）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、設備等を整えたうえ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。

（キ）投資対象にヘルスケア施設が含まれていることによるリスク

a. オペレーターに関するリスク

ヘルスケア施設は、本投資法人の投資適格となりうるテナント候補は、一定の範囲に限られ、投資判断後においてオペレーターが交替することを余儀なくされる場合にも、代替オペレーター候補は限定されることとなります（注１）。また、ヘルスケア施設の場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります（注２）。その結果、稼働率が大きく低下すること、あるいは代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなること等賃貸借契約の条件が不利となることがあり、本投資法人の収益及び当該物件の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）一般的にヘルスケア施設は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供することが想定されます。これらオペレーショナル・アセットについては、かかる観点より、各種の業法規制や、事業遂行のノウハウ、さらにはオペレーターとしての事業継続性の観点からの財務体質等といった各種の見地で本投資法人はその投資判断を行うこととなり、その結果、本投資法人の投資適格となりうるテナント候補は、一定の範囲に限られますし、投資判断後においてオペレーターが交替することを余儀なくされる場合にも、代替オペレーター候補は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。
また、本投資法人は、本書の日付現在、ヘルスケア施設のオペレーショナル・アセットの取得を具体的に決定していませんが、今後、その投資判断を行うに当たり、バックアップオペレーターを選任するかを決定する際、バックアップオペレーターの財務基盤、実績、業容、社内態勢等を検討し、その結果、バックアップオペレーターを選任するとの保証はありません。しかしながら、バックアップオペレーターを選任しなかった結果、後に当該オペレーターの業務運営に支障が生じた場合に、機動的にテナント交代ができず、そのため、本投資法人の収益等は、悪影響を受ける可能性があります。

（注２）ヘルスケア施設は原則としてテナントと長期の賃貸借契約の締結が想定されるため、退去する可能性は比較的低いと考えられますが、万一退去した場合には、賃貸面積の広さや、テナント向けの個別仕様の物件が多いこと及び代替テナントとなりうる者が限定されていることから、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

b. 物件の汎用性に関するリスク等

ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、テナント又はオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。そのため、将来テナントやオペレーターが退去した際には、その建物を、オフィスや住居等の用途に容易に転用が可能でないことが一般的です。その際、ヘルスケア施設の用途の変更には、多額の費用が掛かり又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されているため購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

c. 制度改正に関するリスク

ヘルスケア施設については、オペレーターの事業の運営に関連した固有の法令等の規制が存在し、法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がオペレーターの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ク）投資対象に物流施設が含まれていることによるリスク

物流施設については、需要と供給のバランスによる影響を受けるほか（注１）、物流施設特有のリスクを抱えていて（注２）、これらによって本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）電子商取引市場の拡大等を背景とした消費物流の需要を高めていると考えられる要因に変動が生じることや、物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変化が生じること等により、物流施設について需要状況が変化する可能性があります。

（注２）周辺環境や主要な輸送手段変化などの要因により、物流施設のテナント需要が後退した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、当該物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあり、その結果、テナント需要が後退する可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が変化することがあり、テナント需要が低下する可能性があります。更に、物流施設に海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件が含まれる場合、それら物流施設に係るテナント需要は、為替相場や経済情勢に左右される可能性があります。その他、景気減速により物流業界全体における景気が悪化した場合や今後の物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化した場合には、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。更には、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与え、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、港湾労働法（昭和63年法律第40号、その後の改正を含みます。以下「港湾労働法」といいます。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高額となる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。上記のほかにも、その建物の特性、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。

（ケ）投資対象に住宅・学生レジデンスが含まれていることによるリスク

住宅については、賃貸期間が一般的に比較的短期間であるうえ、テナントの退去要因が多様であるため、比較的短期間のうちに入居者が退去することで、稼働率が不安定となったり、低下する可能性があります。また、学生レジデンスの場合、想定している入居者層が限定的であるため、相対的に需要が小さく、新規競合物件の供給、学生レジデンスにおいて想定している教育施設の移転等の近隣環境の変化により、空室期間が長期化したり、稼働率が大きく低下したりす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及ぼす可能性があります。

（コ）不動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」に記載の方針に基づき資産の運用を行いますが、その結果、本投資法人の運用資産は、一定地域に偏在する見込みです（注）。したがって、一定地域の不動産マーケットの変動や不動産等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行う結果、本投資法人の運用資産は、特に東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。）及び名古屋圏（愛知県、岐阜県及び三重県をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。）に偏在することが見込まれます。

（サ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

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。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注１、２、３、４、５）。これらの欠陥や瑕疵は、取得前にその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）したにもかかわらず、取得後に判明する可能性もあります。加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はなく、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、権利、地盤、地質、構造、基礎工事部分（基礎杭打ちパイル等を含みます。）、免震・制振装置、機械設備等に関する欠陥や瑕疵があり、それら瑕疵は建物の構造に関しない場合もあれば、構造に決定的な影響を与える場合もあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。

（注２）民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による民法（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）が施行された2020年４月１日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、本投資法人が旧民法の適用される特定の不動産の売買契約において買主であった場合において、不動産に係る物理的又は法的な瑕疵があり、それが隠れたものであるときは、本投資法人は、瑕疵があることを知った日から１年以内に売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。旧民法下では、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うとされていたためです。しかし、上記期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。これに対し、民法改正法が施行された2020年４月１日以降に締結された不動産の売買においては、改正後の民法が適用され、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うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

（注３）上記に加え、本投資法人が買主であるときに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、本投資法人に損害が発生することになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。本投資法人は、状況によっては、売主に対して一定の事項について表明・保証を要求する場合もありますが、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が一定範囲に限定される場合があり、また、売主が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

（注４）不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。不動産の信託契約及び受益権譲渡契約においても、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は契約不適合について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、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を

負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、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、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注５）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。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、民法の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）。

（シ）土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、土地の境界が曖昧なために予想外の費用又は損失が発生する可能性があります（注１）。同様に、越境物の存在により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注２）。

（注１）土地の境界が曖昧な不動産において、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等の本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注２）越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ス）建物の事件・事故又は天災地変その他の環境の急変に関するリスク

建物は、事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変（以下、本項において「天災地変等」といいます。）によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで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、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、不動産の評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する災害・事故等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針ですが、災害・事故等のリスクが顕在化した場合に、保険金によって、必ずしも原状回復を行うことができるとは限りません（注１）。

加えて、天災地変等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合も全てのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

また、天災地変等が起こった場合、本投資法人の保有する物件に大きな影響がなかったとしても、鉄道網や道路網の寸断や毀損による利便性の低下、あるいは地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性があるほか天災地変等により、物件の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）としての発電・配電設備が毀損して電力供給能力の低下が発生し、これによる電力供給不足等により物件の稼働に大きな支障が生じる可能性もあります。あるいは産油国の度重なる産油制限や原子力発電所の稼働停止といった発電設備の供給能力の制約、これを上回る電力需要の発生等を起因とした電力需給のひっ迫により電力の使用制限が行われることで建物の利便性が低下する可能性もあります。それらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）火災保険又は賠償責任保険等を付保することによって、災害・事故等のリスクが顕在化した場合にも、保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。しかしながら、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故が発生する可能性等があります。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされていません。さらに、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。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、建物を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。

（注２）天災地変等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に天災地変等の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、天災地変等によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物件であっても、全てのケースにおいて損害が保険でカバーされるとは限りません。

（セ）建築基準法等の規制に関するリスク

建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。また、建物は、様々な規制のもとにあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等（以下、建築基準法と併せて「建築基準法等」と総称します。）による規制を受けることもあります（注１）。そして、建築基準法等は、随時改正・変更されています。

また、その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法等の規制上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります（注２）。このような場合には、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注１）例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。

（注２）例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。法規制の変化により、かつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。

（ソ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格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や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります（注１）。

また、本投資法人が取得した建物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場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等にも、同様の問題があります（注２）。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動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乃至経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産の使用収益性やその評価額が大幅に下落するおそれがあります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

（注１）土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

（注２）本投資法人が取得した建物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場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該不動産の評価額が大幅に下落するおそれがあります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

（タ）埋立地に関するリスク

本投資法人は、埋立地に立地する不動産に投資することがありますが、埋立地に所在する不動産には、土地に有害物質が含まれているリスクや災害等により被害を受けるリスクがあります（注１、２）。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があるほか、当該不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注１）埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります。当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細については、前記「（ソ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。

（注２）埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性があります。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。かかる災害が生じた場合のリスクの詳細については、前記「（ス）建物の事故又は天災地変に関するリスク」をご参照ください。

（チ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります（注１）。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険等を付保する方針ですが、全てのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

（注１）土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。

（注２）個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない損害が発生する可能性等があります。また、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。

（ツ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履行義務等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服することがあります。

また、不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有不動産において、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合や共有物の管理者に他の共有者が選任された場合には、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（注１）。また、他の共有者によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります（注２）。

共有不動産を賃貸する場合、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部の差し押さえを行うおそれがある等、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注３）。

さらに、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受けるおそれがありますが、その場合、本投資法人の意向にかかわらず、当該共有不動産を分割せざるを得なくなる等の可能性があります（注４）。

共有者は、自己の共有持分を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。

また、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶ可能性があります（注５）。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあり、その結果、流動性が低くなるおそれや不動産の評価額が減殺されるおそれがあります。

（注１）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）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものとされています。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が選任された場合には、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できません（民法第252条の２第４項）。

（注２）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）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

（注３）共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金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、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合についても、同様の問題があります。

（注４）他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受け、他の共有者から共有物の分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物分割・賠償分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、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）。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）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、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、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、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、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

（注５）他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。

（テ）区分所有建物に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が区分所有建物（注１）である場合には、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）及び管理規約に従い、管理、処分、費用負担等の一定の権利制限や経済的負担を伴います。この結果、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（注２）。また、使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意がある場合にあっては、かかる合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません（注３）。さらに、本投資法人の意向に関わりなく、他の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、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（注１）「区分所有建物」とは、区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

（注２）管理規約が定められていない場合を除き、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に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）の過半数（これを上回る割合を管理規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を管理規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が頭数又は上記に基づく一定割

合の議決権を有していない場合には、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反映させることができない可能性があります。
また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。
区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の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、本投資法人が影響を受ける場合があります。
区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、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、管理規約で別段の定めがない限り、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ます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、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いる権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、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があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

（注３）使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第８条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

（ト）借地権に関するリスク

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（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物とも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、期限の到来等の事由により消滅します（注１）。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、建物を取り壊して敷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した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場合において、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可能性があります（注２）。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、本投資法人が希望した価格や時期その他の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（注３）。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を預託することもあり得ますが、敷地を返還する際に、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。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（注１）敷地利用権は、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借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に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。

（注２）敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されると、本投資法人が借地権について民法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には、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ません。

（注３）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が、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、本投資法人が希望した価格や時期その他の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。

（ナ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には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上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、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。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは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、投資家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、投資家に損害を与える可能性があります。

（ニ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約等が否認される等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注１）。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます（注２）。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討したうえで投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化することにより、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、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、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする、ある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなる等、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人により大きな損害が発生する可能性があります。

（注２）本投資法人が、不動産を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

（ヌ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものに留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません（注１）。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するＥＲ（エンジニアリング・レポート）や地震リスク評価報告書についても、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、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（注２）。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、全ての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、資格を有する外部専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格における、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。

（注２）ＥＲ（エンジニアリング・レポート）や地震リスク評価報告書は、個々の専門家が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってその内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

（ネ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、個々の専門家の分析に基づく意見の表明であり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません（注）。

（注）同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケットレポートの内容が異なる可能性があります。ホテル及びヘルスケア施設等の比較的サンプルの少ない不動産に関する情報は、投資判断に必要な全ての情報が網羅されている訳ではありません。

（ノ）収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、様々な要因により減少する可能性があります（注１、２）。

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されていて、賃料収入が減少した場合、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、退去するテナントへの敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります（注３）。

さらに、賃貸借契約上、賃借人が解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、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。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予想外の収入の減少をもたらす可能性があります。

（注１）不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、市場環境の影響も受けやすく、また、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。感染症等の拡大や流行の長期化による賃借人の売上の減少や財務状況の悪化に伴い、賃借人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稼働率の低下が顕在化する可能性があります。また、近時の働き方改革によるオフィスの分散や新型コロナウイルス感染症を契機とした在宅勤務等のテレワークなどの進展により、オフィスにおける執務室の在り方や整理統合を進めるテナント企業もあり、また、固定費圧縮を念頭においた一部テナントの需要減退の傾向もあり、これが今後の不動産の稼働率や賃料水準に悪影響を与えないとの保証はありません。テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、賃料水準が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

（注２）賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、民法改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならず、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、主債務者には、保証人に対する契約締結時の一定の事項に係る情報提供義務等が課され、これらの違反により、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

（注３）民法改正後の民法においては、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。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

（ハ）ＰＭ会社に関するリスク

本投資法人は、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理の委託先として、その資質、経験、ノウハウ、テナント・リレーション等を総合的に勘案して選定する方針としていますが、選定したＰＭ会社における業務遂行能力が低下した場合等においては、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理は、本投資法人の収益性を確保する観点から重要ですが、その良否は、建物を管理するＰＭ会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、その結果、ＰＭ会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。また、選定したＰＭ会社における人的・財産的基盤が今後とも優良であるとの保証はありません。したがって、ＰＭ会社の業務遂行能力が低下した場合やＰＭ会社が交替する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（ヒ）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、一部の少数のテナント又は単一のテナントに物件全体を賃貸することがあります。このような物件においては、様々な要因により、賃料収入が大きく減少するリスクや一度に多額の支出を余儀なくされるリスクがあります（注１）。

さらに、このようなシングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの合意に基づき、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります（注２）。かかる合意がなされている場合、本投資法人が希望した時期及び条件で取得及び売却することができない可能性や不動産の評価額が減殺される可能性があります。

（注１）少数のテナントやシングル・テナント物件においては、既存テナントの営業状況又は財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合に、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準

を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があり、さらに敷金等の返還のため一度に多額の資金の支出を余儀なくされる可能性もあります。また、新たなテナントの要望に合わせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツにおいて、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

（注２）シングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

（フ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本投資法人のポートフォリオは、比較的大型の物件により構成されていて、全体の10%超を占める物件も存在しています（詳細については、後記「５　運用状況／（２）投資資産」をご参照ください。）。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）敷金及び保証金に関するリスク

不動産賃貸においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用に係る支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）転貸に関するリスク

ａ．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に賃貸することがあります（注）。このように、賃借人に不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、転貸を目的として賃借人に賃貸する場合、賃借人の財務状態の悪化により、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注）投資対象となる不動産において、ＰＭ会社等が当該不動産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てマスターリース会社となり、そのうえでエンドテナントに対して転貸する場合があります。

ｂ．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には本投資法人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法人に承継される可能性があります。

（マ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等（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）を行うことがあります。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等の理由により、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、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）フォワード・コミットメント等において、買主の事情により不動産売買契約が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。

（ミ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の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。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（ム）開発物件に関するリスク

開発中の段階で売買契約を締結する場合には、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るほか、入居率において不確実性が存在する可能性があります。この結果、当該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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

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、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります（注）。

（注）以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、従前の信託法（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、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、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（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、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、不動産の賃借権又は地上権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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）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条第２項）。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、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、不動産の賃借権又は地上権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ます。他方、新信託法のもとでは、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、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（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、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、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上、信託受託者の承諾が必要と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場合の信託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、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と同等の流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての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）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます（注）。但し、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。したがって、本投資法人は、不動産を信託する信託の信託受益権については、信託設定登記がなされるものに限り投資を行う予定です。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。

（注）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、旧信託法のもとでは、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、上記のとおりと解されています。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）。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、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となった場合には、信託受益者である本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）かかるリスクに備え、旧信託法及び新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いますが、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。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、準共有されている信託受益権の信託財産である不動産の管理及び運営については、準共有者全員の承諾がない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります（注１）。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められている保証はなく、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります（注２）。一方で、準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履行義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります（注３）。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

（注１）旧信託法のもとでは所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法のもとでは信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。旧信託法のもとでは、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものと考えられます。したがって、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。一方、新信託法のもとでは、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。

（注２）旧信託法及び新信託法いずれのもとでも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。

（注３）別段の合意のない限り、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、不可分債務であると一般的には解されています。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分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、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、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、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません。また、匿名組合出資持分への投資は、

営業者が開発する新規物件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新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがありますが、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が投資した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、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。

（注）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がその資産の２分の１を超える額を不動産に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合には、本投資法人は、導管性要件（導管性要件の詳細については、後記「⑦　税制等に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。

⑦　税制等に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関す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（その投資法人が有する自己の投資口を除きます。）の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の50%以上（割合の判定に当たっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

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（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、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、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は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、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）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以上とすること（規約第29条第３項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置（詳細については、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い／②　投資法人の税務／（イ）不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（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、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。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。

（オ）減損会計の適用に関するリスク

本投資法人においても、企業会計の基準・慣行に従い「減損会計」が適用されることから、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）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、平成17年４月１日以降に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期計算期間より「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。なお、平成27年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

⑧ その他

（ア）資産を組み入れ又は譲渡することができないリスク

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、上場以来、外部成長、すなわち、その資産ポートフォリオの拡大や、内部成長、すなわち、その質の向上を図り、これをもって、中長期的な安定運用を目指し運用行為を行っています。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資産売却情報を入手することがあり、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での資産の取得又は譲渡等に向けた検討や交渉等も行うことがあります。したがって、本投資法人は、今後、新たな資産の取得を決定し、あるいは資産の売却や交換等の決定に向けた活動を行うことがあります。かかる

決定がなされた場合には、引続き適時開示に努めますが、かかる資産取得又は譲渡等の決定が、本書提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、実際に物件取得又は売却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、資産の特性、売主又は買主等の権利者との協議の結果、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。物件取得又は売却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、当該資産を購入又は売却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。そのため、本投資法人は、資産を予定どおりの条件と時期において購入し取得することができず、又は資産を予定どおりの条件と時期において譲渡することができず、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があります。しかし、何らかの理由により、取得予定の資産が予定どおり信託されない可能性があります。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定の資産を取得することができず、その結果、投資主に損害が発生する可能性があります。

（イ）本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、租税特別措置法に規定する機関投資家である金融機関からの借入れをこれまで行っていて、また今後も行うことがあります。しかしながら、本投資法人が必要とする額及び条件による貸出しの実行が金融機関から常になされるとの保証はありません。本投資法人が想定する条件及び時期において借入れができるとの保証もありません。これら想定外の事象が借入れにおいて発生したことにより、借入金利が著しく変更され、資金の借入れに時間を要し、又は取得予定の資産を購入することが遅れることが生じたときには、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ウ）投資法人の合併に関するリスク

本投資法人が他の投資法人と合併した場合には、本資産運用会社の運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成となる可能性や、LTVが悪化し資金調達条件に変化が生じることがあります。また、投信法上、合併に反対する投資主又は新投資口予約権者から自己の有する投資口又は新投資口予約権を公正な価格で買い取ることを請求される可能性があり、かかる請求がなされた場合、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、本投資法人が投信法に定める簡易合併の手続により投資主総会の承認を受けずに合併を行う場合、本投資法人の投資主は当該合併に反対する場合においても買取請求権を行使することはできません。さらに、本投資法人が合併した後においても期待された効果が得られる保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性のほか、合併の条件によっては本投資法人の投資主の持分が希薄化される可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の投資主及び投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。

（エ）内部留保の活用に関するリスク

本投資法人は、内部留保を保有していて、法令等の定めにより分配金に加算するほか、機動的な資本調達や物件取得又は物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少による分配金への悪影響の緩和、さらには税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指す方針です（以下「内部留保の活用方針」といいます。）。しかしながら、投資法人に関する内部留保に係る会計処理又は取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、内部留保の金額が変更される可能性及び内部留保の活用が困難になる等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、内部留保のうち負ののれん発生益に由来する一時差異等調整積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、内部留保の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、内部留保の取崩予定額を公表することがあり（以下、公表した内部留保の取崩予定額を「公表済内部留保取崩予定額」といいます。）、公表済内部留保取崩予定額を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済内部留保取崩予定額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済内部留保取崩予定額よりも低い金額が実際の内部留保からの取崩額となる可能性があります。また、公表済内部留保取崩予定額の分配が可能であっても、公表済内部留保取崩予定額までの分配を行わない可能性もあります。

さらに、本投資法人は、内部留保の活用方針に基づく運用上の施策や、想定外の損失の発生等により、公表済内部留保取崩予定額以上の取崩を行う可能性があります。その場合、本投資法人の想定以上に内部留保が減少することとなり、将来的に、内部留保の活用方針が重大な影響を受ける可能性や、公表済内部留保取崩予定額の分配を行うことができなくなる可能性があります。

（２）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、併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。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

① 投資法人について

本投資法人は、執行役員１名以上及び監督役員２名以上により構成される役員会により運営されます。役員会は３か月に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資産運用会社及び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。

なお、執行役員は、本投資法人の資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、本投資法人の役員は、本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。

② 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、顧客又は本資産運用会社に重大な影響を及ぼす可能性が顕在化し又は顕在化する可能性が高まった場合には、直ちに所属部室長を経由し、リスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長及び代表取締役社長に情報伝達を行うとともにリスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長は遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

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、「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」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

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。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、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。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、法令又は内規等で許容される場合を除き、売買等を行ってはならないものとされ、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。

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、本投資法人又は本投資法人投資主若しくは本投資法人債権者に損失が生じ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・エンド型であり（規約第５条第１項）、投資口の買戻しの制度はないため、該当事項はありません。

但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めていて（規約第５条第２項）、かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として、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）。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額60万円を上限として、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、委託業務の対価として投資主名簿等管理人に対し、後記＜委託業務手数料表＞に記載された金額を上限として別途本投資法人及び投資主名簿等管理人間で合意した手数料を支払います。但し、募集投資口の発行に関する事務、新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務、並びに新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿管理人が協議のうえ書面により合意したところによりその手数料を定めるものとします。

b. 投資主名簿管理人は、前記a. の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。月末が銀行休業日の場合、前営業日までに支払うものとします。

c. 前記a. 及びb. に定める委託業務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人で協議のうえ書面による合意によりこれを変更することができるものとします。

＜委託業務手数料表＞

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　（消費税別）
基　本　料	１．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 ２．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	１．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とする。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について……480円 5,000名超10,000名以下の部分について……420円 10,000名超30,000名以下の部分について……360円 30,000名超50,000名以下の部分について……300円 50,000名超100,000名以下の部分について……260円 100,000名を超える部分について……225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管　理　料	１．分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 ２．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	１．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 （投資主数）　（投資主１名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について……120円 5,000名超10,000名以下の部分について……110円 10,000名超30,000名以下の部分について……100円 30,000名超50,000名以下の部分について……80円 50,000名超100,000名以下の部分について……60円 100,000名を超える部分について……50円 ２．指定口座振込分については１件につき130円を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき……450円
諸届管理料	１．投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） ２．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	１．照会、受付１件につき……600円 ２．調査、証明１件につき……600円
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	１．議決権行使書用紙の作成……15円 １通につき 議決権行使書用紙の集計……100円 １通につき 但し、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 ２．派遣者１名につき……20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　（消費税別）
郵便物関係手数料	１．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 ２．返戻郵便物データの管理	１．封入物３種まで　期末、基準日現在投資主１名につき …… 35円 追加封入１種ごとに、追加 …… 10円 ※手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき …… 23円 ２．返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき ……200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき ……150円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主１名につき ……2,000円

（注）基本料については日割り計算をしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が１か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします（但し、各種引継手数料を除きます。）。なお、市場変更等により事務委託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が１か月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用します。

（イ）機関運営に関する一般事務

a. 機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬（機関運営）」といいます。）の計算期間は、毎年３月１日から同年８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各期間とします。

b. 各計算期間の一般事務報酬（機関運営）は、各計算期間初日の直前の本投資法人の営業期間の末日（以下「決算期」といいます。）における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の金額を記載した後記＜基準報酬額表＞により計算した金額（但し、年額800万円を超えないものとします。）を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、前記a. に定める計算期間の途中で一般事務委託契約（機関運営）が終了する場合は日割計算を行います。また、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬（機関運営）を、各計算期間の終了日までに、機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

d. 経済情勢の変動等により一般事務報酬（機関運営）の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し、書面により合意の上、一般事務報酬（機関運営）の金額を変更することができます。

e. 本投資法人は、本（イ）に定める一般事務報酬（機関運営）に係る消費税及び地方消費税（以下、本（イ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（６か月分）
前期末の総資産が750億円以下	3,000,000円
前期末の総資産が750億円超	4,000,000円

（ウ）計算、会計帳簿の作成に関する一般事務

a. 投信法に規定される「会計帳簿」及び「会計帳簿」に関する資料の作成（但し、該当する勘定がない場合を除きます。）並びに資本的支出と修繕費の判定業務を含む固定資産台帳の作成の業務の対価として、本投資法人は計算、会計帳簿の作成に関する一般事務受託者（以下「会計等事務受託者」といいます。）に対して、下記の物件連動報酬体系の算式により計算された委託業務報酬の月額（消費税及び地方消費税は別途。）を支払うものとします。ここで、毎月末日を最終日とする各月を計算期間（以下、本（ウ）において「計算期間」といいます。）とし、本投資法人は会計等事務受託者に対して各計算期間において提供された上記役務の対価として支払うものとします。なお、この委託業務報酬の計算において、本件一般事務の遂行される期間が１か月に満たない月に係る委託業務報酬は、遂行期間を１か月

とみなして算出し、日割計算は行わないものとします。この委託業務報酬は本投資法人から会計等事務受託者に対して、対象月の翌月末日までに支払うものとします。

＜物件連動報酬体系の算式＞

委託業務報酬の月額 ＝ 年間固定報酬金額×１/12＋変動報酬月額単価×増加数

ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金500,000円を、それぞれ上限とし、年間固定報酬金額及び変動報酬月額単価の具体的な額は別途、本投資法人及び会計等事務受託者が書面により合意して定めるものとします。また、増加数は、各計算期間の直前の計算期間末日に本投資法人が保有する物件数（以下、本（ウ）において「対象物件数」といいます。）から、別途本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上書面により合意した物件数を控除した数と定義し、当該控除後の数が０を下回った場合であっても０を下限とします。但し、当該計算期間中に新規物件の取得（既に保有している物件の共有持分又は準共有持分の追加取得を除きます。）があった場合は、当該計算期間の直前の計算期間末日に保有する物件数に当該新規取得物件の数を加えた数を、対象物件数とみなします。

b. 新規取得物件の固定資産台帳の作成の業務の対価として、本投資法人は会計等事務受託者に対して、１物件当たり金1,000,000円を上限とし、別途本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上、書面により合意した額を、作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。

c. 本（ウ）に定める報酬の規定では、全て消費税の額及び地方消費税の額を含まないものとし、本投資法人はこれに係る消費税及び地方消費税を負担します。また、本投資法人の会計等事務受託者に対する支払方法は、会計等事務受託者の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法によることとします。

d. 会計等事務受託者が追加の業務を行う場合には、別途会計等事務受託者が差し入れた見積りを踏まえて本投資法人及び会計等事務受託者間で合意した金額を当該業務に対する報酬とします。また、一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）に定められた委託業務（以下、本（ウ）において「委託業務」といいます。）の量が著しく増減した場合、又は委託業務を超える事項が発生した場合には、本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上合意した場合には、報酬の額を変更できるものとします。なお、経済情勢の変動等により委託業務に係る報酬の金額が不適当となった場合についても、本投資法人及び会計等事務受託者が協議の上合意した場合には、報酬の額を変更することができるものとします。

（エ）納税に関する一般事務

a. ①法人税申告書、地方税申告書、及び消費税申告書の作成補助並びに署名・捺印業務、並びに②償却資産申告書の作成補助業務の対価として、本投資法人は納税に関する一般事務受託者（以下「納税等事務受託者」といいます。）に対して年額金20,000,000円を上限とし、別途本投資法人及び納税等事務受託者が協議の上、書面により合意した額を、作業完了時の翌々月末日までに支払うものとします。

b. 法定調書・支払調書の作成補助（個人番号収集保管も含みます。）業務の対価として、本投資法人は納税等事務受託者に対して、年額金500,000円を上限とし、別途本投資法人及び納税等事務受託者が協議の上、書面により合意した額を、作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。

c. 本（エ）に定める報酬の規定では、全て消費税の額及び地方消費税の額を含まないものとし、本投資法人はこれに係る消費税及び地方消費税を負担します。また、本投資法人の納税等事務受託者に対する支払方法は、納税等事務受託者の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法によることとします。

d. 税務調査の立会等によりその他法律上必要と認められる書類・資料等の作成業務が発生した場合における当該業務に対する報酬は、本投資法人及び納税等事務受託者の協議の上合意するものとします。

e. 経済情勢の変動等により本（エ）に定める報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び納税等事務受託者は、互いに協議の上、本（エ）に定める報酬の金額を変更することができるものとします。

③ 本資産運用会社への支払報酬

（ア）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a.からe.までの委託業務報酬を下記f.に定める時期に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。

a. 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、0.5%（年率）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。

b. 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、不動産賃貸事業利益に、5.0%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。）を運用報酬Ⅱとします。なお、不動産賃貸事業利益とは、運用報酬Ⅱの計算の対象となる本投資法人の営業期間の決算期における損益計算書の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額をいいます。

c. 取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を取得した場合（但し、合併（後記e.に定義されます。以下同じです。）による取得の場合を除きます。）、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、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0%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。

d. 譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を譲渡した場合（但し、合併による譲渡の場合を除きます。）、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、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。以下本d.において同じです。）から当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の譲渡時における帳簿価額及び当該譲渡に係る費用（もしあれば。なお、以下で定める調整前譲渡報酬額を含みません。）を控除した金額が正となるとき（かかる金額を、以下「譲渡益」といいます。）は、譲渡報酬として、譲渡代金に1.0%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。以下「調整前譲渡報酬額」といいます。）を本資産運用会社に対して支払います。但し、調整前譲渡報酬額が譲渡益の金額を超えるときは、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とします。なお、譲渡益が発生しないときは、譲渡報酬は発生しないものとします。

e. 合併報酬

本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下併せて「合併」といいます。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権及び再生可能エネルギー発電設備のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限とし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。

f. 報酬の支払時期

ⅰ．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期後３か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ⅱ．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期後３か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

iii．取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備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います。

iv．譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備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います。

v．合併報酬

本投資法人は、合併報酬を、合併効力発生日が属する月の３か月後の末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（イ）資産運用報酬の支払に際しては、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、当該支払に係る資産運用報酬に、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、後記＜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。但し、資産保管委託契約に定めのない業務に対する手数料は、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決定するものとします。

（イ）資産保管会社は、本投資法人の規約に定める営業期間ごとに、前記（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、当該営業期間の末日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）前記（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（本＜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月額手数料（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金20万円に満たなかった場合は金20万円とします。）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間で別途合意のうえで算出した金額とします。

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か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で会計監査人の請求を受けてから３か月以内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。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令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27条）。

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）

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

東京都千代田区内神田二丁目３番４号

電話番号　03-5542-1316

（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。

上記に加え、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、それぞれの一般事務受託者、資産保管会社又は本資産運用会社との契約の定めによるものとします。

①　投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、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　その他前記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】

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取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容が変更になることがあります。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（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）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。但し、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
2013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%）

（注１）2013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。
（注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。
（注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。
（注４）配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）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

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、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）。

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注１）総合課税を選択した場合であっても、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２）上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、前記ⅰの源泉徴収税率と同じです。
（注３）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か月決算換算）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（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

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。
（注）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）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以後は年間120万円を上限）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、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、そ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では上場株式等の個別銘柄の取得はできません。
（注１）一般NISA口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上（2022年12月31日以前に開設する口座については満20歳以上）である方に限ります。
（注２）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択し、一般NISA口座で受け入れた場合に限ります。

また、一般NISAの非課税管理勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年１月１日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されています。（以下「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、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、年当たりの投資上限額は成長投資枠が240万円、つみたて投資枠が120万円となります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）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。みなし配当には前記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、後記c. 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×純資産減少割合（※）
※　純資産減少割合は、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

c. 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
2013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%）

（注１）2013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。
（注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。
（注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。
（注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

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）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。

（注）繰越控除をするためには、譲渡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、前記ⅰと同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、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。

ⅳ．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、一般NISA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（新規投資額で2015年までは年間100万円、2023年までは年間120万円を上限）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。

また、2024年１月１日から導入された新NISAにおいては、つみたて投資枠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。）及び成長投資枠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。

（注１）一般NISA口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上（2022年12月31日以前に開設する口座については満20歳以上）である方に限ります。
（注２）一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、前記ⅱ及びⅲの損益通算や繰越控除には適用できません。

（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（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）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
2013年１月１日～2047年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます）
2048年１月１日～	15.15%（防衛特別所得税0.15%を含みます）

（注１）2013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。
（注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。
（注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. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）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。みなし配当には前記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。

（注）但し、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。

（注）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（前記（ア）b. ⅱ）と同じです。

c. 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（その投資法人が有する自己の投資口を除きます。）の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の50%以上（割合の判定に当たっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

（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軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2027年３月31日	2027年４月１日 ～2029年３月31日	2029年４月１日～
土地（一般）	1.5%		2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）		
本投資法人が取得する不動産	1.3%	2.0%（原則）	

（注）倉庫及びその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

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。

（注１）共同住宅及びその敷地にあっては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注２）倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の2026年８月31日現在の投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域（注１）	前期 2026年２月28日現在		当期 2026年８月31日現在	
			保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（%）（注３）	保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（%）（注３）
信託不動産	オフィスビル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	46,355	46.7	46,381	45.9
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	5,102	5.1	5,101	5.0
	中核的アセット群	東京圏・大阪圏・名古屋圏	27,508	27.7	27,405	27.1
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	9,824	9.9	9,757	9.6
	ホテル	東京圏・大阪圏・名古屋圏	22,300	22.4	22,217	22.0
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	9,824	9.9	9,757	9.6
	物流施設	東京圏・大阪圏・名古屋圏	5,207	5.2	5,187	5.1
		政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	-	-	-	-
小計			88,790	89.4	88,645	87.6
預金・その他の資産			10,558	10.6	12,508	12.4
資産合計			99,348	100.0	101,153	100.0

（注１）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。
「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市、中核市、地方主要都市に限ります。
「中核市」とは、人口20万人以上の市（東京圏、大阪圏及び名古屋圏並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。
「地方主要都市」とは、人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。

（注２）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっていて、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。

（注３）「資産総額に対する比率」については、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

	前期 2026年２月28日現在		当期 2026年８月31日現在	
	金額（百万円）（注１）	資産総額に対する比率（%）（注２）	金額（百万円）（注１）	資産総額に対する比率（%）（注２）
負債総額	53,922	54.3	54,008	53.4
純資産総額	45,426	45.7	47,145	46.6
資産総額	99,348	100.0	101,153	100.0

（注１）負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、貸借対照表計上額によっていて、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「資産総額に対する比率」については、小数第２位以下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】

投資不動産物件については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

2026年８月31日現在における本投資法人の運用資産の概要は以下のとおりです。

（ア）ポートフォリオ一覧

本投資法人の運用資産に係る物件名称、所在地、取得価格、投資比率、帳簿価額及び鑑定評価額は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（注１）		帳簿価額（百万円）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）
				価格（百万円）	投資比率（%）		
オフィスビル	A-3	S-GATE日本橋本町	東京都中央区	14,148	15.1	13,995	16,000
	A-4	S-GATE秋葉原	東京都千代田区	2,055	2.2	1,979	2,960
	A-5	日比谷サンケイビル	東京都千代田区	5,829	6.2	6,141	7,240
	A-6	八丁堀サンケイビル	東京都中央区	4,959	5.3	4,922	5,250
	A-7	東陽パークビル	東京都江東区	3,782	4.0	3,863	3,440
	A-9	大森パークビル	東京都大田区	5,400	5.7	5,611	4,820
	A-10	S-GATE赤坂	東京都港区	7,000	7.5	6,984	7,550
	A-11	宮崎台ガーデンオフィス	川崎市宮前区	2,800	3.0	2,883	2,750
	A-12	福岡グリーンビルディング（注４）	福岡市早良区	10,000	10.6	5,101	4,910
小計			-	55,975	59.6	51,482	54,920
中核的アセット群	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	東京都中央区	8,961	9.5	8,710	9,640
	B-2	ホテルインターゲート広島	広島市中区	3,990	4.2	3,693	4,390
	B-3	SANKEILOGI摂津	大阪府摂津市	5,242	5.6	5,187	5,520
	B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	京都市中京区	5,800	6.2	5,773	6,840
	B-5	ホテルインターゲート金沢	石川県金沢市	3,250	3.5	3,176	3,300
	B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	大阪市浪速区	7,800	8.3	7,733	9,440
	B-7	ベッセルホテルカンパーナすすきの（注５）	札幌市中央区	2,920	3.1	2,887	3,070
小計			-	37,963	40.4	37,162	42,200
合計			-	93,938	100.0	88,645	97,120

（注１）「取得価格」は、運用資産に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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。また、「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）「帳簿価額」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「鑑定評価額」は、2026年８月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各運用資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

（注４）「福岡グリーンビルディング」については、2026年10月13日に譲渡しています。以下同じです。

（注５）取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額については、2026年８月31日現在で本投資法人が保有している共有持分（「ベッセルホテルカンパーナすすきの」40%）に相当する数値を記載しています。各物件の共有持分及び準共有持分の詳細については、後記「④　個別不動産の概要」の個別物件表の記載をご参照ください。以下同じです。

（イ）建物及び賃貸借の概要

本投資法人の運用資産に係る物件名称、建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	建築時期（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
オフィスビル	A-3	S-GATE日本橋本町	2018年10月31日	605	605	6,219.28	6,219.28	100.0
	A-4	S-GATE秋葉原	2017年９月29日	131	131	1,681.55	1,681.55	100.0
	A-5	日比谷サンケイビル	1992年６月25日	398	340	3,420.84	3,420.84	100.0
	A-6	八丁堀サンケイビル	1965年９月１日	326	290	5,594.90	5,594.90	100.0
	A-7	東陽パークビル	1991年６月18日	161	147	4,224.52	3,497.61	82.8
	A-9	大森パークビル	1993年５月31日	193	177	7,469.72	5,207.64	69.7
	A-10	S-GATE赤坂	2015年７月31日	非開示（注８）	非開示（注８）	3,308.10	3,308.10	100.0
	A-11	宮崎台ガーデンオフィス	1993年２月４日	164	151	3,687.53	3,687.53	100.0
	A-12	福岡グリーンビルディング	1996年２月29日	0	0	14,587.00	0.00	0.0
小計／平均			-	非開示（注８）	非開示（注８）	50,193.44	32,617.45	65.0
中核的アセット群	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	2018年１月18日	413	206	6,006.53	6,006.53	100.0
	B-2	ホテルインターゲート広島	2018年10月31日	237	118	9,160.15	9,160.15	100.0
	B-3	SANKEILOGI摂津	2022年10月１日	237	118	14,748.33	14,748.33	100.0
	B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	2017年11月30日	163	148	6,029.40	6,029.40	100.0
	B-5	ホテルインターゲート金沢	2019年１月15日	102	93	5,177.73	5,177.73	100.0
	B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	2021年１月12日	非開示（注８）	45	4,353.79	4,353.79	100.0
	B-7	ベッセルホテルカンパーナすすきの（注７）	2019年３月29日	非開示（注８）	非開示（注８）	4,427.11	4,427.11	100.0
小計／平均			-	非開示（注８）	非開示（注８）	49,903.04	49,903.04	100.0
合計／平均			-	3,733	2,923	100,096.48	82,520.49	82.4

（注１）「建築時期」は、各運用資産に係る主たる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、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2026年８月31日現在において有効な各運用資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデー（※）は考慮しないものとします。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（※）「フリーレント」とは、主として新規入居のテナントに対し、転居に係るコストを一時的に低減させて移転を促進するための賃料等の一時的減額措置をいい、「レントホリデー」とは、テナントの入居期間中の一定時期につき定期又は不定期に賃料等の一時的減額措置を合意することをいいます。以下同じです。本書における月額賃料等の計算においては、別段の記載のない限り、フリーレント及びレントホリデーを考慮しないで算定しています。

（注３）「敷金・保証金」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る敷金・保証金は含みません。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金を記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。
（注５）「総賃貸面積」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。
（注６）「稼働率」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、各小計及びポートフォリオ合計欄は、各運用資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注７）総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、2026年８月31日現在において本投資法人が保有している共有持分（「ベッセルホテルカンパーナすすきの」40%）に相当する数値を記載しています。
（注８）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

なお、各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第６期 2022年２月	第７期 2022年８月	第８期 2023年２月	第９期 2023年８月	第10期 2024年２月
テナント数（注１）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	147	106
総賃貸可能面積（㎡）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	116,925.08	105,448.71
総賃貸面積（㎡）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	100,059.22	101,579.96
稼働率（%）	99.1	94.2	93.4	85.6	96.3

	第11期 2024年８月	第12期 2025年２月	第13期 2025年８月	第14期 2026年２月	第15期 2026年８月
テナント数（注１）	108	109	61	60	59
総賃貸可能面積（㎡）	112,923.27	112,923.27	112,041.58	100,115.25	100,096.48
総賃貸面積（㎡）	109,055.77	108,898.01	108,684.26	81,781.86	82,520.49
稼働率（%）	96.6	96.4	97.0	81.7	82.4

（注１）「テナント数」は、各期末日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています（主たる用途となっていない倉庫等付帯部分のみのテナントは除きます。）。但し、当該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、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途ごとにテナント数として数えるものとします。
（注２）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

（ウ）建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人の運用資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、下表に記載の調査業者により行われた建物状況評価の結果に基づき作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果に基づき作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）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。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用（千円）（注１）	中長期修繕更新費用（千円）（注２）	調査業者	評価報告書日付	PML値（%）
オフィスビル	A-3	S-GATE日本橋本町	東京海上ディーアール株式会社（注４）	2024年2月	-	182,465	東京海上ディーアール株式会社（注４）	2018年12月	2.0
	A-4	S-GATE秋葉原		2024年2月	-	46,481		2018年12月	2.2
	A-5	日比谷サンケイビル		2024年2月	-	352,080		2018年12月	3.1
	A-6	八丁堀サンケイビル		2024年2月	-	469,422		2018年12月	0.3
	A-7	東陽パークビル		2024年2月	-	298,306		2018年12月	9.0
	A-9	大森パークビル		2024年8月	-	354,916		2019年7月	5.6
	A-10	S-GATE赤坂	株式会社東京建築検査機構	2023年2月	-	55,260		2020年8月	4.6
	A-11	宮崎台ガーデンオフィス	東京海上ディーアール株式会社（注４）	2021年7月	-	67,061		2021年7月	9.5
	A-12	福岡グリーンビルディング		2021年7月	-	615,549		2021年7月	2.5
小計			-	-	-	2,441,540		-	-
中核的アセット群	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	東京海上ディーアール株式会社（注４）	2024年2月	-	103,327		2018年12月	1.8
	B-2	ホテルインターゲート広島		2024年8月	-	178,275		2019年7月	2.1
	B-3	SANKEILOGI摂津	株式会社アースアプレイザル	2023年2月	-	37,677		2023年1月	6.9
	B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	日本建築検査協会株式会社	2024年1月	-	47,527		2023年12月	10.5
	B-5	ホテルインターゲート金沢		2024年1月	-	35,712		2023年12月	3.5
	B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば		2024年1月	-	27,797		2023年12月	7.2
	B-7	ベッセルホテルカンパーナすすきの（注３）		2024年2月	-	37,281		2024年2月	0.9
小計			-	-	-	467,596		-	-
合計／ポートフォリオPML値（%）（注５）			-	-	-	2,909,136	-	-	1.9

（注１）「緊急・短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね１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費用のうち、本投資法人の負担する費用を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「中長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）緊急・短期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用については、本投資法人が2026年８月31日現在において保有している共有持分（「ベッセルホテルカンパーナすすきの」40%）に相当する数値を記載しています。

（注４）旧商号は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社ですが、現在の商号で記載しています。

（注５）「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社が試算した2025年８月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－16物件」に基づき記載しています。

（エ）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算適合性判定機関、構造計算検証・確認機関

本投資法人の運用資産に係る物件名称、設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算適合性判定機関又は構造計算検証・確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者（注１）	構造設計者（注１）	施工者（注１）	確認検査機関（注１）	構造計算適合性判定機関（又は構造計算検証・確認機関）（注１）
A-3	S-GATE日本橋本町	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	一般財団法人日本建築センター	ビューローベリタスジャパン株式会社
A-4	S-GATE秋葉原	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社プランテック総合計画事務所	五洋建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会株式会社
A-5	日比谷サンケイビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都	株式会社東京建築検査機構（注２）
A-6	八丁堀サンケイビル	株式会社山下寿郎設計事務所	株式会社山下寿郎設計事務所	株式会社竹中工務店	東京都	－（注３）
A-7	東陽パークビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都	株式会社ERIソリューション（注２）
A-9	大森パークビル	株式会社アール・アイ・エー	株式会社アール・アイ・エー	大成建設株式会社	東京都	株式会社東京建築検査機構（注２）
A-10	S-GATE赤坂	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社プランテック総合計画事務所	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	一般財団法人日本建築センター
A-11	宮崎台ガーデンオフィス	東急建設株式会社	東急建設株式会社	東急建設株式会社	川崎市	株式会社東京建築検査機構（注２）
A-12	福岡グリーンビルディング	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成・竹中・鹿島・清水・共同企業体	福岡市	－（注４）
B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	株式会社久米設計	株式会社久米設計	東急建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社建築構造センター
B-2	ホテルインターゲート広島	株式会社安井建築設計事務所	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート
B-3	SANKEILOGI摂津	株式会社錢高組	株式会社錢高組	株式会社錢高組	一般財団法人日本建築センター	一般財団法人日本建築総合試験所
B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	株式会社東洋設計事務所	有限会社エム構造設計	株式会社熊谷組	株式会社京都確認検査機構	一般財団法人日本建築総合試験所
B-5	ホテルインターゲート金沢	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	一般財団法人日本建築センター	株式会社東京建築検査機構
B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	株式会社エーエーアンドサン	株式会社エーエーアンドサン	株式会社淺沼組	日本建築検査協会株式会社	一般財団法人日本建築センター
B-7	ベッセルホテルカンパーナすすきの	株式会社エーエーアンドサン	株式会社エーエーアンドサン	岩田地崎建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター

（注１）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算適合性判定機関（又は構造計算検証・確認機関）の社名は、当時の名称等を記載しています。なお、構造計算適合性判定は、2007年６月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられていて、都道府県知事による構造計算適合性判定、すなわち、構造計算が適正に行われたものか否かを判定することとされています。

（注２）「日比谷サンケイビル」については、構造計算適合性判定制度の導入前に建築されたことから、構造計算検証機関の株式会社東京建築検査機構に、第三者的な立場から検証を委託したところ、構造設計概要書及び構造図等を検証した結果、構造計算ルートの設定は妥当であり、また許容応力度設計（第１次設計）及び保有水平耐力計算（第２次設計）はいずれも所定の安全率を確保しているため、構造設計概要書等上において構造安全性が確保されているとの所見を得ています。また、「東陽パークビル」については、構造計算適合性判定制度の導入前に建築されたことから、第三者専門機関である構造計算確認機関の株式会社ERIソリューションに、構造計算書及び構造図の確認業務を委託し、構造計算書及び構造図には、設計者の故意による構造計算の改ざんが行われている懸念、及び構造計算の過程について特に不適切と思われる内容が見受けられなかった旨の総合所見を取得しています。また、「大森パークビル」については、構造計算適合性判定制度の導入前に建築されたことから、構造計算検証機関の株式会社東京建築検査機構に、構造計算書及び構造図等の調査業務を委託し、構造計算書及び構造図等には特に故意の改ざん、偽造等の不正はない旨、構造計算ルートの設定は妥当である旨、並びに、許容応力度設計（第１次設計）及び保有水平耐力計算（第２次設計）はいずれも所定の安全率を確保している旨の所見を得ています。「宮崎台ガーデンオフィス」については、構造計算適合性判定制度の導入前に建築されたことから、構造計算検証機関の株式会社東京建築検査機構に、構造計算書及び構造図等の調査業務を委託し、構造計算書及び構造図等には特に故意の改

ざん、偽造等の不正はない旨、構造計算ルートの設定は妥当である旨、並びに、許容応力度設計（第１次設計）及び保有水平耐力（第２次設計）はいずれも所定の安全率を確保している旨の所見を受けています。

（注３）「八丁堀サンケイビル」は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第123号、その後の改正を含みます。）に基づき、東京都中央区により耐震改修計画の認定を受けていて、その際、一般財団法人日本建築防災協会により、改修により建物は地震に対して安全な構造となる旨の耐震判定書を受けています。したがって、構造計算検証・確認機関による検証又は確認を行いません。

（注４）「福岡グリーンビルディング」は、一般財団法人日本建築総合試験所（旧商号：財団法人日本建築総合試験所） 建築技術安全審査委員会の評価結果に基づき、構造計算の適合性の判定を得ているため、構造計算適合性判定を受ける必要はなく、また、構造計算検証・確認機関による検証又は確認を行いません。

（オ）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の運用資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、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での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	鑑定評価書の概要					
					直接還元法		DCF法			積算価格（百万円）
					収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
オフィスビル	A-3	S-GATE日本橋本町	日本不動産研究所	16,000	16,200	3.1	15,800	2.9	3.2	15,900
	A-4	S-GATE秋葉原	日本不動産研究所	2,960	2,980	3.2	2,940	3.0	3.3	2,850
	A-5	日比谷サンケイビル	日本不動産研究所	7,240	7,330	2.8	7,150	2.6	2.9	7,490
	A-6	八丁堀サンケイビル	谷澤総合鑑定所	5,250	5,420	4.1	5,180	4.3	4.3	5,950
	A-7	東陽パークビル	日本不動産研究所	3,440	3,480	3.6	3,390	3.4	3.7	3,290
	A-9	大森パークビル	日本不動産研究所	4,820	4,880	3.7	4,760	3.5	3.8	5,870
	A-10	S-GATE赤坂	日本不動産研究所	7,550	7,640	3.1	7,460	2.9	3.2	7,420
	A-11	宮崎台ガーデンオフィス	日本不動産研究所	2,750	2,770	4.5	2,730	4.3	4.6	2,350
	A-12	福岡グリーンビルディング	日本不動産研究所	4,910	4,950	4.4	4,870	3.7	4.0	5,610
小計				54,920	55,650	-	54,280	-	-	56,730
中核的アセット群	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	大和不動産鑑定	9,640	9,820	3.5	9,560	3.3	3.7	9,780
	B-2	ホテルインターゲート広島	日本不動産研究所	4,390	4,400	4.2	4,370	4.0	4.3	5,010
	B-3	SANKEILOGI摂津	日本不動産研究所	5,520	5,610	3.7	5,420	3.5	3.9	4,990
	B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	日本不動産研究所	6,840	6,890	3.8	6,790	3.6	3.9	6,590
	B-5	ホテルインターゲート金沢	日本不動産研究所	3,300	3,320	4.5	3,280	4.3	4.6	2,880
	B-6	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	日本不動産研究所	9,440	9,530	3.8	9,350	3.6	3.9	5,680
	B-7	ベッセルホテルカンパーナすすきの（注２）	日本不動産研究所	3,070	3,070	4.0	3,060	3.7	4.1	2,900
小計				42,200	42,640	-	41,830	-	-	37,830
合計				97,120	98,290	-	96,110	-	-	94,560

（注１）「鑑定評価額」は、2026年８月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
（注２）鑑定評価額、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格については、本投資法人が2026年８月31日現在において保有している共有持分（「ベッセルホテルカンパーナすすきの」40%）に相当する数値を記載しています。

（カ）主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の運用資産のうち、2026年８月31日現在において、「総賃料収入」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要（各物件の共有持分割合及び準共有持分割合を考慮した数値を基準とします。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数 （注１）	総賃料収入 （百万円） （注２）	総賃貸可能面積 （㎡） （注３）	総賃貸面積 （㎡） （注４）
A-３	S-GATE日本橋本町	2	605	6,219.28	6,219.28
B-１	ホテルインターゲート東京 京橋	1	413	6,006.53	6,006.53
A-５	日比谷サンケイビル	10	398	3,420.84	3,420.84

（注１）「テナント数」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該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、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途ごとにテナント数として数えるものとします。

（注２）「総賃料収入」は、2026年８月31日現在において有効な各運用資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、テナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。

（注４）「総賃貸面積」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。

なお、上記各運用資産に係る各期末日現在の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	第６期 2022年２月 （%）	第７期 2022年８月 （%）	第８期 2023年２月 （%）	第９期 2023年８月 （%）	第10期 2024年２月 （%）
S-GATE日本橋本町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテルインターゲート東京 京橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
日比谷サンケイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件名称	第11期 2024年８月 （%）	第12期 2025年２月 （%）	第13期 2025年８月 （%）	第14期 2026年２月 （%）	第15期 2026年８月 （%）
S-GATE日本橋本町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテルインターゲート東京 京橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
日比谷サンケイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）「稼働率」は、各期末日現在における各運用資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（キ）主要なテナントに関する情報

本投資法人の運用資産につき、2026年８月31日現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）（各物件の共有持分割合及び準共有持分割合を考慮した数値を基準とします。）は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
株式会社グランビスタホテル&リゾート（注６）	ホテル業	B-1	ホテルインターゲート東京 京橋	6,006.53	413	206	2038年1月31日	定期建物賃貸借契約
		B-2	ホテルインターゲート広島	9,160.15	237	118	2038年10月31日	定期建物賃貸借契約
		B-4	ホテルインターゲート京都 四条新町	6,029.40	163	148	2037年11月30日	定期建物賃貸借契約
		B-5	ホテルインターゲート金沢	5,177.73	102	93	2039年1月31日	定期建物賃貸借契約
		合計		26,373.81	917	567	-	-
株式会社ケイシン	運輸業	B-3	SANKEILOGI摂津	14,748.33	237	118	2032年9月30日	定期建物賃貸借契約

（注１）「賃貸面積」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され、かつ賃貸借期間が開始している面積の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2026年８月31日現在において有効な各運用資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。またテナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額の合計額を記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係るテナントを賃借人とする賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る敷金・保証金は含みません。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金を記載しています。

（注４）「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（注５）「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

（注６）投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに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に該当するため、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（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」をご参照ください。

（ク）賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の運用資産につき、2026年８月31日現在の情報において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10社を占めるエンドテナント（各物件の共有持分割合及び準共有持分割合を考慮した数値を基準とします。）は以下のとおりです。なお、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	総賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）	物件番号	物件名称	契約満了日	契約形態（注３）
株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート（注４）	26,373.81	32.0	B-1	ホテル インターゲート 東京 京橋	2038年 1月31日	定期建物賃貸借契約
			B-2	ホテル インターゲート広島	2038年 10月31日	
			B-4	ホテル インターゲート 京都 四条新町	2037年 11月30日	
			B-5	ホテル インターゲート金沢	2039年 1月31日	
株式会社ケイシン	14,748.33	17.9	B-3	SANKEILOGI摂津	2032年 9月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社鴻池組	4,985.76	6.0	A-3	S-GATE日本橋本町	2028年 10月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ベッセルホテル開発	4,427.11	5.4	B-7	ベッセルホテル カンパーナすすきの	2044年 4月28日	定期建物賃貸借契約
ＡＢアコモ株式会社	4,353.79	5.3	B-6	グリッズプレミアム ホテル大阪なんば	非開示（注５）	定期建物賃貸借契約
株式会社博報堂DY ホールディングス	3,147.12	3.8	A-10	S-GATE赤坂	非開示（注５）	定期建物賃貸借契約
東洋産業株式会社	1,509.72	1.8	A-9	大森パークビル	2026年 11月30日	普通建物賃貸借契約
株式会社シバタ	1,442.80	1.7	A-6	八丁堀サンケイビル	2027年 3月31日	定期建物賃貸借契約
					2028年 2月29日	定期建物賃貸借契約
株式会社ロジネットジャパン	非開示（注５）	非開示（注５）	A-3	S-GATE日本橋本町	非開示（注５）	非開示（注５）
株式会社良知経営	1,159.72	1.4	A-11	宮崎台 ガーデンオフィス	2027年 9月30日	普通建物賃貸借契約

（注１）「総賃貸面積」は、2026年８月31日現在におけるエンドテナントとの間の建物賃貸借契約（但し、賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を除きます。）に表示された賃貸面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）の合計につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。また、「ベッセルホテルカンパーナすすきの」については、2026年８月31日現在において本投資法人が保有している共有持分40%に相当する数値を記載しています。

（注２）「面積比率」は、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「契約形態」は、2026年８月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注４）「株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート」に係る総賃貸面積は、「ホテルインターゲート東京 京橋」、「ホテルインターゲート広島」、「ホテルインターゲート京都 四条新町」及び「ホテルインターゲート金沢」の総賃貸面積の合計を記載しています。

（注５）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

（ケ）ポートフォリオの概況

本投資法人の運用資産に係るポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途区分（注１）	取得価格（百万円）（注２）	比率（%）（注２）	物件数
オフィスビル	55,975	59.6	9
中核的アセット群	37,963	40.4	7
ホテル	32,721	34.8	6
物流施設	5,242	5.6	1
合計	93,938	100.0	16

（注１）「用途区分」の詳細については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／③　本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

（注２）「取得価格」は、運用資産に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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。また、「比率」は、取得価格の合計額に対する各用途区分の取得価格の割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。

b. 地域別比率

(A)　ポートフォリオ全体

地域区分（注１）	取得価格（百万円）（注２）	比率（%）（注２）	物件数
東京圏・大阪圏・名古屋圏	73,778	78.5	12
政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	20,160	21.5	4
合計	93,938	100.0	16

(B)　オフィスビル

地域区分（注１）	取得価格（百万円）（注２）	比率（%）（注２）	物件数
東京圏・大阪圏・名古屋圏	45,975	82.1	8
政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	10,000	17.9	1
合計	55,975	100.0	9

(C)　中核的アセット群

地域区分（注１）	取得価格（百万円）（注２）	比率（%）（注２）	物件数
東京圏・大阪圏・名古屋圏	27,803	73.2	4
政令指定都市（上記を除く）・中核市・地方主要都市	10,160	26.8	3
合計	37,963	100.0	7

（注１）「地域区分」の詳細については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／③　本投資法人の特徴及び投資方針／＜投資方針＞」をご参照ください。

（注２）「取得価格」は、運用資産に係る各売買契約に記載された各不動産及び信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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。また、「比率」は、取得価格の合計額に対する各地域区分の取得価格の割合を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。

c. 賃貸借期間別状況

(A) 用途別

	テナント数（件）（注１）	平均賃貸借期間（年）（注２）
ポートフォリオ全体	59	11.40
オフィスビル	52	4.20
中核的アセット群	7	16.60

(B) 賃貸借期間別

賃貸借期間別区分	テナント数（件）（注１）	総賃料収入（百万円）（注３）
10年以上	10	2,003
５年以上10年未満	10	576
３年以上５年未満	18	549
３年未満	23	602

（注１）「テナント数」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産の延べテナント数を記載しています（主たる用途となっていない倉庫等付帯部分のみのテナントは除きます。）。但し、当該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、当該マスターリース契約が締結されているもののうちパス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において賃貸借期間の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその賃貸借期間ごとにテナント数として数えるものとします。

（注２）「賃貸借期間」とは、2026年８月31日現在における各運用資産に係る各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を指します。また、「平均賃貸借期間」とは、ポートフォリオの用途ごとの賃貸借契約上の賃貸借期間を平均したもので、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「総賃料収入」は、2026年８月31日現在において有効な各運用資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。またテナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該運用資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を基準としています。加えて、「ベッセルホテルカンパーナすすきの」に係る総賃料収入は、2026年８月31日現在において本投資法人が保有している共有持分（「ベッセルホテルカンパーナすすきの」40%）に相当する数値を基準としています。

（コ）担保の状況

運用資産につき、2026年８月31日現在において担保は設定されていません。

④　個別不動産の概要

以下の表は、各運用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。）。また、個別物件表において用いられている用語は、各個別物件表において別途定める場合を除き以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併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、2026年８月31日現在の状況を記載しています。

（ア）区分に関する説明

・「用途」は、本投資法人の各運用資産について、2026年８月31日現在の本投資法人の投資方針において定められる用途に応じて記載しています。

（イ）特定資産の概要に関する説明

・「所在地」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。
・「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、駅等からの徒歩分数について道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値、又は不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
・「特定資産の種類」は、各運用資産の種類を記載しています。
・「取得年月日」は、各運用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、各運用資産に係る各売買契約に記載された不動産及び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。
・「信託受益権の概要」は、各運用資産の信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
・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「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた緩和措置又は制限措置による加減前の数値を記載しています。なお、運用資産によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
・土地の「所有形態」は、各運用資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有している権利の種類を記載しています。
・建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
・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、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
・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、「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。また、区分所有又は準共有等にかかわらず一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
・建物の「用途」は、登記簿上の建物種類のうち主要なものを記載しています。
・建物の「所有形態」は、各運用資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有している権利の種類を記載しています。
・「ＰＭ会社」は、各運用資産についてプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しています。
・「環境評価」は、別途定める場合を除き、建物の保有者（前主、その他本投資法人以外の保有者を含みます。）がDBJ Green Building認証の申請を行っているものについては、そのレポート記載の評価結果を、BELS及びCASBEEの評価の申請を行っているものについては、その評価結果を記載しています。
「DBJ Green Building認証制度」とは、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより５段階で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。DBJ Green Building認証における評価ランクは５段階（「５つ星」から「１つ星」）であり、「５つ星」は国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル、「４つ星」は極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「３つ星」は非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「２つ星」は優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル、「１つ星」は十分な「環境・社会への配慮」がなされたビルであることの認証とされています。
「BELS（ベルス）」とは、「建築物省エネルギー性能表示制度」のことで、建物の一次エネルギー消費量を目に見える形で表示し、消費者が建物の省エネ性能を把握しやすくしています。「BELS」は、国土

交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は５段階（★★★★★～★）で表示されます。★5つは最も評価が高く、★1つから★5つまでのBEI値（省エネルギー性能指標）の割合はそれぞれ以下のとおりです。

★5つ：BEI≦0.8
★4つ：0.8＜BEI≦0.85
★3つ：0.85＜BEI≦0.9
★2つ：0.9＜BEI≦1.0
★1つ：1.0＜BEI≦1.1　（※既存物件のみ）

・「ＭＬ会社」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。なお、各運用資産の共有者がＭＬ会社となる場合があり得ます。
・「ＭＬ種別」は、各運用資産のマスターリース種別（パス・スルー型又は固定型の別をいいます。以下同じです。）を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、賃料保証のないマスターリースをいい、「固定型」とは、賃料保証のあるマスターリースをいいます。

（ウ）特記事項に関する説明
・「特記事項」には、2026年８月31日現在（又は別途注記がある場合はその時点現在）において各運用資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（エ）テナント賃貸借の概要に関する説明
・「賃貸可能面積」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る面積は含みません。）につき、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。
・「稼働率」は、2026年８月31日現在における各運用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を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「テナント数」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づき、当該資産のテナント数を記載しています。但し、当該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、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、同一のテナントが同一の資産において用途の異なる賃貸借契約を締結している場合、当該テナントについてはその用途ごとにテナント数として数えるものとします。
・「代表的なテナント名称」は、各運用資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナント又は関係者より開示の承諾を得られていない場合、「代表的なテナント名称」欄を非開示としています。
・「総賃料収入」は、2026年８月31日現在において有効な各運用資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月額賃料（主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費等を含みます。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとし、将来において賃料の変更の合意がある場合には2026年８月31日現在での賃料額を基準としています。またテナントとの合意において変動賃料が含まれているものについては、変動賃料を考慮に入れず算定しています。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、運用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おいて、パス・スルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきマスターリース契約上の月額賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
・「敷金・保証金」は、2026年８月31日現在における各運用資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。また、主たる用途となっていない倉庫、看板、駐車場等付帯部分に係る敷金・保証金は含みません。）につき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件番号	A-３	物件名称	S-GATE日本橋本町	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			東京都中央区日本橋本町一丁目９番１号		
最寄駅			東京メトロ半蔵門線・銀座線「三越前」駅　徒歩４分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			①2019年３月12日 ②2024年４月１日		信託設定日　2024年４月１日
取得価格			14,148百万円		信託満了日　2034年３月31日
土地	敷地面積		954.21㎡	建物	構造／階数　鉄骨造陸屋根／地上11階
	用途地域		商業地域		建築時期　2018年10月31日
	容積率		800%		延床面積　8,174.43㎡
	建ぺい率		80%		用途　事務所・駐車場
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	BELS評価「３つ星」取得
ＭＬ会社			なし	ＭＬ種別	なし
特記事項			該当ありません。		
テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
6,219.28㎡	100.0%	2	605百万円	605百万円	株式会社鴻池組

物件番号	A-４	物件名称	S-GATE秋葉原	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			東京都千代田区東神田二丁目４番６号		
最寄駅			東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅　徒歩５分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　みずほ信託銀行株式会社
取得年月日			2019年３月12日		信託設定日　2019年３月12日
取得価格			2,055百万円		信託満了日　2029年３月31日
土地	敷地面積		366.30㎡	建物	構造／階数　鉄骨造陸屋根／地上８階
	用途地域		商業地域		建築時期　2017年９月29日
	容積率		500%		延床面積　2,012.44㎡
	建ぺい率		80%		用途　事務所
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	BELS評価「３つ星」取得
ＭＬ会社			なし	ＭＬ種別	なし
特記事項			該当ありません。		
テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
1,681.55㎡	100.0%	6	131百万円	131百万円	株式会社リョーサン

物件番号	A-5	物件名称	日比谷サンケイビル	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			東京都千代田区有楽町一丁目９番１号		
最寄駅			東京メトロ千代田線・日比谷線、都営三田線「日比谷」駅　直結		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日			2019年３月12日		信託設定日　2019年３月12日
取得価格			5,829百万円		信託満了日　2029年３月31日
土地	敷地面積		562.07㎡	建物	構造／階数　鉄骨造陸屋根／地上12階地下２階
	用途地域		商業地域		建築時期　1992年６月25日
	容積率		1,300%		延床面積　5,673.04㎡
	建ぺい率		80%		用途　事務所・店舗
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	なし
ＭＬ会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	ＭＬ種別	パス・スルー型
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
3,420.84㎡	100.0%	10	398百万円	340百万円	株式会社フジモト・コーポレーション

物件番号	A-6	物件名称	八丁堀サンケイビル	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			東京都中央区八丁堀二丁目７番１号		
最寄駅			東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅　徒歩３分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日			2019年３月12日		信託設定日　2000年９月26日
取得価格			4,959百万円		信託満了日　2029年３月31日
土地	敷地面積		974.32㎡	建物	構造／階数　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地上９階地下２階
	用途地域		商業地域		建築時期　1965年９月１日
	容積率		600%（注）		延床面積　8,810.21㎡
	建ぺい率		80%		用途　事務所・店舗・車庫
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	なし
ＭＬ会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	ＭＬ種別	パス・スルー型
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
5,594.90㎡	100.0%	9	326百万円	290百万円	株式会社シバタ

（注）本物件の建物は、当時の建築関連規制に従い、容積率894%で適法に建築されましたが、その後の建築関連規制の改正により、現行の指定容積率は600%となり、既存不適格の状態にあります。

物件番号	A-7	物件名称	東陽パークビル	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			東京都江東区東陽五丁目29番17号		
最寄駅			東京メトロ東西線「東陽町」駅　徒歩９分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2019年３月12日		信託設定日　2017年３月１日
取得価格			3,782百万円		信託満了日　2029年３月31日
土地	敷地面積		1,723.02㎡	建物	構造／階数　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地上６階
	用途地域		準工業地域		建築時期　1991年６月18日
	容積率		300%		延床面積　5,124.10㎡
	建ぺい率		60%		用途　事務所
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			シービーアールイー株式会社	環境評価	なし
ＭＬ会社			なし	ＭＬ種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
4,224.52㎡	82.8%	6	161百万円	147百万円	株式会社日立リアルエステートパートナーズ

物件番号	A-9	物件名称	大森パークビル	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			東京都大田区大森本町一丁目６番１号		
最寄駅			京急本線「大森海岸」駅　徒歩３分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2019年９月３日		信託設定日　2016年12月14日
取得価格			5,400百万円		信託満了日　2029年９月28日
土地	敷地面積		1,940.13㎡	建物	構造／階数　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根／地上８階
	用途地域		商業地域		建築時期　1993年５月31日
	容積率		500%		延床面積　9,714.47㎡
	建ぺい率		80%		用途　事務所
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			株式会社サンケイビルマネジメント	環境評価	なし
ＭＬ会社			なし	ＭＬ種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
7,469.72㎡	69.7%	9	193百万円	177百万円	東洋産業株式会社

物件番号	A-10	物件名称	S-GATE赤坂	用途	オフィスビル

特定資産の概要					
所在地		東京都港区赤坂六丁目２番４号			
最寄駅		東京メトロ千代田線「赤坂」駅　徒歩１分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		①2020年10月１日 ②2021年９月２日 ③2023年３月31日		信託設定日	2020年10月1日
取得価格		7,000百万円		信託満了日	2033年３月31日
土地	敷地面積	775.63㎡（注１）	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根／地上８階
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		建築時期	2015年７月31日
	容積率	500%、400%		延床面積	3,918.05㎡
	建ぺい率	80%、60%		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価		DBJ Green Building 認証「2023　４つ星」取得 BELS評価「２つ星」取得
ML会社		なし	ML種別		なし
特記事項		該当ありません。			

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
3,308.10㎡	100.0%	2	非開示 （注２）	非開示 （注２）	株式会社博報堂DYホールディングス

（注１）本土地の敷地面積には、私道負担部分（27.55㎡）が含まれます。
（注２）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

物件番号	A-11	物件名称	宮崎台ガーデンオフィス	用途	オフィスビル

特定資産の概要					
所在地		神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目６番10号			
最寄駅		東急田園都市線「宮崎台」駅　徒歩３分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年９月２日		信託設定日	1991年３月25日
取得価格		2,800百万円		信託満了日	2030年９月30日
土地	敷地面積	1,867.00㎡	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根／地上４階地下１階
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域		建築時期	1993年２月４日
	容積率	300%、200%		延床面積	4,404.55㎡
	建ぺい率	80%、60%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価		なし
ML会社		なし	ML種別		なし
特記事項		該当ありません。			

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
3,687.53㎡	100.0%	8	164百万円	151百万円	株式会社良知経営

物件番号	A-12	物件名称	福岡グリーンビルディング（注）	用途	オフィスビル
特定資産の概要					
所在地			福岡県福岡市早良区百道浜二丁目１番１号		
最寄駅			西鉄バス「医師会館・ソフトリサーチパーク前」バス停　徒歩１分 福岡市営地下鉄空港線「西新」駅　徒歩17分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　みずほ信託銀行株式会社
取得年月日			2021年９月２日		信託設定日　2018年３月30日
取得価格			10,000百万円		信託満了日　2030年９月30日
土地	敷地面積		9,960㎡	建物	構造／階数　鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／地上14階地下１階
	用途地域		商業地域		建築時期　1996年２月29日
	容積率		400%		延床面積　26,518.63㎡
	建ぺい率		80%		用途　事務所
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
ＰＭ会社			シービーアールイー株式会社	環境評価	なし
ＭＬ会社			なし	ＭＬ種別	なし
特記事項			本物件は、隣地建物とともに建築基準法上の一団地認定を受けていて、隣地斜線制限の緩和を受けています。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
14,587.00㎡	0.0%	0	0	0	-

（注）本物件は、2026年10月13日に譲渡しています。

物件番号	B-1	物件名称	ホテルインターゲート東京 京橋	用途	中核的アセット群
特定資産の概要					
所在地			東京都中央区京橋三丁目７番８号		
最寄駅			東京メトロ銀座線「京橋」駅　徒歩１分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者：みずほ信託銀行株式会社
取得年月日			2019年３月12日		信託設定日：2019年３月12日
取得価格			8,961百万円		信託満了日：2029年３月31日
土地	敷地面積		489.65㎡	建物	構造／階数：鉄骨造陸屋根／地上17階
	用途地域		商業地域		建築時期：2018年１月18日
	容積率		800%		延床面積：5,583.73㎡
	建ぺい率		80%		用途：ホテル・店舗
	所有形態		所有権		所有形態：所有権
PM会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	BELS評価「４つ星」取得
ML会社			本投資法人	ML種別	パス・スルー型
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
6,006.53㎡	100.0%	1	413百万円	206百万円	株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート

物件番号	B-2	物件名称	ホテルインターゲート広島	用途	中核的アセット群
特定資産の概要					
所在地			広島県広島市中区鉄砲町５番16号		
最寄駅			広島電鉄白島線「八丁堀」電停　徒歩３分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者：三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2019年９月３日		信託設定日：2019年９月３日
取得価格			3,990百万円		信託満了日：2029年９月28日
土地	敷地面積		1,018.24㎡	建物	構造／階数：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根／地上14階地下１階
	用途地域		商業地域		建築時期：2018年10月31日
	容積率		800%		延床面積：8,496.06㎡
	建ぺい率		80%		用途：ホテル・店舗
	所有形態		所有権		所有形態：所有権
PM会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	BELS評価「２つ星」取得
ML会社			なし	ML種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
9,160.15㎡	100.0%	1	237百万円	118百万円	株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート

物件番号	B-3	物件名称	SANKEILOGI摂津	用途	中核的アセット群
特定資産の概要					
所在地			大阪府摂津市鶴野四丁目１番５号		
最寄駅			大阪モノレール「摂津」駅　徒歩６分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者：三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2023年３月31日		信託設定日：2023年３月31日
取得価格			5,242百万円		信託満了日：2033年３月31日
土地	敷地面積		7,326.91㎡	建物	構造／階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき／地上４階
	用途地域		準工業地域		建築時期：2022年10月１日
	容積率		200%		延床面積：14,740.55㎡
	建ぺい率		60%		用途：倉庫
	所有形態		所有権		所有形態：所有権
PM会社			ジョーンズ ラング ラサール株式会社	環境評価	DBJ Green Building 認証「2024　３つ星」取得
ML会社			なし	ML種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
14,748.33㎡	100.0%	1	237百万円	118百万円	株式会社ケイシン

物件番号	B-4	物件名称	ホテルインターゲート京都四条新町	用途	中核的アセット群
特定資産の概要					
所在地			京都府京都市中京区新町通錦小路上る百足屋町387番		
最寄駅			地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急京都線「烏丸」駅　徒歩６分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者：三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2024年２月１日		信託設定日：2024年２月１日
取得価格			5,800百万円		信託満了日：2034年１月31日
土地	敷地面積		1,633.60㎡	建物	構造／階数：鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板・瓦葺／地上５階
	用途地域		商業地域		建築時期：2017年11月30日
	容積率		400%		延床面積：5,882.48㎡
	建ぺい率		80%		用途：ホテル
	所有形態		所有権		所有形態：所有権
PM会社			株式会社サンケイビルマネジメント	環境評価	DBJ Green Building 認証「2024　３つ星」取得
ML会社			なし	ML種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
6,029.40㎡	100.0%	1	163百万円	148百万円	株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート

物件番号	B-5	物件名称	ホテルインターゲート金沢	用途	中核的アセット群
特定資産の概要					
所在地			石川県金沢市高岡町２番５号		
最寄駅			北陸鉄道バス「南町・尾山神社」停留所　徒歩１分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2024年２月１日		信託設定日　2024年２月１日
取得価格			3,250百万円		信託満了日　2034年１月31日
土地	敷地面積		965.60㎡	建物	構造／階数　鉄骨造陸屋根／地上12階
	用途地域		商業地域		建築時期　2019年１月15日
	容積率		600%		延床面積　5,147.71㎡
	建ぺい率		80%		用途　ホテル
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
PM会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	DBJ Green Building 認証 「2024　３つ星」取得
ML会社			なし	ML種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
5,177.73㎡	100.0%	1	102百万円	93百万円	株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート

物件番号	B-6	物件名称	グリッズプレミアムホテル 大阪なんば	用途	中核的アセット群
特定資産の概要					
所在地			大阪府大阪市浪速区難波中一丁目７番７号		
最寄駅			大阪メトロ御堂筋線・千日前線・四ツ橋線「なんば」駅　徒歩１分		
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者　三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2024年２月１日		信託設定日　2024年２月１日
取得価格			7,800百万円		信託満了日　2034年１月31日
土地	敷地面積		704.21㎡	建物	構造／階数　鉄骨造陸屋根／地上11階
	用途地域		商業地域		建築時期　2021年１月12日
	容積率		600%		延床面積　4,308.56㎡
	建ぺい率		80%		用途　ホテル
	所有形態		所有権		所有形態　所有権
PM会社			株式会社 サンケイビルマネジメント	環境評価	DBJ Green Building 認証 「2024　３つ星」取得
ML会社			なし	ML種別	なし
特記事項			該当ありません。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
4,353.79㎡	100.0%	1	非開示（注）	45百万円	ＡＢアコモ株式会社

（注）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

物件番号	B-7	物件名称	ベッセルホテルカンパーナ すすきの	用途	中核的アセット群

特定資産の概要					
所在地		北海道札幌市中央区南五条西六丁目16番地１			
最寄駅		札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅　徒歩４分			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年３月１日		信託設定日	2024年３月１日
取得価格		2,920百万円		信託満了日	2034年２月28日
土地	敷地面積	1,579.31㎡	建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根／地上13階
	用途地域	商業地域		建築時期	2019年３月29日
	容積率	600%		延床面積	9,950.91㎡
	建ぺい率	80%		用途	ホテル
	所有形態	所有権（共有持分40%）（注１）		所有形態	所有権（共有持分40%）（注１）
ＰＭ会社		ＪＡ三井リース建物株式会社	環境評価		なし
ＭＬ会社		なし	ＭＬ種別		なし
特記事項		本物件は、第三者との間での共有となっていて、それぞれの信託受託者を含め、当該第三者（共有持分60%）との間で締結されている共有者間協定には以下の事項が規定されています。 ・意思決定 原則として、共有者間での合意により決定するものとしますが、(i)各共有者の費用負担を伴わない事項及び(ii)各共有者の本共有持分割合に応じた費用負担額が一定の少額にとどまる事項については、当該第三者が単独にて決定できるものとします。一定の協議を経ても期限の一定日前までに共有者間での合意が成立しない場合には、当該第三者が単独にて決定できるものとします。但し、①本建物についての大規模修繕、増改築その形状若しくは効用の著しい変更を伴う変更を行う場合（但し、上記(i)又は(ii)に該当する場合を除きます。）、及び②本建物の解体（建替えを行う場合を含みます。）を行う場合（但し、上記(i)又は(ii)に該当する場合を除きます。）には、共有者間での合意により決定するものとします。 ・優先交渉権 共有者のいずれか一方が、自己が保有する共有持分（又は信託受益権）を第三者へ譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の共有者を優先交渉先とするものとします。 ・デフォルト 共有者のいずれか一方が、一定のデフォルト状態に陥った場合、他方は、デフォルト状態の共有者が保有する共有持分（又は信託受益権）を、自らが指定する不動産鑑定業者による鑑定評価額の80%相当額にて、自ら取得する又は第三者をして取得させる権利を有します。 ・不分割特約 各共有者は、本物件について、５年間（自動更新あり）分割請求しないこととします。		

テナント賃貸借の概要					
賃貸可能面積	稼働率	テナント数	総賃料収入	敷金・保証金	代表的なテナント名称
4,427.11㎡	100.0%	1	非開示（注２）	非開示（注２）	株式会社ベッセルホテル開発

（注１）本投資法人は土地の所有権の共有持分（40%）及び建物所有権の共有持分（40%）を保有しています。
（注２）テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

⑤　個別不動産の収益状況

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する個別不動産の収益状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

物件番号	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7
分類	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名称	S-GATE日本橋本町	S-GATE秋葉原	日比谷サンケイビル	八丁堀サンケイビル	東陽パークビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①不動産賃貸事業収益	321,758	69,623	193,736	182,199	84,239
賃料収入	302,704	64,458	179,836	162,354	67,583
共益費収入	-	-	2,124	3,600	5,937
水道光熱費収入	13,161	4,665	9,027	12,162	7,282
駐車場収入	5,598	456	1,662	2,580	3,210
その他賃貸収入	294	43	1,086	1,502	226
②不動産賃貸事業費用	112,229	29,664	131,458	69,500	48,598
外注委託費	17,890	6,066	22,896	18,024	19,738
水道光熱費	13,530	3,895	10,517	14,236	7,730
公租公課	22,586	5,261	56,603	11,973	8,246
修繕費	19,157	5,656	30,362	4,989	1,807
損害保険料	587	128	380	555	296
信託報酬	350	400	250	250	350
減価償却費	37,488	7,849	10,276	19,010	10,289
その他賃貸事業費用	637	406	171	460	139
③不動産賃貸事業損益（①－②）	209,528	39,958	62,278	112,699	35,640
賃貸NOI（③＋減価償却費）	247,017	47,808	72,555	131,709	45,930

（単位：千円）

物件番号	A-9	A-10	A-11	A-12
分類	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
物件名称	大森パークビル	S-GATE赤坂	宮崎台ガーデンオフィス	福岡グリーンビルディング
運用日数	184日	184日	184日	184日
①不動産賃貸事業収益	94,015	非開示	93,881	非開示
賃料収入	86,780	非開示	77,749	非開示
共益費収入	-	非開示	3,587	非開示
水道光熱費収入	4,361	非開示	9,638	非開示
駐車場収入	2,610	非開示	1,626	非開示
その他賃貸収入	263	非開示	1,280	非開示
②不動産賃貸事業費用	95,840	非開示	37,992	非開示
外注委託費	18,383	非開示	7,062	非開示
水道光熱費	15,590	非開示	9,363	非開示
公租公課	17,668	非開示	7,117	非開示
修繕費	21,721	非開示	2,489	非開示
損害保険料	564	非開示	226	非開示
信託報酬	350	非開示	350	非開示
減価償却費	21,321	非開示	10,842	非開示
その他賃貸事業費用	239	非開示	541	非開示
③不動産賃貸事業損益（①－②）	△1,825	非開示	55,888	非開示
賃貸NOI（③＋減価償却費）	19,496	非開示	66,731	非開示

（単位：千円）

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
分類	中核的アセット群	中核的アセット群	中核的アセット群	中核的アセット群	中核的アセット群
物件名称	ホテルインターゲート東京 京橋	ホテルインターゲート広島	SANKEILOGI摂津	ホテルインターゲート京都 四条新町	ホテルインターゲート金沢
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①不動産賃貸事業収益	206,955	118,800	119,251	169,820	85,907
賃料収入	206,955	118,800	118,531	169,820	85,907
共益費収入	-	-	-	-	-
水道光熱費収入	-	-	-	-	-
駐車場収入	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	-	-	719	-	-
②不動産賃貸事業費用	55,746	44,283	34,404	37,773	34,738
外注委託費	1,200	1,200	900	900	900
水道光熱費	-	-	-	-	-
公租公課	26,988	16,667	12,660	12,711	7,740
修繕費	-	-	75	-	-
損害保険料	503	545	368	373	295
信託報酬	250	250	350	350	350
減価償却費	26,770	25,572	20,006	23,166	25,410
その他賃貸事業費用	34	48	44	272	42
③不動産賃貸事業損益（①－②）	151,208	74,516	84,846	132,046	51,169
賃貸NOI（③＋減価償却費）	177,978	100,088	104,853	155,212	76,579

（単位：千円）

物件番号	B-6	B-7
分類	中核的アセット群	中核的アセット群
物件名称	グリッズプレミアムホテル大阪なんば	ベッセルホテルカンパーナすすきの
運用日数	184日	184日
①不動産賃貸事業収益	300,347	非開示
賃料収入	297,929	非開示
共益費収入	-	非開示
水道光熱費収入	-	非開示
駐車場収入	2,418	非開示
その他賃貸収入	-	非開示
②不動産賃貸事業費用	45,081	非開示
外注委託費	900	非開示
水道光熱費	-	非開示
公租公課	8,694	非開示
修繕費	-	非開示
損害保険料	339	非開示
信託報酬	350	非開示
減価償却費	33,580	非開示
その他賃貸事業費用	1,217	非開示
③不動産賃貸事業損益（①－②）	255,265	非開示
賃貸NOI（③＋減価償却費）	288,845	非開示

（注）「非開示」については、テナント若しくは関係者等から開示の承諾が得られていない情報、又は秘匿情報の算出を可能とする情報が含まれているため、やむを得ない事由により開示していません。

⑥　資本的支出の状況

（ア）資本的支出の予定

2026年８月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（10百万円以上のもの）は以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれることがあります。

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	既払総額
東陽パークビル（東京都江東区）	屋内消火栓ポンプ更新工事	自 2026年11月１日 至 2026年11月30日	11	-	-
大森パークビル（東京都大田区）	変圧機器更新工事	自 2027年５月１日 至 2027年５月31日	39	-	-
大森パークビル（東京都大田区）	非常用発電機更新工事	自 2027年５月１日 至 2027年５月31日	16	-	-
宮崎台ガーデンオフィス（川崎市宮前区）	2階専有部LED化工事	自 2027年２月１日 至 2027年２月28日	13	-	-
宮崎台ガーデンオフィス（川崎市宮前区）	1階専有部LED化工事	自 2027年３月１日 至 2027年３月31日	15	-	-
ホテルインターゲート金沢（石川県金沢市）	給湯機更新工事	自 2026年12月１日 至 2026年12月31日	11	-	-

（イ）期中の資本的支出

2026年８月31日現在における本投資法人の運用資産に関し、当期に行った、10百万円以上の資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出は169百万円であり、費用に区分処理された修繕費404百万円と合わせて、合計573百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目的	期間	支払金額（百万円）
東陽パークビル（東京都江東区）	受変電設備機器更新工事	自 2026年４月11日 至 2026年４月11日	11
大森パークビル（東京都大田区）	各階共用部・3階専有部LED化工事	自 2026年１月17日 至 2026年３月20日	23
大森パークビル（東京都大田区）	高圧機器更新工事	自 2026年５月31日 至 2026年６月１日	11
宮崎台ガーデンオフィス（川崎市宮前区）	3階専有部LED化工事	自 2026年６月６日 至 2026年６月21日	10
福岡グリーンビルディング（福岡市早良区）	新規ブラインド設置工事	自 2026年６月22日 至 2026年８月31日	10
その他			101
合計			169

（ウ）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、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の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。

（単位：千円）

営業期間	第11期 自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	第12期 自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	第13期 自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	第14期 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	第15期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
当期首積立金残高	293,338	322,317	367,068	411,819	507,926
当期積立額	46,692	44,750	44,750	96,106	19,072
当期積立金取崩額	17,713	-	-	-	-
次期繰越額	322,317	367,068	411,819	507,926	526,998

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たり純資産額（円）
2024年２月29日 （第10期計算期間末）	104,802,873 （103,765,446）	50,473,128 （49,435,701）	108,056 （105,835）
2024年８月31日 （第11期計算期間末）	104,878,112 （103,771,554）	50,542,350 （49,435,793）	108,204 （105,835）
2025年２月28日 （第12期計算期間末）	105,093,695 （103,948,835）	50,580,421 （49,435,561）	108,286 （105,835）
2025年８月31日 （第13期計算期間末）	104,898,938 （103,796,117）	50,538,443 （49,435,622）	108,196 （105,835）
2026年２月28日 （第14期計算期間末）	99,348,614	45,426,155	97,251
2026年８月31日 （第15期計算期間末）	101,153,754 （99,434,830）	47,145,299 （45,426,375）	100,932 （97,252）

（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）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、各計算期間末に分配を行った後の金額です。なお、第14期（2026年２月期）については、損失を計上する結果となったため、分配を行っていません。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2019年３月12日付にて上場されていて、同所における市場相場は以下のとおりです。

	回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間別最高・最低投資口価格（注）	決算年月	2024年２月	2024年８月	2025年２月	2025年８月	2026年２月	2026年８月
	最高（円）	95,500	91,600	84,800	98,400	133,300	128,400
	最低（円）	84,800	78,700	73,000	81,800	94,500	105,500

	月別	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月	2026年７月	2026年８月
月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	最高（円）	127,300	128,400	125,000	118,400	115,800	113,700
	最低（円）	124,600	123,700	113,200	113,900	105,500	106,900
	売買高（口）	57,426	120,766	78,260	43,470	39,951	29,655

（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口当たり利益分配金（円）	１口当たり利益超過分配金（円）
第10期	自　2023年９月１日　至　2024年２月29日	1,037,426	2,221	-
第11期	自　2024年３月１日　至　2024年８月31日	1,106,557	2,369	-
第12期	自　2024年９月１日　至　2025年２月28日	1,144,859	2,451	-
第13期	自　2025年３月１日　至　2025年８月31日	1,102,820	2,361	-
第14期	自　2025年９月１日　至　2026年２月28日	-	0	-
第15期	自　2026年３月１日　至　2026年８月31日	1,718,924	3,680	-

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（%）（注）	年換算値（%）
第10期	自　2023年９月１日　至　2024年２月29日	2.1	4.1
第11期	自　2024年３月１日　至　2024年８月31日	2.2	4.3
第12期	自　2024年９月１日　至　2025年２月28日	2.3	4.6
第13期	自　2025年３月１日　至　2025年８月31日	2.2	4.3
第14期	自　2025年９月１日　至　2026年２月28日	△8.4	△16.9
第15期	自　2026年３月１日　至　2026年８月31日	3.7	7.4

（注）自己資本利益率＝当期純利益又は当期純損失（△）／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷２}×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2018年11月12日	設立企画人（株式会社サンケイビル・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
2018年11月19日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2018年11月28日	投信法第188条に基づく登録の申請
2018年12月17日	投信法第189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140号）
2019年３月12日	東京証券取引所上場

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
執行役員	太田　裕一	1989年４月　住友不動産株式会社　入社 1999年８月　三洋住宅産業株式会社　入社 2000年10月　メリルリンチ日本証券株式会社　入社 2002年５月　株式会社東京リート　入社 2003年２月　日本総合ファンド株式会社（現　森トラスト・アセットマネジメント株式会社）　入社 2004年８月　同社　投資運用部長 2005年８月　株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（現　みずほリートマネジメント株式会社）　入社　資産運用部長 2007年８月　日本メディカル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長 2008年８月　同社　代表取締役社長 2009年４月　株式会社オリバーツウ・リアルエステート（現　株式会社オリバー）　入社　不動産営業部長 2011年６月　森ビル不動産投資顧問株式会社（現　森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）　入社 2016年４月　同社　投資運用部長 2018年８月　株式会社サンケイビル　入社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長（現任） 2018年11月　サンケイリアルエステート投資法人　執行役員（現任）	－
監督役員	本吉　進	1999年10月　センチュリー監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人） 大阪事務所 2003年６月　公認会計士登録 2007年１月　新日本監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）東京事務所 2007年10月　同社　マネージャー 2012年10月　同社　シニアマネージャー 2017年９月　Mazars WB 監査法人（現　Forvis Mazars Japan 有限責任監査法人）　シニアマネージャー 2018年11月　サンケイリアルエステート投資法人　監督役員（現任） 2019年４月　本吉公認会計士事務所（現　本吉総合会計事務所）所長（現任） 2019年６月　税理士登録 2019年７月　合同会社本吉総合研究所　代表社員（現任）	－
監督役員	清水　幸明	2004年10月　弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所 2010年８月　株式会社東京証券取引所　上場部（出向） 株式会社TOKYO AIM取引所　社外監査役 2013年５月　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行（現　株式会社三菱ＵＦＪ銀行） ストラクチャードファイナンス部（出向） 2015年12月　宇都宮・清水法律事務所　共同代表弁護士 2017年４月　法政大学法科大学院兼任教授（現任） 2018年２月　宇都宮・清水・陽来法律事務所　共同代表弁護士（現任） 2018年11月　サンケイリアルエステート投資法人　監督役員（現任） 2019年10月　株式会社ROBOT PAYMENT　社外取締役（現任）	－

（注１）太田裕一は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。
（注２）監督役員は、上記以外の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利害関係はありません。
（注３）執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2026年11月26日開催の投資主総会において、補欠執行役員として向井篤が選任されていて、補欠監督役員として福島かなえが選任されています。

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）。但し、再任は禁じられていません。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）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し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）。

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か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

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

（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。

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いて、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、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。

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「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「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の総口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、決算期ごとに算出します。

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。）、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又は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。但し、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。）

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うえで、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。）

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うえで、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）までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産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うえで、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（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。）

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）に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の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、⑮又は⑰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。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします。

（キ）金銭債権（規約第30条第２項第１号⑪又は⑭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。但し、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）不動産関連ローン等金銭債権を主たる信託財産とする信託の受益権又は信託財産を主として規約第30条第２項第１号①から⑮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又は⑯に定めるもの。）

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、それらの合計額から負債の額を控除した金額をもって評価します。

（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、上記a.にかかわらず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、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 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

（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）に掲げる資産の場合は前記（ア）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うえで、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）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）a．に定める価額

④ 資産評価の基準日は、以下の「（４）計算期間」に定める各計算期間の末日とします。但し、規約第30条第１項第３号又は第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）で評価できる資産については、毎月末とします。

⑤ 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。

⑥ 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期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期後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑦ 投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

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

（照会先）

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

東京都千代田区内神田二丁目３番４号

電話番号　03-5542-1316

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）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】

本投資法人の計算期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６か月間とします（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口数の範囲内において、役員会の承認を得たうえで、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）。但し、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、下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が決議された場合には、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か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

ⅰ． 本投資法人は、本資産運用会社に対し６か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うえで、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か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うえで、資産運用委託契約を解約することができます。但し、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．及びⅱ．の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記（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、本資産運用会社が下記（A）から（C）に定める事由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一方の当事者が暴力団等（注１）に該当（その取締役、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、又は一定の事項（注２）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１）本ⅴ．において「暴力団等」とは以下のものをいいます。

(i) 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含みます。以下、本（注１）において同じです。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等（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。）第２条に定義されます。以下、本（注１）において同じです。）を行うことを助長するおそれがある団体をいいます。以下、本（注１）において同じです。）

(ii) 暴力団員（暴力団の構成員をいいます。以下、本（注１）において同じです。）

(iii) 暴力団準構成員（暴力団又は暴力団員の一定の統制下にあって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行う等暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者のうち暴力団員以外の者をいいます。以下、本（注１）において同じです。）

(iv) 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。）

(v) 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）

(vi) 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）

(vii) 特殊知能暴力集団等（前記（i）から（vi）までに掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。）

(viii) その他前記（i）から（vii）までに準ずる者

（注２）本投資法人及び本資産運用会社はそれぞれ、資産運用委託契約の締結日現在、自社及び自社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、暴力団等に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条第１項、第188条第１項第４号）。

（イ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）

a. 契約期間

投資主名簿等管理人は、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）に基づく委託業務を、2018年11月19日から開始します。投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は委託業務の開始日から５年間とします。但し、有効期間満了の３か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一条件にて自動的にさらに５年延長されるものとし、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. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、下記の（A）から（D）までに掲げる場合には、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）を解約又は解除することができます。

（A）本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）の解約に合意した場合。なお、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

（B）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）に違反し、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）は催告してから30日間の経過後に解除することができます。

（C）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）は直ちに解除することができます。

（D）本投資法人がなんらかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）を直ちに解除することができます。

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等（注１）に該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注２）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事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）は終了します。

（注１）本ii. において「暴力団等」とは以下のものをいいます。
（ⅰ） 暴力団
（ⅱ） 暴力団員
（ⅲ） 暴力団準構成員
（ⅳ） 暴力団関係企業
（ⅴ） 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
（ⅵ） その他前記（i）から（v）までに準ずる者

（注２）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の締結日現在、自社及び自社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、暴力団等に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

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人の双方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。

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条第１項、第188条第１項第７号、投信法施行規則第214条第８号）。

（ウ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

a. 契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約の締結日から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６か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、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に５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. 資産保管委託契約は、下記（A）から（C）までに掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（A）当事者間の書面による解約の合意。但し、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。

（B）当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、相手方が書面にて違反を通告した後30日以内に違反した当事者が当該違反を是正しない場合において、相手方が行う書面による解除の通知があったときは、当該書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、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委託契約失効後においても資産保管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。

（C）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、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれ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。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、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委託契約は失効するものとします。

ii. 前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が暴力団員等（注１）若しくは事項１（注２）の（i）から（v）のいずれかに該当し、若しくは事項２（注３）の（i）から（v）のいずれかに該当する行為をし、又は事項１に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって資産保管委託契約を直ちに解除することができます。この場合における通知は、当該当事者の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本ii. による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、若しくは損害が生じた場合であっても、資産保管委託契約における他の規定にかかわらず、当該当事者は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。

（注１）本ii. において、「暴力団員等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）本投資法人は、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が、並びに資産保管会社は、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、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（i）から（v）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約しています。

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

（注３）本投資法人及び資産保管会社は、自ら又は第三者を利用して下記（i）から（v）までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。

（i） 暴力的な要求行為
（ii） 法的な責任を超えた不当な要求行為
（iii） 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（iv） 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
（v） その他前記（i）から（iv）までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

資産保管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うえで、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条第１項、第188条第１項第５号）。

（エ）一般事務受託者（機関運営事務）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

a. 契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、契約締結の日から５年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の６か月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに５年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって一般事務委託契約（機関運営）は終了します。

b. 契約期間中の解約に関する事項

i. 前記「a. 契約期間」にかかわらず下記（A）から（C）までに掲げる場合には、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。

（A）本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約（機関運営）は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。

（B）本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営）に違反し、一般事務委託契約（機関運営）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、一般事務委託契約（機関運営）は同30日間の経過後に解除することができます。

（C）本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。

ii. 前記a. 及び本b. のi. の定めに従い一般事務委託契約（機関運営）が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、一般事務委託契約（機関運営）の終了又は解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

iii. 前記a. の定めにより一般事務委託契約（機関運営）の有効期間が満了したとき、又は本b. のii. の定めにより一般事務委託契約（機関運営）が解除されたときであっても、本投資法人が機関運営事務受託者以外の一般事務委託契約（機関運営）に定める業務を受託する者（以下、本iii. 及びiv. において「新受託者」といいます。）との間で一般事務委託契約を締結していない場合には、本投資法人は、機関運営事務受託者に対して、業務の継続を請求することができ、かかる請求があった場合には有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び機関運営事務受託者は一般事務委託契約（機関運営）に定められたそれぞれの義務を履行するものとします。なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと機関運営事務受託者が合理的に判断した場合には、機関運営事務受託者は、文書による通知のうえ、一般事務委託契約（機関運営）に定められた機関運営事務受託者の義務を履行しないことができます。

iv. 新受託者が選任されたときは、機関運営事務受託者は、本投資法人の指示に従い、新受託者に業務上可能な限り速やかに一般事務委託契約（機関運営）に定める業務を引き継ぎます。

v. 本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）終了後においても、内容が合理的である場合において、一般事務委託契約（機関運営）に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

vi. 本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方又はその役員（注１）が、反社会的勢力（注２）に該当し、若しくは一定の事項（注３）のうち（iii）若しくは（iv）のいずれかに該当する行為をし、又は一定の事項に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。この場合における通知は、相手方の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本vi．による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、若しくは損害が生じた場合であっても、一般事務委託契約（機関運営）における他の規定にかかわらず、当該相手方は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。

（注１）本vi．において、「役員」とは、業務を執行する社員、取締役、執行役、執行役員、監督役員又はこれらに準ずる者をいいます。

（注２）本vi．において、「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注３）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日において、それぞれ相手方に対し、下記（i）から（iv）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約しています。

（i） 自らが、反社会的勢力でないこと

（ii） 自らの役員が反社会的勢力でないこと

（iii） 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約（機関運営）を締結するものでないこと

（iv） 自ら又は第三者を利用して、①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、②風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、③法的な責任を超えた不当な要求行為、及び④その他前①から③に準ずる行為をしないこと

vii. 前記vi．の規定により一般事務委託契約（機関運営）を解除したことにより費用又は損害が生じた場合、一般事務委託契約（機関運営）を解除した者がその相手方に対して、その損害の賠償を請求することができます。

c. 契約内容の変更に関する事項

i. 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意のうえ、一般事務委託契約（機関運営）の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

ii. 機関運営事務受託者が委託業務を行うに当たり事務規程（本投資法人及び機関運営事務受託者が、当該委託業務の処理の方法の詳細について定めるために一般事務委託契約（機関運営）に関して合意した2018年11月19日付事務規程をいいます。以下同じです。）に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意のうえで、事務規程の各条項の定めを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（機関運営）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。

一般事務委託契約（機関運営）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条第１項、第188条第１項第７号、投信法施行規則第214条第８号）。

（オ）会計等事務受託者（計算、会計帳簿の作成に関する事務受託者）（令和アカウンティング・ホールディングス株式会社）との間の一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）

a. 契約期間

一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）の有効期間は、当該契約の締結日から１年後に到来する最初の本投資法人の決算期の３か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の３か月前までに、本投資法人又は会計等事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）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. 本投資法人又は会計等事務受託者は、３か月以上の予告期間をもって書面で通知をすることにより、一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）を解約することができます。

ii. 本投資法人及び会計等事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）を解除することができます。

iii. 本投資法人及び会計等事務受託者は、相手方が下記（A）から（D）に定める事由の一つにでも該当したときは、催告その他の手続を要せず即時に一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）を解約することができます。

（A）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

（B）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

（C）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき

（D）上記（A）から（C）に定めるほか、会計等事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき

iv. 本投資法人又は会計等事務受託者のいずれか一方の当事者が、暴力団員等（注１）に該当しないことその他事項１（注２）に係る表明・確約又は事項２（注３）に基づく確約のいずれかに違反した場合には、何らの催告を要せずに一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）を解除することができるものとします。

（注１）本iv.において「暴力団員等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）本投資法人及び会計等事務受託者は、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（i）から（v）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約しています。

（i） 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

（ii） 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

（iii） 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

（iv） 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与する等の社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること

（v） 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（注３）本投資法人及び会計等事務受託者は、自ら又は第三者を利用して下記（i）から（v）までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。

（i） 暴力的な要求行為

（ii） 法的な責任を超えた不当な要求行為

（iii） 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（iv） 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

（v） その他前記（i）から（iv）までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び会計等事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）の各条項の定めを書面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

一般事務委託契約（計算、会計帳簿作成）が解約され、計算、会計帳簿作成に関する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、会計帳簿作成）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条第１項、第188条第１項第７号、投信法施行規則第214条第８号）。

（カ）納税等事務受託者（納税に関する事務受託者）（税理士法人令和会計社）との間の一般事務委託契約（納税）

a. 契約期間

一般事務委託契約（納税）の有効期間は、当該契約の締結日から１年後に到来する最初の本投資法人の決算期の３か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の３か月前までに、本投資法人又は納税等事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約（納税）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. 本投資法人又は納税等事務受託者は、３か月以上の予告期間をもって書面で通知をすることにより、一般事務委託契約（納税）を解約することができます。

ii. 本投資法人及び納税等事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約（納税）に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約（納税）を解除することができます。

iii. 本投資法人及び納税等事務受託者は、相手方が下記（A）から（D）に定める事由の一つにでも該当したときは、催告その他の手続を要せず即時に一般事務委託契約（納税）を解約することができます。

（A）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
（B）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき
（C）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき
（D）上記（A）から（C）に定めるほか、納税等事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき

iv. 本投資法人又は納税等事務受託者のいずれか一方の当事者が、暴力団員等（注１）に該当しないことその他事項１（注２）に係る表明・確約又は事項２（注３）に基づく確約のいずれかに違反した場合には、何らの催告を要せずに一般事務委託契約（納税）を解除することができるものとします。

（注１）本iv.において「暴力団員等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。
（注２）本投資法人及び納税等事務受託者は、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（i）から（v）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約しています。
（i） 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
（ii） 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
（iii） 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
（iv） 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与する等の社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること
（v） 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
（注３）本投資法人及び納税等事務受託者は、自ら又は第三者を利用して下記（i）から（v）までの一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。
（i） 暴力的な要求行為
（ii） 法的な責任を超えた不当な要求行為
（iii） 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（iv） 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
（v） その他前記（i）から（iv）までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び納税等事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約（納税）の各条項の定めを書面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

一般事務委託契約（納税）が解約され、納税に関する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（納税）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条第１項、第188条第１項第７号、投信法施行規則第214条第８号）。

（キ）特定関係法人（株式会社サンケイビル、株式会社フジ・メディア・ホールディングス及び株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート）との間の各商標使用許諾契約

本投資法人は、株式会社サンケイビル、株式会社フジ・メディア・ホールディングス及び株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートとの間でそれぞれ商標使用許諾契約を締結し、商標使用許諾を得ています。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／⑥　商標使用許諾契約」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。

商標使用許諾契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動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。

⑤ 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）。但し、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等府令第128条で定めるものを除きます。

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（業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業等府令第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、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等府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業等府令第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、あらかじめ、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、投信法施行規則第245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）。但し、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、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③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。）、④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条から第118条）。

（ア）有価証券の取得又は譲渡
（イ）有価証券の貸借
（ウ）不動産の取得又は譲渡
（エ）不動産の貸借
（オ）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

本資産運用会社がその資産の運営を受託する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、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する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うえで取引を実施する態勢を構築しています。

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
（イ）本資産運用会社の株主
（ウ）投信法第201条第１項で定義される利害関係人等
（エ）a. 前記（ア）から（ウ）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。）、又はb. 前記（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する者が、過半の出資、過半の匿名組合出資若しくは過半の優先出資を行っている特別目的会社

②　利害関係者取引の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者取引」とは、本資産運用会社が本投資法人のために業務を行うに当たり、本投資法人のために行った利害関係者との間の取引のうち、利害関係者取引規程で定める基準を満たした、利害関係者からの物件の取得、利害関係者への物件の譲渡、利害関係者との不動産に係る賃貸借契約の締結、利害関係者への不動産管理業務の委託、利害関係者への物件の売買及び賃貸の媒介の委託、利害関係者への不動産の工事の発注及び利害関係者からの資金調達をいいます。

③ 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合には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、投資委員会に上程することができます（但し、運用資産の賃貸及び管理については、本投資法人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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限り、投資委員会に上程します。以下、本③において同じです。）。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該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ます（但し、後記（ウ）に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

（イ）利害関係者取引を担当する部の長は、前記（ア）の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ウ）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、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。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（但し、前記（ア）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。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（エ）前記（ウ）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、起案部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、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、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認を再度得たうえでなければ、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。

④ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

（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、原則として、不動産等資産に係る不動産についての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。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

（イ）物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

（ウ）物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産に係る不動産についての賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産の標準的な賃貸条件を勘案して、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、手数料のみの単純比較ではなく、ＰＭ会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、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うえで、ＰＭ会社として利害関係者を選任することができるものとします。

a. 利害関係者へ不動産等資産に係る不動産についての管理を新たに委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当社の「外部委託・評価基準」に定める委託・評価基準に達していることをいいます。以下同じです。）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、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

b. 取得する不動産等資産に係る不動産について利害関係者が取得前から不動産管理業務を行っている場合、当該利害関係者に継続して不動産管理業務を委託することができるものとしますが、当該利害関係者が不動産管理業務委託先としての諸条件を具備していることを確認し、手数料については市場水準を勘案し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で決定します。

c. 利害関係者から不動産等資産を取得する場合において利害関係者へ不動産等資産に係る不動産についての管理を委託することが取得の条件とされているときは、上記a. にかかわらず、当該利害関係者が不動産管理業務委託先としての諸条件を具備していることを確認し、手数料については市場水準を勘案し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、当該利害関係者へ委託することができるものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産に係る不動産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、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。但し、利害関係者が、将来における本投資法人による取得の可能性があると客観的合理的に認められる不動産等資産をSPC等において一時的に保有し、その後最終的に本投資法人が当該SPC等より取得する場合、当該利害関係者に対して当該取得に係る媒介を委託せず、媒介報酬を支払いません。

（カ）工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の場合、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以外の第三者の見積価格を取得したうえで、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、a. 当該建物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b. 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ついては、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うえで、利害関係者に対し同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。

⑤ 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、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

第15期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

①　売買取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

区　　分	支払手数料等総額（A）	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）	
不動産管理業務費	30,669千円	株式会社サンケイビル	160千円	0.5%
		株式会社サンケイビルマネジメント	23,381千円	76.2%
建物設備管理業務費	99,327千円	株式会社サンケイビルマネジメント	81,731千円	82.3%

③　その他利害関係人等への主な支払金額

上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する支払金額は以下のとおりです。

株式会社サンケイビルマネジメント　　94,124千円　（修繕費）

④　賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は以下のとおりです。

株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート　　581,483千円　（賃料収入）

⑤　スポンサーサポート契約

前記の他、本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係者であるスポンサーとの間で、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）保有物件の売却情報提供

a. スポンサーは、適格不動産等のうち、自社保有物件を売却しようとする場合、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して売却情報を提供する前に、本資産運用会社に対して、その売却情報を提供します。

b. スポンサーは、第三者保有物件に係る売却・仲介情報を得た場合、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供します。

c. スポンサーは、前記a. 及びb. に定める適格不動産等の売却情報の提供を、本資産運用会社が合理的に求める資料を提供することにより行うものとします。

d. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドラインその他、スポンサーが適格不動産等の該当性を判断するために合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。

e. 以下のi. からvii. に定める事由がある場合、前記a. からd. は適用しません。

i.　売主（スポンサーを含みますがこれに限られません。）が行政機関の要請に基づいて自社保有物件、又は、第三者保有物件を売却する場合

ii.　スポンサーがスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して自社保有物件又は第三者保有物件に係る優先的売買交渉権の付与又は優先的売却情報の提供を要する場合

iii.　スポンサーが自社保有物件の開発を開始した時点において、当該自社保有物件の売却について第三者との協議が開始されていた場合

iv.　本投資法人への売却情報の提供について、自社保有物件又は第三者保有物件に係る所有者、共有者、準共有者又は共同事業者から同意が得られない場合

v.　スポンサーの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合

vi.　サンケイビルグループ各社間の取引の場合

vii.　その他前記i. からvi. に準じた事情、又はやむを得ない事情がある場合

（イ）ウェアハウジング機能の提供、共同取得又は共有の検討

a. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、適格不動産等について本投資法人への譲渡を前提とする一時的な取得及び保有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該ウェアハウジング機能の提供依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。

b. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人が第三者から取得する予定の適格不動産等について、本投資法人とスポンサーとの共同取得又は共有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該依頼があった場合、当該共同取得又は共有について誠実に協議を行うものとします。なお、適格不動産等の共同取得又は共有は、規模、地域・立地、テナント、運営管理状況等を総合的に勘案のうえ、スポンサーと本資産運用会社との間で合意できた場合に限るものとします。

（ウ）本投資法人運用資産の再開発その他再生等に係る支援

a. 本資産運用会社は、相応の築年数が経過し再開発の必要性を認めた本投資法人運用資産（注）を売却しようとする場合、スポンサーに対して、再開発の検討その他再生等の支援に関する提案を要請することができるものとします。

（注）「本投資法人運用資産」とは、本投資法人の保有する不動産等をいい、本投資法人が不動産信託受益権、匿名組合出資持分等の形態の権利を保有する場合における裏付けとなる不動産等を含みます。

b. スポンサーは、本投資法人運用資産の再開発の検討その他再生等に関する支援を前記a. に基づいて本資産運用会社から要請されたときは、必要に応じてサンケイビルグループを利用して、贈与に該当しない限度において、当該本投資法人運用資産の再生計画等の立案及び検討その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該本投資法人運用資産の再生等を支援することができます。但し、当該支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（エ）本投資法人運用資産の賃貸借又は維持管理に関する業務支援

本資産運用会社が、スポンサーに対して、本投資法人運用資産の賃貸借又は維持管理に関して、以下の支援を要請した場合、スポンサーは必要な支援の提供について真摯に検討するものとします。但し、この場合、スポンサー及び本資産運用会社は、本投資法人とスポンサーとの間で生じうる利益相反に十分留意するものとします。

a. 賃貸借取引（マスターリース機能の提供を含みますがこれに限られません。）
b. 本投資法人運用資産に関するテナントリーシング支援（マスターリース会社又はプロパティマネジメント会社がスポンサー以外の第三者の場合を含みます。）の提供
c. プロパティマネジメント業務又はビルマネジメント業務の提供
d. 修理・修繕・改修・機能更新等に関する技術的助言その他の必要な支援の提供

（オ）セイムボート出資

スポンサーは、本投資法人の投資口に関して以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。但し、本（オ）の規定はスポンサーに法的義務を課すものでなく、スポンサー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ものである旨、並びに、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ものとします。

a. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はサンケイビルグループにおいて取得することを真摯に検討すること。
b. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、スポンサーが保有する投資口の一部又は全部を投資口の発行に係る事務主幹事証券会社に貸し出すことを真摯に検討すること。
c. 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、当面の間、継続して保有するように努めること。

（カ）人材確保に関する協力

a. スポンサーは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要なノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、適用法令（注）に反しない範囲で、必要とされる人材をサンケイビルグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力するよう努めるものとします。

（注）金融商品取引法、投信法及び労働基準法（昭和22年法律第49号、その後の改正を含みます。）等の関係法令をいいます。

b. 前記a. に定める出向の条件等については、スポンサー又はサンケイビルグループと本資産運用会社が協議のうえ別途決定します。

（キ）不動産その他に係る一般的情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、適用法令（注）に反しない範囲で、贈与に該当しない限度において、①不動産等の投資運用及び維持管理等に関する一般的な情報提供、並びに②不動産投資・賃貸市場に係る一般的な情報提供、その他の必要な支援を自ら行い又はサンケイビルグループの他の法人をして行わせることができます。但し、これらの支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（注）金融商品取引法、宅地建物取引業法及び投信法等の関係法令をいいます。

（ク）報酬

本資産運用会社は、スポンサーとの間で別途個別に書面により合意する場合を除き、スポンサーによるスポンサーサポート契約におけるサポートの提供について、スポンサーに報酬を支払いません。

（ケ）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５年間とします。但し、①いずれかの契約当事者若しくは本投資法人が解散した場合、②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、③スポンサーによる本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、又は④本投資法人の投資口の過半数をサンケイビルグループ以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合、スポンサーサポート契約は直ちに終了するものとします。

b. 前記a. の期間満了の６か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者に対して書面による申し出がなされなかったときは、スポンサーサポート契約は、期間満了の日の翌日より５年間更新するものとし、その後も同様とします。

⑥ 商標使用許諾契約

前記の他、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者である株式会社フジ・メディア・ホールディングス、スポンサー、株式会社サンケイビルウェルケア及び株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートとの間で、それぞれ以下の内容の商標使用許諾契約を締結しています。

（ア）フジ・メディア・ホールディングスとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

フジ・メディア・ホールディングスは、本投資法人に対し、同社のロゴマーク及び「フジ・メディア・ホールディングス／Ｆｕｊｉ Ｍｅｄｉａ Ｈｏｌｄｉｎｇｓ」等の商標（以下、本（ア）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年３月31日まで。但し、当該期間満了日の６か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10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。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

i. フジ・メディア・ホールディングス及び本投資法人は、相手方当事者において下記の（A）から（G）の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。

（A）支払の停止があった場合又は破産手続開始、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その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合

（B）手形又は小切手の不渡があった場合

（C）その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合

（D）解散を決議した場合

(E) 本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合
(F) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合
(G) 前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

ii. フジ・メディア・ホールディングスは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。
(A) 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合
(B) 資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合
(C) 本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合
(D) 本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

（イ）サンケイビルとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

サンケイビルは、本投資法人に対し、「サンケイビル」、「S-GATE」、「サンケイロジ＼SANKEILOGI」及び「GRIDS」等の商標（以下、本（イ）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年３月31日まで。但し、当該期間満了日の６か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10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。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

i. サンケイビル及び本投資法人は、相手方当事者において下記の（A）から（G）の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。
(A) 支払の停止があった場合又は破産手続開始、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その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合
(B) 手形又は小切手の不渡があった場合
(C) その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合
(D) 解散を決議した場合
(E) 本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合
(F) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合
(G) 前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

ii. サンケイビルは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。
(A) 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合
(B) 資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合
(C) 本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合
(D) 本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

（ウ）株式会社サンケイビルウェルケアとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

株式会社サンケイビルウェルケアは、本投資法人に対し、「サンケイビルウェルケア」及び「バリューエイジング／Ｖａｌｕｅ　ａｇｉｎｇ」等の商標（以下、本（ウ）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年３月31日まで。但し、当該期間満了日の６か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10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。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

i. 株式会社サンケイビルウェルケア及び本投資法人は、相手方当事者において下記の（A）から（G）の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。

（A）支払の停止があった場合又は破産手続開始、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その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合

（B）手形又は小切手の不渡があった場合

（C）その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合

（D）解散を決議した場合

（E）本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合

（F）公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合

（G）前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

ii. 株式会社サンケイビルウェルケアは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

（A）本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合

（B）資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合

（C）本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合

（D）本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

（エ）株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートとの商標使用許諾契約

a. 商標の使用許諾

株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートは、本投資法人に対し、「ＧＲＡＮＶＩＳＴＡ」及び「ＩＮＴＥＲＧＡＴＥ／ＨＯＴＥＬＳ」等の商標（以下、本（エ）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾します。

b. 期間

本商標使用許諾契約締結日から、2029年３月31日まで。但し、当該期間満了日の６か月前までに、各当事者が相手方に対して本商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに10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。

c. 対価

本商標についての使用許諾の対価は、無償とされています。

d. 契約の終了

i. 株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート及び本投資法人は、相手方当事者において下記の（A）から（G）の事由が生じた場合、何らの催告を要することなく、直ちに本商標使用許諾契約を解除することができます。

（A）支払の停止があった場合又は破産手続開始、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その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合

（B）手形又は小切手の不渡があった場合

（C）その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があった場合

（D）解散を決議した場合

(E) 本商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合

(F) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合

(G) 前記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

ii. 株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートは、下記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

(A) 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合

(B) 資産運用委託契約が、理由の如何を問わず、終了した場合

(C) 本資産運用会社の株式の議決権の過半がフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の第三者の保有となった場合

(D) 本投資法人の投資口の過半数をフジ・メディア・ホールディングス又はその子会社以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合

iii. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、本商標使用許諾契約を解除することができます。

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）。但し、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（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称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）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本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か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録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）。但し、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）。

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、原則として、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）。但し、（i）（ア）執行役員又は監督役員の選任又は解任、（イ）資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、（ウ）解散、（エ）投資口の併合、及び（オ）執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から２週間以内に、総発行済投資口の100分の１以上の投資口を６か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、（ii）上記（ア）から（オ）に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案についてはみなし賛成の規定の適用はありません（規約第14条第３項）。また、規約第14条を変更する規

約変更議案についてはみなし賛成の規定の適用はありません（規約第14条第４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、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か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か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、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）。

また、発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、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）。但し、投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第４項及び第５項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、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か月以内に、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）。

なお、2023年３月以降に開催される投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報につき電子提供措置が取られます（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項、規約第９条第４項）。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できます（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、投資主に対して、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、これに異議のある場合には１か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できます（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か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、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か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

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か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か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、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、当該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条第１項、会社法第210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 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、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、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、元利金の支払を受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

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）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は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。但し、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。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２第１項）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

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第２項の規定により、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

短期投資法人債については投信法第139条の12第２項の規定により、同法第139条の８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第１項第４号の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（Sankei Building Asset Management Co., Ltd.）

② 資本金の額

100百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（ア）金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業
（イ）金融商品取引法に基づく投資運用業
（ウ）金融商品取引法に基づく投資助言・代理業
（エ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（オ）宅地建物取引業法第50条の２第１項第１号に規定する取引一任代理等に係る業務
（カ）投資法人の設立企画人としての業務
（キ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（ク）投資法人の機関の運営に関する業務
（ケ）不動産の売買、賃貸及び管理、それらの仲介及び代理、並びにコンサルティング
（コ）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
（サ）前各号に関連又は付帯する一切の業務

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。

2018年４月13日	会社設立
2018年６月22日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（２）第102209号　2023年６月23日更新）
2018年９月20日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第125号）
2018年11月５日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第3094号）
2018年11月19日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
2018年12月20日	一般社団法人投資信託協会（現：一般社団法人資産運用業協会）入会
2020年９月16日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）及び届出（業務の内容及び方法の変更）（注）
2020年10月30日	一般社団法人日本投資顧問業協会（現：一般社団法人資産運用業協会）入会

（注）不動産私募ファンドのための投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業を行うことを目的としたものです。

（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。本資産運用会社は、本投資法人以外に不動産私募ファンドのアセットマネジメント業務を受託することがあります。

①　組織



・コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長は、金融商品取引法施行令第15条の４第１号に定める、金融商品取引業に関し、法令等を遵守させるための指導に関する業務を統括する者として登録していて、投資運用部長及びファンド運用部長は、金融商品取引法施行令第15条の４第２号に定める、投資助言業務又は投資運用業に関し、助言又は運用を行う部門を統括する者として登録しています。
・投資運用部長及びファンド運用部長は、「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（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）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）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３か月に１回以上開催され、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。

（イ）コンプライアンス室、内部監査室、サステナビリティ推進室、投資運用部、ファンド運用部、財務・IR部及び経営管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス室、内部監査室、サステナビリティ推進室、投資運用部、ファンド運用部、財務・IR部及び経営管理部を設置しています。
コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。
内部監査室は、内部監査等に関する業務の統括を行います。
サステナビリティ推進室は、サステナビリティ関連の調査・分析・検証を行い、運用資産における環境認証等の取得その他環境対応、環境団体等への加盟及び署名に関する業務等を行います。
投資運用部は、本投資法人の資産の取得等の業務及び本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。
ファンド運用部は、不動産私募ファンド等の資産の取得、処分、賃貸等の運営管理、資金調達及びディスクロージャー並びに第二種金融商品取引業務等に関する業務を行います。
財務・IR部は、本投資法人の機関運営、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。
経営管理部は、本資産運用会社の資金調達、財務、経理、人事その他の運営に係る管理に関する業務を行います。

（ウ）コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却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。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資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
コンプライアンス室	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、投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4．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 5．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 6．法人関係情報の管理に関する事項 7．本資産運用会社の広告審査に関する事項 8．本資産運用会社のリスク管理に関する事項 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
内部監査室	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．前各号に付随する事項
サステナビリティ推進室	1．ESGの持続可能性（サステナビリティ）に関する事項 2．サステナビリティ関連の調査・分析・検証に関する事項 3．サステナビリティ関連のディスクロージャーに関する事項 4．本投資法人又は私募ファンド等の運用資産における環境認証等の取得その他環境対応に関する事項 5．本資産運用会社、本投資法人及び私募ファンド等の環境団体等への加盟及び署名等に関する事項 6．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 7．前各号に付随する事項
投資運用部	1．投資候補対象物件の情報集約・情報受付に関する事項 2．本投資法人の運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び資産運用業協会の規則に定める資産管理計画書（以下併せて「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ます。また、財務・IR部の所管業務を除きます。）の策定及び見直しに関する事項の起案 3．本投資法人の運用資産の取得及び処分に関する事項 4．本投資法人の不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 5．本投資法人の運用資産の賃貸及び維持管理に関する事項 6．本投資法人の運用資産のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 7．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 8．本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 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・IR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、本投資法人の投資主に関する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. 前各号に付随する事項

③ 投資運用の意思決定機構

（ア）投資委員会

a. 構成員

代表取締役社長、取締役副社長、投資運用部長（同部の所管する本投資法人に関連する業務に関する議題の場合のみとします。）、ファンド運用部長（同部の所管する私募ファンド等に関連する業務に関する議題の場合のみとします。）、財務・IR部長（同部の所管する業務に関する議題の場合のみとします。）、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、外部委員１名以上（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取り扱う事案との利害関係も含みます。）のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（ア）において同じです。）。

b. 委員長

代表取締役社長

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３か月に１回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

d. 決議事項

i. 本投資法人の資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
ii. 本投資法人の年度運用計画、中期運用計画及び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
iii. 私募ファンド等のファンド運用計画の策定及び改定
iv. 本投資法人又は私募ファンド等の分配金政策に係る方針の策定及び変更
v. 本投資法人又は私募ファンド等の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
vi. 運用資産の賃貸及び維持管理（但し、本投資法人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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についての決定及び変更
vii. 運用資産の賃貸及び維持管理（但し、私募ファンド等又は私募ファンド等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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済のファンド運用計画外であるときに限ります。）についての決定及び変更
viii. 本投資法人又は私募ファンド等の資金調達に関する事項
ix. 利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる利害関係者取引に関する事項
x. 投資委員会規程の制定及び改廃
xi. その他の本投資法人又は私募ファンド等のための投資判断又は投資助言に係る重要事項
xii. その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び少なくとも１名以上の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全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

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。但し、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、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資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、投資委員会に出席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、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の委員が欠席した場合には、委員長は、欠席した委員に対し、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。

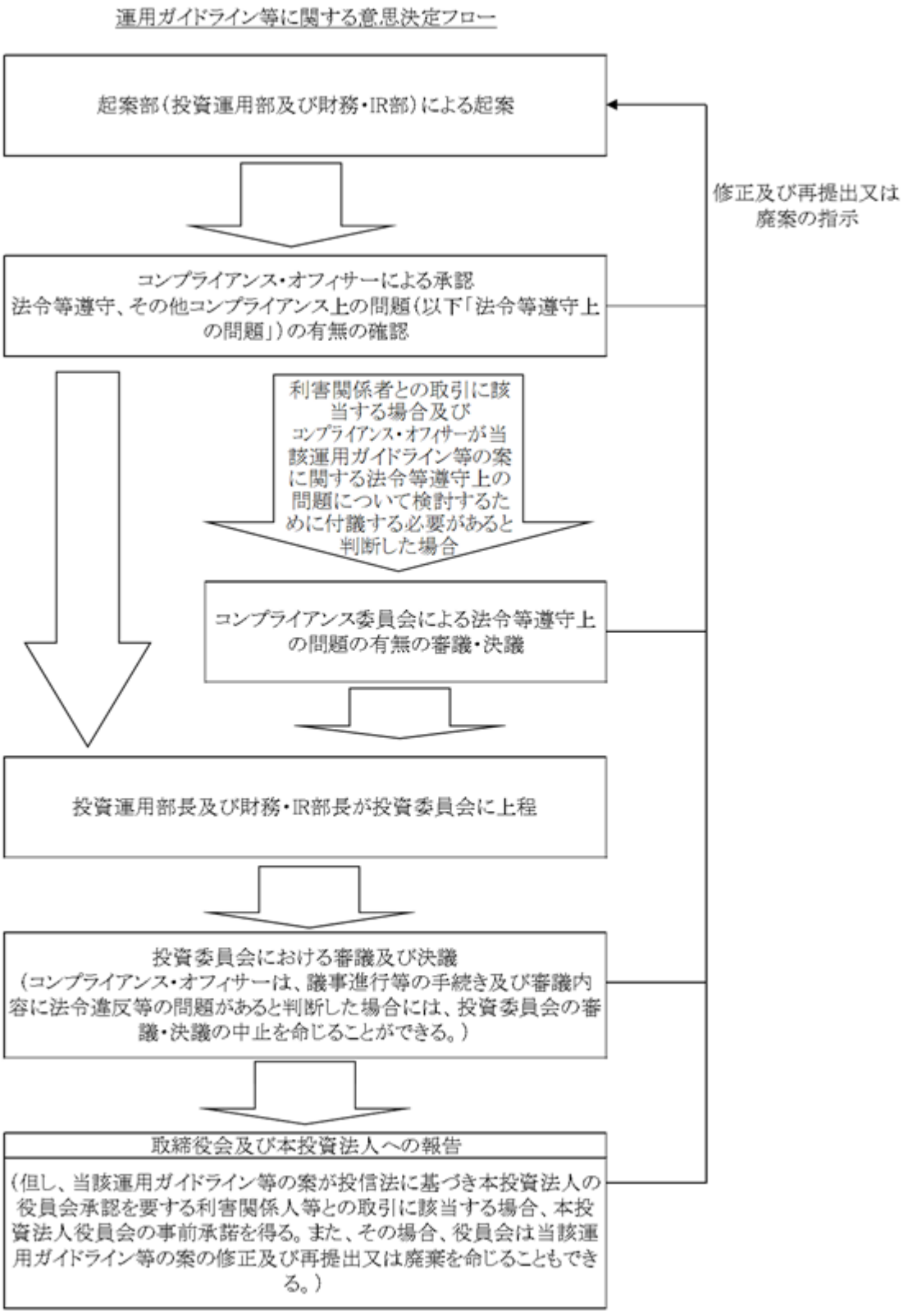
f. 取締役会への報告

投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（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、年度運用計画、中期運用計画及び資産管理計画書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、投資運用部及び財務・IR部（以下併せて「起案部」といいます。）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（後記a. に定義します。）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）、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます（但し、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する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。）。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



a. 起案部による起案から投資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（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。なお、上記にかかわらず、当該運用ガイドライン等の決定及び変更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（但し、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。

投資運用部長及び財務・IR部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、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委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、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（但し、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、投資運用部長及び財務・IR部長は、投資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（但し、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、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資運用部長及び財務・IR部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。

但し、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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長及び財務・IR部長に問題点等を指摘し、起案部に対して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。修正の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、内容の修正を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、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、投資運用部長及び財務・IR部長は、投資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（但し、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案は、投資委員会に上程することができないものとします。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員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。但し、当該運用ガイドライン等の案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する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運用ガイドライン等の案を承認せず、本資産運用会社に対して当該案の修正及び再提出又は廃案を指示した場合、投資運用部及び財務・IR部は、内容の修正の指示を受けた案については、内容の修正を行った後に再度、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、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長及び財務・IR部長は投資委員会に上程することができないものとし、かかる修正後の案につき投資委員会の承認を再度得たうえでなければ、本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運用ガイドライン等の案は、廃案にするものとします。

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、後記（ウ）から（カ）までのとおり、具体的な運用を行います。

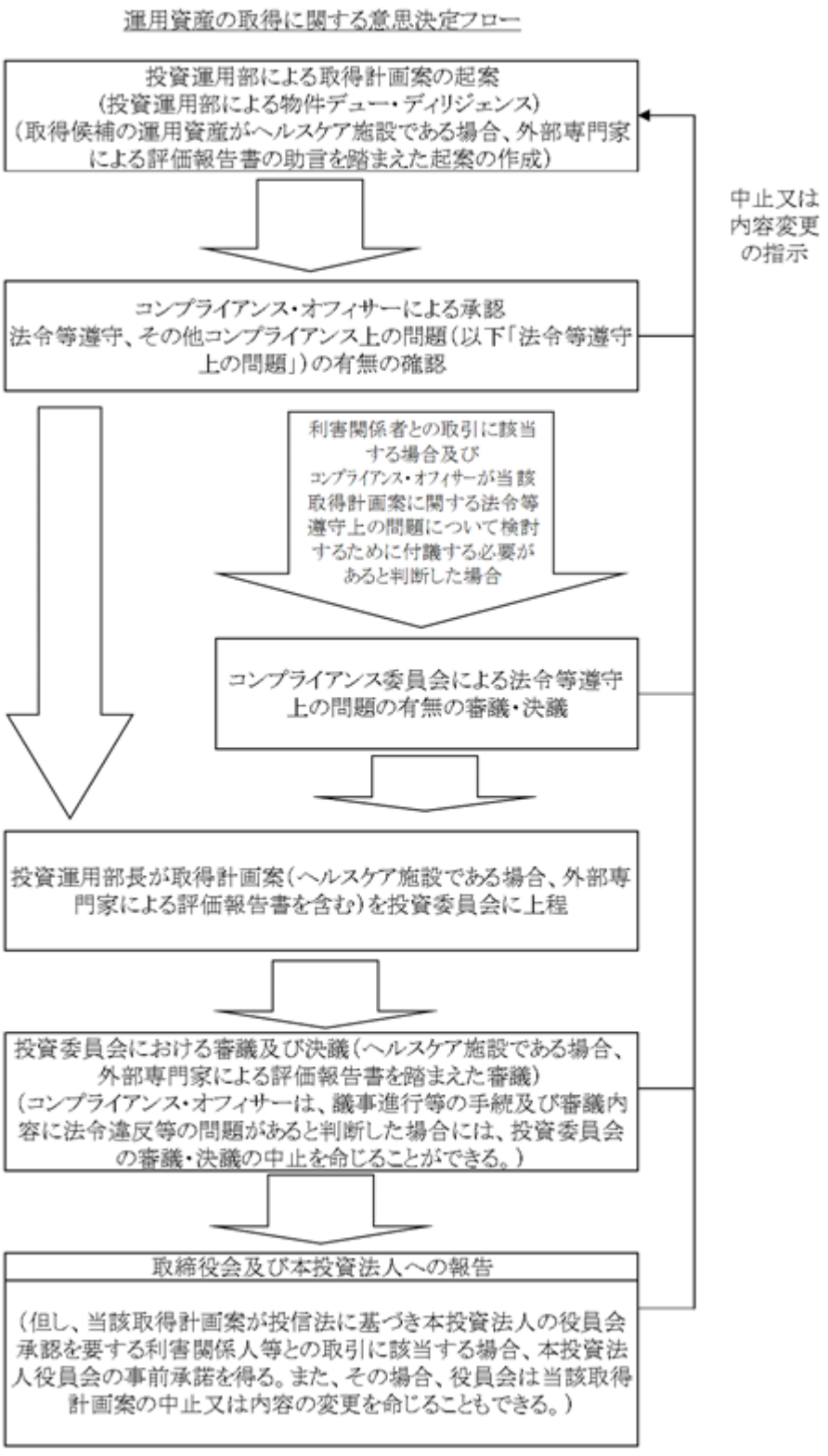
c. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び財務・IR部長は、投資委員会における審議及び決議（前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）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取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資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。但し、前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとします。

（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意思決定フローは、以下のとおりです。



a. 投資運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

i. 投資運用部による物件デューディリジェンス

投資運用部は、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・更新費用等の見積も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並びにDCF法の適用結果とほかの方法・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. 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、投資運用部は、前記の物件デューディリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該オペレーター等に関する事業性評価（当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）について、以下の「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従ってヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるものとし、当該助言内容を記載した報告書等（以下「評価報告書」といいます。）を外部専門家に作成させるものとします。

＜ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制＞

本資産運用会社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレーターと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるものとします。

また、本資産運用会社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設に投資を行うための組織体制として、外部専門家からの助言を受けるものとします。具体的には、本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得及び賃貸するに当たり、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（以下「ヘルスケア施設の事業特性」といいます。）を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーターによる運営等について助言を受けることとしています。また、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、投資委員会に提出するものとします。さらに、必要に応じて、本資産運用会社自らも取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長等のヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレーターが適切に運営していることを確認するようにします。

iii. コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部は、当該取得計画案及び評価報告書並びにこれら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（但し、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運用部に連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、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委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、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、起案した投資運用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（但し、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、投資運用部長は、投資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（但し、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、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、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（なお、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、前記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」のとおり当該外部専門家から提出を受けた評価報告書の内容を踏まえたうえで審議するものとします。）。但し、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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用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。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（但し、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、投資運用部長は、投資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（但し、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、投資委員会に上程することができないものとします。

当該投資委員会の決議をもって、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。

但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する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、投資運用部は、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、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資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委員会の承認を再度得たうえでなければ、本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。

c. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長は、投資委員会における審議及び決議（前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資委員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。但し、前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとします。

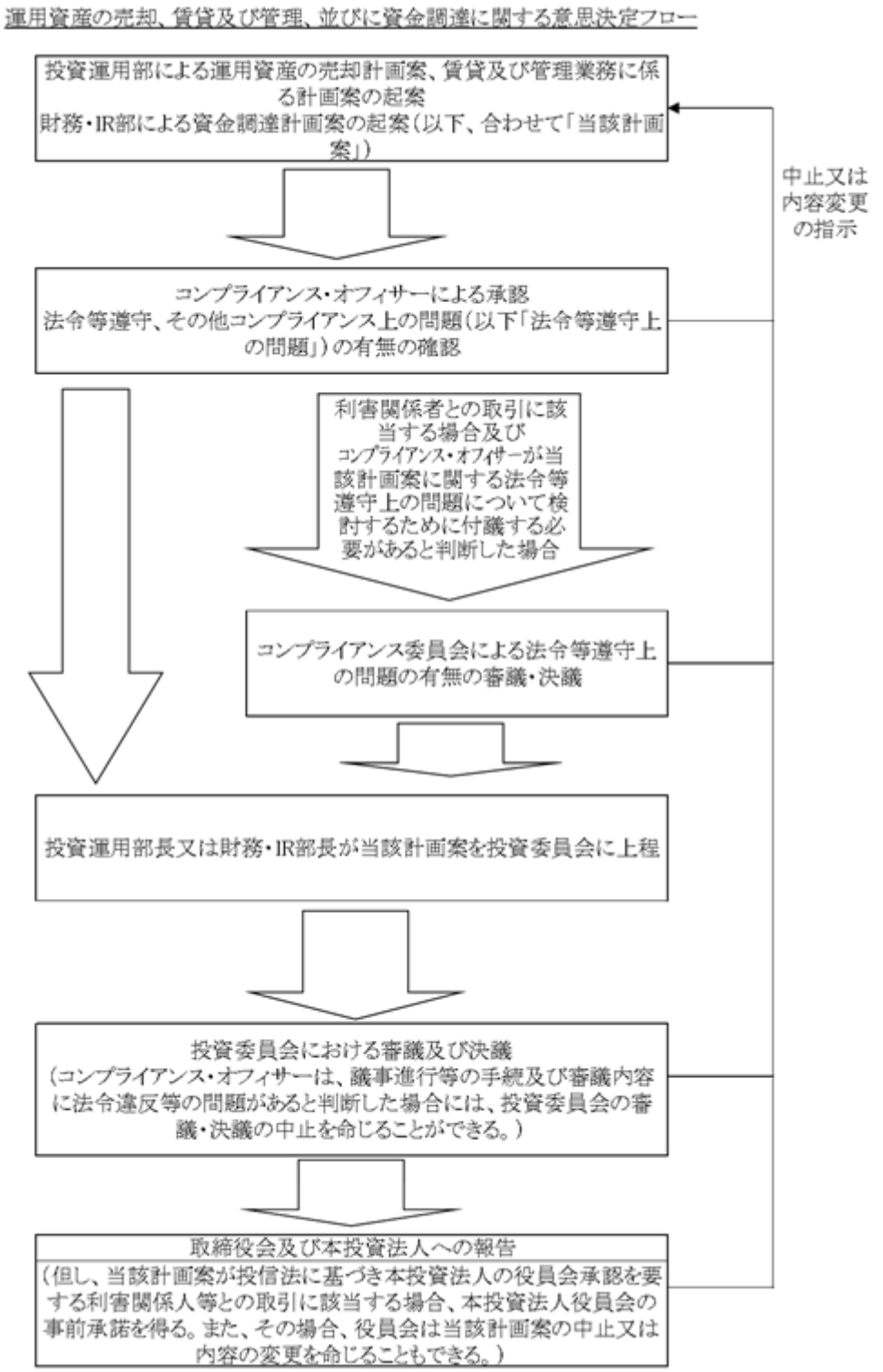
d. 取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会における審議及び決議（前記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（エ）運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



（オ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及びヘルスケア施設の管理について評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

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。プロパティマネジメント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、プロパティマネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての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。

本資産運用会社は、本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーターの事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーターから施設の運営状況やオペレーターの財務に関する情報開示を得るよう努めます。また、投資運用部は、かかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、モニタリングレポートを作成するものとします。なお、投資運用部は、モニタリングレポートの作成に当たり、必要に応じて、前記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従ってヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言等の支援を受けるものとします。

（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も、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務・IR部となります。

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. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役副社長、外部委員１名以上（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取り扱う事案との利害関係も含みます。）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。以下、本（ア）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３か月に１回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

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・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過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び少なくとも１名以上の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全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

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。但し、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、決議に加わることができないものとします。

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。

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を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

a. 法令遵守の体制

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の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、ほかの部門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。

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。コンプライアンス委員会の構成員、委員長、開催時期、決議事項、定足数及び決議方法は、前記（ア）に記載のとおりです。

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、社内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社内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金融商品取引業における業務執行が、法令、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。

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる態勢を確保するものとします。

b. 内部監査に関する事項

i. 組織体制

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。

ii. 内部監査計画に基づく内部監査の実施

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。内部監査室は、被監査部門における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握したうえで、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。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門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、代表取締役社長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門は、内部監査室の求める書類・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します。

iii. 内部監査の報告及び是正

内部監査室は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行ったうえで、代表取締役社長及び内部監査室へ改善状況についての報告を行います。

代表取締役社長及び内部監査室は、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。

その他、本資産運用会社の内部監査についての事項は、「内部監査規程」に定めています。

⑤　法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

法人関係情報（業等府令第１条第４項第14号に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）の管理に係る業務の管理責任者は、コンプライアンス室長とします。

（イ）管理体制

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室長に報告させ、コンプライアンス室長は、当該役職員に対して、未公表の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　不動産私募ファンドとの利益相反防止体制

不動産私募ファンドの投資対象が本投資法人の投資対象と競合しうるため、本資産運用会社は、不動産私募ファンドのアセットマネジメント業務を遂行するに当たって、本投資法人の資産運用業務との間の利益相反を防止することが重要であると考えています。このため、本資産運用会社は、「物件情報取扱規程」を制定し物件取得時における本投資法人の優先権の付与について以下のとおり定め、第三者からの不動産関連資産の売却に関する情報（以下、本⑥において「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、物件情報取扱規程に従って、物件取得に係る検討・判断についての本投資法人及び不動産私募ファンドの間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。併せて「弊害防止規程」を制定し業務の適切性を確保するための指針を定めることにより、本投資法人と不動産私募ファンドとの間の利益相反の発生を防止します。

具体的には、まず、本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、投資運用部（本投資法人を所管する部）において物件情報を一元的に管理します。次に、投資運用部及びファンド運用部（不動産私募ファンドを所管する部）は、物件情報を受領した後、次のルールに従って、本投資法人又は不動産私募ファンドによる物件取得に係る検討・判断を行います。

（「物件情報取扱規程」における本投資法人の優先権の付与に関するルールの概要）

（ア）内部検討段階

本資産運用会社内における検討段階においては、投資運用部及びファンド運用部は並行して内部検討を行うことができます。

（イ）外部との交渉を含む取得検討段階（原則、本投資法人優先）

i.　投資運用部における内部検討の結果、投資運用部長が更なる取得検討の継続を承認した場合には、投資運用部は、本投資法人による当該物件の取得について交渉を含む取得検討を行うことができ、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委員会等の社内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ます。

ii.　他方で、投資運用部における内部検討の結果、投資運用部長が、本投資法人において取得しないとの判断を行った場合（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（以下「ブリッジSPC等」といいます。）を組成して取得させる判断をした場合、当該物件の取得につき売買相手方と合意に至らないため検討を打ち切る判断をした場合、又はその他の理由により取得の検討を中止することとした場合を含みます。）、ファンド運用部は交渉を含む取得検討を行うことができます。

iii.　上記ii.において、投資運用部が取得しないと判断した理由がブリッジSPC等を組成して取得させる判断によるものであった場合は、ファンド運用部はかかる判断に従うことを条件として当該物件の交渉を含む取得検討を行うことができます。

（ウ）例外的取扱い

上記（イ）にかかわらず、i．物件の売主、投資家その他本資産運用会社に当該物件情報を提供した者（売主のレンダーや本資産運用会社以外のアセットマネージャーを含みます。）により本投資法人以外の取得候補者が指定されている物件情報、ii．不動産私募ファンドが共有、区分所有、信託受益権の準共有等によりその一部について既に権利を有している物件に係る物件情報（本投資法人も当該権利を有している場合を除きます。）、iii．不動産私募ファンドが当該物件に隣接する物件について既に権利を有している物件に係る物件情報（本投資法人も当該権利を有している場合を除きます。）及びiv．上記i．からiii．に準じる事情があり、ファンド運用部が優先的に交渉を含む取得検討を行ったとしても本投資法人の利益を害するおそれがないとしてコンプライアンス・オフィサーが認めた物件情報については、投資運用部長が、本投資法人において取得しないとの判断を行った場合でなくとも、ファンド運用部は交渉を含む取得検討を行うことができます。この場合、ファンド運用部が不動産私募ファンドにおいて取得しないとの判断を行った場合に限り、投資運用部は、交渉を含む取得検討を行うことができます。

なお、本資産運用会社は、スポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結していますが、スポンサーサポート契約は本投資法人についてのみ適用されるものであるため、不動産私募ファンドはスポンサーサポート契約に規定するサポート等の対象ではありません。したがって、スポンサーとの関係での本（ウ）の例外的取扱いは、あくまで当該スポンサーサポート契約に定められているスポンサーによる物件売却情報提供サポートの例外に該当する場合に限って行われるものであり、当該スポンサーサポート契約に基づく本投資法人のための物件の売却情報提供のサポートは、今後も変わりなく行われます。

⑦　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、併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）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名以上及び監督役員２名以上により構成される役員会により運営されます。役員会は３か月に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資産運用会社及び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。

なお、執行役員は、本投資法人の資産運用会社の代表取締役が兼職しています。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、本投資法人の役員は、本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。

（イ）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、顧客又は本資産運用会社に重大な影響を及ぼす可能性が顕在化し又は顕在化する可能性が高まった場合には、直ちに所属部室長を経由し、リスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長及び代表取締役社長に情報伝達を行うとともにリスク管理統括責任者たるコンプライアンス室長は遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

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、「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」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

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。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、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。

（注）「インサイダー取引防止規程」では、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、法令又は内規等で許容される場合を除き、売買等を行ってはならないものとされ、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。

（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（%）（注）
株式会社サンケイビル	東京都千代田区大手町一丁目７番２号	4,000	100.0
合　　計		4,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の割合をいい、小数第２位を切り捨てて記載しています。なお、本資産運用会社は、自己株式を保有していません。

（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及び本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人の状況は、以下のとおりです。

氏　　名	役 職 名	主要略歴	所有株式数
太田　裕一	代表取締役 社長	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。	―
戸嶋　広幸	取締役 副社長	1989年４月　株式会社サンケイビル　入社 2005年４月　同社　統括管理部（経営企画）課長 2007年５月　同社　資産開発部　次長 2012年４月　同社　資産開発部　担当部長 2013年４月　同社　資産開発部長 2017年４月　同社　ビル事業グループ統括部長兼東京ビル営業二部長 2018年８月　株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　取締役投資運用部長 2021年２月　同社　取締役副社長（現任） 2026年４月　株式会社サンケイビル　執行役員（現任）	―
向井　篤	取締役 副社長 （財務・IR、経営管理）	1988年４月　株式会社サンケイビル　入社 2002年４月　同社　統括管理部（経営企画）課長 2005年４月　同社　統括管理部（経営企画）次長 2010年４月　同社　社長室　統括管理部　担当部長 2012年４月　同社　経営企画部長 2015年４月　同社　社長室長 2018年４月　株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　監査役 2018年５月　同社　取締役 2018年８月　同社　取締役　財務・IR部長 2024年２月　同社　取締役副社長（財務・IR、経営管理）（現任）	―
藤澤　洋	取締役	1989年３月　オリックス株式会社　入社 2002年３月　同社　プロジェクト・ファイナンス部第二課長 2003年３月　同社　ストラクチャード・ファイナンス部課長 2006年10月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　執行役員投資運用部長 2010年１月　オリックス不動産株式会社　不動産投資事業第一部長 2012年10月　オリックス不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長 2015年３月　オリックス株式会社　不動産事業本部　投資事業第一部長 2017年６月　株式会社サンケイビル　入社　ビル事業グループ統括部長 2018年４月　株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長 2018年８月　同社　取締役（現任） 2019年６月　株式会社サンケイビル　執行役員 2024年４月　同社　執行役員　事業本部（事業本部長特命担当）	―

氏　　名	役 職 名	主要略歴		所有株式数
遠藤　健	取締役 （非常勤）	1986年４月 2002年４月 2007年６月 2008年１月 2009年４月 2009年10月 2010年６月 2011年６月 2014年６月 2018年４月 2024年４月	オリエント・リース株式会社（現　オリックス株式会社）　入社 オリックス株式会社　大阪営業本部　営業第五部　副部長 同社　東京営業本部　流通店舗営業部長 大和システム株式会社　入社　事業企画部長 同社　執行役員　事業企画室長 兼 財務戦略室長 同社　上席執行役員　不動産事業本部長 兼 事業企画室長 株式会社サンケイビル　入社　執行役員 同社　上席執行役員 同社　取締役常務執行役員 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　取締役（現任） 株式会社サンケイビル　常務取締役常務執行役員　事業本部副本部長（事業開発、資産開発、ビル営業、投資企画）（現任）	－
小林　裕史	監査役 （非常勤）	1999年４月 2020年９月 2023年４月 2025年４月 2025年６月	日本水産株式会社（現　株式会社ニッスイ）　入社 株式会社サンケイビル　入社　経営管理部　次長 同社　経理財務部　担当部長 同社　経理財務部　部長（現任） 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　監査役（現任）	－
中野　秀樹	投資運用部長	1989年４月 2008年４月 2013年４月 2014年４月 2015年４月 2021年４月	株式会社サンケイビル 入社 同社　ビル営業グループ東京ビル営業チーム課長 同社　ビル事業グループ大阪ビル営業部課長 同社　ビル事業グループ大阪ビル営業部次長 同社　ビル事業グループ東京ビル営業部長 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　投資運用部長（現任）	－
長友　俊一郎	コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室長	2011年４月 2015年９月 2023年３月 2023年４月	宮崎県庁　入庁 株式会社福岡リアルティ　入社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　入社 同社　コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長（現任）	－

（注）太田裕一は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。また、向井篤は、本投資法人の補欠執行役員です。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者であり、投信法上の資産運用会社として本投資法人の資産の運用に係る業務を受託しています。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。なお、本資産運用会社は、本投資法人以外に不動産私募ファンドのアセットマネジメント業務を受託しています。

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、本投資法人に関し、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

a.　本投資法人のための資産の取得

b.　運用資産につき、その権利者としての権限（運用資産の賃貸を行う権限、運用資産の管理を第三者に委託する権限、信託受託者又は管理者に対し同意、承認等を付与し、又は付与しない権限、指示を行い、又は行わない権限、第三者から通知を受領する権限その他の権限等を含みますが、これらに限られません。）を行使して行う運用資産の運営管理

c.　本投資法人のための運用資産の処分

d.　前記a. からc. に掲げる行為に付随又は関連する業務

（イ）本投資法人の資金調達に係る業務

a.　投資口の追加発行、借入れ、新投資口予約権又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行その他の方法による資金の調達（以下併せて「資金調達」といいます。）に関する検討及び助言並びにその実行の支援

b.　投資口の上場申請及び上場維持に関する業務

c.　投資主等に対する情報の適時開示その他のIR活動

d.　資金供給者その他の取引関係者（投資法人債管理者を含みます。）に対する報告その他の諸手続の代行

e.　前記a. からd. に掲げる行為に付随又は関連する業務

（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

a.　運用資産の運用状況に関する報告書の作成及び交付

b.　資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託された委託業務（本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務を除きます。）に関する報告

c.　本投資法人の規約、資産運用委託契約、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、金融商品取引法及び宅地建物取引業法その他の本投資法人に適用される関係法令並びに本投資法人の投資口が上場している金融商品取引所、日本証券業協会及び資産運用業協会その他の自主規制機関の諸規則の規定等に基づく本投資法人宛の又は本投資法人のための報告書や届出書等の作成及び提出

d.　前記a. からc. に掲げる行為に付随又は関連する業務

（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務

a.　運用資産についての資産運用に関する諸計画の策定及び変更

b.　前記a. に掲げる行為に付随又は関連する業務

（オ）本投資法人の組織運営のために必要な業務、その他本投資法人が随時委託する業務

（カ）前記（ア）から（オ）までに付随又は関連する業務

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（ア）主な資産、負債の概況

	第８期 2026年３月31日現在
総資産	1,464,414千円
総負債	185,831千円
純資産	1,278,582千円

（イ）損益の概況

	第８期 自 2025年４月１日 至 2026年３月31日
営業利益	161,012千円
経常利益	171,250千円
当期純利益	107,584千円

2【その他の関係法人の概況】

（1）投資主名簿等管理人・一般事務受託者（機関運営事務）

① 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2026年９月末日現在）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

② 関係業務の概要

（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. 投資主の名簿に関する事務
投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
投資主若しくは登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
投資主等の提出する届出の受理に関する事務

b. 募集投資口及び募集新投資口予約権の発行（投資証券及び新投資口予約権証券の発行を含みます。）に関する事務

c. 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の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
i. 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本（ア）において「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
ii. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務

e. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
新投資口予約権原簿への記録、新投資口予約権の質権の登録又はその抹消に関する事務
新投資口予約権者若しくは登録新投資口予約権質権者又はこれらの者の代理人等（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
新投資口予約権者等の提出する届出の受理に関する事務

f. 新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務

g. 自己投資口及び自己新投資口予約権の取得及び消却に関する事務

h. 投資主名簿及び新投資口予約権原簿（以下併せて「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写、投資口又は新投資口予約権に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

i. 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理、保管に関する事務

j. 投資口の併合又は分割に関する事務

k. 投資主に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

l. 法令又は投資主名簿等管理事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

m. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

n. 総投資主通知等の受理に関する事務

o. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいう。以下、本（ア）において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

p. 本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務

q. 振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

r. 番号法に基づく以下の事務
i. 本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等から個人番号等を収集する事務
ii. 本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等から収集した個人番号等及び特定個人情報（番号法第２条第９項に定めるものをいいます。以下同じです。）の保管に関する事務
iii. 本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務

iv. 本投資法人に代わって、行政機関等に対して個人番号等及び特定個人情報を記載した支払調書の提供を行う事務
v. 保管している本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等の個人番号等及び特定個人情報を廃棄又は削除する事務
vi. その他、番号法に基づく前記i. からv. に付随関連する事務

s. 前記a. からr. までに掲げる委託業務に係る印紙税等の代理納付
t. 前記a. からs. までに掲げる委託業務に付随する事務
u. 前記a. からt. までに掲げる事務のほか、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

また、前記の事務に関連して、番号法に基づき付与される個人番号等を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。

（イ）機関運営事務受託者として、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）の運営に関する事務
b. その他前記a. に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

③ 資本関係
該当事項はありません。

（2）資産保管会社
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 ： 3,420億円（2026年９月末日現在）
事業の内容 ： 銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

② 関係業務の概要
資産保管会社は、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。
（ア）資産保管業務
（イ）金銭出納管理業務
（ウ）その他前（ア）及び（イ）に付随関連する業務

③ 資本関係
該当事項はありません。

（3）一般事務受託者（計算、会計帳簿作成）
① 名称、資本金の額及び事業の内容
名　　称 ： 令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
資本金の額 ： 100百万円（2026年９月末日現在）
事業の内容 ： 財務及びコンサルティング業務を営んでいます。

② 関係業務の概要
会計等事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
（ア）本投資法人の計算に関する事務（投信法に規定する事務）
（イ）本投資法人の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）
（ウ）その他前（ア）及び（イ）の事務に関連し又は付随する事務

③ 資本関係
該当事項はありません。

（４）一般事務受託者（納税）

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　税理士法人令和会計社
資本金の額　：　該当事項はありません。
事業の内容　：　税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

②　関係業務の概要

納税等事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
（ア）本投資法人の納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
（イ）その他前（ア）の事務に関連し又は付随する事務

③　資本関係

該当事項はありません。

（５）特定関係法人

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月末日現在）	事業の内容
株式会社フジ・メディア・ホールディングス	146,200百万円	放送法に定める基幹放送、放送番組・映画・アニメ・ゲーム・イベント等の制作、映像・音楽ソフトの販売、音楽出版、広告、通信販売等のメディア・コンテンツ事業、ビル賃貸・不動産取引・ホテルリゾート運営等の都市開発・観光事業 他
株式会社サンケイビル	38,120百万円	不動産（オフィス、住宅、ホテル等）の開発、取得、売却、賃貸、分譲及び管理 他
株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート	100百万円	ホテル・レストラン事業、水族館事業、自動車道事業、ゴルフ場事業及び施設運営受託事業

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

②　関係業務の概要

株式会社フジ・メディア・ホールディングスは、株式会社サンケイビルの親会社であり、本書の日付現在、同社の発行済株式の100%を保有しています。株式会社サンケイビルは、本資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートは、株式会社サンケイビルの子会社であり、本書の日付現在株式会社サンケイビルが同社の発行済株式の100%を保有しています。その他、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」をご参照ください。

③　資本関係

株式会社サンケイビルは、2026年８月末日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち23,179口を保有しています。なお、株式会社フジ・メディア・ホールディングス及び株式会社グランビスタ ホテル＆リゾートは、2026年８月末日現在において、本投資法人の発行済投資口を保有していません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表について

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15期計算期間（2026年３月１日から2026年８月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、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２月28日)	当期 (2026年８月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,061,601	10,042,192
信託現金及び信託預金	2,241,226	2,302,915
営業未収入金	37,114	49,342
前払費用	64,234	52,438
未収還付法人税等	-	1,976
流動資産合計	10,404,177	12,448,866
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,857,827	23,009,912
減価償却累計額	△2,726,689	△3,034,266
信託建物（純額）	20,131,138	19,975,645
信託構築物	100,081	101,609
減価償却累計額	△15,180	△16,818
信託構築物（純額）	84,901	84,791
信託機械及び装置	96,466	96,466
減価償却累計額	△12,934	△15,612
信託機械及び装置（純額）	83,531	80,853
信託工具、器具及び備品	29,838	45,397
減価償却累計額	△19,093	△21,496
信託工具、器具及び備品（純額）	10,745	23,900
信託土地	68,480,126	68,480,126
有形固定資産合計	88,790,442	88,645,317
無形固定資産		
ソフトウエア	3,733	2,933
無形固定資産合計	3,733	2,933
投資その他の資産		
長期前払費用	64,080	46,586
繰延税金資産	76,131	-
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	50	50
投資その他の資産合計	150,261	56,636
固定資産合計	88,944,437	88,704,887
資産合計	99,348,614	101,153,754

（単位：千円）

	前期 (2026年２月28日)	当期 (2026年８月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	181,863	591,735
短期借入金	-	10,200,000
１年内返済予定の長期借入金	16,400,000	12,100,000
未払金	299,902	341,142
未払費用	70,615	79,946
未払法人税等	520,333	-
未払消費税等	1,538	134,579
前受金	353,728	356,884
預り金	214	806
流動負債合計	17,828,196	23,805,095
固定負債		
長期借入金	33,100,000	27,200,000
信託預り敷金及び保証金	2,994,261	3,003,359
固定負債合計	36,094,261	30,203,359
負債合計	53,922,458	54,008,454
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	49,442,685	49,442,685
出資総額控除額	△7,136	△4,016,529
出資総額（純額）	49,435,549	45,426,155
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△4,009,393	1,719,144
剰余金合計	△4,009,393	1,719,144
投資主資本合計	45,426,155	47,145,299
純資産合計	※1 45,426,155	※1 47,145,299
負債純資産合計	99,348,614	101,153,754

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,181,224	※1 2,192,217
その他賃貸事業収入	※1 700,853	※1 1,537,613
営業収益合計	2,882,078	3,729,831
営業費用		
賃貸事業費用	※1 947,798	※1 1,285,075
減損損失	※2 4,933,559	-
資産運用報酬	259,435	273,103
資産保管手数料	2,056	1,985
一般事務委託手数料	15,018	14,093
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	43,789	67,381
営業費用合計	6,205,258	1,645,238
営業利益又は営業損失（△）	△3,323,180	2,084,592
営業外収益		
受取利息	11,096	16,864
未払分配金戻入	557	430
受取保険金	3,915	3,179
その他	320	91
営業外収益合計	15,889	20,566
営業外費用		
支払利息	220,200	273,129
融資関連費用	37,199	36,149
その他	95	-
営業外費用合計	257,495	309,278
経常利益又は経常損失（△）	△3,564,785	1,795,880
特別利益		
固定資産受贈益	※3 1,234	-
特別利益合計	1,234	-
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△3,563,550	1,795,880
法人税、住民税及び事業税	522,032	605
法人税等調整額	△76,116	76,131
法人税等合計	445,915	76,736
当期純利益又は当期純損失（△）	△4,009,466	1,719,144
前期繰越利益	73	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△4,009,393	1,719,144

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	49,442,685	△7,136	49,435,549	1,102,893	1,102,893	50,538,443	50,538,443
当期変動額							
剰余金の配当				△1,102,820	△1,102,820	△1,102,820	△1,102,820
当期純損失（△）				△4,009,466	△4,009,466	△4,009,466	△4,009,466
当期変動額合計	-	-	-	△5,112,287	△5,112,287	△5,112,287	△5,112,287
当期末残高	※1 49,442,685	△7,136	49,435,549	△4,009,393	△4,009,393	45,426,155	45,426,155

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	49,442,685	△7,136	49,435,549	△4,009,393	△4,009,393	45,426,155	45,426,155
当期変動額							
無償減資		△4,009,393	△4,009,393	4,009,393	4,009,393	-	-
当期純利益				1,719,144	1,719,144	1,719,144	1,719,144
当期変動額合計	-	△4,009,393	△4,009,393	5,728,537	5,728,537	1,719,144	1,719,144
当期末残高	※1 49,442,685	△4,016,529	45,426,155	1,719,144	1,719,144	47,145,299	47,145,299

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△4,009,393,717	1,719,144,096
Ⅱ　損失処理額	4,009,393,717	-
うち出資総額控除額	4,009,393,717	-
Ⅲ　分配金の額	0	1,718,924,320
（投資口１口当たり分配金の額）	(0)	(3,680)
Ⅳ　次期繰越利益	-	219,776

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、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。当期計上した未処理損失の額である4,009,393,717円については、投信法第136条第２項に定める無償減資を行い、出資総額等から控除することにより処理します。	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、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数467,099口の整数倍の最大値となる1,718,924,320円を利益分配金として分配することとしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△3,563,550	1,795,880
減価償却費	320,727	315,096
減損損失	4,933,559	-
受取利息	△11,096	△16,864
支払利息	220,200	273,129
固定資産受贈益	△1,234	-
営業未収入金の増減額（△は増加）	19,814	△12,228
前払費用の増減額（△は増加）	8,945	11,795
営業未払金の増減額（△は減少）	△29,221	415,234
未払金の増減額（△は減少）	8,685	42,215
未払消費税等の増減額（△は減少）	△91,047	133,041
前受金の増減額（△は減少）	△24,938	3,155
預り金の増減額（△は減少）	△0	592
長期前払費用の増減額（△は増加）	9,442	17,493
小計	1,800,285	2,978,540
利息の受取額	11,096	16,864
利息の支払額	△220,992	△263,799
法人税等の支払額	△1,431	△522,915
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,588,958	2,208,690
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	△102,544	△174,533
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△50	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	145,774	83,809
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,731	△74,711
投資活動によるキャッシュ・フロー	△267,550	△165,435
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	-	10,200,000
長期借入れによる収入	5,500,000	-
長期借入金の返済による支出	△6,200,000	△10,200,000
分配金の支払額	△1,102,703	△974
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,802,703	△974
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△481,295	2,042,279
現金及び現金同等物の期首残高	10,784,123	10,302,828
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,302,828	※1 12,345,107

（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(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　６～69年 構築物　10～59年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　３～15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っています。 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っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担し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ありません。また、当期においても、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
３．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が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
４．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金

[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２月期の期首から適用する予定です。

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等）

・「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）　等

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２月期の期首から適用する予定です。

（法人税等に関する会計基準等）

・「法人税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号　2026年７月７日　企業会計基準委員会）　等

１．概要

改正前の企業会計基準第27号「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」は、具体的な税金を挙げて、当該税金について規定する税法を参照することにより適用対象となる税金を特定して会計処理及び開示について定めていることから、個別の税金の創設を受けて都度改正を行ってきたところ、企業会計基準委員会は、国際的な会計基準における法人所得税の定義等を参考にしつつ、適用対象となる税金に関して原則的な定めを置き具体的な税金を特定しない方法に見直しを行い検討した結果、法人税その他の課税対象利益を基礎とする税金に関する会計処理及び開示を定めることを目的として、「法人税等に関する会計基準」等として公表されたものであります。

２．適用予定日

2029年２月期の期首から適用する予定です。

３．当該会計基準等の適用による影響

「法人税等に関する会計基準」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。

[重要な会計上の見積りに関する注記]

固定資産の減損

１．財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
減損損失	4,933,559	-
有形固定資産	88,790,442	88,645,317
無形固定資産	3,733	2,933

２．識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期（2026年２月28日）

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期（2026年８月31日）

該当事項はありません。

[貸借対照表に関する注記]

※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

（単位：千円）

前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
A.不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,165,976	2,176,969
共益費収入	15,248	15,248
賃貸事業収入合計	2,181,224	2,192,217
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	78,936	74,000
駐車場収入	31,812	36,004
解約違約金	582,338	169,829
原状回復工事収入	-	1,249,913
その他賃貸収入	7,766	7,866
その他賃貸事業収入合計	700,853	1,537,613
不動産賃貸事業収益合計	2,882,078	3,729,831
B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	140,863	145,598
水道光熱費	104,845	112,555
公租公課	283,718	287,799
修繕費	78,469	404,052
損害保険料	7,100	7,047
信託報酬	6,000	5,550
減価償却費	319,927	314,296
その他賃貸事業費用	6,874	8,175
賃貸事業費用合計	947,798	1,285,075
不動産賃貸事業費用合計	947,798	1,285,075
C.不動産賃貸事業損益（A-B）	1,934,279	2,444,756

※２．減損損失の内訳

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

物件名称	所在地	種類	減損損失
福岡グリーンビルディング	福岡市早良区	信託土地等	4,933,559

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに１つの資産グループとしています。その結果、固定資産グループ１件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,933,559千円）として営業費用の区分に計上しています。
減損損失の内訳は、信託建物750,484千円、信託構築物18,165千円、信託工具、器具及び備品1,311千円、信託土地4,163,598千円です。
なお、運用方針の検討結果に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第２項に従い、計上区分を営業費用としています。
また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は鑑定評価額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

※３．固定資産受贈益の内容

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

「福岡グリーンビルディング」敷地内の駐車場に関連する資産につき、前所有者から譲渡を受けています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

[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

（単位：口）

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	467,099	467,099

[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９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
現金及び預金	8,061,601	10,042,192
信託現金及び信託預金	2,241,226	2,302,915
現金及び現金同等物	10,302,828	12,345,107

[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２月28日）	当期 （2026年８月31日）
１年内	2,876,427	3,109,862
１年超	16,469,238	17,083,933
合計	19,345,665	20,193,795

[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（但し、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うえ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。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

（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、弁済期日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と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。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の価額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。

２．金融商品の時価等に関する事項

2026年２月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」並びに「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	16,400,000	16,361,282	△38,717
（２）長期借入金	33,100,000	32,576,271	△523,728
負債計	49,500,000	48,937,554	△562,445

2026年８月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「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、「預り敷金及び保証金」並びに「信託預り敷金及び保証金」については、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	12,100,000	12,077,787	△22,212
（２）長期借入金	27,200,000	26,698,398	△501,601
負債計	39,300,000	38,776,186	△523,813

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）１年内返済予定の長期借入金、（２）長期借入金

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

（注２）借入金の決算日（2026年２月28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
１年内返済予定の長期借入金	16,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,600,000	8,900,000	9,800,000	4,800,000	-
合　計	16,400,000	9,600,000	8,900,000	9,800,000	4,800,000	-

借入金の決算日（2026年８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
短期借入金	10,200,000	-	-	-	-	-
１年内返済予定の長期借入金	12,100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,300,000	8,800,000	9,100,000	-	-
合　計	22,300,000	9,300,000	8,800,000	9,100,000	-	-

[有価証券に関する注記]

前期（2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（2026年８月31日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（2026年８月31日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（2026年８月31日）

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２月28日）	当期 （2026年８月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	43,353	-
減損損失	1,552,097	-
繰延税金資産合計	1,595,451	-
評価性引当額	△1,519,320	-
繰延税金資産の純額	76,131	-

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２月28日）	当期 （2026年８月31日）
法定実効税率	-	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	-	△28.84
評価性引当額の増減	-	1.83
その他	-	△0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	4.27

（注）前期は、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

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９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８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９月１日　至　2026年２月28日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	太田裕一	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払（注３）	259,435	未払金	285,379

（注１）開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

（注３）資産運用報酬の支払は、太田裕一が株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表者として行った取引であり、報酬の額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注４）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	太田裕一	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長	-	本投資法人執行役員兼株式会社サンケイビル・アセットマネジメント代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払（注３）	273,103	未払金	300,414

（注１）開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

（注３）資産運用報酬の支払は、太田裕一が株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表者として行った取引であり、報酬の額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注４）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	93,896,367	88,790,442
	期中増減額	△5,105,925	△145,124
	期末残高	88,790,442	88,645,317
期末時価		96,660,000	97,710,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（147,562千円）によるもの、主な減少額は「福岡グリーンビルディング」に係る減損損失（4,933,559千円）によるものであり、当期の主な増加額は資本的支出（169,171千円）によるもの、主な減少額は減価償却費（314,296千円）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を記載しています。ただし、契約により取り決められた一定の譲渡価格がある場合は、合理的に算定された価額として当該譲渡価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[収益認識に関する注記]

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	78,936	78,936
その他	-	2,803,141
合計	78,936	2,882,078

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額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。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	74,000	74,000
その他	-	3,655,831
合計	74,000	3,729,831

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額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。

２．顧客との契約から生ずる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28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３月１日　至　2026年８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９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	19,691	15,541
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	15,541	16,727
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

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第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。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第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]

１．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。

２．関連情報

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社日立製作所	644,103	不動産賃貸事業
株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート	585,679	不動産賃貸事業

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社日立製作所	1,419,742	不動産賃貸事業
株式会社グランビスタ ホテル＆リゾート	581,483	不動産賃貸事業

[１口当たり情報に関する注記]

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
１口当たり純資産額	97,251円	100,932円
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	△8,583円	3,680円

（注１）１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）は、当期純利益又は当期純損失（△）を期間の日数による加重平均投資口数（2026年２月期467,099口、2026年８月期467,099口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
当期純利益又は当期純損失（△）（千円）	△4,009,466	1,719,144
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 又は当期純損失（△）（千円）	△4,009,466	1,719,144
期中平均投資口数（口）	467,099	467,099

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、下記のとおり2026年９月25日付で不動産信託受益権の譲渡を決定し、2026年10月13日に譲渡しました。当該譲渡により、2027年２月期において、不動産等売却益292百万円を計上しています。

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡資産	譲渡価格（百万円）（注１）	譲渡先	譲渡年月日
オフィスビル	A-12	福岡グリーンビルディング	福岡市早良区	不動産信託受益権	5,500	非開示（注２）	2026年10月13日

（注１）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

（注２）譲渡先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

（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

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
有形固定資産	信託建物	22,857,827	152,085	-	23,009,912	3,034,266	307,577	19,975,645	（注）
	信託構築物	100,081	1,528	-	101,609	16,818	1,638	84,791	（注）
	信託機械及び装置	96,466	-	-	96,466	15,612	2,677	80,853	
	信託工具、器具及び備品	29,838	15,558	-	45,397	21,496	2,403	23,900	（注）
	信託土地	68,480,126	-	-	68,480,126	-	-	68,480,126	
	小計	91,564,340	169,171	-	91,733,512	3,088,194	314,296	88,645,317	
無形固定資産	ソフトウエア	17,400	-	-	17,400	14,466	800	2,933	
	小計	17,400	-	-	17,400	14,466	800	2,933	
合計		91,581,740	169,171	-	91,750,912	3,102,661	315,096	88,648,251	

（注）当期増加額の内容は、資本的支出によるものです。

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

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	-	10,200,000	-	10,200,000	1.52868%（変動金利）	2026年９月２日	（注３）	無担保無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,100,000	-	1,100,000	-	0.38044%（固定金利）	2026年４月１日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	900,000	-				
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	-	700,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	300,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	300,000	-				
	株式会社SBI新生銀行	300,000	-	300,000	-				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	200,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-				
	株式会社みずほ銀行	950,000	-	950,000	-	1.34529%（変動金利）	2026年４月１日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	-	800,000	-				
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	2,000,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	620,000	-	620,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	550,000	-				
	株式会社SBI新生銀行	490,000	-	490,000	-				
	株式会社りそな銀行	490,000	-	490,000	-				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000	0.35542%（固定金利）	2026年９月２日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	-	700,000				
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	-	-	700,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社関西みらい銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社千葉銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社みずほ銀行	1,574,000	-	-	1,574,000	0.77500%（固定金利）	2028年３月14日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,084,000	-	-	1,084,000				
	株式会社日本政策投資銀行	929,000	-	-	929,000				
	みずほ信託銀行株式会社	593,000	-	-	593,000				
	三井住友信託銀行株式会社	542,000	-	-	542,000				
	株式会社SBI新生銀行	439,000	-	-	439,000				
	株式会社りそな銀行	439,000	-	-	439,000				
	株式会社みずほ銀行	2,250,000	-	-	2,250,000	0.79285%（固定金利）	2027年３月５日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	620,000	-	-	620,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000				
	株式会社SBI新生銀行	490,000	-	-	490,000				
	株式会社りそな銀行	490,000	-	-	490,000				
	株式会社みずほ銀行	972,000	-	-	972,000	1.02763%（固定金利）	2027年９月13日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	716,000	-	-	716,000				
	株式会社日本政策投資銀行	614,000	-	-	614,000				
	みずほ信託銀行株式会社	392,000	-	-	392,000				
	三井住友信託銀行株式会社	358,000	-	-	358,000				
	株式会社SBI新生銀行	324,000	-	-	324,000				
	株式会社りそな銀行	324,000	-	-	324,000				
	株式会社みずほ銀行	856,000	-	-	856,000	1.10593%（固定金利）	2028年９月12日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	639,000	-	-	639,000				
	株式会社日本政策投資銀行	548,000	-	-	548,000				
	みずほ信託銀行株式会社	350,000	-	-	350,000				
	三井住友信託銀行株式会社	319,000	-	-	319,000				
	株式会社SBI新生銀行	294,000	-	-	294,000				
	株式会社りそな銀行	294,000	-	-	294,000				
	株式会社みずほ銀行	1,167,000	-	-	1,167,000	1.26125%（固定金利）	2029年９月12日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	832,000	-	-	832,000				
	株式会社日本政策投資銀行	713,000	-	-	713,000				
	みずほ信託銀行株式会社	456,000	-	-	456,000				
	三井住友信託銀行株式会社	416,000	-	-	416,000				
	株式会社SBI新生銀行	358,000	-	-	358,000				
	株式会社りそな銀行	358,000	-	-	358,000				
	株式会社みずほ銀行	1,331,000	-	-	1,331,000	1.51455%（変動金利）	2030年３月12日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	929,000	-	-	929,000				
	みずほ信託銀行株式会社	509,000	-	-	509,000				
	三井住友信託銀行株式会社	465,000	-	-	465,000				
	株式会社SBI新生銀行	385,000	-	-	385,000				
	株式会社りそな銀行	385,000	-	-	385,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	796,000	-	-	796,000	1.90375%（固定金利）	2030年３月12日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,550,000	-	-	1,550,000	1.43164%（変動金利）	2029年３月２日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社関西みらい銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社千葉銀行	150,000	-	-	150,000				
合計		49,500,000	10,200,000	10,200,000	49,500,000				

（注１）平均利率は、期中加重平均利率を小数点第６位で四捨五入して表示しています。
（注２）返済期限が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日となります。
（注３）資金使途は、既存借入金の返済資金です。
（注４）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用です。
（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。

（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	12,100,000	9,300,000	8,800,000	9,100,000	-

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	101,153,754千円
Ⅱ　負債総額	54,008,454千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	47,145,299千円
Ⅳ　発行済投資口数	467,099口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	100,932円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第10期計算期間 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	-	-	-	467,099口 (34,125口)
第11期計算期間 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日	-	-	-	467,099口 (34,125口)
第12期計算期間 自　2024年９月１日 至　2025年２月28日	-	-	-	467,099口 (34,125口)
第13期計算期間 自　2025年３月１日 至　2025年８月31日	-	-	-	467,099口 (34,125口)
第14期計算期間 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	-	-	-	467,099口 (34,125口)
第15期計算期間 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	-	-	-	467,099口 (34,125口)

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
（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ています。

2026年５月28日　有価証券報告書（第14期：計算期間　自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）

独立監査人の監査報告書

2026年11月27日

サンケイリアルエステート投資法人

役　員　会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐藤　賢治
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新田　浩史

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」に掲げられているサンケイリアルエステート投資法人の2026年３月１日から2026年８月31日までの第15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、サンケイリアルエステート投資法人の2026年８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（有価証券報告書提出会社）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。