【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月29日
【計算期間】	第10期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）
【発行者名】	東海道リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　加藤　貴将
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町二丁目２番１号
【事務連絡者氏名】	東海道リート・マネジメント株式会社 財務企画部長　山越　智
【連絡場所】	東京都千代田区大手町二丁目２番１号
【電話番号】	03-6281-6882
【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１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月		2022年１月	2022年７月	2023年１月	2023年７月	2024年１月
営業収益	(百万円)	1,343	1,116	1,147	1,616	1,640
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(1,343)	(1,116)	(1,143)	(1,616)	(1,640)
営業費用	(百万円)	524	494	512	650	691
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(382)	(378)	(386)	(489)	(519)
営業利益	(百万円)	819	622	635	966	949
経常利益	(百万円)	434	561	568	811	813
当期純利益	(百万円)	432	560	567	810	812
総資産額	(百万円)	34,456	34,200	35,019	50,037	49,607
（対前期比）	(%)	－	(△0.7)	(2.4)	(42.9)	(△0.9)
純資産額	(百万円)	17,461	17,589	17,596	25,036	25,039
（対前期比）	(%)	－	(0.7)	(0.0)	(42.3)	(0.0)
出資総額	(百万円)	17,028	17,028	17,028	24,226	24,226
発行済投資口の総口数	(口)	176,800	176,800	176,800	242,500	242,500
１口当たり純資産額（注２）	(円)	98,761	99,485	99,526	103,245	103,254
１口当たり当期純利益（注３）	(円)	3,844	3,170	3,211	3,341	3,351
分配金総額	(百万円)	432	560	567	810	812
１口当たり分配金額	(円)	2,446	3,170	3,211	3,342	3,351
（うち１口当たり利益分配金）	(円)	(2,446)	(3,170)	(3,211)	(3,342)	(3,351)
（うち１口当たり利益超過分配金）	(円)	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注４）	(%)	2.5	1.6	1.6	1.9	1.6
（年換算値）（注５）	(%)	(3.0)	(3.3)	(3.3)	(3.8)	(3.2)
自己資本利益率（注６）	(%)	5.0	3.2	3.2	3.8	3.2
（年換算値）（注５）	(%)	(5.9)	(6.4)	(6.4)	(7.7)	(6.4)
自己資本比率（注７）	(%)	50.7	51.4	50.2	50.0	50.5
（対前期増減）		－	(0.7)	(△1.2)	(△0.2)	(0.5)
有利子負債額	(百万円)	15,950	15,600	16,350	23,400	22,900
有利子負債比率(注８)	(%)	46.3	45.6	46.7	46.8	46.2
（対前期増減）		－	(△0.7)	(1.1)	(0.1)	(△0.6)
配当性向（注９）	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	9	9	10	12	12
総賃貸可能面積（注10）	(㎡)	223,253.57	223,253.57	226,139.52	298,768.13	298,768.13
期末テナント数（注11）	(件)	272	274	282	292	287
期末稼働率（注12）	(%)	99.6	99.6	99.7	99.2	99.6
当期減価償却費	(百万円)	157	116	122	162	172
当期資本的支出額	(百万円)	34	36	103	178	165
賃貸NOI（Net Operating Income）（注13）	(百万円)	1,118	854	879	1,289	1,293

期別		第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
決算年月		2024年７月	2025年１月	2025年７月	2026年１月	2026年７月
営業収益	(百万円)	1,900	2,009	2,306	2,316	2,731
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(1,900)	(2,009)	(2,284)	(2,295)	(2,714)
営業費用	(百万円)	801	916	937	1,013	1,204
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(618)	(718)	(736)	(763)	(948)
営業利益	(百万円)	1,098	1,093	1,368	1,302	1,526
経常利益	(百万円)	915	929	1,071	1,054	1,123
当期純利益	(百万円)	914	928	1,070	1,053	1,122
総資産額	(百万円)	58,257	60,177	67,897	67,921	82,037
（対前期比）	(%)	(17.4)	(3.3)	(12.8)	(0.0)	(20.8)
純資産額	(百万円)	29,338	29,353	33,201	33,184	40,616
（対前期比）	(%)	(17.2)	(0.0)	(13.1)	(△0.1)	(22.4)
出資総額	(百万円)	28,424	28,424	32,130	32,130	39,494
発行済投資口の総口数	(口)	278,400	278,400	316,883	316,883	385,921
１口当たり純資産額（注２）	(円)	105,383	105,434	104,775	104,721	105,246
１口当たり当期純利益（注３）	(円)	3,284	3,335	3,384	3,325	2,912
分配金総額	(百万円)	914	928	1,071	1,053	1,246
１口当たり分配金額	(円)	3,284	3,335	3,380	3,326	3,230
（うち１口当たり利益分配金）	(円)	(3,284)	(3,335)	(3,380)	(3,326)	(2,909)
（うち１口当たり利益超過分配金）	(円)	－	－	－	－	(321)
総資産経常利益率（注４）	(%)	1.7	1.6	1.7	1.6	1.5
（年換算値）（注５）	(%)	(3.4)	(3.1)	(3.4)	(3.1)	(3.0)
自己資本利益率（注６）	(%)	3.4	3.2	3.4	3.2	3.0
（年換算値）（注５）	(%)	(6.7)	(6.3)	(6.9)	(6.3)	(6.1)
自己資本比率（注７）	(%)	50.4	48.8	48.9	48.9	49.5
（対前期増減）		(△0.1)	(△1.6)	(0.1)	(－)	(0.6)
有利子負債額	(百万円)	27,300	28,950	32,691	32,691	39,256
有利子負債比率(注８)	(%)	46.9	48.1	48.1	48.1	47.9
（対前期増減）		(0.7)	(1.2)	(－)	(－)	(△0.2)
配当性向（注９）	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	22	23	29	29	34
総賃貸可能面積（注10）	(㎡)	345,311.75	347,973.51	387,723.00	390,191.67	430,324.11
期末テナント数（注11）	(件)	659	681	782	727	937
期末稼働率（注12）	(%)	99.5	99.7	99.6	99.3	98.2
当期減価償却費	(百万円)	205	211	241	247	323
当期資本的支出額	(百万円)	159	191	207	230	212
賃貸NOI（Net Operating Income）（注13）	(百万円)	1,487	1,502	1,789	1,779	2,088

（注１）東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年２月１日から７月31日まで及び８月１日から翌年１月31日までの各６か月間ですが、第１期営業期間は本投資法人設立の日（2021年２月１日）から2022年１月31日までです。

（注２）「１口当たり純資産額」は、純資産合計を期末発行済投資口の総口数（第１期から第３期176,800口、第４期及び第５期242,500口、第６期及び第７期278,400口、第８期及び第９期316,883口、第10期385,921口）で除することにより算出しています。

（注３）「１口当たり当期純利益」は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（第１期112,501口、第２期及び第３期176,800口、第４期及び第５期242,500口、第６期及び第７期278,400口、第８期316,457口、第９期316,883口、第10期385,539口）で除することにより算出しています。

（注４）経常利益／{（期首総資産額＋期末総資産額）÷２}×100
（注５）第１期は１物件（丸の内エンブルコート）の取得日である2021年３月30日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数（308日間）に基づき、第２期から第10期は資産運用期間の日数に基づき、それぞれ年換算した数値を()書きで記載しています。
（注６）当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷２}×100
（注７）期末純資産額／期末総資産額×100
（注８）期末有利子負債／期末総資産額×100
（注９）分配総額（利益超過分配金を含まない）／当期純利益×100
（注10）各期末日時点の各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。なお、本投資法人は、2025年７月30日付で丸の内エンブルコートの共有持分（51%）を譲渡しており、当該物件の第８期に係る「総賃貸面積」及び「賃貸面積」は、本投資法人が2025年７月31日現在において保有する共有持分（49%）に相当する数値を踏まえて算出しています。なお、本投資法人は、2025年８月27日付で同物件の共有持分（49%）の譲渡を完了しているため、本投資法人は丸の内エンブルコートを保有していません。以下同じです。
（注11）「期末テナント数」は、各期末日時点の保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、レジデンスに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに１件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社の数を１件として記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を１件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を１件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。
（注12）「期末稼働率」とは各期末日時点における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
（注13）当期賃貸営業利益（不動産賃貸事業収益―不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費
（注14）別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第２位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。以下同じです。

② 運用状況

（イ） 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2021年２月１日に出資総額200百万円（2,000口）で設立され、2021年２月24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152号）。

なお、本投資法人は、2021年３月29日を払込期日とした私募による新投資口（11,940口）の発行及び2021年６月21日を払込期日とする公募による新投資口（162,860口）の発行を実施し、2021年６月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード2989）。

その後、本投資法人は、４回の公募増資を通じて、当期末（2026年７月31日）現在における発行済投資口の総口数は、385,921口となっています。

本投資法人は、日本のGDPのうち60%以上（2020年時点）を生み出す、日本の東西の中心地をつなぐ大動脈である東海道近辺の東海道地域等（東海道地域(注１)及び東海道周辺地域(注２)をいいます。以下同じです。）に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人です。

本投資法人は、日本を代表する産業集積が県を跨いで拡がる地域、すなわち静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）(注３)への重点投資を基軸としながら、世界有数の経済規模（GDP）を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海道地域への投資を中心に、東海道周辺地域にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。

また、本投資法人のスポンサーは、特に東海道地域のうち静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の各社から構成されており、本投資法人は、東海道地域等に関する、スポンサー各社の不動産その他の得意分野における知見・ノウハウを活用していくことで、投資主価値の最大化を図ります。

（注１）東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。
（注２）東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
（注３）本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」ということがあります。）が静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。

b. 運用環境

当期における日本経済は、継続的な賃金上昇に伴う所得環境の改善や、企業の堅調な設備投資を背景に、緩やかな回復基調が続きました。物価面では、人件費や原材料の上昇分を価格転嫁する動きが定着し、持続的な物価上昇が見られました。金融政策におきましては、日銀による追加利上げの実施などにより、「金利のある世界」が本格化し、金融・資本市場における金利動向への注視が一段と高まりました。また、不動産賃貸市場におきましては、建築費高騰に伴う新規供給の抑制やインフレ環境の定着を背景に、契約更改時やテナント入替時における賃料増額の動きが広がりを見せました。一方で、主要国の景気動向や地政学リスク、為替・資源価格の変動など、依然として先行き不透明な状況が続いています。

このような状況のもと、東証REIT指数については、前期末（2026年１月末）の1,978.31ポイントから当期末（2026年７月末）には1,851.77ポイントとなり前期末比約6.4%減少しました。

このような経済環境下においては、収益不動産の賃料や稼働率に影響があるアセットと影響が少ないアセットの二極化が継続していくものと考えられ、本投資法人では、交通インフラが発達し産業が集積している東海道地域等の立地を活かした産業インフラアセット（物流施設、オフィスビル、宿泊施設、工場・研究施設その他産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設及びこれらを使途とする底地（以下「底地アセット（産業インフラ型）」といいます。）を総称していいます（なお、公共的性質を有するものを含みます。）。以下同じです。）や、東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える生活インフラアセット（レジデンス、商業施設、生活圏配送・販売を使途とする施設及びこれらを使途とする底地（以下「底地アセット（生活インフラ型）」といいます。）を総称していいます（なお、公共的性質を有するものを含みます。）。以下同じです。）や、その他アセット（産業インフラアセット及び生活インフラアセットに該当しない施設をいいます。以下同じです。）の中でも、キャッシュ・フローが安定していると判断できるアセットに対して投資し、適切な運用管理とリーシング施策を行い、中長期的にわたる安定的な収益の確保に努めています。

c. 運用状況

本投資法人は、2026年２月に運用資産４物件、2026年４月に運用資産１物件を取得し、当期末現在において、運用資産34物件（取得価格（注）合計74,240百万円）を保有しており、匿名組合出資持分を含む資産規模は74,740百万円となっています。

なお、当期末日現在における運用資産34物件の総賃貸可能面積は430,324.11㎡、総賃貸面積は422,375.80㎡、稼働率は98.2%でした。

（注）「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は各不動産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は含みません。）を記載しています。

d. 資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期においては、「SHIGA Biwako Residence」他計５物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当する目的で、2026年２月２日を払込期日とした公募による新投資口（69,038口）の発行により7,363百万円の資金を調達しました。

（デット・ファイナンス）

当期においては、「SHIGA Biwako Residence」の取得資金及び付帯費用の一部等に充当するため、これに伴う借入れ（総額6,565百万円）を2026年４月１日に実行しました。また、2026年６月23日に返済期限が到来した借入金（5,600百万円）の返済資金に充当するため、2026年６月23日に同額の借入れを実行しました。

この結果、当期末（2026年７月31日）時点における借入金残高は39,256百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.9%となりました。

なお、当期末(2026年７月31日)時点における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A－	安定的

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2,731百万円、営業利益1,526百万円、経常利益1,123百万円、当期純利益1,122百万円となりました。分配金については、本投資法人の定める分配方針（規約第25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1,122,644,189円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益分配金は2,909円となりました。

これに加え、当期については、利益を超える金銭の分配（以下「本利益超過分配」といいます。）を実施します。本利益超過分配の投資口１口当たりの金額（321円）は、「2026年４月に取得したSHIGA Biwako Residenceの取得時期が期初ではないことへの対応額」が216円、「保有物件の一時的な収益減少への対応額」が105円と試算し、決定したものです。なお、本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内であると判断し、実施することを決定しました。

（注１）利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

（注２）第10期における利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は0.004です。
なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）第23条第１項第５号に基づいて行っています。

（ロ）今後の見通し

a．運用全般に関する見通し

（A）外部成長戦略

本投資法人のスポンサーは、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の計10社から構成されています。それぞれの異なる強みを活かして、本投資法人の成長をバックアップしていく体制となっています。

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、優先的物件情報の提供、優先的売買交渉権の付与、ウェアハウジング機能（注）の提供により、本投資法人の外部成長を最大限サポートします。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、日本国土開発株式会社、②物流系スポンサー：鈴与株式会社、清和海運株式会社、③インフラ系スポンサー：静岡ガス株式会社、④金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社）からも第三者保有物件の売却情報の提供を受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポート及び本資産運用会社独自の取得ルートを活用しつつ、資産規模拡大を目指します。

（注）ヨシコンは、ウェアハウジング機能の提供のほか、第三者が保有又は運用する不動産等に関する売買契約に基づく買主の地位を本投資法人に有償又は無償で譲渡することにより、将来における本投資法人の物件取得の実現に貢献するものとされています。以下同じです。

（B）内部成長戦略

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務等の提供やリーシングサポートの提供などを始めとする内部成長に係るサポートを提供しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、②インフラ系スポンサー：中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社、③金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社、トヨタホーム株式会社）からも内部成長に係る各種サポートを受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポートを活用しつつ、今後も本資産運用会社としての適切な資産のマネジメントを通じて収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

（C）財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図り、外部成長を伴う新投資口発行を実施することで継続的な成長を企図します。かかる観点から、新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資口価格及び新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境、不動産市況を踏まえて決定します。

また、本投資法人は、金利環境に応じて、借入れの変動・固定割合を調整して借入れを行うものとします。そして、借入れについては、リファイナンスリスク低減のため返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。

b. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2026年９月29日開催の本資産運用会社の取締役会において、以下の国内不動産信託受益権の譲渡を決定しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	譲渡予定価格と帳簿価額の差異（百万円）
IL-１	静岡マシンヤード（底地）	静岡県静岡市	合計 851 第１回 416 第２回 434	合計 612 第１回 300 第２回 312	239

譲渡日（予定）（注３）：第１回（準共有持分 49%）2027年１月27日
：第２回（準共有持分 51%）2027年２月19日

（注１）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本譲渡に係る売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各回及び合計の金額についてそれぞれ百万円未満を切り捨てて記載しているため、各回の合計額と合計欄の数値が一致しない場合があります。

（注２）「帳簿価額」は、2026年９月29日時点の帳簿価額を記載しています。また、第１回及び第２回の帳簿価額は、2026年９月29日時点の帳簿価額を、各回において譲渡の対象となる信託受益権の準共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。

（注３）「譲渡日（予定）」は、本譲渡に係る売買契約に記載された不動産信託受益権の譲渡予定日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定日は、本投資法人及び譲渡先の間で合意の上、変更されることがあります。

（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、その資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。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）、また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産（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。）第105条第１号へに定める不動産等資産に該当するものをいいます。以下同じです。）に該当し、かつ、不動産等（後記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ)」に定義します。以下同じです。）に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応資産（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 (ロ)」に定義します。不動産等及び不動産対応資産を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）その他の資産にも投資することができるものとしますが、海外不動産には投資しないものとします（規約第10条）。

本投資法人の資産の運用においては、主として東海道地域、東海道周辺地域及び産業地域関連圏（東海道地域等と産業的関連性を有する全国の主要都市及びそれぞれの周辺部をいいます。以下同じです。）に所在する、安定した需要と収益性が見込める不動産に投資するものとしており（規約第12条第１項）、地域及び用途を分散し投資することで自然災害リスクや不動産マーケットリスクの軽減を図ったポートフォリオの構築を行うものとしています。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第55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2021年２月１日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）(注)を制定しています。

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

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みの大要は、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。「規約」とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

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

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(４) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針」及び同「(２) 投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針にしたがって、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する

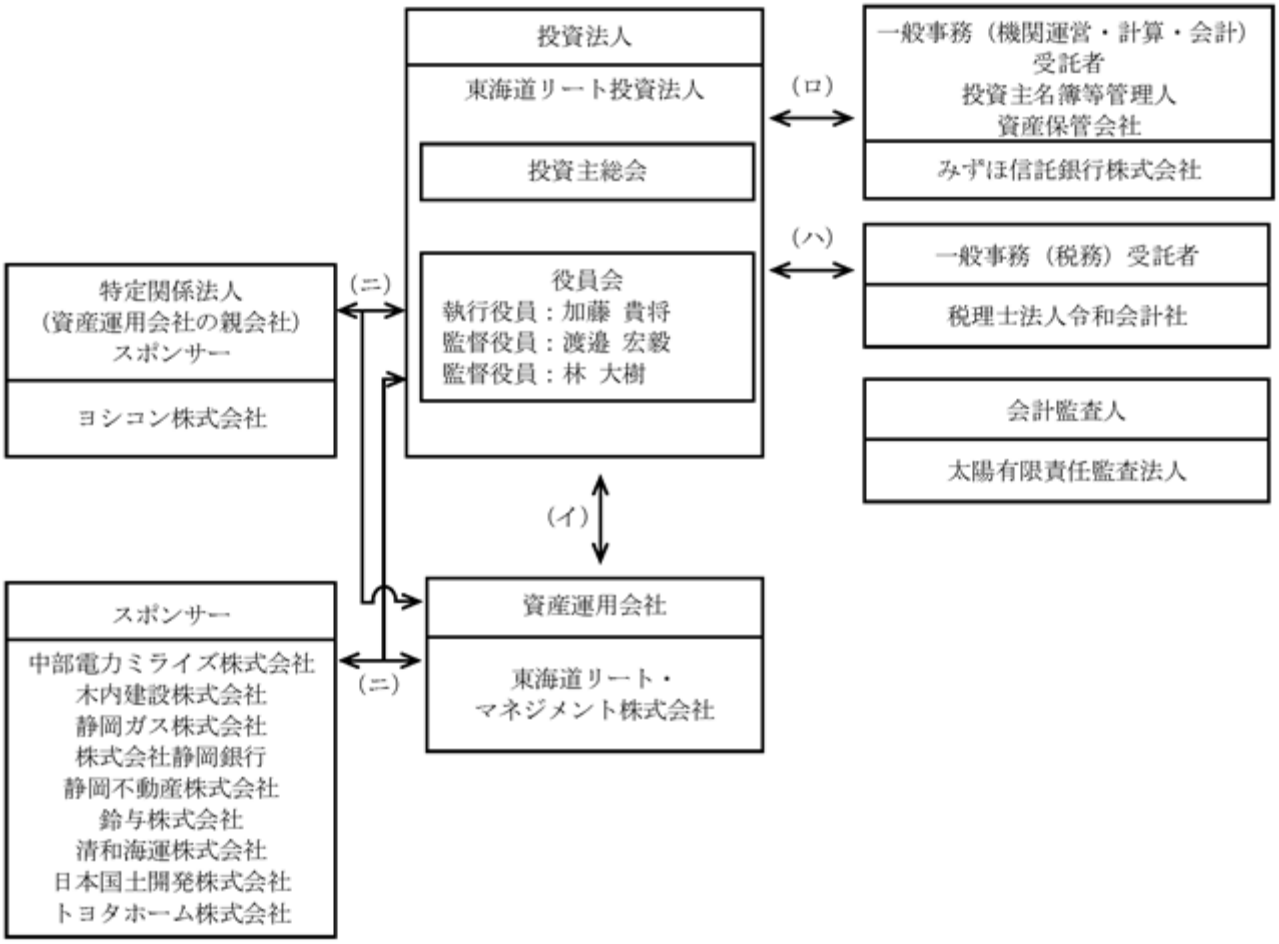
事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(３) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注２）本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）は、株式会社証券保管振替機構にて取り扱います。したがって、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「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項及び第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

（注３）本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

（イ）　資産運用委託契約

（ロ）　一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）

（ハ）　税務事務等に係る業務委託契約

（ニ）　スポンサーサポート契約又はスポンサーサポートに係る合意

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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	東海道リート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行います。
資産運用会社	東海道リート・ マネジメント株式会社	本投資法人との間で2021年２月１日付で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」ということがあります。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務（機関運営・計算・会計）受託者 投資主名簿等管理人 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2021年２月１日付で事務委託契約（投資口事務受託契約）、一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、(イ)投資主名簿に関する事務（投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務）、(ロ)募集投資口の発行に関する事務、(ハ)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、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、(ニ)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を行います。 また、一般事務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務、(ハ)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）及び(ニ)納税に関する事務等を行います。 さらに、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。
一般事務（税務）受託者	税理士法人令和会計社	本投資法人との間で2021年２月１日付で税務事務等に係る業務委託契約書（その後の変更を含み、以下「税務事務委託契約」といいます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人 （資産運用会社の親会社） スポンサー(注)	ヨシコン株式会社	本資産運用会社の親会社です。本投資法人及び本資産運用会社との間で2021年３月25日付でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。 また、本投資法人との間で2021年４月21日付で締結した不動産売買契約及び不動産信託受益権売買契約に基づき、2021年６月23日付で、本投資法人に対して5,050百万円（取得価格合計）で保有資産のうち３物件を譲渡しました。そして、本投資法人との間で2022年１月31日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、同日付で、本投資法人に対して600百万円で保有資産のうち１物件を譲渡しました。加えて、本投資法人との間で2023年１月17日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、2023年６月１日付で、本投資法人に対して3,100百万円で保有資産のうち１物件を譲渡しました。 さらに、本投資法人又は信託受託者との間で締結したマスターリース契約（その後の変更を含みます。）に基づき、当該契約締結日より、本投資法人又は信託受託者から保有資産の一部を賃借しています。なお、当該契約は、賃料固定型マスターリース契約又はパス・スルー型マスターリース契約です。 加えて、本投資法人又は信託受託者との間で締結したプロパティ・マネジメント業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、保有資産の一部のプロパティ・マネジメント業務を受託しています。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサー(注)	中部電力ミライズ株式会社 木内建設株式会社 静岡ガス株式会社 株式会社静岡銀行 静岡不動産株式会社 鈴与株式会社 清和海運株式会社 日本国土開発株式会社 トヨタホーム株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、2021年３月25日付で、日本国土開発株式会社及びトヨタホーム株式会社以外の左記の各スポンサーそれぞれとの間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、2025年12月25日付で、トヨタホーム株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。さらに、日本国土開発株式会社は、本資産運用会社との間で、本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの提供について合意（なお、かかる合意を以下「スポンサーサポートに係る合意」ということがあります。）しています。詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。なお、左記各スポンサーはいずれも本資産運用会社の株主です。

(注)　「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結している者又は本資産運用会社との間で本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの提供について合意している者をいいます。以下同じです。

④　匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。本投資法人が匿名組合出資持分に投資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資し、本投資法人は匿名組合員として分配金を得ることになります。なお、本投資法人は、本書の日付現在、（仮称）島田プラザ（底地）を信託財産とする信託受益権を運用資産とする、合同会社ピタゴラスを営業者とする匿名組合出資持分（持分割合：24.2%）を保有しています。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）　機関の内容

ａ．　投資主総会

ｉ．　投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主総会における議決権」をご参照ください。

ⅱ．本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回以上開催します（規約第35条第１項）。

ⅲ．投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員がこれを招集するものとし、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれを招集します（規約第35条第２項）。

ⅳ．投資主総会は、2024年10月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月１日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第35条第３項）。

ⅴ．　投資主総会を招集するには、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、書面をもって又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします。ただし、前記ⅳ.第一文の定めにしたが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ものとします（規約第35条第４項）。

ⅵ．本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第35条第５項）。

ⅶ．本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち内閣府令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を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35条第６項）。

ⅷ．投資主総会の議長は、執行役員が１名の場合はその執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれに当たります。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の１名がこれに当たります（規約第36条）。

ｂ．　執行役員、監督役員及び役員会

ｉ．　執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管業務委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該責任について、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、投信法第115条の６第３項の規定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る旨を定めています（規約第50条）。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（以下「補償契約」といいます。）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（以下「役員等賠償責任保険契約」といいます。）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）。

ii. 執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とします（規約第44条）。

iii. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第45条）。

iv. 執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第46条第１項）。

v. 補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（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項ただし書、規約第46条第２項）。

vi. 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名の場合はその執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれを招集し、議長となります（規約第47条第２項）。

vii. 役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに、全役員に対して発します。ただし、全役員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます（規約第47条第３項）。

viii. 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し、出席者の過半数をもって行います（規約第48条）。

ix. 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、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、第３項）。

c. 会計監査人

i. 会計監査人は、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52条）。

ii. 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投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、上記の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１項及び第２項、規約第53条）。

iii. 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２第１項、第115条の３第１項等）。

iv. 会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該責任について、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、投信法第115条の６第３項の規定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る旨を定めています（規約第54条）。本投資法人が、会計監査人との補償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、会計監査人の職務の執行に関する役員等賠償責任保険契約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）。

d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

i. 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一般事務受託者へ委託しています。

ii. 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「② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ)　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を２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し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、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。なお、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は３か月に１回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

(ハ)　内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から職務執行状況、本資産運用会社による資産の運用管理状況並びに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ます。また、会計監査人は、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。

(ニ)　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係者取引規程 （イ）利害関係者の範囲」において定義します。）との間において特定資産の売買その他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。）で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

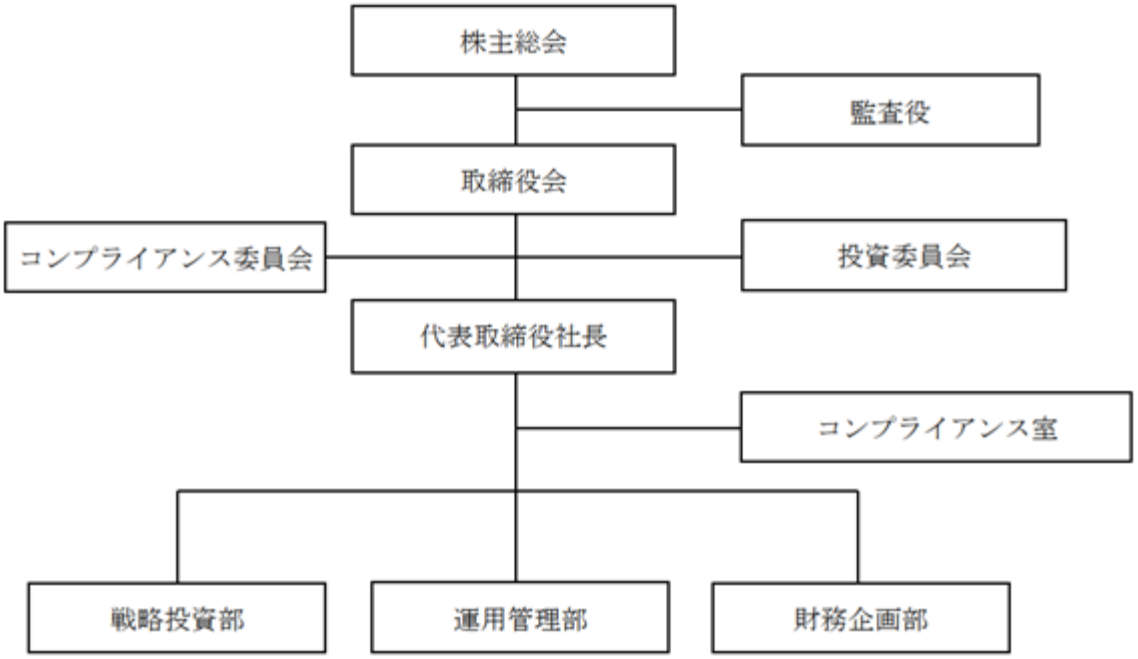
その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、戦略投資部、運用管理部、財務企画部及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、戦略投資部、運用管理部及び財務企画部については、担当の部長が統括します。

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

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	業務の概略
取締役会	以下の事項を含む、本資産運用会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。 （本資産運用会社に関する決議事項） 1. 株主総会に関する事項 (1) 株主総会の招集 (2) 株主総会に提出する議題及び議案 (3) 株主名簿の閉鎖又は基準日の決定 2. 役員に関する事項 (1) 代表取締役の選定及び解職 (2) 役付取締役の選定及び解職 (3) 取締役の競業取引の承認 (4) 取締役と会社の利益相反取引の承認 (5) 他の会社の役員兼任又は他の職務に従事することの承認 (6) 各取締役への報酬等の配分の決定（株主総会が決議した総額に基づく） 3. 株式及び社債に関する重要事項 (1) 新株の発行 (2) 新株予約権の付与 (3) 株式の分割 (4) 社債の発行 (5) 新株予約権付社債の発行

部署名	業務の概略
取締役会	(6) 準備金の資本組入 (7) 株主名簿管理人及び登録機関の指定・変更 (8) 株式取扱規程の制定・改廃 (9) 譲渡制限付き株式の承認、譲渡の相手方の指定 4. 事業計画・予算に関する事項 (1) 中期経営計画の承認 (2) 年度事業予算の承認 5. 決算に関する事項 (1) 重要な会計方針の採用、変更 (2) 計算書類及び事業報告並びに附属明細書の承認 (3) 連結計算書類の承認 (4) 利益の処分又は損失の処理に関する議案の承認 6. 人事・組織に関する事項 (1) 重要な規程の制定・改廃等 (2) 本部・事業部以上の組織単位、その他重要な組織の新設、改廃 (3) 部長以上の人事の承認 (4) 顧問又は相談役の委嘱及び解嘱 7. 事業運営に関する重要事項 (1) 貸付、債務の保証及び第三者のための担保提供 ①累積残高30百万円以上の貸付 ②30百万円以上の債務の保証又は第三者のための担保提供 (2) 100百万円以上の借入 (3) 債務の免除及び貸倒れの処理 ①５百万円以上の債務免除 ②30百万円以上の貸倒れ処理 (4) 100百万円以上の投資有価証券の取得及び処分 (5) 重要な固定資産の取得、賃借及び売却（廃棄） ①30百万円以上の固定資産の取得 ②年間賃借料30百万円以上の固定資産賃借 ③30百万円以上の固定資産の売却（廃棄） (6) 30百万円以上の在庫・貯蔵品の廃棄 (7) 30百万円以上の修繕・営繕費 (8) 30百万円以上の物品、情報機器・システム購入 (9) 年会費50万円以上の団体加入の決定 (10) 重要な契約の締結又は訴訟の提起 (11) 社内規程等その他の社内体制の整備等の苦情等の再発防止策の策定 8. 企業再編・事業再編に関する事項 (1) 合併、会社分割、株式交換、株式移転等の契約の締結又は計画書の策定 (2) 重要な事業の譲り受け又は譲渡・廃止の決定 (3) 100百万円以上の新規事業投資 (4) 子会社又は関連会社の設立、出資 (5) 子会社又は関連会社の経営に関する重要な事項 9. 業務の適正を確保するための体制 取締役の職務執行が法令と定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則で定める体制の整備 10. その他の事項 (1) 会計監査人の指定及び変更 (2) 株主総会の決議により委任された事項 (3) 前各号に定める事項の他、取締役会が特に必要と認めた事項 （本投資法人の運営及び資産運用に関する決議事項） 1. 投資主総会に関する事項 2. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 資産管理計画書及び年度資産管理計画書並びに変更計画書の策定 (3) 資金調達に関する事項の策定及び変更 3. 決算及び会計関係 (1) 決算及び法定開示資料の承認 (2) 重要な会計方針の変更

部署名	業務の概略
取締役会	4．　利害関係者との以下に掲げる取引の決定 (1)　不動産、土地の賃借権若しくは地上権の取得又は譲渡 (2)　不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権その他の運用資産の取得又は譲渡 (3)　不動産その他の運用資産の賃貸借で月額100万円以上の取引（賃料その他の経済条件及び賃貸期間、解約禁止期間その他の重要な賃貸借の条件以外の軽微な賃貸借の条件の変更を除く） (4)　不動産、土地の賃借権若しくは地上権に係る売買若しくは賃貸の媒介の委託 (5)　不動産その他の運用資産の管理に係る業務委託 (6)　不動産その他の運用資産に係る工事等の委託で、１件1,000万円以上の取引又は年額1,000万円以上の継続取引 5．　利害関係者取引規程の制定及び改廃 6．　資産の取得及び処分 7．　経営計画及び経営予算の決定及び変更 8．　情報の管理に関する事項（システム計画及び管理、広報等IRの方針策定、重要な情報の開示等） 9．　本投資法人の募集投資口の発行及び新投資口無償割当て並びに金銭の分配に関する事項 10．　本投資法人の借入れ及び投資法人債の発行に関する事項（１年以内の短期借入れを除きます。） 11．　その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項
投資委員会	1．　本資産運用会社の運用方針に関する重要な事項の審議及び決議 2．　本資産運用会社の行う金融商品取引業にかかる資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議（ただし、業務分掌規程において投資委員会の決議事項とされているものに限ります。） 3．　その他上記に付随する事項の審議及び決議
コンプライアンス委員会	1．　利害関係者との取引に関する事項の審議及び決議 2．　本資産運用会社のリスク管理及びコンプライアンスに関する重要な事項（これらに関する重要な社内規程の制定及び改廃を含みます。）の審議及び決議 3．　コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 4．　その他上記に付随する事項の審議及び決議
コンプライアンス室	1．　本資産運用会社の社内諸規程の立案並びに改廃の統括、資産運用業務にかかる各種の意思決定、業務プロセス全般にかかる法令等の遵守、その他コンプライアンスの観点からの確認、モニタリング及び指導 2．　本資産運用会社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務 3．　本資産運用会社の各種決裁書の事前審査に関する業務 4．　本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理 5．　本資産運用会社のリスク管理に関する統括業務 6．　本資産運用会社の内部監査に関する業務 7．　本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 8．　その他上記に付随する業務
戦略投資部	1．　本投資法人の投資方針、運用方針及び投資対象資産の投資基準の策定に関する業務 2．　本投資法人の投資運用計画の立案に関する業務 3．　本投資法人の資産の取得に関する業務 4．　本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務（買主・仲介窓口対応等） 5．　その他上記に付随する業務
運用管理部	1．　本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 2．　本投資法人の保有資産の運営及び管理に関する業務 3．　資産管理計画書の策定に関する業務 4．　本投資法人の保有資産の譲渡に関する補助業務（管理会社との調整、資料整備等） 5．　本投資法人の予算の立案及び執行管理に関する業務 6．　本投資法人の保有資産の運用状況の報告に関する業務 7．　その他上記に付随する業務
財務企画部	1．　本投資法人の資金調達計画の策定に関する業務 2．　本投資法人の投資口の発行に関する業務 3．　本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務 4．　本投資法人の投資主等への対応に関する業務 5．　本投資法人の余資の運用に関する業務 6．　本投資法人の保有資産にかかる保険契約に関する業務

部署名	業務の概略
財務企画部	7．　本投資法人の情報開示に関する業務 8．　本投資法人の経理に関する業務 9．　本投資法人の決算及び税務に関する業務 10．本投資法人の機関運営に関する業務 11．本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する業務 12．本資産運用会社の経理に関する業務 13．本資産運用会社の機関運営に関する業務 14．本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 15．本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務（補助） 16．行政庁（自主規制団体を含む）への届出、報告 17．その他上記に付随する業務

(ハ)　委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a．　投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、戦略投資部長、運用管理部長及び１名以上の外部委員(注)
審議内容	ａ．本資産運用会社の運用方針に関する重要な事項の審議及び決議 ｂ．本資産運用会社の行う金融商品取引業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議（ただし、業務分掌規程において投資委員会の決議事項とされているものに限ります。） ｃ．その他上記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	投資委員会は、投資委員会委員の３分の２以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の全会一致により決します。ただし、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関して投資委員会が審議を行う場合においては、利害関係者と利害関係を有する委員（当該利害関係者から本資産運用会社に出向し本資産運用会社業務に専従する委員は含まれません。）は当該審議及び決議に加わることができません。

（注）外部委員は、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から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は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若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとします（ただし、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から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員に該当する場合であっても、当該不動産鑑定業務に係る不動産に関して本資産運用会社の投資委員会における審議及び決議に加わらないことを確保するための合理的な措置を講じた場合には、この限りではありません。）。外部委員は、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、不動産鑑定士１名が外部委員に選任されています。

b．　コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び１名以上の本資産運用会社と利害関係のない外部委員(注)
審議内容	ａ．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関する事項の審議及び決議 ｂ．本資産運用会社のリスク管理及びコンプライアンスに関する重要な事項（これらに関する重要な社内規程の制定及び改廃を含みます。）の審議及び決議 ｃ．コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 ｄ．その他上記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の３分の２以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決します。ただし、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関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係者と利害関係を有する委員（当該利害関係者から本資産運用会社に出向し本資産運用会社業務に専従する委員は含まれません。）は当該審議及び決議に加わることができません。

（注）外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、弁護士１名が外部委員に選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引（利害関係者取引規程に定める利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人の取引をいいます。以下同じです。）についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、投資運用計画書を含みます。）を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書及び投資運用計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

(イ)　運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

運用ガイドラインは、投資運用担当者（戦略投資部長、運用管理部長及びその指示のもとに本投資法人の資産の取得及び譲渡その他の運用に関する業務並びに本投資法人の資産の管理に関する業務等を担当する戦略投資部及び運用管理部の役職員をいいます。以下同じです。）及び財務企画担当者（財務企画部長及びその指示のもとに本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに借入れその他の資金調達に関する業務等を担当する財務企画部の役職員をいいます。以下同じです。）が、相互に協議の上起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資委員会に上程され、審議及び決議されます。投資委員会で承認の決議がされた後、コンプライアンス委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。なお、コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案並びに取締役会、投資委員会及びコンプライアンス委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。運用ガイドラインが策定又は変更された場合、遅滞なく本投資法人の役員会に報告されます。

(ロ)　資産管理計画書の策定及び変更に関する事項

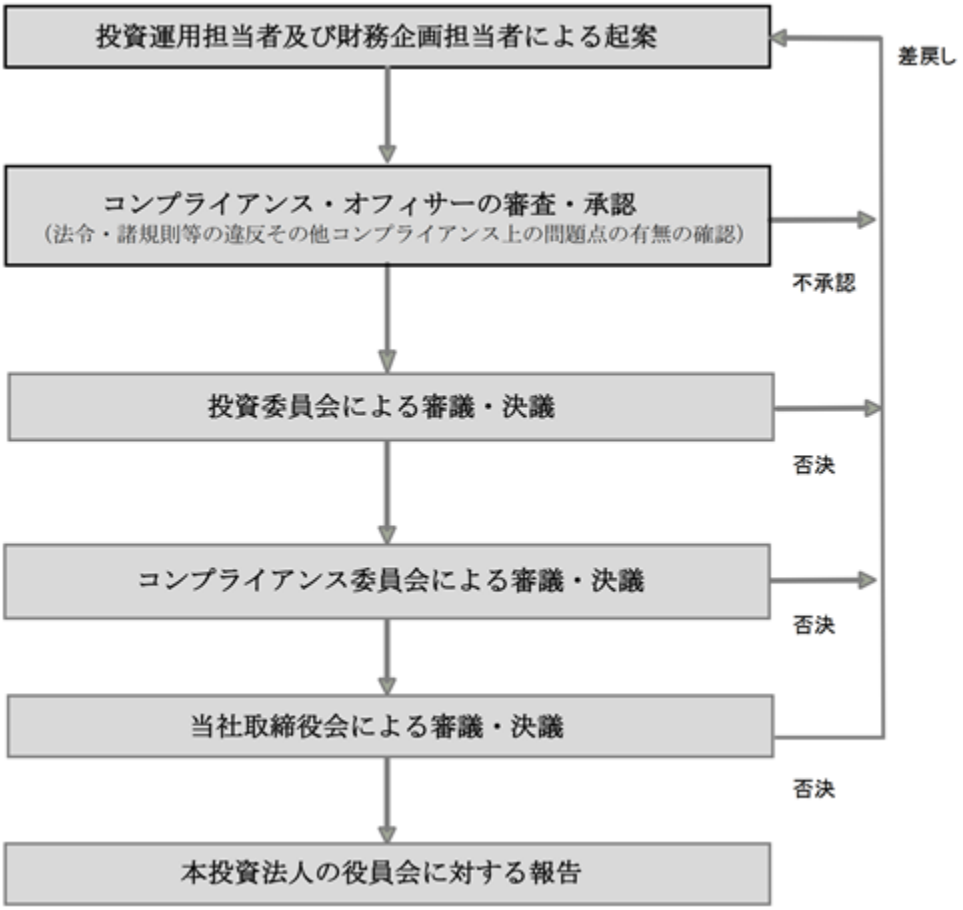
資産管理計画書は、毎年次ごとに投資運用担当者が起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資委員会に上程され、審議及び決議されます。投資委員会で承認の決議がされた後、コンプライアンス委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び決議されます。取締役会により決議がされた後、本投資法人の役員会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されます。ただし、資産管理計画書の変更において重要事項の変更が含まれない場合は、取締役会により承認の決議がされることにより変更され、本投資法人の役員会に対して報告されます。なお、コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案並びに本投資法人の役員会、本資産運用会社の取締役会、コンプライアンス委員会及び投資委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

(ハ)　資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得又は譲渡は、戦略投資部若しくは運用管理部が、法令諸規則等並びに運用ガイドライン及び資産管理計画書その他の規程に従い起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資委員会に上程され、審議及び決議されます。投資委員会で承認の決議がされた後、コンプライアンス委員会に上程され、審議及び決議されます。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされます。戦略投資部若しくは運用管理部は、遅滞なく本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告します。ただし、取締役会により承認の決議がされた資産の取得又は譲渡が、利害関係者取引規程に定義される本資産運用会社の利害関係者との取引に該当する場合は、本投資法人の役員会に上程され、審議及び承認の決議がされます。なお、コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案並びに本投資法人の役員会、本資産運用会社の取締役会、コンプライアンス委員会及び投資委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

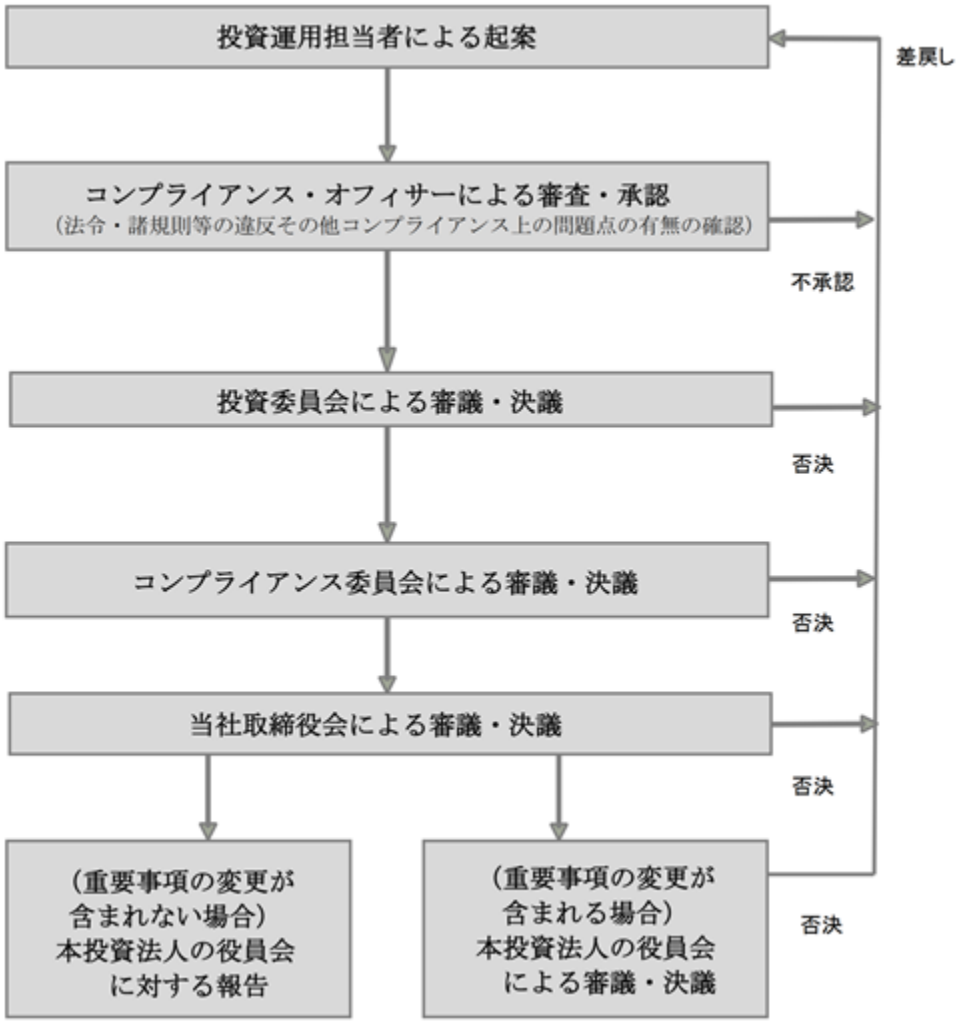
上記(イ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

＜運用ガイドラインの策定及び変更＞



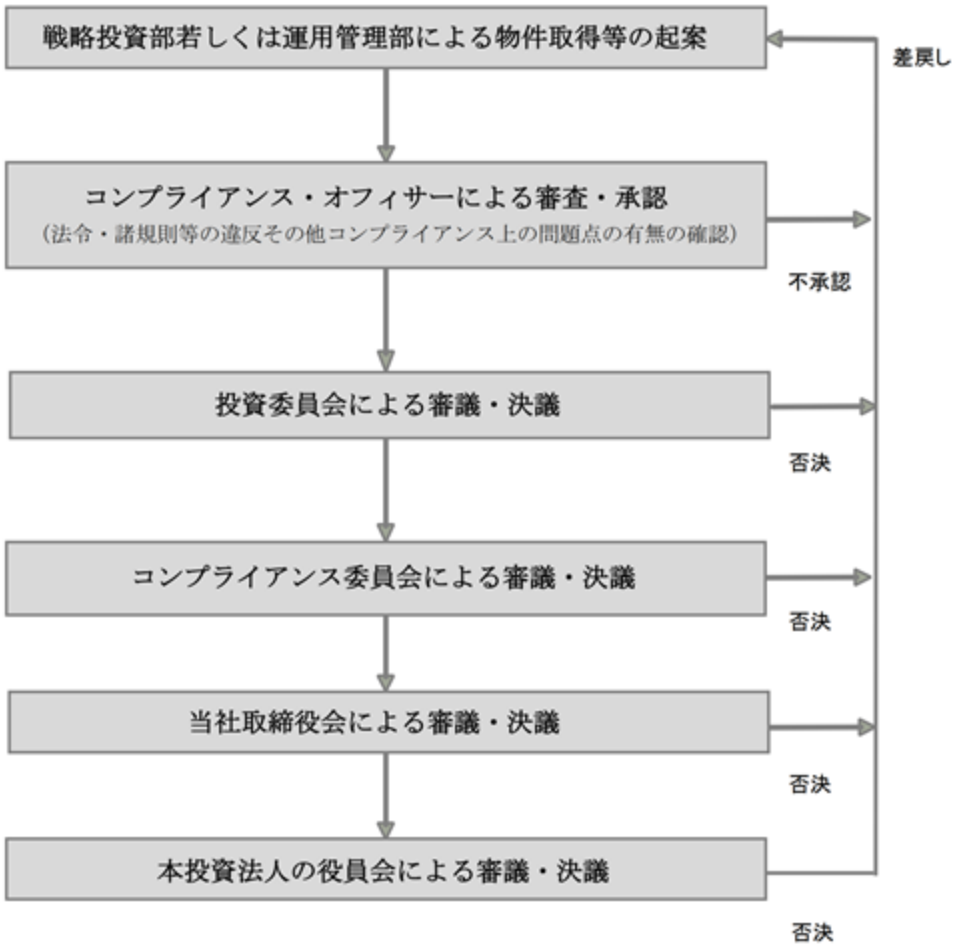
上記(ロ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

＜資産管理計画書の制定及び変更＞



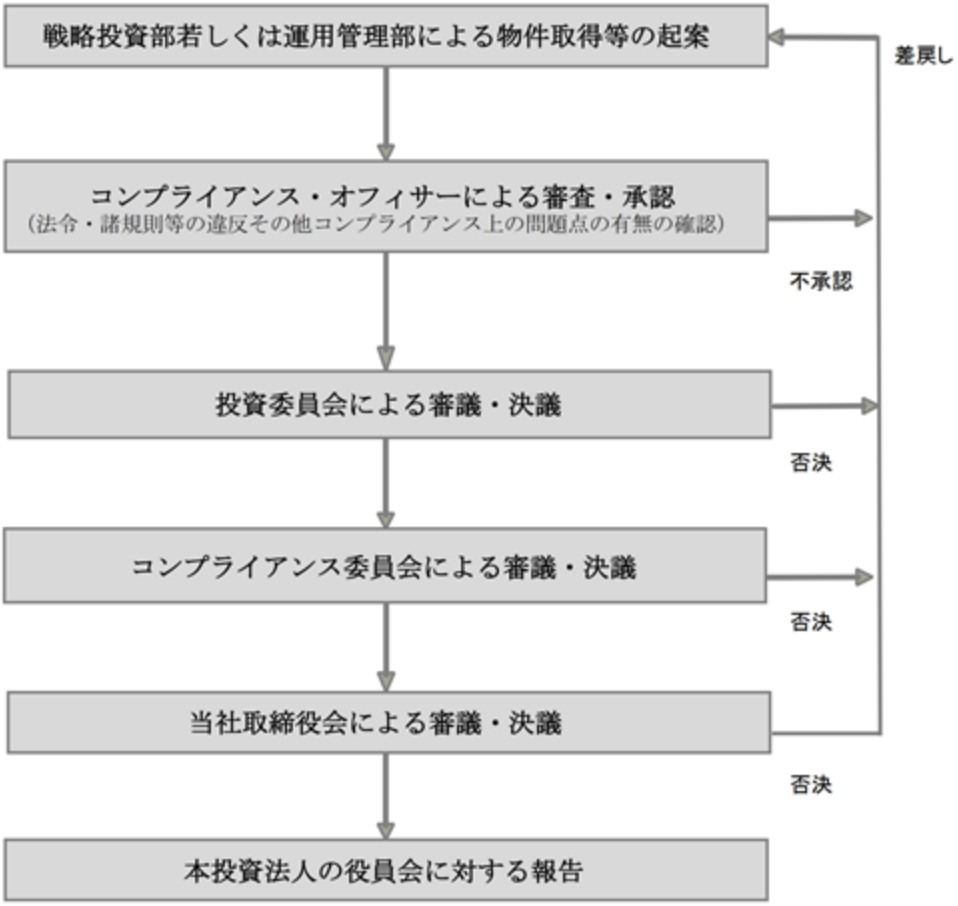
上記(ハ)の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は譲渡の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

＜資産の取得及び譲渡（利害関係者との取引に該当する場合）＞



上記(ハ)の事項（ただし、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間の取得又は譲渡の場合を除きます。）に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

＜資産の取得及び譲渡（利害関係者との取引に該当しない場合）＞



④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ)　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、必要な場合には随時、及び内部監査責任者として実施する内部監査の中で、モニタリングの上、評価及び分析し、各部署に対して必要な勧告及び指示を与えるとともに、その結果につき、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）。

(ロ)　内部監査による検証

内部監査業務は、コンプライアンス室を担当部門とし、内部監査責任者は、その長であるコンプライアンス・オフィサーとします。コンプライアンス室は、内部監査計画書に基づく業務監査を実施するとともに、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。なお、コンプライアンス室の内部監査は代表取締役社長が行います。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法（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。）等の法令、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。）が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等にしたがって、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止態勢の監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスク（コンピュータシステムのダウン又は誤作動等、システムの不備等に伴い顧客や本資産運用会社が損失を被るリスクをいいます。）に関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。内部監査担当者は、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について内部監査報告書及び改善指示書を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を改善報告書に記載し内部監査責任者を経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より改善報告書が提出された場合、内部監査責任者は意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ)　利害関係者取引規程

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

(ニ)　内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役員及び従業員は、本投資法人が発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券（以下「本投資証券等」といいます。）の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、累積投資契約による本投資証券等の購入（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第９号に掲げる場合に限る。）又は法人関係情報管理責任者（本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーがこれにあたります。）の許可を得た上での本投資証券等の売却を行うことができるものとされています。）。

(ホ)　フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、解約違約金（損害賠償額の予定をいいます。以下同じです。）の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、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	39,494,006,174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	385,921口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023年２月１日	公募増資	7,197,960	24,226,520	65,700	242,500	（注１）
2024年２月１日	公募増資	4,197,894	28,424,415	35,900	278,400	（注２）
2025年２月３日	公募増資	3,706,066	32,130,482	38,483	316,883	（注３）
2026年２月２日	公募増資	7,363,524	39,494,006	69,038	385,921	（注４）

（注１）本投資法人は、１口当たり発行価格113,880円（発行価額109,558円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。
（注２）本投資法人は、１口当たり発行価格121,546円（発行価額116,933円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。
（注３）本投資法人は、１口当たり発行価格100,103円（発行価額96,304円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。
（注４）本投資法人は、１口当たり発行価格110,749円（発行価額106,659円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2026年７月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注１）（注２）
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目８番12号	40,414	10.4
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	39,342	10.1
ヨシコン株式会社	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目４番地の12	25,534	6.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	12,867	3.3
株式会社孫の手倶楽部	東京都新宿区下宮比町２番18号	5,646	1.4
福田大志	東京都三鷹市	4,657	1.2
福岡靖介	東京都文京区	2,598	0.6
東海道リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区大手町二丁目２番１号	2,252	0.5
霜宏	茨城県取手市	2,132	0.5
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町五丁目６番16号	1,979	0.5
合　計	－	137,421	35.6

（注１）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

（注２）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第２位を切り捨てて記載しています。

（参考）所有者別の状況

（2026年７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）	0	24	21	368	39	74	20,712	21,238
投資主数の割合（%）（注）	0.0	0.1	0.0	1.7	0.1	0.3	97.5	100.0
所有投資口数（口）	0	102,204	4,745	53,770	7,028	633	217,541	385,921
所有投資口数の割合（%）（注）	0.0	26.4	1.2	13.9	1.8	0.1	56.3	100.0

（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、日本のGDPのうち60%以上（2020年時点）を生み出す、日本の東西の中心地をつなぐ大動脈である東海道近辺の東海道地域等（東海道地域及び東海道周辺地域をいいます。以下同じです。）に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人です。

本投資法人は、日本を代表する産業集積が県を跨いで拡がる地域、すなわち静岡を核とする産業地域への重点投資を基軸としながら、世界有数の経済規模（GDP）を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海道地域への投資を中心に、東海道周辺地域にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。

東海道は、古来より日本の経済の中心であった大阪・京都と、江戸時代以降日本の経済のもう一つの中心となった東京（江戸）をつなぐ役割を果たしてきました。東海道の周辺に位置する東海道地域は、その位置付けから人々の生活を担う生産、商品を運ぶ物流、人を運ぶ旅客・観光が歴史的に積み重ねられ、地域の経済は成長を続けてきました。明治以降の近代化を経て、日本はものづくり文化を活かした加工貿易で経済を支えてきました。その経済を支えてきた数多くの企業が日本の東西の中心地へのアクセスの良い東海道地域にその拠点を設けており、東海道地域は産業が盛んな地域として発展してきました。

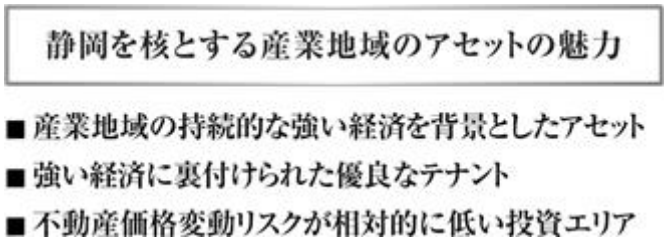
本投資法人は、このように歴史的に産業が集積し、持続的に経済が発展する基盤がある地域に所在する不動産は、今後も中長期的に安定した稼働が見込めると考えており、投資対象として着目しています。

特に、本投資法人は、スポンサーの事業基盤が構築されている静岡を核とする産業地域を重点投資地域としています。この地域のアセットには以下の魅力があります。

(イ) 産業地域の持続的な強い経済を背景としたアセット
静岡を核とする産業地域には日本を代表する産業集積が拡がり、その産業集積は持続的な強い経済の背景となっています。

(ロ) 強い経済に裏付けられた優良なテナント
本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する不動産資産への投資は、当該地域の強い経済やそれを支えてきた企業や関係する人がテナントとなることにより、中長期にわたる安定的な収益に結びつくものと考えています。

(ハ) 不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア
本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する不動産資産は、東京、大阪の都心部に所在する不動産資産に比べ相対的に取得競合者が限定的となるため、比較的収益性が高い物件の取得が可能であると考えています。



さらに、静岡を核とする産業地域の豊富な知見を有する企業から構成されたスポンサーネットワークの活用も相対的に容易であり、この地域に所在する不動産資産に重点的に投資することで投資主価値を向上していくことができると本投資法人は考えています。

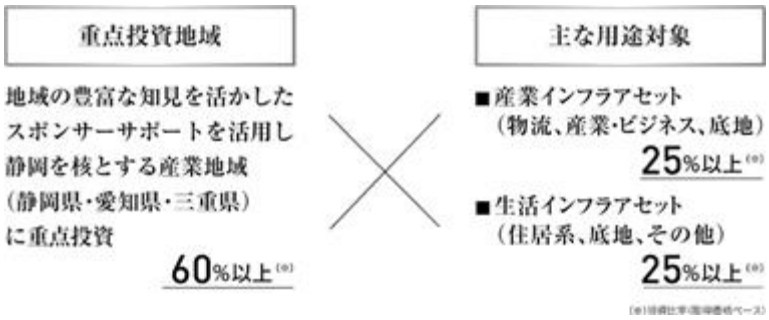
なお、本投資法人は、東海道地域等に加え、東海道地域等と産業的関連性を有する全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を産業地域関連圏として、当該地域に所在する不動産にも投資を行う方針です。

次に、投資対象とする物件の主な用途としては、東海道地域等の立地を活かした産業インフラアセットや、東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える生活インフラアセットに着目しています(注１)。

本投資法人は、これらの用途の不動産は東海道地域等の強い経済を背景に安定的なキャッシュ・フローを生み出すものと考えており、これらを中心に厳選投資していくことで資産規模を拡大していく予定です。

また、上記のとおり、本投資法人では、東海道地域等における立地の良さを最大限に活かす投資形態として、土地建物に対する投資に加え、底地への投資も重視しています。底地は、建物への投資をテナント（借地権者）が行うため、建物の経年劣化、滅失等のリスクが限定的であり、また、テナントの固着性が相対的に高いことが多く、更に、中長期的には立地の良さをより活かすことができるテナントへの変更等も期待できることから、有力な投資形態であるものと考えています。

＜本投資法人が対象とする重点投資地域と主な用途対象(注２)＞



また、本投資法人のスポンサーは、特に東海道地域のうち静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の各社から構成されており、本投資法人は、東海道地域等に関する、スポンサー各社の不動産その他の得意分野における知見・ノウハウを活用していくことで、投資主価値の最大化を図ります。

（注１）「産業インフラアセット」及び「生活インフラアセット」の内容については、後記「② 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長」もご参照ください。
（注２）上記比率はあくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが上記比率のとおりに構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

② 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

本投資法人は、東海道地域等の中でも、特に静岡を核とする産業地域に存する物流施設や、企業がその活動基盤としテナントとなって活用する産業系施設、産業・物流適地の底地を含めた産業インフラアセットや、東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える住居及び生活必需品を扱う配送・販売に適した立地にある底地等の生活インフラアセットに投資することで、安定的なポートフォリオ構築と成長を図ります。

本投資法人の用途別のポートフォリオ構築方針については、後記「⑤ ポートフォリオ構築方針 （イ）用途別投資比率」をご参照ください。

（イ） 産業インフラアセットについて

東海道地域等は、日本の大動脈たる東海道付近の地域であり、特に静岡を核とする産業地域は第二次産業を営む企業が多い地域であり、また、「東海道」と呼ばれていた街道沿いのエリアに発達した交通インフラを背景に、産業系及び物流系の企業が多く集積しています。加えて、静岡を核とする産業地域における産業集積を背景に、東海道地域等には大企業を中心とする産業・物流関連テナントを擁する不動産資産が多く存在しています。このような東海道地域等の立地を活かし、産業インフラアセットを主要な用途対象としています。産業インフラアセットとして、物流施設、オフィスビル、宿泊施設、工場・研究施設その他産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設及び底地アセット（産業インフラ型）を想定しています。

a. 物流施設について

- **エンドテナントは物流施設をその事業基盤として活用する企業**
- **立地や産業集積を背景に物流ニーズが高く、安定稼働**

東海道地域等には、東名高速道路を始め、数多くの高速道路、幹線道路が網の目のように張り巡らされていることから、企業の物流拠点に適した立地が数多く存在しています。これらの立地における既存の産業・物流施設や、今後、スポンサー企業が連携して開発する物流施設は、本投資法人の主な投資対象のカテゴリーとなります。

b. オフィスビル、宿泊施設、工場・研究施設その他産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設について

- **エンドテナントは産業やビジネスの基盤として当該アセットを活用する企業**
- **産業集積を背景とした豊富なビジネス需要**

東海道地域等における産業やビジネスを担う企業を中心としたテナントが活動の基盤として活用する施設を本カテゴリーとしています。

c. 底地アセット（産業インフラ型）について

- **産業・物流適地の底地資産**

産業・物流に資する底地資産を、本投資法人は、底地アセット（産業インフラ型）と定義しています。

(ロ) 生活インフラアセットについて

東海道地域等は、東京圏から大阪圏に至るまで人口の集積地が連なる地域です。特に、本書の日付現在のポートフォリオの構成物件が位置する静岡を核とする産業地域については、第二次産業のGDPに占める割合が高く、就業人口に占める第二次産業に従事する人の割合も高水準になっています。住居や生活必需品を扱う商業施設は、これらの地域の人々を支える生活インフラであり、そのような商業施設の底地は安定したキャッシュ・フローを生むものと本投資法人は考えています。生活インフラアセットとして、レジデンス、商業施設、生活圏配送・販売を使途とする施設及び底地アセット（生活インフラ型）を想定しています。

a. レジデンスについて

- **細分化された安定性の高いキャッシュ・フロー**
- **生活必需であることから、テナント側の支払優先順位が高いことに加え、連帯保証又は保証会社での信用補完が前提**

レジデンスは、個人や家族が使用する居住や滞在に資するアセットであり、住宅、学生寮、シニア施設（サ高住（サービス付き高齢者向け住宅））等が該当します。これらのアセットは、エンドテナントが細分化され分散が効いていることに加え、生活必需性が特に高いため、賃料水準が市場相当であれば高い稼働率が維持され、安定的な収益を生み出すアセットです。静岡を核とする産業地域は、第二次産業関連のGDPが大きな割合を占める地域であり、産業を背景とする強い経済を中長期で維持しており、産業に従事する人が集積している地域です。また、「東海道」と呼ばれていた街道沿いのエリアに発達した交通インフラを背景に、東海道地域には東京圏から大阪圏に至るまで人口の集積地が連なる地域となっています。レジデンスはそのような人々の生活を支えていると考えられるため、安定的な収益を生み出す投資対象として本投資法人は高く評価しています。

上記のとおり、レジデンスには、住宅に加え、学生寮、社宅、シニア施設（サ高住（サービス付き高齢者向け住宅））も含みますが、住宅同様、これらも主に「産業地域」の人々の家計から賃料等の収益を得る資産であり、それらの細かい積み上げによる細分化されたキャッシュ・フローを生み出すことから、住宅と同様のアセットと評価できるものと本投資法人は考えています。

b. 商業施設、生活圏配送・販売を使途とする施設及び底地アセット（生活インフラ型）について

- **優良商圏を後背地に持つ配送・販売に適した立地**
- **生活必需品を中心に扱う生活インフラとして機能**

本投資法人が投資対象とする、商業施設、生活圏配送・販売を使途とする施設及び底地アセット（生活インフラ型）は、東海道地域等の産業を支える地域の人々の生活を生活必需品の配送・販売の面から支え、後背地に相応の商圏人口を擁する立地に所在する施設及び底地です。これらの施設及び底地は、後背地の優良な商圏へ生活必需品が届けられる過程において、生活必需品を中心とした商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の立地として適しているとともに、商品を効率的に消費者に届けるために必要な中継点又は配送拠点としても適しています。加えて、Eコマースの物流センターの立地としても需要があると考えており、物流施設又は商業施設の建設が可能な一定以上の面積があれば上屋の有無にかかわらず価値がある希少な資産であると本投資法人は考えています。

生鮮食料品を中心とする生活必需品を扱う好立地の商業施設については安定的な収益を生み出しており、また、今後はEコマースが更に発展し、配送拠点ともなり得る立地であることから中長期的な希少性は更に高まりつつあるものと本投資法人は考えています。

(ハ) その他アセットについて

- **産業インフラアセット及び生活インフラアセットに該当しない施設**

本投資法人が投資対象とする、その他アセットは、産業インフラアセット及び生活インフラアセットに該当しない施設であり、公共施設等を想定しています。

③　「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート

本投資法人のスポンサーは、以下の10社から構成されていますが、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系のそれぞれの企業から構成されています。それぞれの異なる強みを活かして、本投資法人の成長をバックアップします。

産業系としては、本投資法人のメインスポンサーである不動産デベロッパーのヨシコン株式会社並びにゼネコンの木内建設株式会社及び日本国土開発株式会社の３社です。物流系としては、国際的な港湾である清水港を活動の拠点とする代表的な物流系企業である鈴与株式会社及び清和海運株式会社が参画しています。産業系・物流系の各スポンサーの産業施設、物流施設における開発ノウハウを活用してパイプラインを拡充し、本投資法人の継続的な成長をサポートします。

インフラ系としては、地域をインフラの面から支えてきた中部電力ミライズ株式会社及び静岡ガス株式会社が、金融・不動産系として、地域を金融の面からバックアップしてきた株式会社静岡銀行及びその元子会社の静岡不動産株式会社並びにトヨタホーム株式会社が参画しています。

本投資法人は、これら10社のスポンサーサポートを活用し継続的な成長及び中長期的な投資主価値の向上を目指します。

＜「産業地域」たる東海道地域を支えてきた東海道リートの10社のスポンサー＞



＜スポンサーによるサポートの概要＞

産業地域スポンサーの知見を活かしたサポート(注1)

	サポート概要	ヨシコン	静岡銀行	静岡不動産	静岡ガス	中部電力ミライズ	清和海運	鈴与	木内建設	日本国土開発	トヨタホーム
外部成長	優先的物件情報の提供	●									
	優先的売買交渉権の付与	●									
	ウェアハウジング機能の提供	●									
	物件情報の提供			●	●		●	●	●	●	
内部成長	プロパティマネジメント業務等の提供	●							●		●
	リーシングサポートの提供	●		●	●				●		
	エネルギーマネジメント業務等の提供				●	●					
その他サポート	資産運用会社への出資	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	資産運用会社の人材確保支援	●	●	●	●	●	●				●
	商標の使用許諾	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	不動産取得のための資金調達に関する助言		●								
	セイムボート出資	●		● (注2)							

（注１）スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき提供されるサポートのうちの主要な内容を示したものであり、上記以外についても提供がなされるサポートが存在します。例えば、ヨシコン株式会社、静岡ガス株式会社及び静岡不動産株式会社は、上記以外にも、本投資法人及び本資産運用会社に対して、資産の取得業務及び運営業務等の効率化に関するサポートも提供します。

（注２）本書の日付現在、静岡不動産株式会社による本投資法人に対するセイムボート出資は行われていません。

（イ） 産業系スポンサー

a. ヨシコン株式会社（企画・開発力／連携力／情報力）(注１)

ヨシコン株式会社は、1949年３月に創業し、その後コンクリート二次製品の製造販売という産業系の業態を経て、不動産事業まで幅広く事業展開しています。

これまで、東海道地域を中心とした不動産デベロッパーとして、産業系不動産の開発・マンション開発・市街地再開発事業等、東海道地域の不動産開発をリードしています。1993年に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場（注２）に上場し、2010年には東京事務所を開設する等エリア及び業容ともに拡大を行っています。

ヨシコン株式会社は、本投資法人のメインスポンサーとして、優先的物件情報の提供、優先的売買交渉権の付与、ウェアハウジング機能の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、リーシングサポートの提供、本資産運用会社の人材確保支援、商標の使用許諾及びセイムボート出資によって本投資法人の成長をサポートします。

（注１）各スポンサーの名称にカッコ書きで、「企画・開発力」「連携力」「情報力」「信用力」といった説明を付しています。これらは、10社の各スポンサーが共同するに際して、本投資法人が各スポンサーに期待している役割を示しています。

（注２）2022年４月４日よりスタンダード市場に移行しています。

設立年月日	1969年１月13日
本店所在地	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目４番地の12
資本金	１億円
総資産（単体）	409億円
従業員数（連結）	58名

（注）資本金、総資産（単体）及び従業員数（連結）は2026年３月31日現在のものです。

＜ヨシコン株式会社の投資運用・開発実績＞

メインスポンサーであるヨシコンは、産業インフラアセットから生活インフラアセットにわたり、「産業地域」において多様なアセットでの投資運用・開発実績を有しています。



（注１）上記は、本書の日付現在におけるヨシコンが投資運用している若しくは投資運用していた、又は開発した資産を示したものです。本書の日付現在、保有資産以外に本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

（注２）上記資産のうち、ニューシティレジデンス静岡鷹匠については、名称や外観写真を含め、ヨシコンが開発した当時の情報を記載しています。そのため、これらの情報は現況とは異なる可能性があります。なお、本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

b. 木内建設株式会社（企画・開発力／情報力）

木内建設株式会社は、1944年に設立された静岡県を地盤とする総合建設会社です。グループ企業であるフジ都市開発株式会社では、マンション開発・分譲、市街地再開発、ビル管理等の事業を行い、首都圏でも大手企業との共同事業を中心に幅広く展開しています。

木内建設株式会社は、第三者売却物件の情報提供、プロパティ・マネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

c. 日本国土開発株式会社（企画・開発力／情報力）

日本国土開発株式会社は、1951年に設立され、土木・環境や建築に係る技術力、再生可能エネルギー、インフラ等の工事実績に優れ、交通や港湾等の大規模開発から宿泊施設、高層住宅建設まで幅広く事業展開する総合建設会社です。物流施設等の不動産開発、不動産賃貸事業を推進しています。

日本国土開発株式会社は、第三者売却物件の情報提供及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

（注）日本国土開発株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、本投資法人及び本資産運用会社に対して、上記内容のスポンサーサポートを提供することについて、本資産運用会社と合意しています。

(ロ) 物流系スポンサー

a. 鈴与株式会社（物流ノウハウ／信用力／情報力）

鈴与株式会社は、1936年に設立された静岡県に拠点を置く総合物流業者です。DC・倉庫事業、運輸事業、港湾事業等の物流サービスを幅広く手掛けており、国内物流企業の中でもトップクラスの物流センター・ネットワークを展開しています。国内には約140拠点を有する他、海外にも13ヶ国で現地法人を展開しており、企業の現地進出を強力にバックアップできる体制を整えています。

鈴与株式会社は、第三者売却物件の情報提供及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

b. 清和海運株式会社（物流ノウハウ／信用力／情報力）

清和海運株式会社は、1949年に設立された静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送のほか倉庫業、通関業、船舶代理店業等を幅広く手掛けています。東京都内、神奈川県内にも拠点を有する他、海外（香港、バンコク等アジア主要都市）にも物流拠点を展開しています。

清和海運株式会社は、第三者売却物件の情報提供、本資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

(ハ) インフラ系スポンサー

a. 中部電力ミライズ株式会社（インフラノウハウ／信用力／情報力）

中部電力ミライズ株式会社は、2020年４月に中部電力株式会社から分社化した、中部地方を基盤とする電力販売会社です。電力業界を取り巻く環境が大きく変化する中、再生可能エネルギーの推進、他社との事業提携、統合等に積極的に取り組んでいます。

中部電力ミライズ株式会社は、エネルギーマネジメント業務等の提供、本資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

b. 静岡ガス株式会社（インフラノウハウ／信用力／情報力）

静岡ガス株式会社は、1910年に設立され、静岡県中東部を地盤に産業用に強みがあり、山梨県、長野県にもサービスを行っている一般ガス事業者です。近年では電力供給事業にも参入するほか、清水LNG基地を活用し周辺地域へのLNGの供給拡大を図っています。

静岡ガス株式会社は、第三者売却物件の情報提供、リーシングサポートの提供、エネルギーマネジメント業務等の提供、本資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

(ニ) 金融・不動産系スポンサー

a. 株式会社静岡銀行（金融力／信用力／情報力）

株式会社静岡銀行は、1943年に設立された、盤石な財務体質から邦銀トップレベルの格付けを誇る国内有数の地方銀行です。静岡県内のみならず、愛知県、神奈川県等東海道地域に幅広いネットワークや、豊富な不動産物件情報を有しています。

株式会社静岡銀行は、本資産運用会社の人材確保支援、商標の使用許諾及び不動産取得のための資金調達に関する助言によって本投資法人の成長をサポートします。

b. 静岡不動産株式会社（信用力／情報力）

静岡不動産株式会社は、1961年に株式会社静岡銀行のグループ会社として設立されました。2000年に株式会社静岡銀行グループから独立し、現在は仲介業務等や、賃貸ビルを含む30数件の賃貸不動産を有する等、安定した経営基盤を有しています。

静岡不動産株式会社は、第三者売却物件の情報提供、リーシングサポートの提供、本資産運用会社の人材確保支援、商標の使用許諾及びセイムボート出資によって本投資法人の成長をサポートします。

c. トヨタホーム株式会社（信用力／情報力）

トヨタホーム株式会社はトヨタグループの一員です。

戸建住宅、賃貸住宅、マンションなどの住宅新築事業をはじめ、ストック事業、街づくり事業、不動産ソリューション事業、海外事業など幅広い事業を展開しています。

トヨタホーム株式会社は、プロパティ・マネジメント等業務の提供、資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

④ CREニーズを捉えたパイプラインの深化

本投資法人が着目している「産業地域」には、数多くの企業が拠点を持ち、スポンサーと協働して、これらの企業のCRE（Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みをいいます。）ニーズを適切に捉えることにより、賃貸不動産の開発・取得余地があると考えています。

(イ) 「産業地域」におけるCRE提案による開発で、パイプラインを継続的に拡大

下記のプロセスから、産業地域におけるCREニーズ（企業がその活動において必要とする不動産へのニーズをいいます。）を取り込み、不動産の開発を行うことで、良質なパイプラインの拡大が可能です。

＜CRE提案によるパイプライン拡大のイメージ＞



(ロ) 東海道リートの産業地域に着目したコンセプトとCRE提案による成長戦略

本投資法人は、産業地域の強みに着目していますが、そのコンセプトと、スポンサーによるCRE提案でのパイプラインの拡大を通じた成長が、本投資法人の特徴ある成長戦略です。産業地域の多くの企業のCREニーズ、すなわち、不要な不動産の売却ニーズ（オフバランニーズ）と、企業の事業活動に活用する不動産活用ニーズを繋げて、賃貸不動産を開発していくことが可能です。本投資法人と本運用会社及びスポンサーが連携して、このような不動産を開発していくことで、安定した不動産価格を享受できる産業地域というエリアにおいて、優良テナントからのキャッシュ・フローが得られる魅力的なアセットを取得する機会を本投資法人が活用することができます。本投資法人は、これらのアセットを取得して成長することにより、投資主利益の最大化に努めます。

＜本投資法人の産業地域に着目したコンセプトとCRE提案による成長戦略＞



（出所）2020年工業統計より本資産運用会社が作成

⑤ ポートフォリオ構築方針

(イ) 用途別投資比率

用途別の投資比率（取得価格ベース）は原則として以下のとおりとします。ただし、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に以下の比率のとおりとならないことがあります。

産業インフラアセット	**25%以上**
生活インフラアセット	**25%以上**
その他アセット	**10%以下**

(ロ) 地域別投資比率

地域別の投資比率（取得価格ベース）は原則として以下のとおりとします。ただし、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に以下の比率のとおりとならないことがあります。

静岡を核とする産業地域	**60%以上**
東海道地域等	**90%以上**
産業地域関連圏	**10%以下**

(ハ) 運用期間

原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません（「短期」とは１年未満の期間を、「中期」とは１年以上５年以下の期間を、「長期」とは５年を超える期間をいいます。）。

(ニ) 共通投資基準

①耐震性	**・原則として、新耐震基準適合（旧耐震基準ではあるが新耐震基準に適合するよう耐震補強工事実施済である物件を含みます。）及びPML値（地震による予想最大損失率をいいます。）が15%以下の物件とします。なお、建築確認通知時期及び検査済証発行時期より旧耐震基準適合と推定される物件については、耐震診断の結果、適合判定を得ている（つまりは、耐震補強工事の実施は不要である）ことが確認される場合も、例外として本投資基準を充足するものとみなします。その場合も、PML値が15%以下の物件とします。** **・取得時においてPML値が15%以上の物件は個別に地震保険を付保します。**
②遵法性	**・原則として、都市計画法、建築基準法及びこれに関係する法令を遵守している物件とします。ただし、既存不適格の物件、また、安全性等の観点から重大ではないと判断できる場合には投資対象とすることができます。後者の場合、可及的速やかに遵法性を確保するよう努めるものとします。**
③環境	**・有害物質等に関係する法令に適合している物件、又は仮に有害物質等に関係する法令に適合していないことが判明した場合であっても、当該法令への対応が完了する見込みである場合には投資対象とすることができます。**
④権利関係	**・所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認のうえ、権利が適切に保全されていることが確認できる物件とします。** **・共有物件、区分所有、借地物件の場合は、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点等）、信用力、将来における持分割合の追加取得（共有物件又は区分所有物件の場合）の可能性の有無等を必要に応じ検討の上、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物件とします。** **・底地については上記に準じて個別に判断します。**
⑤開発不動産等	**・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。** **・ただし、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。** **・分譲用マンションの開発ではないこと** **・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。ただし、一定期間経過後に稼働率が上昇することを内容とする賃貸借契約等が締結されている場合には、未稼働不動産等の区分から除外することがあります。**
⑥不動産対応資産	**・以下の事項を総合的に勘案した上で、第三者が資産運用を行う不動産ファンド（開発型を含みます。）に係る不動産対応資産への投資を行うことができるものとします。** **① 不動産対応資産の裏付けとなる不動産等（以下「裏付け資産」といいます。）が、本資産運用会社の定める投資基準に適合した資産であること。** **② 投資対象となる不動産対応資産の裏付け資産について、原則として、当該裏付け資産の売却時における取得機会が本投資法人に与えられており、かつ本投資法人の保有資産の総額に対する不動産対応資産の割合が10%以内であること。**

(ホ) 用途別投資基準

産業インフラアセット		
物流施設	**投資基準**	**・立地：消費地及び生産地への近接性、良好な交通アクセス等を有する立地。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・立地条件、周辺の賃貸マーケット、建物スペック等の分析から、安定した需要が見込める物件とします。**
オフィスビル	**投資基準**	**・立地：安定した事務所需要が見込め、良好な交通アクセス等を有する立地。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・立地条件、周辺の賃貸マーケット、建物スペック等の分析から、安定した需要が見込める物件とします。**
宿泊施設	**投資基準**	**・立地：消費地、観光地への近接性、良好な交通アクセスを有する立地。 ・テナント：競争力及び定着性が期待されるテナントであること。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・立地条件、テナント集客力、宿泊需要等の分析から、安定した需要が見込める物件とします。**
工場・研究施設その他産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設	**投資基準**	**・立地：良好な交通アクセスを有する立地。 ・テナント：競争力及び定着性が期待されるテナントであること。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・立地条件、テナントにおける施設の位置づけ等の分析から、安定した需要が見込める物件とします。**
上記を使途とする底地（「底地アセット（産業インフラ型）」）	**投資基準**	**・立地、テナント：借地上の建物の用途に応じて、上記の基準を準用するものとします。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・借地上の建物の用途に応じて、上記の基準を準用するものとします。**
生活インフラアセット		
レジデンス	**投資基準**	**・立地：エリアの特性上、安定した賃貸需要が見込める立地。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・立地条件、周辺の賃貸マーケット、建物スペック等の分析から、安定した需要が見込める物件とします。 ・賃貸住宅の他、運営型住宅（学生寮、社員寮、シニア施設等）も対象とします。なお、シニア施設等の場合は、テナント集客力、周辺の人口動態の分析等を踏まえ、安定した需要が見込める物件とします。また、シニア施設等の取得にあたっては、当該施設の特性を踏まえ、当社における適切な管理体制の整備状況を十分に検証した上で投資判断を行うものとします。**
商業施設その他生活圏配送・販売を使途とする施設	**投資基準**	**・立地：商圏人口、テナント構成に基づく施設競争力、交通アクセス等の分析から、安定した商業需要が見込める立地。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・都市型、郊外型、ロードサイド型のすべてを対象とします。 ・テナントの業態や契約条件、立地条件、対象となる商圏の分析等から、安定した需要が見込める物件とします。**
上記を使途とする底地（「底地アセット（生活インフラ型）」）	**投資基準**	**・立地：借地上の建物の用途に応じて、上記の基準を準用するものとします。 ・価格規模：１物件あたり５億円以上**
	投資対象	**・借地上の建物の用途に応じて、上記の基準を準用するものとします。**

その他アセット	投資基準	・公共施設（産業インフラアセット及び生活インフラアセットに該当するものを除きます。）、上記以外の用途等を対象とします。
	投資対象	・ロケーション、築年数、契約条件等を総合的に勘案し、安定したキャッシュ・フローが見込まれる物件とします。

（注）用途別投資基準に関し、詳細な数値基準を記載したチェックシートにて確認を行っています。

(ヘ) ブリッジファンドを活用した物件の取得

本投資法人による物件の取得に際し、ブリッジファンドを活用する場合には、以下の項目を遵守します。

a. ブリッジファンドを活用した物件の取得は、本資産運用会社とブリッジファンドを運営する第三者（以下「ブリッジファンド運営者」といいます。）との合意により行います。当該合意に際しては、ブリッジファンド運営者との間で、ブリッジファンドによる取得のストラクチャー及び諸条件、役割分担、業務範囲、各種資料の取扱い、利益相反回避のための方策等について折衝を行い、その折衝経緯等につき記録します。

b. ブリッジファンドを活用した物件の取得に際しては、本投資法人が適切な時期に行使可能な優先交渉権をブリッジファンドから付与されること及び本投資法人が取得を強制されることがないことを確保することを原則とします。

c. ブリッジファンドによる物件の取得に際しては、ブリッジファンド運営者において、物件の取得に係る意思決定を独自に行い、最終的な取得の意思決定は当該ブリッジファンドにおいて必要な手続を踏まえた上で独自に行うことを原則とします。ただし、本投資法人がブリッジファンドに対して出資を行う場合には、本資産運用会社も、自ら物件の取得に係る審議・承認の手続きを別途行うか、又は、ブリッジファンド運営者から必要な情報を入手したうえで出資に必要な情報を収集します。

d. ブリッジファンドから将来本投資法人が物件を取得する場合においては、本資産運用会社及び本投資法人において改めて、物件の取得に係る審議・承認の手続き（デュー・ディリジェンスの実施を含みます。）を独自に行います。また、ブリッジファンドが本資産運用会社の定める利害関係者取引規程に定義される利害関係者に該当する場合には、ブリッジファンドからの物件の取得については利害関係者取引規程に従います。

(ト) 売却方針

物件の売却については以下の項目を遵守します。

a. 売却価格は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を考慮し個別に判断します。ただし、過去一年以内に鑑定評価を実施している物件については、鑑定評価を取得しないことができるものとします。

b. 本資産運用会社の定める利害関係者取引規程に定義される利害関係者へ物件を売却する場合の売却価格は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を下回ってはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

c. 上記b.の利害関係者以外の第三者へ物件を売却する場合の売却価格は、物件特性や不動産の劣化又は陳腐化等を総合的に勘案した合理的な価格とします。

⑥ 財務戦略

（イ） 財務方針

a. 基本方針

中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を図ります。

b. エクイティ戦略

新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。

c. デット戦略

返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。
LTVの条件については原則として60%を上限としますが、運営上は40～50%を目安に運用します。
機動的な借入れを実行するため、コミットメントラインを設定することがあります。
借入れに際して、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。
借入れに際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。
都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務運営に努めます。

d. 余資運用等

余資運用を行う場合は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

⑦ ガバナンス体制

（イ） 資産の取得及び譲渡にかかる利害関係人等との取引における意思決定フロー

本投資法人は、資産の取得及び譲渡が利害関係人等との取引になる場合には、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」で述べたとおり慎重な意思決定フローを採用しています。

なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会の外部専門家には、弁護士又は公認会計士、不動産鑑定士の資格を有するものであって十分な能力を有すると認められる者を選任しており、加えて投資法人役員会による監視機能を確保した透明性の高い意思決定フローになっています。

（ロ） ヨシコンによる本投資法人への出資（スポンサーによるセイムボート出資）

ヨシコン株式会社は、2026年７月31日現在において本投資口の総口数の6.6%を保有しています。

ヨシコン株式会社が本投資法人に出資し、本投資法人の投資主とスポンサーの利益を一致させることで、相互の利益向上を図る運用を行うことにより、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

⑧ デュー・ディリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、デュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスに際しては、不動産鑑定士、エンジニアリングレポート作成機関等の専門家に調査を依頼します。デュー・ディリジェンスの調査は、評価項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等を把握し、投資対象としての妥当性を検討します。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりです。

評価項目		調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況調査 テナントの賃料収受状況の確認 テナントとの賃貸借契約の妥当性（賃借目的、契約形態、契約内容）の検証
	市場調査	賃貸市場調査（賃料相場、稼働率、テナント需要） 商圏分析（商圏人口、世帯数及び商業指標等） 周辺の開発計画の動向調査 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	契約条件（賃料・その他収益）、稼働状況の確認 投資物件のキャッシュ・フローデュー・ディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	立地調査	生活上の利便性の確認 街路の状況、鉄道等の公共交通機関の利便性 土地利用状況、周辺の嫌悪施設の有無の確認 都市計画及び地域計画と将来動向の調査 本資産運用会社による現地調査
	建物調査	設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 意匠、構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等の調査 外溝、屋上、外装、設備、内装状況の現地調査 関連法令の遵守状況の調査 管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング 緊急修繕の必要性の調査
	耐震性能	新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震PML値（予想最大損失率）の検証
	環境調査	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況及び保管状況の調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
法的調査	違法性	遵法性、既存不適格の有無の調査 建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、仕様制限等の有無とその状況 ※借地権が設定された土地（底地）を取得する場合、当該土地上の建物については、上記基準を満たすことを要しない。
	権利関係	土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討。 占有権、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無の確認 隣接地権者等との紛争の有無の調査、確認 信託契約の内容確認
	契約関係	賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査 テナントとの紛争の有無の確認 その他第三者との契約の有無及び内容の確認
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況 境界紛争の有無 実測面積の確認

⑨ フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に要する解約違約金額を支払った場合に本投資法人の分配金水準に生じる影響を含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。

なお、フォワード・コミットメント等を行う場合においても、履行期限の到来するフォワード・コミットメント等の解約違約金額についての上限を定めています。

また、契約締結日から決済日までの間、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込の動向等について、本資産運用会社が定期的にモニタリングを行うこととします。

⑩ PM（プロパティ・マネジメント）基本方針

(イ) 基本方針

中長期にわたる安定した収益確保の目的のもと、賃料収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

(ロ) テナント選定方針

本投資法人が保有及び運営する物件並びに新規取得をする物件に入居しているテナント（新規に入居が見込まれるテナントも含みます。）については、以下の内容に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査した上で決定するものとします。

なお、基準を満たしている場合であっても、反社会的勢力との関係があると確認された場合は契約の締結を行わないものとします。

a. 法人の場合
   i. 業種
   ii. 財務状況及び企業規模
   iii. 資本関係
   iv. 使用目的及び契約条件
   v. その他事項

b. 個人の場合
   i. 所得水準
   ii. 職業
   iii. 勤務先及び勤続年数
   iv. 連帯保証人の有無
   v. その他事項

(ハ) 賃貸条件の決定方針

物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸します。

(ニ) PM会社の選定

本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する業務遂行をPM会社に委託することができます。

PM会社に選定する際には、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、業務委託先を選定します。

a. 経験・事業実績
b. 財務体質
c. 組織体制
d. 当該不動産近隣エリアを含む不動産市場に関する知識・経験
e. 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
f. 新規テナントの募集能力
g. 当該物件関連資産に関するレポーティング能力
h. 報酬及び手数料の水準
i. クレーム対応能力
j. 反社会的勢力に属しないこと

本資産運用会社は、PM会社を選定するにあたり、ヨシコンと他のPM会社を選定基準に照らし、地域密着性に裏付けられたテナントに関する情報網とテナント営業力、物件特性、及びコスト等に関する総合評価を行い、ヨシコンにPM業務を委託することに合理性があると判断した場合、ヨシコンにPM業務を委託する方針です。

(ホ) PM会社の管理

本資産運用会社は、PM会社に対して、各運用資産の特性に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めます。

本資産運用会社は、PM会社に対して、原則として毎月レポート提出を求め、運営管理状況の確認と必要に応じて対応策等の協議を行います。

本資産運用会社は、原則として年に１回、運用資産毎のPM会社の運営管理実績について、リーシング、管理及び修繕の項目から評価し、その結果によってはPM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更の検討も行います。

(ヘ) 賃貸

スポンサー関係者への本投資法人所有物件の賃貸を行う場合は、類似ケースの賃料相場に照らし、当該賃料は妥当な水準とし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して賃貸先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしないこととします。

(ト) 物件の管理

スポンサー関係者に物件の管理を委託する場合は、手数料は能力、実績、類似ケース等に照らし、妥当な水準であることとします。また、業者選定の際、相見積もりを取得する等、合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定しないこととします。

(チ) マスターリース会社の利用

収益物件において、竣工後間もない新築物件、若しくは改修・改装工事等で一時的に稼働率が低位で推移することがある場合、又は物件の収益安定化を図る場合等に、賃料固定型マスターリース契約の導入を検討することがあります。

PM業務の委託と関連して、PM会社との間でマスターリース契約を締結することがあります。

マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要項目として審査します。

a. マスターリース会社の実績
b. マスターリース会社の当該物件周辺におけるマーケットに関する考え方
c. 当該物件の成約水準及びリーシング方針
d. マスターリース期間及び契約形態
e. マスターリース会社におけるテナント審査基準

(リ) 修繕計画の基本方針

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

(ヌ) 工事発注

スポンサー関係者への工事発注をする場合は、発注額が工事内容に照らし、妥当な水準であり、工事業者の能力・実績等に問題がないこととします。また、業者選定の際、相見積もりを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定しないものとします。

(ル) 付保方針・基準

災害、事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償によるリスクを回避することを目的として、損害保険（火災保険、賠償責任保険）を付保します。

地震発生の可能性とそれに基づき予想される個別不動産及びポートフォリオ全体への影響と、保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で、地震保険の付保の判断を行います。ただし、１物件のPML値が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保します。

各不動産の特性に応じて、適切と判断される内容の損害保険を付保します。

⑪　情報開示方針

（イ）　基本方針

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び資産運用業協会等がそれぞれ定める内容、様式にしたがって開示を行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い情報を投資家へ提供します。

（ロ）　法定開示方針

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び資産運用業協会等がそれぞれ定める内容、様式にしたがって開示を行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い情報を投資家へ提供します。

（ハ）　適時開示方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、東京証券取引所の定める規則に従い、適時開示が要請される情報につき、適正に開示します。

（ニ）　任意開示方針

本資産運用会社は、法定開示にも適時開示にも該当しない情報であっても、本投資法人の資産運用にあたり、本資産運用会社の適時開示規程の定めるところに従い、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

（ホ）　IR戦略

IR活動を通じ、投資主の信頼と共感を得られることを目指します。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産に該当し、かつ、不動産等に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応資産その他の資産にも投資することができるものとしますが、海外不動産に投資しないものとします（規約第10条）。

(イ) 不動産等（次に掲げるものを総称していいます。）

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
e. 当事者の一方が相手方の行う前記a.からd.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、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

(ロ) 不動産対応資産（次に掲げるものを総称していいます。）（a.からe.に掲げる資産については、資産の２分の１を超える額を不動産等に直接又は間接的に投資することを目的とするものに限ります。）

a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券をいいます。）
b. 受益証券（投信法第２条第７項に定める受益証券をいいます。）
c. 投資証券（投信法第２条第15項に定める投資証券をいいます。）
d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記（イ）d.、後記（ロ）h.及びi.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
e. 投資事業有限責任組合契約に基づく権利（投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に規定する権利で、有価証券（投信法施行令第３条第１号に定めるものをいいます。）に該当するものに限ります。）
f. 直接又は間接的に不動産等資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等（以下「不動産投資エンティティ」と総称します。）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。）
g. 不動産投資エンティティが発行する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。以下同じです。）若しくは社債券
h. 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権
i. 信託財産を主として不動産等又は不動産対応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

(ハ) その他の特定資産

a. 預金
b. コールローン
c. 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。）
d. 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。）
e. 金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定める金銭債権のうち、前記（イ）及び（ロ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）
f. 有価証券（金融商品取引法第２条第１項に定める有価証券及び同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記（イ）、（ロ）及び（ハ）に定めるものを除きます。）
g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
h. 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。）
i. 信託財産を（ハ）a.からh.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（前記（イ）及び（ロ）に定めるものを除きます。）

(ニ) 不動産等又は不動産対応資産への投資に付随して取得する次に掲げる権利

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. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

d. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）

e. 民法上の地役権

f. 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。）

g. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限ります。）

h. 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限ります。）

i. 前記a.からh.までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応資産への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

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

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(１) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針 (ニ) 共通投資基準」及び「(１) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針 (ホ) 用途別投資基準」をご参照ください。

(ロ) 地域別、用途別等による投資割合は、前記「(１) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針 (イ) 用途別投資比率」及び「(１) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 地域別投資比率」をご参照ください。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第25条）。

①　投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第25条第１項）

（イ）　投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第１項に規定する利益をいいます。

（ロ）　本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）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。以下、本①及び②において同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は運用資産の維持若しくは価値向上、又は安定的な分配の維持のため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、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び資産運用の基本方針に基づき運用を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配（規約第25条第２項）

（イ）　本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が１口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、資産運用業協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

（ロ）　前記(イ)に掲げる場合において、なおも金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

③　金銭の分配の支払方法（規約第26条）

本投資法人は、決算期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に対して、原則として決算期から３か月以内に、その所有口数に相当する金銭の分配の支払いを行います。

④　金銭の分配の除斥期間（規約第27条）

投資主に対する金銭の分配の支払いが行われずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

⑤　資産運用業協会規則（規約第28条）

本投資法人は、上記①から④までのほか、金銭の分配にあたっては、資産運用業協会の定める諸規則に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ)　投資制限

a.　本投資法人は、前記「(２) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ハ) その他の特定資産　e.」に掲げる金銭債権及び同f.に掲げる有価証券並びに信託財産をこれらに対する投資として運用することを目的とする同i.に掲げる金銭の信託の受益権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第13条第１項）。

b.　本投資法人は、前記「(２) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ハ) その他の特定資産　g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利及び信託財産をこれに対する投資として運用することを目的とする同i.に掲げる金銭の信託の受益権への投資を、本投資法人に係る為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第13条第２項）。

c.　本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第12条第６項）。

d.　本投資法人は、海外不動産には投資しないものとします（規約第10条）。

(ロ)　組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第15条）

a.　本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）については、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板、設備等の設置等を含みます。本(ロ)において以下同じです。）を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行うことを原則とします。

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

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

d.　本投資法人は、資産運用の一環として、不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

(ハ)　借入金及び投資法人債発行の限度額等

a.　借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途（規約第21条）

借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払い、本投資法人の費用の支払い又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします。

b.　借入金及び投資法人債発行の限度額（規約第22条）

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。

c.　担保提供（規約第23条）

借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

②　法令に基づく投資制限

(イ)　資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、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が、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a. 自己取引等

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

b. 運用財産の相互間取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の２第５号）。

f. 損失補てん

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の利益に追加するため、登録投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第６号）。

g. その他業府令で定める取引

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

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

ii. 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

iii. 第三者の利益を図るため、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）。

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（同項第４号）。

v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

vi. 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

vii. その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ)　資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、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、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の２）。

(ハ)　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）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第１項第３号ないし第５号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第２項、投信法施行令第116条の２）。

(ニ)　自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。なお、本投資法人は下記a.に対応する規約の定めを有しています（規約第７条第２項）。

- **a.　その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。**
- **b.　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。**
- **c.　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。**
- **d.　その他投信法施行規則で定める場合。**

  投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

  - **i.　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。**
  - **ii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。**
  - **iii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。**
    - **(a)　組織の変更**
    - **(b)　合併**
    - **(c)　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）**
  - **iv.　その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第１項第２号及び第３号並びに前記i.ないしiii.に掲げる場合を除きます。）。**

(ホ)　子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）については、以下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）。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）。

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

  投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

  - **i.　他の法人等が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。**
  - **ii.　親法人投資口を無償で取得する場合。**

iii. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iv.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。

iv. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

(a) 組織の変更

(b) 合併

(c) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

(d) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

v. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第２項第１号及び前記i.ないしiv.に掲げる場合を除きます。）。

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(１) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

（1） リスク要因

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

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら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によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
(ハ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
(ホ) 投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
(ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
(ニ) 有利子負債比率に関するリスク
(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク
(ヘ) 投資対象を主として静岡を核とする産業地域としていることによるリスク
(ト) シングルテナント物件に関するリスク
(チ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク
(リ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク
(ヌ) オフィスビルに関するリスク
(ル) 居住施設に関するリスク
(ヲ) 商業施設に関するリスク
(ワ) 物流施設に関するリスク
(カ) 宿泊施設に関するリスク
(ヨ) ヘルスケア施設に関するリスク
(タ) オペレーショナルアセットに関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク
(ロ) ヨシコン以外の他のスポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
(ハ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
(ニ) PM会社に関するリスク
(ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
(ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク
(ロ) 不動産の境界に関するリスク
(ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
(ニ) 賃貸借契約に関するリスク
(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
(ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

⑤　税制に関するリスク

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

⑥　その他

(イ)　不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク
(ロ)　減損会計の適用に関するリスク
(ハ)　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
(ニ)　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
(ホ)　今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク
(ヘ)　本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク
(ト)　感染症の影響を受けるリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第７条第２項）。）。

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

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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

(ハ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

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

さらに、利益超過分配については、営業期間の期末時点において、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価額合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、資産運用業協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としますが、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。加えて、利益超過分配は資産運用業協会の規則により規制されており、資産運用業協会の規則の改正により、利益超過分配が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益超過分配は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな不動産等を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。

利益超過分配は本投資法人の純資産から支払われる出資の払戻しであり、これを実施することにより、本投資法人の資産総額及び純資産総額は減少していきます。この結果、本投資法人の規模が小さくなり、本投資法人の財務状況及び存続に悪影響を及ぼす可能性があります。また、資産総額又は純資産総額が一定金額未満となった場合、東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触し、本投資口は上場廃止となる可能性があります。

また、利益超過分配が行われた場合、当該分配に係る計算期間の決算日における本投資口の１口当たり純資産価格は、直前計算期間の決算日における本投資口の１口当たり純資産価格と比較して下落し、また、分配金の水準は、必ずしも計算期間における本投資法人の収益率を示すものではありません。

本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われることを保証するものではありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できることを保証するものではありません。また、投資法人が税務上の課税の特例規定の要件を満たし法人税

が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります（後記「⑤ 税制に関するリスク （イ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には支払配当要件（後記「⑤ 税制に関するリスク （イ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）の充足のために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続が必要となる可能性があります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ニ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、追加発行がなかった場合に比して、既存の投資主に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項及び規約第42条第１項）（なお、本投資法人の規約上、役員の選解任、資産運用会社との間の運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。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 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主総会における議決権 ②」をご参照ください。）。

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本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコン株式会社、中部電力ミライズ株式会社、株式会社静岡銀行、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社、トヨタホーム株式会社との間で、それぞれ、スポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、日本国土開発株式会社との間でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、日本国土開発株式会社は、本資産運用会社との間で、本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの提供について合意しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらのスポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき、スポンサーの一部から本投資法人の外部成長に対するサポートを受けることとなっています。

そして、本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与を約しており、ヨシコン株式会社、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社及び日本国土開発株式会社は第三者保有物件の売却情報の提供を約しています（スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意の内容については、前記「2 投資方針 （1）投資方針 ③ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。）。

しかし、ヨシコン株式会社との間のスポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先的に情報の提供を受ける権利や優先的売買交渉権を与えるものにすぎず、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。また、ヨシコン株式会社、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社及び日本国土開発株式会社との間で合意する第三者保有物件の売却情報の提供は、第三者に優先してなされるものではありません。したがって、本投資法人は、スポンサーサポート契約又はスポンサーサポートに係る合意により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

（ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応資産を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。加えて、本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、レジデンスには、学生寮、社宅及びシニア施設等のオペレーターが運営することが想定される不動産（いわゆるオペレーショナルアセット）が含まれます。オペレーショナルアセットは、他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売手及び買手ともに限定される傾向にあるため、他の種類の不動産よりも一層流動性が低い点に留意が必要です。

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

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

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

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

可能性があります。なお、本投資法人が現在行っている借入れについては、このような一般的な財務制限条項が設けられています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件、投資主への分配の制約等が含まれるほか、保有物件の売却に対する制約が含まれます。

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

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ)　有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としていますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼしたり、投資主の分配額が減少したりする可能性があります。

(ホ)　敷金及び保証金に関するリスク

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

(ヘ)　投資対象を主として静岡を核とする産業地域としていることによるリスク

本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築することを想定しており、当該地域に所在する物件の地価公示は、東京都や大阪府のような都市圏と比べると相対的に安定しており、都市圏における物件に比べて、相対的に取得競合者が限定的となるため、比較的収益性が高い物件の取得が可能であると考えています。

しかし、一般的に、地方に所在する物件においては、都市圏に所在する物件と比較して、不動産売買市場への参加者が限定されていることから流動性が乏しく、また不動産の価格変動性が高くなる可能性があります。本書の日付現在において、本投資法人の基軸的な投資対象地域である静岡を核とする産業地域に所在する物件については、他の地方と比べてこのような傾向は小さいと考えられるものの、今後、静岡を核とする産業地域における不動産マーケットの状況が変化し、地方における一般的なマーケットの状況が当てはまる事態になった場合においては、本投資法人の希望する条件で不動産を取得・売却することができない場合があります。また、物件のテナントとなり得る者も一般に限定される可能性があり、長期間の空室が生じ稼働率が低下したり、稼働率を向上するために賃料水準を引き下げたりすることを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト)　シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件や核となる大規模テナントが入居する物件に投資することがあります。

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

(チ)　少数の物件に収入が依存していることによるリスク

本投資法人の保有資産は本書の日付現在34物件により構成されています。このうち、いなべロジスティクスセンター、セントレアロジスティクスセンター、浜松プラザ（底地）及びSHIGA Biwako Residenceの４物件が占める割合は、賃料ベースにおいてもポートフォリオ全体における割合は相対的に高く収入が当該物件からの賃料収入に大きく依存することになることが見込まれています。したがって、上記４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不可能となる事由が生じた場合、あるいはそのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、又は当該物件のテナントが中途解約等により退去した場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ)　運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人の保有資産のうち、83.5%（取得価格ベース）は静岡を核とする産業地域に所在し、そのうち、７物件は静岡県に、18物件は愛知県に、５物件は三重県に所在しています。静岡を核とする産業地域における地震その他の災害や、当該地域の経済情勢の悪化等の理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ)　オフィスビルに関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である産業インフラアセットには、オフィスビルが含まれますが、オフィスの需要は景気の動向その他の企業を取り巻く全般的な状況に左右されるため、今後の景気の状況等によっては、その需要が大きく低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル)　居住施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、レジデンスには、居住施設が含まれますが、居住施設については、入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

更に、本投資法人の投資対象となる居住施設の中には、主として富裕層や高齢者層を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されているため市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が小さくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、企業の本社から派遣される赴任者等が含まれているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために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引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ヲ)　商業施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットの一つである商業施設について、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向、自然災害や感染症等の拡大といった外的要因等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ワ)　物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である産業インフラアセットのうちの一つである物流施設について、運用資産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ます。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、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、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、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。

(カ)　宿泊施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である産業インフラアセットのうちの一つである宿泊施設に投資する場合があり、このような場合、主として以下の要因により本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人の業績は、宿泊施設業界の全体的な傾向の影響を受けることがあり、宿泊施設業界の動向によっては本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等は、賃料収入に直接的な悪影響を与え、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼすことになります。

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

テナントとの間で変動賃料を含む賃貸借契約を締結する場合やオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合、当該宿泊施設からの収入は宿泊施設運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。

b.　既存テナントが退去した場合に関するリスク

宿泊施設は、装置産業としての性格が強く、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c.　FF&Eの定期更新に関するリスク

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

（注）FF&Eは、Furniture、Fixtures & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、宿泊施設運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。

（ヨ）　ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、レジデンスにはヘルスケア施設も含まれますが、同施設においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。加えて、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

（タ）　オペレーショナルアセットに関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、レジデンスには、学生寮、社宅及びヘルスケア施設が含まれ、また産業インフラアセットには宿泊施設が含まれますが、これらの施設の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、後記「③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク　（ニ）PM会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、これらのオペレーショナルアセットについては、オペレーターを賃借人として建物賃貸借契約を締結して一棟賃貸を行う場合があります。かかる一棟賃貸に際して、当該オペレーターとの賃貸借契約の期間満了により契約が終了した場合には、後継オペレーターと賃貸借契約を締結するまでの間、当該運用資産からの収益を収受できないおそれや、後継オペレーターとの賃貸借契約の条件が従前より悪化するおそれがあります。また、当該オペレーターの財務状況の悪化、破産及びその他の破産手続開始により、賃貸借契約が契約期間内に解約又は解除された場合、本投資法人が、当該オペレーターに対する債権の全部又は一部を回収できないおそれがあります。また、学生寮・社宅等が、学校・企業等の単独又は少数のテナントの利用に供される場合、それらのテナントの財務状況の悪化やニーズの減退等により、本投資法人は同様の状況となるおそれがあり、いずれの場合にも、本投資法人の財務内容は悪影響を受ける可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）　ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人のメインスポンサーであるヨシコンは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の親会社となります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコンとスポンサーサポート契約を締結しており、本投資法人に対する物件供給や本資産運用会社に対する人材確保支援等の様々なサポートを受けることを想定しています（スポンサーサポート契約については、前記「２ 投資方針（１）投資方針　③ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。）。また、ヨシコンは、本投資法人のポートフォリオのうち４物件のML会社兼PM会社及び１物件のPM会社となっています。このように、本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコンと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するヨシコンの影響は極めて高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がヨシコンとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、ヨシコングループの事業方針の変更等によりヨシコングループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、ヨシコングループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はヨシコングループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、ヨシコングループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等はヨシコングループの人材に大きく依存しています。したがって、当該人材の能力が著しく低下した場合又はヨシコングループが当該人材を失った場合等は、ヨシコングループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下し、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ヨシコングループとの間で取引を行う場合、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、ヨシコンの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がヨシコンとの間で締結している契約は、ヨシコングループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。ヨシコングループは、不動産に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、ヨシコングループ以外の第三者からのPM業務の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とヨシコングループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、ヨシコングループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレッシー又はエンドテナントであるヨシコングループに対する賃貸に関する条件、ヨシコングループに対する瑕疵担保責任の追及若しくは契約不適合責任（注）の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、PM業務の遂行等が挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（注）民法の一部を改正する法律（2020年４月１日施行）による改正後の民法の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年３月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

(ロ)　ヨシコン以外の他のスポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー各社も、本資産運用会社に対して一定額を出資するとともに本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの意思を表明しており、スポンサーサポート契約又はスポンサーサポートに係る合意に基づくサポート提供を行います。

しかし、これらのスポンサー各社との関係についても、上記「(イ) ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク」に記載したものに準ずるリスクが存在します。また、これらのスポンサー各社は、ヨシコンとは異なり本資産運用会社を支配する立場にありません。そのため、例えば、本投資法人及び本資産運用会社の運営に支障を来たす事由が生じた場合等に、これらのスポンサーが、その保有する本資産運用会社の株式の買取りをヨシコンに対して請求する可能性があり、その場合はスポンサーサポートを全く受けられなくなる可能性や、スポンサーサポート契約の契約期間中であるにもかかわらず、スポンサーサポート契約が終了したり、事実上、実効的なサポートの提供を期待できなくなる可能性があります。

(ハ)　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a.　任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき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、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条及び第209条並びに金融商品取引法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b.　利益相反に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、投信法及び金融商品取引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おり、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、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った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社が、将来において本投資法人以外の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人及び本資産運用会社との間のみならず、本投資法人及び当該本投資法人以外の投資法人等

との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本資産運用会社においても、本投資法人以外の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、本投資法人以外の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者又は資産保管会社のそれぞれが、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、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、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ニ) PM会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験、ノウハウ及び財務体質を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るPM会社が、他の顧客（本投資法人以外の投資法人を含みます。）から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

PM会社が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ヘ)　本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、2021年２月１日に設立されました。また、本資産運用会社は、2020年11月５日に金融商品取引法上の投資運用業の登録を行っています。本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績の累積が十分とはいえず、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、ヨシコングループのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

(ト)　本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

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

(チ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

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

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応資産です。本投資法人は、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ⑤ 保有資産の個別不動産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。本資産運用会社が投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産の前所有者又は前受益者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、前所有者又は前受益者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。また、前所有者又は前受益者の表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵、契約不適合、建替え等の修補その他

に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

(ロ)　不動産の境界に関するリスク

本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

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

(ニ)　賃貸借契約に関するリスク

a.　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、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。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b.　賃料不払に関するリスク

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

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃貸人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約

がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人とテナントの間で締結される賃貸借契約において、固定賃料と売上実績に連動した変動賃料が組み合わさった賃料構成が採用されることがありますが、売上実績に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、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。

f. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

g. 更新料、敷引等に関するリスク

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、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また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、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

h. 民法改正による個人根保証契約に関するリスク

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。）が施行されることによって、賃貸借の実務上、以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

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

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならず、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、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、

これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

(ホ)　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下、これらに伴う派生災害を含めて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の稼働停止を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していること等の理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

(ヘ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ト)　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していること等の理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

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

(チ)　水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、水質汚濁防止法に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。さらに、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、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。

(リ)　法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギー及び温室効果ガスの削減並びに耐震診断及び耐震改修の促進を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヌ)　売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(ル)　マスターリース会社に関するリスク

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

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借

人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

本投資法人、マスターレッシー及び信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、マスターレッシーの倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスターレッシー（以下「旧マスターレッシー」といいます。）及びエンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターレッシーのエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターレッシーに対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターレッシーが破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

（ヲ）　転貸に関するリスク

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

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

（ワ）　テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況は、当該不動産の資産価値や、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、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、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。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

（カ）　周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、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。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

（ヨ）　共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

（タ）　区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗する

ことができず、かかる第三者との関係では分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

（レ）　借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（ソ）　借家物件に関するリスク

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

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

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

(ツ)　底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、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。底地物件の場合は特有のリスクがあります。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条及び旧借地法第４条第２項）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを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倒産等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い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主に損害を与える可能性があります。

加えて、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旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

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

(ネ)　開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することは原則としてありません。しかし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約を締結することがあります。また、本投資法人は、後記「⑥ その他（ニ） 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク」に記載のとおり、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等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、かかる特定目的会社の投資先である不動産等の中に、開発段階の物件が存在する場合があります。かかる場合、本投資法人又は当該特定目的会社は、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、本投資法人又は当該特定目的会社が得る開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人又は当該特定目的会社が負担し若しくは被ったりする可能性があり、その結果、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ナ)　フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ラ)　有害物質に関するリスク

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

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

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

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更がされたりすること等により本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ム)　埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、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は、上記「(ラ) 有害物質に関するリスク」をご参照ください。）。また、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もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照ください。）。更に、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他、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。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、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る他、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ウ)　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

(ヰ)　信託受益権の準共有等に関するリスク

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

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第264条、民法第252条第１項）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

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

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

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

⑤　税制に関するリスク

(イ)　導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（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 （利益超過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総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、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。

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下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。

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

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

(ハ)　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うもの（規約第12条第６項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けるこ

とができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ)　一般的な税制の変更に係るリスク

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

⑥　その他

(イ)　不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク

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

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。とりわけ、利害関係者に不動産等を賃貸する場合はマーケットレポートを必ず取得することとしています。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ)　減損会計の適用に関するリスク

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

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

(ハ)　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ニ)　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、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等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も、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「⑤ 税制に関するリスク　（イ）導管性要件に係るリスク」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。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかし、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、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、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、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「④不動産及び信託の受益権に関するリスク　（ネ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

(ホ)　今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

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

(ヘ)　本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として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。

(ト)　感染症の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大防止のための行動制限が緩和されたことに伴い、個人消費の回復、インバウンド需要の回復等が見込まれる一方、シェアオフィス勤務、在宅勤務等の普及によるオフィス需要の変化等により、テナントから賃料減額請求を受けたりテナントによる賃料支払が滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）をはじめとする各種の感染症が拡大又は長期化した場合、本資産運用会社の役職員の感染防止のため、テレワークの活用を想定しておりますが、業務の中にはこれに適さない業務も存在することから、感染の影響がさらに長期化すれば、本資産運用会社の業務が停滞し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２） 投資リスクに対する管理体制

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

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

①　本投資法人の体制

本投資法人においては、その役員会規程において、役員会を２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し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、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。なお、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は３か月に１回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

②　本資産運用会社の体制

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

（イ）　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、必要な場合には随時、及び内部監査責任者として実施する内部監査の中で、モニタリングの上、評価及び分析し、各部署に対して必要な勧告及び指示を与えるとともに、その結果につき、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）。

（ロ）　内部監査による検証

内部監査業務は、コンプライアンス室を担当部門とし、内部監査責任者は、その長であるコンプライアンス・オフィサーとします。コンプライアンス室は、内部監査計画書に基づく業務監査を実施するとともに、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。なお、コンプライアンス室の内部監査は代表取締役社長が行います。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法等の法令、資産運用業協会が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等にしたがって、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止態勢の監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスク（コンピュータシステムのダウン又は誤作動等、システムの不備等に伴い顧客や本資産運用会社が損失を被るリスクをいいます。）に関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。内部監査責任者は、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について内部監査報告書及び改善指示書を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を改善報告書に記載し内部監査責任者を経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より改善報告書が提出された場合、内部監査責任者は意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ)　利害関係者取引規程

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

(ニ)　内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役員及び従業員は、本投資証券等の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、累積投資契約による本投資証券等の購入（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第９号に掲げる場合に限る。）又は法人関係情報管理責任者（本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーがこれにあたります。）の許可を得た上での本投資証券等の売却を行うことができるものとされています。）。

(ホ)　フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、解約違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第７条第１項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第７条第２項）。この場合、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

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

（イ） 各執行役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該執行役員が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

（ロ） 各監督役員に対する報酬は、１人当たり月額50万円を上限として役員会が定める金額を、毎月、当月分を当月の最終営業日までに当該監督役員が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の６第７項に基づき、役員の投信法第115条の６第１項の責任について、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、投信法第115条の６第３項の規定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るものとします（規約第50条）。その他役員の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 （イ）機関の内容 b 執行役員、監督役員及び役員会 i.」をご参照ください。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ（資産残高基準）、運用報酬Ⅱ（収益基準）、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとし、本資産運用会社の指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

（イ） 運用報酬Ⅰ（資産残高基準）

本投資法人の当該営業期間末日における運用資産の取得価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の総額に当該営業期間の実日数を乗じ365で除した金額に、年率0.5%を上限として本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意した料率を乗じた金額（１円未満切り捨て）。

（ロ） 運用報酬Ⅱ（収益基準）

本投資法人の各営業期間におけるNOI（当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却を除く）を控除した金額）に年率3.0%を上限として本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意した料率を乗じた金額（１円未満切り捨てとし、かつ０円を下限とします。）。

（ハ） 取得報酬

本投資法人において、新規の不動産等又は不動産対応資産を取得した場合、当該不動産等又は当該不動産対応資産の取得価格（売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他取得に要する費用並びに消費税及び地方消費税を除きます。）の1.0%を上限として本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意した料率を乗じて得られる金額（１円未満切り捨て）。ただし、本資産運用会社の定める利害関係者取引規程に定義される利害関係者から取得した場合は、0.5%を上限として本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意した料率を乗じた金額（１円未満切り捨て）としますが、当該不動産又は当該不動産対応資産の本投資法人に対する売主が利害関係者の場合であっても当該利害関係者が利害関係者以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有しているものであるときはこの限りではありません。

（ニ） 譲渡報酬

本投資法人において、不動産等又は不動産対応資産を譲渡した場合、当該不動産等又は当該不動産対応資産の譲渡価格（売買契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他譲渡に要する費用並びに消費税及び地方消費税を除きます。）に1.0%を上限とした料率を乗じて得られる金額（１円未満切り捨て）。

（ホ） 合併報酬

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、本（ホ）において「合併」と総称します。）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%を上限として本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意した料率を乗じて得られる金額（１円未満切捨て）。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び一般事務（税務）受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び一般事務（税務）受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ） 資産保管会社の報酬

a. 委託業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、２月又は８月の各１日から、その直後に到来する７月又は１月の各末日までとします。

b. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日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か月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。

c. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ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資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

e. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記b.に定める金額に現物不動産１物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

f. 本投資法人は、本条に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本「(イ) 資産保管会社の報酬」において「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社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）
300億円以下の部分について	資産総額　×0.0120%
300億円超500億円以下の部分について	資産総額　×0.0115%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×0.0110%
1,000億円超の部分について	資産総額　×0.0105%

(ロ) 一般事務受託者の報酬

a. 委託業務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、２月又は８月の各１日から、その直後に到来する７月又は１月の各末日までとします。

b. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額の合計額とします。

(i) 委託業務のうち会計事務に係る業務の報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日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か月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。

(ii) 委託事務のうち機関運営事務に係る業務の報酬は、年500万円を上限として、当事者間で別途合意した金額。

c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般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の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

e. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、上記b.に定める金額に現物不動産１物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

f. 本投資法人は、本条に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本「(ロ) 一般事務受託者の報酬」において「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般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）
300億円以下の部分について	資産総額　×0.02800%
300億円超500億円以下の部分について	資産総額　×0.02600%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×0.02400%
1,000億円超の部分について	資産総額　×0.02000%

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

a. 本投資法人は委託事務手数料として、委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務及び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等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。

b. 投資主名簿等管理人は、上記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。

（委託事務手数料表）

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。ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの基本料） 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、印紙税納付の手続き 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。 ただし、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの管理料） 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１通につき　15円 議決権行使書用紙の集計１通につき　100円 ただし、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2．派遣者１名につき　20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
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

(ニ) 一般事務（税務）受託者の報酬

a. 月次業務及び決算業務の業務委託料は、年額金10,000,000円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して決算業務の作業完了時の翌月末日までに年額金の半額をそれぞれ支払うものとします。

b. 本投資法人の償却資産申告書の作成業務の業務委託料は、１物件当たり金50,000円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。

c. 本投資法人の給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表（支払調書を含みます。）の作成業務の業務委託料は、１回当たり金500,000円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。

d. 本投資法人の税務意見書の作成業務の業務委託料は、１回当たり金3,000,000円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。

e. 本投資法人の有価証券報告書の税務部分の確認業務の業務委託料は、１件当たり金1,000,000円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。

f. 上記に関連する特定個人情報等の取扱いに関する業務の業務委託料は、年額金100,000円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して毎年２月末日までに支払うものとします。

g. その他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務及び上記に付随する業務として当事者間で合意をした業務を行う場合における当該本業務の業務委託料は、当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して当月分を翌月末日までに支払うものとします。

h. a.からg.に定める業務委託料は、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、一般事務（税務）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り支払うものとします。

i. 税務事務等に係る業務委託契約書に定められた委託業務（以下、本（ニ）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、本投資法人と一般事務（税務）受託者が協議の上、業務委託料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本業務にかかる業務委託料の金額が不適当となった場合についても、本投資法人と一般事務（税務）受託者が協議の上、業務委託料の額を変更することができるものとします。

④ 会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,200万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、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り込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の６第７項に基づき、会計監査人の投信法第115条の６第１項の責任について、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、投信法第115条の６第３項の規定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るものとします（規約第54条）。その他会計監査人の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 （イ）機関の内容 c 会計監査人 iv.」をご参照ください。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

東海道リート・マネジメント株式会社
東京都千代田区大手町二丁目２番１号
電話番号 03-6281-6880

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします（規約第33条）。

① 運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金
② 投資口又は新投資口予約権の発行及び上場に関する費用
③ 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
④ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
⑤ 法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑦ 専門家等に対する報酬又は費用（本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する報酬及び費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）
⑧ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
⑨ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料及び立替金等
⑩ 運用資産の取得、管理、運営、処分等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑪ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑫ 本投資法人の運営に要する費用
⑬ その他上記②から⑫までに類する費用で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な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主の税務

（イ） 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。ただし、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収

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

（注１）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（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）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有（配当基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総口数の３%以上を保有する者を含みます。）する個人）に対しては、上記税率ではなく、所得税20.42%（2048年１月１日以降は20.2%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

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、上記a.の源泉徴収税率と同じです。
（注３）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３％以上を保有（配当基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総口数の３％以上を保有する者を含みます。）する個人）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。）。

c. 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。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年１月１日から2027年12月31日までの14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の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で、2015年までは年間100万円を上限、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年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されました。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で取得した公募株式投資信託等（新規投資額で毎年120万円を上限とする。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（新規投資額で毎年240万円を上限とし、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定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます）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。

（注１）一般NISA及び新NISAについて、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。（2027年以降については、未成年者も非課税口座の開設が可能です。）
（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」を選択した場合に限ります。
（注３）2016年４月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年までの新規投資額で、年間80万円を上限）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年内に支払いを受けるべきもの及び継続管理勘定で支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳未満である方及びその年に出生した方に限ります。また、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。
（注４）2018年１月１日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で、毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
（注５）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限られていましたが、2024年１月１日以降の新NISAにおいては、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）の併設が可能となり、年間の投資上限額が240万円と120万円の合計360万円まで拡大されました。

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

(ハ) 利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（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なるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

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

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注１)を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ニ)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

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が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、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。ただし、本上場株式等を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下b.の特例の対象となります。

a. 税率

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

（注１）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（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. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額は、確定申告により、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。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に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。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、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。源泉徴収税率は、上記a.の申告分離課税による税率と同じです。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年初に還付されます。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年１月１日から2027年12月31日までの14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の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で、2015年までは年間100万円を上限、2016年以後は年間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、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されました。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で取得した公募株式投資信託等（新規投資額で毎年120万円を上限とする。）及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で毎年240万円を上限とし、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定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます）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。

（注１）一般NISA及び新NISAについて、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。（2027年以降については、未成年者も非課税口座の開設が可能です。）
（注２）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除には適用できません。
（注３）2016年４月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年までの新規投資額で、年間80万円を上限）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及び継続管理勘定で譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座内で譲渡損失が生じても、当該損失は、ないものとみなされ、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除は適用できません。

② 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の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。

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口の総口数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

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

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

（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。

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（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なるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

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

b. みなし譲渡収入

資本の払戻額のうち、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、個人投資主の場合と同じです。

(ニ) 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。

③ 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益超過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総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が以下のとおり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	～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）	

不動産の所有権の取得日	～2027年３月31日	2027年４月１日～
本投資法人が取得する一定の不動産	1.3%	2.0%（原則）

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４%の税率により課税されますが、住宅及び土地については2027年３月31日までに取得する場合には３%の税率となります。また、投資法人が2027年３月31日までに一定の不動産を取得した場合には、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の当計算期末における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、本投資法人の投資対象の用途区分について、2026年10月29日付の本投資法人規約の改正及び同日付の本資産運用会社運用ガイドラインの改正により同日付で変更がなされましたが、本「5　運用状況」においては、特に記載しない限り変更前の用途区分に従い当計算期末の運用状況を記載しています。変更後の用途区分については、前記「2　投資方針」をご参照ください。

資産の種類	用途（注1）	地域（注2）	当期（2026年7月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注3）	対総資産比率（%）（注4）
不動産	産業インフラアセット	東海道地域	5,247	6.4
		東海道周辺地域	―	―
	生活インフラアセット	東海道地域	760	0.9
		東海道周辺地域	―	―
	その他	東海道地域	―	―
		東海道周辺地域	―	―
不動産合計			6,008	7.3
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	23,204	28.3
		東海道周辺地域	―	―
	生活インフラアセット	東海道地域	46,237	56.4
		東海道周辺地域	―	―
	その他	東海道地域	2,123	2.6
		東海道周辺地域	―	―
信託不動産合計			71,565	87.2
投資有価証券（注5）			516	0.6
預金・その他の資産			3,946	4.8
資産総額			82,037	100.0

（注1）「産業インフラアセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使途とする底地をいい、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使途とする底地及びその他のアセットをいいます。
また、「産業インフラアセット」又は「生活インフラアセット」に属しない不動産関連資産を「その他」に分類しています。

（注2）「東海道地域」とは、静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。
「東海道周辺地域」とは、千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

（注3）「保有総額」は、当期末日現在における貸借対照表計上額（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）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、建設仮勘定は不動産合計に含めていません。

（注4）「対総資産比率」については、総資産に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）投資有価証券は、合同会社ピタゴラスを営業者とする匿名組合出資持分です。

	当期 （2026年７月31日現在）	
	金額 （百万円）（注１）	対総資産比率 （%）（注２）
負債総額	41,420	50.5
純資産総額	40,616	49.5
資産総額	82,037	100.0

（注１）「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」の各金額は、当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）「対総資産比率」については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

（イ） 株式

該当事項はありません。

（ロ） 株式以外の有価証券

（2026年７月31日現在）

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注１)	評価額 (百万円) (注１)(注２)	対総資産比率 (%) (注３)	評価損益 (百万円)	備考
匿名組合出資持分	合同会社ピタゴラスを営業者とする匿名組合出資持分	－	516	516	0.6	－	（注４）
合計		－	516	516	0.6	－	

（注１）「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
（注３）「対総資産比率」については、総資産に対する投資有価証券の保有総額の比率を表しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注４）運用資産は、「（仮称）島田プラザ（底地）」の不動産信託受益権です。

②【投資不動産物件】

投資不動産物件については、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】

(イ) 保有資産の概要

保有資産の物件名称、所在地、取得価格（価格、投資比率）、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は、以下のとおりです。

（2026年７月31日現在）

大分類	小分類	物件番号(注１)	物件名称	所在地	取得価格(注２)		貸借対照表計上額(百万円)(注３)	鑑定評価額(百万円)(注４)	取得年月日
					価格(百万円)	投資比率(%)			
産業インフラアセット	物流アセット	LO-１	いなべロジスティクスセンター	三重県いなべ市	6,230	8.4	6,347	7,880	2021年６月23日
		LO-２	松阪ロジスティクスセンター	三重県松阪市	692	0.9	690	769	2022年11月１日
		LO-３	セントレアロジスティクスセンター	愛知県常滑市	10,470	14.1	10,949	11,800	2023年２月２日
	産業・ビジネスアセット	OF-１	ミッドビルディング四日市	三重県四日市市	1,620	2.2	1,720	1,860	2021年６月23日
		OF-２	葵タワー	静岡県静岡市	2,300	3.1	2,324	2,420	2021年６月23日
		OF-３	AIG京都ビル	京都府京都市	1,510	2.0	1,612	1,550	2024年12月19日
	底地アセット（産業インフラ型）	IL-１	静岡マシンヤード（底地）	静岡県静岡市	600	0.8	612	730	2022年１月31日
		IL-２	各務原インダストリアルセンター（底地）	岐阜県各務原市	1,688	2.3	1,818	1,800	2024年２月２日
		IL-３	みよしインダストリアルセンター（底地）	愛知県みよし市	580	0.8	620	633	2025年２月４日
		IL-４	開成町インダストリアルセンター（底地）	神奈川県足柄上郡開成町	1,595	2.1	1,756	1,730	2025年２月４日
	小計				27,285	36.8	28,451	31,172	－
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-１	ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市	4,400	5.9	4,428	4,760	2021年６月23日
		RE-３	エンブルエール草薙駅前	静岡県静岡市	2,000	2.7	1,969	2,210	2021年６月23日
		RE-４	エンブルエール草薙	静岡県静岡市	750	1.0	743	1,010	2021年６月23日
		RE-５	ソシオ安城東栄町B棟	愛知県安城市	683	0.9	760	770	2024年２月２日
		RE-６	プレミアムキャッスル小牧中央	愛知県小牧市	500	0.7	538	518	2024年２月２日
		RE-７	プレミアムキャッスル豊山	愛知県西春日井郡豊山町	510	0.7	544	553	2024年２月２日
		RE-８	ソシオ刈谷今岡町	愛知県刈谷市	1,134	1.5	1,190	1,180	2024年２月２日
		RE-９	プレミアムキャッスル三河安城	愛知県安城市	510	0.7	543	517	2024年２月２日
		RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋市	655	0.9	695	713	2024年２月２日
		RE-11	プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋市	565	0.8	607	586	2024年２月２日
		RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	愛知県名古屋市	1,020	1.4	1,086	1,140	2024年２月２日

大分類	小分類	物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得価格（注２）		貸借対照表計上額（百万円）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得年月日
					価格（百万円）	投資比率（%）			
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	愛知県名古屋市	544	0.7	578	625	2024年2月2日
		RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	愛知県刈谷市	2,080	2.8	2,162	2,100	2025年2月4日
		RE-15	エンブルエール常滑新開町	愛知県常滑市	1,070	1.4	1,172	1,090	2025年2月4日
		RE-16	四日市エンブルコート	三重県四日市市	670	0.9	705	680	2025年2月4日
		RE-17	古出来エンブルコート	愛知県名古屋市	900	1.2	940	912	2025年2月4日
		RE-18	Uni E'meal 三重大学前	三重県津市	960	1.3	1,043	984	2025年9月1日
		RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県名古屋市	866	1.2	915	1,050	2026年2月3日
		RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県知立市	1,058	1.4	1,098	1,070	2026年2月3日
		RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県蒲生郡竜王町	7,450	10.0	8,389	8,300	2026年4月1日
	底地アセット（生活圏配送・販売型）	RL-1	浜松プラザ（底地）（注５）	静岡県浜松市	11,950	16.1	12,263	12,500	2021年6月23日
	その他アセット（生活圏配送・販売型）	RT-1	清水町配送・販売センター	静岡県駿東郡清水町	3,100	4.2	3,079	3,410	2023年6月1日
		RT-2	エンブルタウン豊橋富士見台	愛知県豊橋市	1,500	2.0	1,539	1,560	2026年2月3日
	小計				44,875	60.4	46,998	48,238	－
その他	ホテルアセット	HO-1	KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市	2,080	2.8	2,123	2,090	2026年2月3日
	小計				2,080	2.8	2,123	2,090	－
合計					74,240	100.0	77,573	81,500	－

（注１）「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、その属する「投資対象」の分類に応じて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、「産業インフラアセット」に分類されるものについて、LOは物流アセット、OFは産業・ビジネスアセット、ILは底地アセット（産業インフラ型）、「生活インフラアセット」に分類されるものについて、REは住居系アセット、RLは底地アセット（生活圏配送・販売型）、RTはその他アセット（生活圏配送・販売型）を表し、「産業インフラアセット」又は「生活インフラアセット」に属しないものは「その他」に分類しており、「その他」に属するものについては、当該アセットの属性を明示し、HOはホテルアセットを表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

（注２）「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は各不動産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は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「貸借対照表計上額」の欄には、貸借対照表計上の帳簿価額（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。また、建設仮勘定は含めていません。

（注４）「鑑定評価額」は、2026年７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、各保有資産の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所に委託しています。以下同じです。

（注５）本投資法人は、浜松プラザ（底地）について、底地のほか一部の建物も取得していますが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットに分類しています。

（ロ） ポートフォリオ一覧

保有資産の概要は、以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注１）	建物面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	年間賃料収入（百万円）（注４）	賃貸面積（㎡）（注５）	賃貸可能面積（㎡）（注６）	テナント数（注７）
産業インフラアセット	物流アセット	LO-１	いなべロジスティクスセンター	三重県いなべ市	102,038.46	104,224.73（倉庫１・事務所棟等）7,061.60（倉庫２）	1995年９月28日（倉庫１・事務所棟等）2004年９月６日（倉庫２）	非開示（注８）	105,914.86	105,914.86	1
		LO-２	松阪ロジスティクスセンター	三重県松阪市	6,708.07	3,018.52	2021年７月27日	非開示（注８）	3,014.40	3,014.40	1
		LO-３	セントレアロジスティクスセンター	愛知県常滑市	24,865.82	73,995.95	2007年５月22日	705	57,525.54	64,468.95	13
	産業・ビジネスアセット	OF-１	ミッドビルディング四日市	三重県四日市市	1,025.94	5,165.48	1991年２月14日	136	3,872.78	3,872.78	19
		OF-２	葵タワー	静岡県静岡市	4,923.89	42,532.27	2010年３月31日	176	2,858.50	2,858.50	1
		OF-３	AIG京都ビル	京都府京都市	633.44	3,953.55	2001年９月28日	99	2,675.76	2,675.76	10
	底地アセット（産業インフラ型）	IL-１	静岡マシンヤード（底地）	静岡県静岡市	6,219.80	－	－	非開示（注８）	6,219.80	6,219.80	1
		IL-２	各務原インダストリアルセンター（底地）	岐阜県各務原市	30,728.00	－	－	非開示（注８）	30,728.00	30,728.00	1
		IL-３	みよしインダストリアルセンター（底地）	愛知県みよし市	11,218.32	－	－	非開示（注８）	6,459.32	6,459.32	1
		IL-４	開成町インダストリアルセンター（底地）	神奈川県足柄上郡開成町	21,732.53	－	－	非開示（注８）	21,732.53	21,732.53	1
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-１	ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市	6,905.70	17,469.21	2007年11月29日	371	12,094.35	12,443.80	180
		RE-３	エンブルエール草薙駅前	静岡県静岡市	3,070.99	6,486.26	2021年２月22日	150	6,295.26	6,357.81	3
		RE-４	エンブルエール草薙	静岡県静岡市	1,641.26	2,908.12	2019年３月10日	67	2,908.12	2,908.12	1
		RE-５	ソシオ安城東栄町B棟	愛知県安城市	1,349.69	2,296.40	2008年４月23日	50	1,844.97	1,844.97	89
		RE-６	プレミアムキャッスル小牧中央	愛知県小牧市	365.46	1,504.23	2017年３月15日	33	1,299.24	1,328.40	43

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注１）	建物面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	年間賃料収入（百万円）（注４）	賃貸面積（㎡）（注５）	賃貸可能面積（㎡）（注６）	テナント数（注７）
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-７	プレミアムキャッスル豊山	愛知県西春日井郡豊山町	1,822.00	1,816.13	2017年10月24日	38	1,726.24	1,726.24	54
		RE-８	ソシオ刈谷今岡町	愛知県刈谷市	1,786.28	2,178.83	2007年７月30日	67	2,073.46	2,073.46	1
		RE-９	プレミアムキャッスル三河安城	愛知県安城市	640.23	1,475.41	2017年１月24日	33	1,278.77	1,278.77	2
		RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋市	1,348.96	1,722.96	2020年２月19日	41	1,525.30	1,593.16	49
		RE-11	プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋市	943.16	1,749.19	2018年１月11日	33	1,304.75	1,445.30	41
		RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	愛知県名古屋市	470.76	2,839.55	2015年10月27日	56	1,952.18	2,190.96	56
		RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	愛知県名古屋市	1,467.76	874.13（イースト棟） 896.69（ウエスト棟）	2017年２月22日	34	1,539.00	1,588.50	32
		RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	愛知県刈谷市	3,703.78	2,692.69（A棟） 2,741.53（B棟）	2006年12月４日	122	4,864.69	4,864.69	3
		RE-15	エンブルエール常滑新開町	愛知県常滑市	4,482.10	3,398.30	2020年３月２日	66	3,496.18	3,496.18	1
		RE-16	四日市エンブルコート	三重県四日市市	558.00	2,824.29	2003年３月27日	48	2,314.08	2,314.08	54
		RE-17	古出来エンブルコート	愛知県名古屋市	498.69	2,078.22	2020年３月９日	51	1,940.49	1,981.44	47
		RE-18	Uni E'meal三重大学前	三重県津市	2,332.44	3,524.70	2022年１月19日	非開示（注８）	3,524.70	3,524.70	2
		RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県名古屋市	2,098.00	2,502.62	2020年１月20日	59	2,475.00	2,475.00	100
		RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県知立市	3,663.88	3,041.14	2008年１月10日	74	2,975.40	3,001.50	114
		RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県蒲生郡竜王町	48,000.05	3,059.40（棟１） 3,079.29（棟２） 4,616.48（棟３） 4,564.64（棟４） 4,035.44（棟５） 4,564.64（棟６）	2021年10月８日（棟１、棟２） 2023年７月19日（棟３、棟４、棟５、棟６）	非開示（注８）	23,868.05	23,868.05	2

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注１）	建物面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	年間賃料収入（百万円）（注４）	賃貸面積（㎡）（注５）	賃貸可能面積（㎡）（注６）	テナント数（注７）
生活インフラアセット	底地アセット（生活圏配送・販売型）	RL-１	浜松プラザ（底地）	静岡県浜松市	135,794.28	11,070.81（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 158.98（管理棟）	2000年11月９日（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 2000年11月７日（管理棟）	632	80,421.45	80,421.45	7
	その他アセット（生活圏配送・販売型）	RT-１	清水町配送・販売センター	静岡県駿東郡清水町	15,558.55	8,895.08	2023年４月26日	非開示（注８）	8,895.08	8,895.08	1
		RT-２	エンブルタウン豊橋富士見台	愛知県豊橋市	13,890.21	2,507.14（MV棟） 1,892.84（DW棟）	2024年10月23日（MV棟） 2024年10月22日（DW棟）	92	4,408.02	4,408.02	3
その他	ホテルアセット	HO-１	KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市	1,078.02	6,379.87	1987年１月23日	非開示（注８）	6,349.53	6,349.53	3
合計／平均					463,564.52	361,797.31	－	5,248	422,375.80	430,324.11	937

（注１）「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。なお、葵タワーについては、建物の敷地全体の面積を記載しています。SHIGA Biwako Residenceについては、登記簿上の土地所在地の一筆の面積を記載していますが、借地権が設定されている面積は12,926.00㎡です。

（注２）「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物の床面積を含みます。）の合計を記載しています。なお、葵タワーについては、一棟の建物全体の面積を記載しています。

（注３）「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注４）「年間賃料収入」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫等を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各保有資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている2026年７月31日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2026年７月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。以下同じです。）は考慮しないものとします。

（注５）「賃貸面積」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社の間で、葵タワーについては賃料固定型マスターリース契約、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、エンブルエール草薙駅前、エンブルエール草薙、ソシオ安城東栄町B棟、プレミアムキャッスル小牧中央、プレミアムキャッスル豊山、ソシオ刈谷今岡町、プレミアムキャッスル三河安城、プレミアムキャッスル鳴海、プレミアムキャッスル有松、プレミアムキャッスル鶴舞、プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト、ソシオ刈谷東新町A棟・B棟、エンブルエール常滑新開町、四日市エンブルコート、古出来エンブルコート、Uni E'meal 三重大学前、名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、清水町配送・販売センター、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡についてはパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、セントレアロジスティクスセンターについては、信託受託者と本投資法人の間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されています。また、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸面積を含みません。以下同じです。

（注６）「賃貸可能面積」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。以下同じです。

（注７）「テナント数」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに１件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社の数を１件として記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を１件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を１件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各保有物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。

（注８）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(ハ) 稼働率の推移

物件番号	物件名称	稼働率（%）（注１）									
		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
LO-１	いなべロジスティクスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LO-２	松阪ロジスティクスセンター	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
LO-３	セントレアロジスティクスセンター	－	－	－	97.2	99.3	99.3	99.2	99.0	96.6	89.2
OF-１	ミッドビルディング四日市	100.0	98.7	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	100.0
OF-２	葵タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
OF-３	AIG京都ビル	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
IL-１	静岡マシンヤード（底地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
IL-２	各務原インダストリアルセンター（底地）	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
IL-３	みよしインダストリアルセンター（底地）	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
IL-４	開成町インダストリアルセンター（底地）	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
RE-１	ロイヤルパークス千種	93.7	95.2	97.1	96.6	96.2	94.6	97.2	96.4	98.8	97.2
RE-２	丸の内エンブルコート（注２）	96.0	93.8	98.6	93.8	87.8	100.0	96.9	97.1	－	－
RE-３	エンブルエール草薙駅前	100.0	100.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0
RE-４	エンブルエール草薙	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-５	ソシオ安城東栄町B棟	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-６	プレミアムキャッスル小牧中央	－	－	－	－	－	97.8	97.8	97.4	97.8	97.8
RE-７	プレミアムキャッスル豊山	－	－	－	－	－	96.0	100.0	96.2	96.6	100.0
RE-８	ソシオ刈谷今岡町	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-９	プレミアムキャッスル三河安城	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	－	－	－	－	－	98.2	100.0	98.2	100.0	95.7
RE-11	プレミアムキャッスル有松	－	－	－	－	－	89.8	98.0	97.2	97.2	90.3
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	－	－	－	－	－	91.9	93.4	93.7	94.9	89.1
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	－	－	－	－	－	97.5	100.0	100.0	100.0	96.9
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
RE-15	エンブルエール常滑新開町	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0
RE-16	四日市エンブルコート	－	－	－	－	－	－	－	98.3	100.0	100.0
RE-17	古出来エンブルコート	－	－	－	－	－	－	－	100.0	97.9	97.9
RE-18	Uni E'meal 三重大学前	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0
RE-19	名古屋七条エンブルコート	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
RE-20	知立牛田エンブルコート	－	－	－	－	－	－	－	－	－	99.1
RE-21	SHIGA Biwako Residence	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
RL-１	浜松プラザ（底地）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RT-１	清水町配送・販売センター	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
RT-２	エンブルタウン豊橋富士見台	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
HO-１	KOKO HOTEL 静岡	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
合計（平均）		99.6	99.6	99.7	99.2	99.6	99.5	99.7	99.6	99.3	98.2

（注１）「稼働率」は、各期末時点における、各保有資産の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）「丸の内エンブルコート」は、2025年７月30日付で当該物件の共有持分（51%）を譲渡しており、その後、2025年８月27日付で当該物件の共有持分（49%）を譲渡しているため、当該資産については第８期までの稼働率を記載しています。

(ニ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から、2026年７月31日を価格時点として保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

不動産鑑定評価書は、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、不動産鑑定評価を行った日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所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。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注２）
						直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注１）	
産業インフラアセット	物流アセット	LO-１	いなべロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ株式会社	7,880	6,750	5.4	8,250	5.2	5.6	389	6.3
		LO-２	松阪ロジスティクスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	769	782	4.3	764	4.3	4.5	34	4.9
		LO-３	セントレアロジスティクスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	11,800	11,500	4.5	11,900	4.7	4.7	534	5.1
		小計			20,449	19,032	－	20,914	－	－	958	－
	産業・ビジネスアセット	OF-１	ミッドビルディング四日市	大和不動産鑑定株式会社	1,860	1,890	5.1	1,850	4.9	5.3	105	6.5
		OF-２	葵タワー	株式会社谷澤総合鑑定所	2,420	2,400	4.8	2,430	5.0	5.0	118	5.2
		OF-３	AIG京都ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,550	1,550	4.0	1,550	3.8	4.2	71	4.7
		小計			5,830	5,840	－	5,830	－	－	295	－
	底地アセット（産業インフラ型）	IL-１	静岡マシンヤード（底地）	大和不動産鑑定株式会社	730	730	5.3（注３）	730	5.3	－	36	6.0
		IL-２	各務原インダストリアルセンター（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,800	1,820	4.2	1,790	4.4	4.4	76	4.5
		IL-３	みよしインダストリアルセンター（底地）	大和不動産鑑定株式会社	633	633	6.0（注３）	633	6.0	－	37	6.5
		IL-４	開成町インダストリアルセンター（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,730	－	－	1,730	5.0	－	86	5.4
		小計			4,893	3,183	－	4,883	－	－	237	－

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注２）
						直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注１）	
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-１	ロイヤルパークス千種	株式会社谷澤総合鑑定所	4,760	4,780	4.1（注４）	4,750	4.1	4.3（注５）	246	5.6
		RE-３	エンブルエール草薙駅前	大和不動産鑑定株式会社	2,210	2,230	5.0	2,200	4.8	5.2	117	5.9
		RE-４	エンブルエール草薙	JLL森井鑑定株式会社	1,010	1,030	4.8	992	4.6	5.0	50	6.7
		RE-５	ソシオ安城東栄町B棟	日本ヴァリュアーズ株式会社	770	773	4.9	766	4.4	5.1	41	6.0
		RE-６	プレミアムキャッスル小牧中央	株式会社谷澤総合鑑定所	518	519	4.7	518	4.9	4.9	26	5.2
		RE-７	プレミアムキャッスル豊山	日本ヴァリュアーズ株式会社	553	556	4.5	550	4.3	4.7	27	5.3
		RE-８	ソシオ刈谷今岡町	株式会社立地評価研究所	1,180	1,190	4.6	1,170	4.4	4.8	57	5.1
		RE-９	プレミアムキャッスル三河安城	日本ヴァリュアーズ株式会社	517	526	4.6	507	4.4	4.8	25	5.1
		RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	日本ヴァリュアーズ株式会社	713	717	4.5	708	4.3	4.7	33	5.0
		RE-11	プレミアムキャッスル有松	株式会社谷澤総合鑑定所	586	585	4.6	587	4.8	4.8	28	5.0
		RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,140	1,150	3.9	1,120	3.7	4.1	46	4.6
		RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	株式会社谷澤総合鑑定所	625	628	4.1	623	4.3	4.3	27	5.0
		RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	株式会社立地評価研究所	2,100	2,130	4.6	2,090	4.4	4.8	104	5.0
		RE-15	エンブルエール常滑新開町	株式会社立地評価研究所	1,090	1,100	4.6	1,080	4.4	4.8	53	5.0
		RE-16	四日市エンブルコート	株式会社立地評価研究所	680	686	4.6	678	4.4	4.8	36	5.4
		RE-17	古出来エンブルコート	株式会社立地評価研究所	912	925	4.0	907	3.8	4.2	39	4.4
		RE-18	Uni E'meal三重大学前	JLL森井鑑定株式会社	984	1,000	4.9	967	4.7	5.1	50	5.3
		RE-19	名古屋七条エンブルコート	大和不動産鑑定株式会社	1,050	1,080	4.3	1,040	4.1	4.5	48	5.6
		RE-20	知立牛田エンブルコート	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,080	4.6	1,070	4.4	4.8	55	5.3
		RE-21	SHIGA Biwako Residence	JLL森井鑑定株式会社	8,300	8,370	6.0	8,230	5.8	6.2	520	7.0
		小計			30,768	31,055	－	30,553	－	－	1,637	－

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注２）
						直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注１）	
生活インフラアセット	底地アセット（生活圏配送・販売型）	RL-１	浜松プラザ（底地）	大和不動産鑑定株式会社	12,500	12,700	4.7	12,400	4.5	4.9	595	5.0
		小計			12,500	12,700	－	12,400	－	－	595	－
	その他アセット（生活圏配送・販売型）	RT-１	清水町配送・販売センター	株式会社谷澤総合鑑定所	3,410	3,450	5.6	3,390	（初年度～２年度まで）5.7（３年度以降）5.8	5.8	193	6.3
		RT-２	エンブルタウン豊橋富士見台	JLL森井鑑定株式会社	1,560	1,580	4.5	1,540	4.3	4.7	70	4.7
		小計			4,970	5,030	－	4,930	－	－	264	－
その他	ホテルアセット	HO-１	KOKO HOTEL 静岡	株式会社立地評価研究所	2,090	2,100	4.2	2,080	4.0	4.4	114	5.5
		小計			2,090	2,100	－	2,080	－	－	114	－
合計／平均					81,500	78,940	－	81,590	－	－	4,102	5.5

（注１）「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各保有資産のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

（注２）「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

（注３）直接還元法（インウッド式）で採用する割引率を記載しています。

（注４）直接還元法（修正インウッド式）で採用する割引率を記載しています。

（注５）保有期間満了後の売却価格査定時の割引率を記載しています。

（ホ） 建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート（ER））の概要

本投資法人は、保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を、東京海上ディーアール株式会社（注）、株式会社ERIソリューション、大和不動産鑑定株式会社及びＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社より取得しています（以下「建物状況評価報告書」といいます。）。

建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社、株式会社ERIソリューション、大和不動産鑑定株式会社及びＳＯＭＰＯリスクマネジメント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。

（注）2021年７月１日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から東京海上ディーアール株式会社に商号を変更しています。土壌等の調査を委託した当時又は建物状況調査報告書等を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、本書においては現在の商号を記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注１）（注２）	長期修繕費（年平均）（千円）（注１）(注３）
LO-１	いなべロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月７日	－	36,185
LO-２	松阪ロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年８月25日	－	741
LO-３	セントレアロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月８日	－	23,626
OF-１	ミッドビルディング四日市	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月７日	－	10,942
OF-２	葵タワー	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月19日	－	5,641
OF-３	AIG京都ビル	株式会社ERIソリューション	2024年９月12日	215	14,152
IL-１	静岡マシンヤード（底地）（注４）	－	－	－	－
IL-２	各務原インダストリアルセンター（底地）（注４）	－	－	－	－
IL-３	みよしインダストリアルセンター（底地）（注４）	－	－	－	－
IL-４	開成町インダストリアルセンター（底地）（注４）	－	－	－	－
RE-１	ロイヤルパークス千種	東京海上ディーアール株式会社	2020年９月29日	－	5,589
RE-３	エンブルエール草薙駅前	東京海上ディーアール株式会社	2021年３月２日	－	3,779
RE-４	エンブルエール草薙	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月20日	－	1,996
RE-５	ソシオ安城東栄町B棟	東京海上ディーアール株式会社	2023年７月28日	－	4,831
RE-６	プレミアムキャッスル小牧中央	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月20日	－	2,582
RE-７	プレミアムキャッスル豊山	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月20日	－	3,105
RE-８	ソシオ刈谷今岡町	大和不動産鑑定株式会社	2023年11月９日	－	3,914
RE-９	プレミアムキャッスル三河安城	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月21日	－	2,290
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月21日	－	1,068
RE-11	プレミアムキャッスル有松	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月21日	－	2,276

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注１）（注２）	長期修繕費（年平均）（千円）（注１）(注３）
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月20日	－	3,186
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月20日	－	2,253
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	大和不動産鑑定株式会社	2024年10月21日	－	10,499
RE-15	エンブルエール常滑新開町	大和不動産鑑定株式会社	2024年10月21日	－	4,043
RE-16	四日市エンブルコート	大和不動産鑑定株式会社	2024年10月16日	－	6,708
RE-17	古出来エンブルコート	大和不動産鑑定株式会社	2024年10月16日	－	3,265
RE-18	Uni E'meal 三重大学前	大和不動産鑑定株式会社	2025年５月26日	－	4,061
RE-19	名古屋七条エンブルコート	株式会社ERIソリューション	2025年10月６日	－	2,235
RE-20	知立牛田エンブルコート	株式会社ERIソリューション	2025年10月６日	－	9,243
RE-21	SHIGA Biwako Residence	株式会社ERIソリューション	2025年10月17日	－	34,182
RL-１	浜松プラザ（底地）	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2020年10月12日	－	2,413
RT-１	清水町配送・販売センター	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月８日	－	2,429
RT-２	エンブルタウン豊橋富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2025年10月15日	－	2,078
HO-１	KOKO HOTEL 静岡	東京海上ディーアール株式会社	2025年８月29日	－	27,049

（注１）「短期修繕費」及び「長期修繕費（年平均）」は、東京海上ディーアール株式会社、株式会社ERIソリューション、大和不動産鑑定株式会社又はＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社の作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

（注２）「短期修繕費」とは、１年以内に行うべき修繕更新費用を示しています。日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや建物状況評価報告書発行日から１年以内に更新が必要なものも含まれます。

（注３）「長期修繕費（年平均）」には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物調査診断報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）底地物件のため、建物状況評価報告書は取得していませんが、東京海上ディーアール株式会社（静岡マシンヤード（底地）及び各務原インダストリアルセンター（底地））及び株式会社フィールド・パートナーズ（みよしインダストリアルセンター（底地）及び開成町インダストリアルセンター（底地））より土壌汚染リスク評価報告書を取得しています。

(へ) 保有資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

各保有資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、いなべロジスティクスセンター、ミッドビルディング四日市、AIG京都ビル、ロイヤルパークス千種、ソシオ安城東栄町B棟、ソシオ刈谷今岡町、四日市エンブルコート、名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、SHIGA Biwako Residence、浜松プラザ（底地）、エンブルタウン豊橋富士見台及びKOKO HOTEL 静岡について、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社（いなべロジスティクスセンター、ミッドビルディング四日市、ソシオ安城東栄町B棟及びソシオ刈谷今岡町）、株式会社ERIソリューション（AIG京都ビル、名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、SHIGA Biwako Residence）、新日本管財株式会社（ロイヤルパークス千種）、大和不動産鑑定株式会社（四日市エンブルコート、エンブルタウン豊橋富士見台、KOKO HOTEL 静岡）及びＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社（浜松プラザ（底地））に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託しています。

東京海上ディーアール株式会社からは設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の、株式会社ERIソリューションからはAIG京都ビル、名古屋七条エンブルコート及びSHIGA Biwako Residenceについて設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽装は認められず、また建築基準法上の耐震性能を疑わせるまでの特段の問題は見受けられない旨の、知立牛田エンブルコートについて設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽装は認められない旨の、新日本管財株式会社からは構造計算書、構造図、意匠図を検討の結果、構造計算において故意の改ざん、偽造などの不正はないものと判断される旨の、大和不動産鑑定株式会社からは建築基準法及び同施行令並びに関連法規等に準拠して設計されており、意図的な改ざん等は確認されず問題ない旨の、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社からは構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、及び設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられない旨の総合所見を、それぞれ取得しています。かかる所見は、東京海上ディーアール株式会社、株式会社ERIソリューション、新日本管財株式会社、大和不動産鑑定株式会社及びＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社、株式会社ERIソリューション、新日本管財株式会社、大和不動産鑑定株式会社及びＳＯＭＰＯリスクマネジメント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。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
LO-１	いなべロジスティクスセンター	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫１・事務所棟等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫２）	村田機械株式会社、村田機械一級建築士事務所、大成建設株式会社（倉庫１・事務所棟等） 日揮株式会社、東急建設株式会社（倉庫２）	三重県建築主事	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫１・事務所棟等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫２） (注２)	三重県建築主事
LO-２	松阪ロジスティクスセンター	株式会社奥田工務店一級建築士事務所	株式会社奥田工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社エスパス建築事務所	株式会社建築構造センター
LO-３	セントレアロジスティクスセンター	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センター	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	日本ERI株式会社
OF-１	ミッドビルディング四日市	株式会社大建設計	鹿島建設株式会社	四日市市建築主事	株式会社大建設計	四日市市建築主事
OF-２	葵タワー	株式会社アール・アイ・エー	株式会社竹中工務店	静岡市建築主事	株式会社アール・アイ・エー、株式会社竹中工務店	静岡市建築主事
OF-３	AIG京都ビル	清水建設株式会社関西事業本部一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社京都確認検査機構	清水建設株式会社関西事業本部一級建築士事務所	一般社団法人新都市ハウジング協会
IL-１	静岡マシンヤード（底地）（注３）	－	－	－	－	－

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）（注３）	－	－	－	－	－
IL-3	みよしインダストリアルセンター（底地）（注３）	－	－	－	－	－
IL-4	開成町インダストリアルセンター（底地）（注３）	－	－	－	－	－
RE-1	ロイヤルパークス千種	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	日本イーアールアイ株式会社	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所	日本イーアールアイ株式会社
RE-3	エンブルエール草薙駅前	ヨシコン株式会社一級建築士事務所	ヨシコン株式会社	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	株式会社ヒラテ技研一級建築士事務所	NPO法人　静岡県建築技術安心支援センター
RE-4	エンブルエール草薙	ヨシコン株式会社一級建築士事務所	有限会社一成工房	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	株式会社ヒラテ技研一級建築士事務所	NPO法人　静岡県建築技術安心支援センター
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	エポネット株式会社	（不明）	財団法人日本建築センター	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	－（注４）
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	石黒建設株式会社一級建築士事務所	石黒建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	サカキ建築設計事務所	一般財団法人愛知県建築住宅センター
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	見田建築設計事務所	株式会社本陣	日本ERI株式会社	株式会社犬飼建築設計事務所	株式会社建築構造センター
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	株式会社マルタ設計	株式会社鴻池組	株式会社確認サービス	株式会社マルタ設計	－（注４）
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム小堀の住まい設計工房	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム	日本ERI株式会社	内田構造建築工房、岡本設計室	株式会社建築構造センター
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	見田建築設計事務所	株式会社山本工務店	日本ERI株式会社	株式会社犬飼建築設計事務所	株式会社建築構造センター
RE-11	プレミアムキャッスル有松	八木・山田建築設計室	株式会社山本工務店	一般財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社村上建築設計	一般財団法人ベターリビング
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	内田構造建築工房	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム	名古屋市建築主事	株式会社TKアーキテクト	一般財団法人愛知県建築住宅センター
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	見田建築設計事務所	株式会社本陣	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社犬飼建築設計事務所	株式会社建築構造センター
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	株式会社マルタ設計	株式会社鴻池組	株式会社確認サービス	株式会社マルタ設計	－（注４）
RE-15	エンブルエール常滑新開町	株式会社協和コーポレーション	株式会社協和コーポレーション	一般財団法人愛知県建築住宅センター	豊島設計	株式会社建築構造センター
RE-16	四日市エンブルコート	前田設計室	河芸建設株式会社	四日市市建築主事	前田設計室	－（注４）
RE-17	古出来エンブルコート	アールプラス建築設計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社矢尾建築設計事務所	一般財団法人愛知県建築住宅センター

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
RE-18	Uni E'meal 三重大学前	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社	関西設計株式会社	株式会社建築構造センター
RE-19	名古屋七条エンブルコート	株式会社名倉設計	株式会社永光	株式会社愛知建築センター	竹内建築工房	－（注５）
RE-20	知立牛田エンブルコート	株式会社名倉設計	株式会社永光	一般財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社名倉設計	－（注５）
RE-21	SHIGA Biwako Residence	トヨタT&S建設株式会社一級建築士事務所	トヨタT&S建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	トヨタT&S建設株式会社一級建築士事務所	－（注５）
RL-１	浜松プラザ（底地）	株式会社泉沢建築設計事務所（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所（管理棟）	竹中・戸田建設工事共同事業体（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社（管理棟）	浜松市建築主事	株式会社泉沢建築設計事務所（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社（管理棟）	浜松市建築主事
RT-１	清水町配送・販売センター	株式会社ディーエス設計	株式会社関東建創	株式会社国際確認検査センター	株式会社ディーエス設計	NPO法人　静岡県建築技術安心支援センター
RT-２	エンブルタウン豊橋富士見台	株式会社プラドウィン	株式会社鈴木組	株式会社CI東海	鈴木構造設計（MV棟） ノズエ構造企画（DW棟）	－（注５）
HO-１	KOKO HOTEL 静岡	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	静岡市建築主事	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	－（注６）

（注１）設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関の各欄に記載の名称については、設計、施工、確認検査、構造計算及び構造計算確認がなされた当時の社名を記載しています。
（注２）倉庫２について、デロイトトーマツPRS株式会社により構造計算再計算書が作成されています。
（注３）静岡マシンヤード（底地）、各務原インダストリアルセンター（底地）、みよしインダストリアルセンター（底地）及び開成町インダストリアルセンター（底地）は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
（注４）構造計算適合性判定制度開始前のため、不詳です。
（注５）現行法令下の適合判定制度対象外の建物であるため、記載していません。
（注６）構造計算適合性判定制度開始前のため、記載していません。

（ト） 地震リスク分析等の概要

各保有資産に係るPML（予想最大損失率）は、以下のとおりです。各PMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社による建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、保有資産のうち清水町配送・販売センターについて、地震保険を付保していますが、その他の資産については地震保険を付保する予定はありません。

建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社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。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）
LO-1	いなべロジスティクスセンター	2.4
LO-2	松阪ロジスティクスセンター	4.3
LO-3	セントレアロジスティクスセンター	1.2
OF-1	ミッドビルディング四日市	7.4
OF-2	葵タワー	10.2
OF-3	AIG京都ビル	10.7
IL-1	静岡マシンヤード（底地）	－（注１）
IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）	－（注１）
IL-3	みよしインダストリアルセンター（底地）	－（注１）
IL-4	開成町インダストリアルセンター（底地）	－（注１）
RE-1	ロイヤルパークス千種	4.0
RE-3	エンブルエール草薙駅前	10.5
RE-4	エンブルエール草薙	14.9
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	6.2
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	2.4
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	2.6
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	5.9
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	5.2
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	2.9
RE-11	プレミアムキャッスル有松	4.2
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	4.2
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	3.7
RE-14	ソシオ刈谷東新町A棟・B棟	4.0
RE-15	エンブルエール常滑新開町	9.0
RE-16	四日市エンブルコート	6.8
RE-17	古出来エンブルコート	4.5
RE-18	Uni E'meal 三重大学前	6.2
RE-19	名古屋七条エンブルコート	4.2
RE-20	知立牛田エンブルコート	6.6
RE-21	SHIGA Biwako Residence	5.9
RL-1	浜松プラザ（底地）	12.1
RT-1	清水町配送・販売センター	17.9
RT-2	エンブルタウン豊橋富士見台	14.3
HO-1	KOKO HOTEL 静岡	11.7
ポートフォリオ全体(注２)		2.7

（注１）底地のみの物件のため、建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書を取得していません。

（注２）「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2025年11月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-［30物件］」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。なお、静岡マシンヤード（底地）、各務原インダストリアルセンター（底地）、みよしインダストリアルセンター（底地）及び開成町インダストリアルセンター（底地）については、底地のみの所有で建物は所有していないため、上記「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-［30物件］」に記載されたポートフォリオ全体に関するPML値に影響しません。

（チ） 主要な不動産に関する情報

保有資産において、賃料合計が全月間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数(注１)	月間賃料収入（千円）(注２)	賃貸面積（㎡）	賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）(注３)
いなべロジスティクスセンター	1	非開示（注４）	105,914.86	105,914.86	100.0
セントレアロジスティクスセンター	13	58,766	57,525.54	64,468.95	89.2
SHIGA Biwako Residence	2	非開示（注４）	23,868.05	23,868.05	100.0
浜松プラザ（底地）	7	52,740	80,421.45	80,421.45	100.0

（注１）「テナントの総数」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに１件として計算した数字を記載しています。なお、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社の数を１件として記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。

（注２）「月額賃料収入」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫等を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費は含みます。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、各保有資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている2026年７月31日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を、千円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2026年７月31日時点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。

（注３）「稼働率」は、2026年７月31日現在における、各保有資産の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

（リ） 主要なテナントに関する情報

保有資産において、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。なお、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントを記載しています。

・契約期間満了日、賃料及び賃貸面積等

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料（注２）		賃貸面積		契約更改の方法
					（百万円）	比率（%）	（㎡）	比率（%）（注３）	
1	トヨタ自動車株式会社	輸送用機器	いなべロジスティクスセンター	2029年９月30日	676	12.9	105,914.86	25.1	（注４）

（注１）各賃貸借契約の概要については、後記「⑤ 保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

（注２）2026年７月31日現在における保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫等を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。比率については、2026年７月31日現在における保有資産の年間賃料総額に占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）2026年７月31日現在における保有資産の総賃貸面積に占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）定期建物賃貸借契約又は定期借地契約であり、契約更改の方法につき賃借人との合意はありません。

（ヌ） 担保の状況

本投資法人の保有資産において、該当事項はありません。

（ル） 保有資産の資本的支出

・資本的支出の予定

保有資産に関し、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は以下のとおりです。

なお、下表の工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	外壁改修工事 （第１期）	自 2026年８月 至 2027年１月	54	－	－
AIG京都ビル	京都府 京都市	全館照明LED化工事 （第１期）	自 2026年８月 至 2027年１月	26	－	－
ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	外壁改修工事 （第２期）	自 2027年２月 至 2027年７月	54	－	－
AIG京都ビル	京都府 京都市	全館照明LED化工事 （第２期）	自 2027年２月 至 2027年７月	26	－	－
AIG京都ビル	京都府 京都市	７階・８階系統空調更新工事	自 2027年２月 至 2027年７月	62	－	－

・期中の資本的支出

保有資産に関し、当期に行った重要な資本的支出に該当する工事はありません。当期の資本的支出は212百万円であり、費用に区分された修繕費36百万円と合わせ、249百万円の工事を実施しています。

・長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

④　ポートフォリオの概況

保有資産のポートフォリオの分散の概況は、以下のとおりです。

(イ)　用途タイプ別投資比率

大分類	物件数	取得価格 （百万円）	比率（%） (注)
産業インフラアセット	10	27,285	36.8
生活インフラアセット	23	44,875	60.4
その他	1	2,080	2.8
合計	34	74,240	100.0

（注）比率は、取得価格を基準に算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(ロ)　用途別投資比率

分類		物件数	取得価格 （百万円）	比率（%） (注)
大分類	小分類			
産業インフラアセット	物流アセット	3	17,392	23.4
	産業・ビジネスアセット	3	5,430	7.3
	底地アセット （産業インフラ型）	4	4,463	6.0
生活インフラアセット	住居系アセット	20	28,325	38.2
	底地アセット （生活圏配送・販売型）	1	11,950	16.1
	その他アセット （生活圏配送・販売型）	2	4,600	6.2
その他	ホテルアセット	1	2,080	2.8
合計		34	74,240	100.0

（注）比率は、取得価格を基準に算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(ハ)　地域別投資比率

地域	物件数	取得価格（百万円）	比率（%） (注)
静岡県	7	22,780	30.7
愛知県	18	29,045	39.1
三重県	5	10,172	13.7
神奈川県	1	1,595	2.1
岐阜県	1	1,688	2.3
滋賀県	1	7,450	10.0
京都府	1	1,510	2.0
合計	34	74,240	100.0

（注）比率は、取得価格を基準に算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

⑤ 保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の保有資産の概要を個別に表にまとめたものです。かかる表において用いられる用語は、以下のとおりです。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年７月31日現在の状況を記載しています。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

・「物件名称」は、各保有資産の名称を記載しています。
・「大分類」は、本投資法人が投資対象とする産業インフラアセット、生活インフラアセットのいずれかを、また、「小分類」は、産業インフラアセットについては物流アセット、産業・ビジネスアセット、底地アセット（産業インフラ型）、生活インフラアセットについては住居系アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、その他アセット（生活圏配送・販売型）のいずれかを、その他については当該アセットの属性を、それぞれ記載しています。
・「取得年月日」は、各保有資産に係る不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の取得日を記載しています。
・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
・「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は各不動産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みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から取得した各保有資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一筆の所在地）を記載しています。
・「交通」については、原則として、住居系アセット、産業・ビジネスアセット及びその他は徒歩分数（最寄りの駅等からの徒歩でのアクセスが想定されない物件については駅等からの距離）、物流アセット、底地アセット（産業インフラ型）、底地アセット（生活圏配送・販売型）及びその他アセット（生活圏配送・販売型）については、最寄りのインターチェンジ等からの距離を記載しています。徒歩分数については、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80ｍで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。距離については、不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書に記載された距離を記載しています。
・ 土地の「地番」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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
・ 土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
・ 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（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
・ 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・ 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・ 建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
・ 建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
・ 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
・「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

・「稼働率」は、2026年７月31日現在における各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「ML会社」は、各保有資産について、2026年７月31日現在で有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。また、「ML種別」については、各保有資産に係るマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
・「PM会社」は、各保有資産について、2026年７月31日現在で有効なプロパティ・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。なお、PM（プロパティ・マネジメント）とは、建物の日常管理（設備制御、保守・点検、清掃、保全、賃料管理業務など）から、テナントのクレーム処理まで総合的に対応する現場業務を意味します。以下同じです。
・「信託受託者」は、各保有資産の信託受託者を記載しています。
・「主要テナント」は、2026年７月31日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている物件についてはエンドテナントを記載し、底地物件については、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。一部の住宅系アセットについては、「個人」と記載しています。
・「戸数」は、住居系アセットについて、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする保有資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な区画数を、住戸タイプ別に記載しています。
・「特記事項」には、本書の日付現在において各保有資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

・「テナント数」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに１件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社の数を１件として記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を１件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を１件として記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。
・「年間賃料収入」は、2026年７月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫等を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各保有資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている2026年７月31日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2026年７月31日時点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。
・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金（百万円未満は切り捨て）の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2026年７月31日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。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において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

L0-１　いなべロジスティクスセンター			大分類		産業インフラアセット
			小分類		物流アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2021年６月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		6,230百万円	鑑定評価額（価格時点）		7,880百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		三重県いなべ市藤原町藤ヶ丘37番地			
交通		三岐鉄道三岐線「西藤原」駅　北東方約3.7㎞付近			
土地	地番	三重県いなべ市藤原町藤ヶ丘37番地	建物	建築年月日	1995年９月28日（倉庫１） 2004年９月６日（倉庫２）
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき５階建（倉庫１） 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建（倉庫２）
	容積率	200%		延床面積	104,224.73㎡（倉庫１・事務所棟等） 7,061.60㎡（倉庫２）
	用途地域	準都市計画区域内、工業専用地域		設計者	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫１・事務所棟等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫２）
	敷地面積	102,038.46㎡		施工者	村田機械株式会社、村田機械一級建築士事務所、大成建設株式会社（倉庫１・事務所棟等） 日揮株式会社、東急建設株式会社（倉庫２）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		105,914.86㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		シービーアールイー株式会社	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		トヨタ自動車株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

L0-２　松阪ロジスティクスセンター			大分類		産業インフラアセット
			小分類		物流アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2022年11月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		692百万円	鑑定評価額（価格時点）		769百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		三重県松阪市嬉野一志町字口山田957番地177			
交通		伊勢自動車道「一志嬉野」インターチェンジ　南東方約0.8㎞付近			
土地	地番	三重県松阪市嬉野一志町字口山田957番地177	建物	建築年月日	2021年７月27日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	3,018.52㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社奥田工務店一級建築士事務所
	敷地面積	6,708.07㎡		施工者	株式会社奥田工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		3,014.40㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		株式会社JPマネジメント	信託受託者		－
主要テナント		非開示（注）			
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

L0-３　セントレアロジスティクスセンター			大分類		産業インフラアセット
			小分類		物流アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2023年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		10,470百万円	鑑定評価額（価格時点）		11,800百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県常滑市セントレア四丁目11番地３			
交通		中部国際空港連絡道路「セントレア東」インターチェンジ　南方約0.1㎞付近			
土地	地番	愛知県常滑市セントレア四丁目11番地３	建物	建築年月日	2007年５月22日
	建蔽率	60%(注１)		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
	容積率	300%		延床面積	73,995.95㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所
	敷地面積	24,865.82㎡		施工者	株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		64,468.95㎡	稼働率		89.2%
ML会社		東海道リート投資法人	ML種別		パス・スルー型
PM会社		シービーアールイー株式会社	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
主要テナント		非開示（注２）			
特記事項： 本件土地において、土壌汚染（砒素及びフッ素の基準超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地は概ね被覆されていること、地下水の飲用は行われていないと考えられることから、対象地で土壌汚染による健康被害が発生するリスクは低いと考えられる」旨の意見を得ています。					

（注１）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。
（注２）賃借人から開示について承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	13
年間賃料収入	705百万円
敷金、保証金	179百万円

OF-１　ミッドビルディング四日市			大分類		産業インフラアセット
			小分類		産業・ビジネスアセット
特定資産の概要					
取得年月日		2021年６月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,620百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,860百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		三重県四日市市安島二丁目10番16号			
交通		近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅　徒歩５分 近鉄湯の山線「中川原」駅　徒歩17分			
土地	地番	三重県四日市市安島二丁目93番地	建物	建築年月日	1991年２月14日
	建蔽率	80%(注)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	容積率	500%		延床面積	5,165.48㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社大建設計
	敷地面積	1,025.94㎡		施工者	鹿島建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		3,872.78㎡	稼働率		100.0%
ML会社		東京キャピタルマネジメント株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		アプライドマテリアルズジャパン株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	19
年間賃料収入	136百万円
敷金、保証金	107百万円

OF-２　葵タワー				大分類		産業インフラアセット
				小分類		産業・ビジネスアセット
特定資産の概要						
取得年月日		2021年６月23日		特定資産の種類		不動産
取得価格		2,300百万円		鑑定評価額 （価格時点）		2,420百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県静岡市葵区紺屋町17番地１				
交通		JR東海道本線・東海道新幹線「静岡」駅　徒歩２分 静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅　徒歩５分				
土地	地番	静岡県静岡市葵区紺屋町17番地１	建物	建築年月日		2010年３月31日
	建蔽率	80%(注１)		構造／階数		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付25階建
	容積率	600%(注２)		延床面積		42,532.27㎡(注４)
	用途地域	商業地域		設計者		株式会社アール・アイ・エー
	敷地面積	4,923.89㎡(注３)		施工者		株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権（敷地権）		所有形態		区分所有権(注５)
賃貸可能面積		2,858.50㎡	稼働率			100.0%
ML会社		ヨシコン株式会社	ML種別			賃料固定型
PM会社		ヨシコン株式会社	信託受託者			－
主要テナント		ヨシコン株式会社				

特記事項：
・区分所有者間の管理規約において、区分所有者が専有部分について用途を変更する場合、営む業種を変更する場合、及び貸金業その他理事会で定めた業種を営む場合には、理事会の承認を得なければならないとされています。
・区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有建物及び敷地の所有権の全部又は一部を第三者に譲渡する場合は、事前に理事会に通知することとされており、譲渡の意思表示のあった日から起算して１か月以内であれば、他の区分所有者は譲受けを申し出ることができ、申し出の日から１か月を上回らない期限を定め、金額等条件について協議を行い、期限内に協議が整わない場合には、区分所有者は本権利を第三者に譲り渡すことができるとされています。

（注１）本物件の建蔽率は本来80%ですが、高度利用地区の規定による制限の適用と、角地かつ防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により90%となっています。
（注２）本物件の容積率は本来600%ですが、高度利用地区の規定による緩和の適用により800%となっています。
（注３）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権の割合は、家屋番号紺屋町17番１の３について1000000分の483658、家屋番号紺屋町17番１の105について1000000分の31408、家屋番号紺屋町17番１の201について1000000分の37476です。
（注４）一棟の建物全体の面積であり、本投資法人が保有している区分所有権の専有部分の面積は2,858.50㎡です。
（注５）本物件は区分所有建物であり、本投資法人は、地下１階、１階及び２階を保有しています。

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	(１)賃貸借期間の開始日から2022年６月30日までの期間：年額176百万円。 (２)2022年７月１日以降は、当年７月１日から翌年６月30日までの期間：年額176百万円を下限として、当年６月23日までにテナント契約の成約状況に応じて賃貸人及び賃借人が協議して別途合意する金額とし、当年６月23日までに金額を合意できない場合は、金額を合意するまでの間、従前の金額。
敷金、保証金	77百万円

OF-３　AIG京都ビル			大分類		産業インフラアセット
			小分類		産業・ビジネスアセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年12月19日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,510百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,550百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478番地			
交通		JR山陰本線「丹波口」駅　徒歩９分 京福電気鉄道嵐山本線「四条大宮」駅　徒歩10分 京都市営地下鉄「五条」駅　徒歩12分			
土地	地番	京都府京都市下京区大宮通五条下る東側南門前町478番地	建物	建築年月日	2001年９月28日
	建蔽率	80%(注１)		構造／階数	鉄骨造陸屋根地下１階付８階建
	容積率	600%		延床面積	3,953.55㎡
	用途地域	商業地域		設計者	清水建設株式会社関西事業本部一級建築士事務所
	敷地面積	633.44㎡		施工者	清水建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,675.76㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		シービーアールイー株式会社	信託受託者		－
主要テナント		非開示（注２）			
特記事項 本物件の所在地には、本物件建築後に建物の高さ制限（最高高度：25m）が適用されていますが、本物件の高さは30.9m（用途変更確認申請書記載の建築物の最高の高さ）であるため、本物件は本書の日付現在で既存不適格となっています。					

（注１）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。
（注２）賃借人から開示について承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	10
年間賃料収入	99百万円
敷金、保証金	91百万円

IL-１　静岡マシンヤード（底地）			大分類		産業インフラアセット
			小分類		底地アセット（産業インフラ型）
特定資産の概要					
取得年月日		2022年１月31日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		600百万円	鑑定評価額 （価格時点）		730百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県静岡市駿河区西脇字上新田148番１			
交通		JR東海道本線「静岡」駅　南方約3.2㎞付近			
土地	地番	静岡県静岡市駿河区西脇字上新田148番１	建物	建築年月日	－
	建蔽率	60%		構造／階数	－
	容積率	200%		延床面積	－
	用途地域	準工業地域		設計者	－
	敷地面積	6,219.80㎡		施工者	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
賃貸可能面積		6,219.80㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		ヨシコン株式会社	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		非開示（注）			
特記事項： ・本物件は、周囲に水路が存在することから、当該水路に係る占用許可を取得することで接道しています。信託受託者は、売主から当該許可を承継しています。 ・本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容については賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。					

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

IL-２　各務原インダストリアルセンター（底地）		大分類		産業インフラアセット
		小分類		底地アセット（産業インフラ型）
特定資産の概要				
取得年月日	2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格	1,688百万円	鑑定評価額（価格時点）		1,800百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目１番			
交通	東海北陸自動車道「岐阜各務原」インターチェンジ　北東方約6.5㎞付近 JR高山本線「蘇原」駅　東方約0.2㎞付近			
土地 地番	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目１番	建物	建築年月日	－
土地 建蔽率	60%	建物	構造／階数	－
土地 容積率	200%	建物	延床面積	－
土地 用途地域	工業専用地域	建物	設計者	－
土地 敷地面積	30,728.00㎡	建物	施工者	－
土地 所有形態	所有権	建物	所有形態	－
賃貸可能面積	30,728.00㎡	稼働率		100.0%
ML会社	－	ML種別		－
PM会社	ククレブ・アドバイザーズ株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント	各務原プロパティ株式会社			

特記事項：
・本物件については、土地賃貸借契約を締結して土地を賃貸しています。当該借地権は普通借地権であり、また、建物の賃借人に賃料不払等が生じた場合には地代の支払の猶予等をする旨の特約が付されています。加えて、同契約終了時にはテナントは本物件を現状有姿で明渡し、本物件上の建物を賃貸人に無償で譲渡する旨の特約が付されていることから、明渡し後に同建物を解体する場合、当該費用は本投資法人が負担することになります。同契約のその他の内容については賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。
・本件土地において、土壌汚染（六価クロム及び鉛による基準不適合）が存在する可能性が高いことが確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地を利用する上での健康被害リスクは低いと評価する」旨の意見を得ています。

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

IL-３　みよしインダストリアルセンター（底地）		大分類		産業インフラアセット
		小分類		底地アセット（産業インフラ型）
特定資産の概要				
取得年月日	2025年２月４日	特定資産の種類		不動産
取得価格	580百万円	鑑定評価額（価格時点）		633百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）	愛知県みよし市黒笹町小持松1123番22			
交通	名古屋鉄道豊田線「黒笹」駅　北東方約1.9㎞付近 東名高速道路「東名三好」インターチェンジ　北方約4.6㎞付近			
土地 地番	愛知県みよし市黒笹町小持松1123番22	建物	建築年月日	－
土地 建蔽率	60%	建物	構造／階数	－
土地 容積率	200%	建物	延床面積	－
土地 用途地域	工業地域	建物	設計者	－
土地 敷地面積	11,218.32㎡	建物	施工者	－
土地 所有形態	所有権	建物	所有形態	－
賃貸可能面積	6,459.32㎡（注１）	稼働率		100.0%
ML会社	－	ML種別		－
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	信託受託者		－
主要テナント	非開示（注２）			
特記事項 本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容についてはテナントの承諾が得られていないため非開示としています。				

（注１）本物件は敷地内に保安林等を含んでいるため、本投資法人が賃貸可能と考える土地の面積を記載しています。
（注２）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

IL-４　開成町インダストリアルセンター（底地）		大分類		産業インフラアセット
		小分類		底地アセット（産業インフラ型）
特定資産の概要				
取得年月日	2025年２月４日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格	1,595百万円	鑑定評価額（価格時点）		1,730百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）	神奈川県足柄上郡開成町吉田島字前河原3503番１			
交通	小田急小田原線「開成」駅　北方約0.45㎞付近 東名高速道路「大井松田」インターチェンジ　南西方約3.3㎞付近			
土地	地番	神奈川県足柄上郡開成町吉田島字前河原3503番１	建物	建築年月日	－
	建蔽率	60%		構造／階数	－
	容積率	200%		延床面積	－
	用途地域	工業地域		設計者	－
	敷地面積	21,732.53㎡		施工者	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
賃貸可能面積	21,732.53㎡	稼働率		100.0%
ML会社	－	ML種別		－
PM会社	ククレブ・アドバイザーズ株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント	非開示（注）			

特記事項

・本物件については、事業用定期借地権設定契約を締結して土地を賃貸しています。同契約の内容についてはテナントの承諾が得られていないため非開示としています。

・本物件には水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設が設置されていましたが、当該特定施設の廃止に伴う土壌調査については、土壌汚染対策法第３条第１項ただし書に基づき、その実施の猶予を受けています。本投資法人は、賃借人との間で、今後、本物件上の建物の増改築又は本物件の返還時に土壌調査が必要となった場合には、賃借人の責任と負担において当該調査を実施し、当該調査の結果、賃借人の事業に起因する土壌汚染等が発見された場合には、賃借人の責任と負担において適切な対策を講じることを合意しています。なお、本投資法人は、株式会社フィールド・パートナーズから、特定有害物質に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないものの、本物件内の井戸は飲用利用されておらず、また、人の立入りのある地表面はコンクリート、アスファルト舗装又は植栽土により覆われているため、本物件において健康被害が生じる可能性は小さいと考えられる旨の意見を受領しています。

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

RE-１　ロイヤルパークス千種			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2021年６月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		4,400百万円	鑑定評価額 （価格時点）		4,760百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市千種区千種二丁目23番６号			
交通		JR中央本線・名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅　徒歩13分 JR中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅　徒歩13分 名古屋市営地下鉄桜通線「吹上」駅　徒歩16分			
土地	地番	愛知県名古屋市千種区千種二丁目1601番地９	建物	建築年月日	2007年11月29日
	建蔽率	60%(注)		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	200%		延床面積	17,469.21㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所
	敷地面積	6,905.70㎡		施工者	大和ハウス工業株式会社
	所有形態	定期借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		12,443.80㎡	稼働率		97.2%
ML会社		株式会社リオ・コンサルティング	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		個人	戸数		185戸

特記事項：
・本物件の所在地には、本物件建築後である2008年に建物の高さ制限（最高高度：31m）が導入されていますが、本物件の高さは44.171m（建築確認申請書記載の建築物の最高の高さ）であるため、本物件は本書の日付現在で既存不適格となっています。
・借地権の概要は以下のとおりです。
借地権者：本投資法人、底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2005年12月26日から60年間
本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等若しくは保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。

（注）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	180
年間賃料収入	371百万円
敷金、保証金	18百万円

RE-３　エンブルエール草薙駅前			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2021年６月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,000百万円	鑑定評価額 （価格時点）		2,210百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県静岡市清水区中之郷三丁目１番29号			
交通		JR東海道本線「草薙」駅　徒歩２分 静岡鉄道静岡清水線「草薙」駅　徒歩６分			
土地	地番	静岡県静岡市清水区中之郷三丁目468番地１	建物	建築年月日	2021年２月22日
	建蔽率	60%(注)		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき６階建
	容積率	200%		延床面積	6,486.26㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	ヨシコン株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	3,070.99㎡		施工者	ヨシコン株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		6,357.81㎡	稼働率		99.0%
ML会社		ヨシコン株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		ヨシコン株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		株式会社ジェイ・エス・ビー	戸数		200戸
特記事項： 本件土地の西側の一部は、静岡市の道路拡幅事業の計画対象に含まれています。事業決定の時期等の詳細は未定ですが、当該土地が静岡市に対して売却された場合、本件建物が既存不適格となる可能性があります。					

（注）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	３
年間賃料収入	150百万円
敷金、保証金	１百万円

RE-４　エンブルエール草薙			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2021年６月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		750百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,010百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県静岡市駿河区弥生町５番16号			
交通		JR東海道本線「草薙」駅　徒歩８分 静岡鉄道静岡清水線「草薙」駅　徒歩11分			
土地	地番	静岡県静岡市駿河区弥生町654番地１	建物	建築年月日	2019年３月10日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建
	容積率	200%		延床面積	2,908.12㎡
	用途地域	工業地域		設計者	ヨシコン株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	1,641.26㎡		施工者	有限会社一成工房
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,908.12㎡	稼働率		100.0%
ML会社		ヨシコン株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		ヨシコン株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		株式会社ジェイ・エス・ビー	戸数		102戸
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	67百万円
敷金、保証金	０円

RE-５　ソシオ安城東栄町B棟			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産
取得価格		683百万円	鑑定評価額 （価格時点）		770百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県安城市東栄町五丁目13番地５			
交通		名鉄名古屋本線「新安城」駅　徒歩10分			
土地	地番	愛知県安城市東栄町五丁目13番地５	建物	建築年月日	2008年４月23日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
	容積率	200%		延床面積	2,296.40㎡
	用途地域	準住居地域		設計者	エポネット株式会社
	敷地面積	1,349.69㎡		施工者	不明
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,844.97㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社長谷工ライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		－
主要テナント		非開示（注）	戸数		89戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	89
年間賃料収入	50百万円
敷金、保証金	８百万円

RE-６　プレミアムキャッスル小牧中央			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		500百万円	鑑定評価額 （価格時点）		518百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県小牧市中央一丁目400番地１			
交通		名古屋鉄道小牧線「小牧」駅　徒歩５分			
土地	地番	愛知県小牧市中央一丁目400番地１	建物	建築年月日	2017年３月15日
	建蔽率	80%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根９階建
	容積率	400%		延床面積	1,504.23㎡
	用途地域	商業地域		設計者	石黒建設株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	365.46㎡		施工者	石黒建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,328.40㎡	稼働率		97.8%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		44戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	43
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	０円

RE-７　プレミアムキャッスル豊山			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		510百万円	鑑定評価額 （価格時点）		553百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字冨士176番地			
交通		名古屋鉄道小牧線「味美」駅　徒歩35分			
土地	地番	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字冨士176番地	建物	建築年月日	2017年10月24日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造陸屋根７階建
	容積率	200%		延床面積	1,816.13㎡
	用途地域	第一種住居地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,822.00㎡		施工者	株式会社本陣
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,726.24㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		54戸
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	54
年間賃料収入	38百万円
敷金、保証金	０円

RE-８　ソシオ刈谷今岡町			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,134百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,180百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地１			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「富士松」駅　徒歩12分			
土地	地番	愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地１	建物	建築年月日	2007年７月30日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	容積率	200%		延床面積	2,178.83㎡
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		設計者	株式会社マルタ設計
	敷地面積	1,786.28㎡		施工者	株式会社鴻池組
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,073.46㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社長谷工ライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		非開示(注)	戸数		98戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	67百万円
敷金、保証金	10百万円

RE-９　プレミアムキャッスル三河安城			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		510百万円	鑑定評価額（価格時点）		517百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県安城市三河安城町二丁目11番地４			
交通		JR東海道本線「三河安城」駅　徒歩４分			
土地	地番	愛知県安城市三河安城町二丁目11番地４	建物	建築年月日	2017年１月24日
	建蔽率	80%(注１)		構造／階数	鉄骨造陸屋根９階建
	容積率	200%		延床面積	1,475.41㎡
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム小堀の住まい設計工房
	敷地面積	640.23㎡		施工者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,278.77㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		非開示(注２)	戸数		41戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注１）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。
（注２）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	２
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	３百万円

RE-10　プレミアムキャッスル鳴海			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		655百万円	鑑定評価額 （価格時点）		713百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市緑区鳴海町字母呂後４番地			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「鳴海」駅　徒歩５分			
土地	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字母呂後４番地	建物	建築年月日	2020年２月19日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造陸屋根９階建
	容積率	200%		延床面積	1,722.96㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,348.96㎡		施工者	株式会社山本工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,593.16㎡	稼働率		95.7%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		株式会社ミニミニ	戸数		50戸
特記事項： 本件土地の北東側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。施工予定者及び事業決定の時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、土地収用により本件建物が既存不適格となる可能性があります。					

賃貸借の概要	
テナント数	49
年間賃料収入	41百万円
敷金、保証金	０円

RE-11　プレミアムキャッスル有松			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		565百万円	鑑定評価額（価格時点）		586百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市緑区鳴海町字姥子山21番地351			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「有松」駅　徒歩12分			
土地	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字姥子山21番地351	建物	建築年月日	2018年１月11日
	建蔽率	60%（第二種住居地域）、40%（第一種低層住居専用地域）（注１）		構造／階数	鉄骨造陸屋根６階建
	容積率	200％（第二種住居地域）、60％（第一種低層住居専用地域）（注２）		延床面積	1,749.19㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域		設計者	八木・山田建築設計室
	敷地面積	943.16㎡		施工者	株式会社山本工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,445.30㎡	稼働率		90.3%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		45戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注１）本物件の建蔽率は本来第二種住居地域部分については60%、第一種低層住居専用地域部分については40%ですが、角地による緩和を考慮した加重平均により68.30%となっています。
（注２）本物件の容積率は本来第二種住居地域部分については200%、第一種低層住居専用地域部分については60%ですが、敷地全体の容積率は加重平均により188.12%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	41
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	０円

RE-12　プレミアムキャッスル鶴舞			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,020百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,140百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区千代田五丁目11番６号			
交通		JR中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅　徒歩４分			
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目1103番地	建物	建築年月日	2015年10月27日
	建蔽率	80%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	500%		延床面積	2,839.55㎡
	用途地域	商業地域		設計者	内田構造建築工房
	敷地面積	470.76㎡		施工者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,190.96㎡	稼働率		89.1%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		63戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	56
年間賃料収入	56百万円
敷金、保証金	０円

RE-13　プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2024年２月２日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		544百万円	鑑定評価額（価格時点）		625百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市北区下飯田町一丁目42番地			
交通		名古屋市営地下鉄名城線「志賀本通」駅　徒歩７分			
土地	地番	愛知県名古屋市北区下飯田町一丁目42番地	建物	建築年月日	2017年２月22日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	200%(注)		延床面積	874.13㎡（イースト棟） 896.69㎡（ウエスト棟）
	用途地域	第一種住居地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,467.76㎡		施工者	株式会社本陣
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,588.50㎡	稼働率		96.9%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		33戸
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）本物件の容積率は本来200%ですが、ウエスト棟については、前面道路幅員の制限により181.60%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	32
年間賃料収入	34百万円
敷金、保証金	０円

RE-14　ソシオ刈谷東新町A棟・B棟			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2025年２月４日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,080百万円	鑑定評価額 （価格時点）		2,100百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県刈谷市東新町四丁目11番地５			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「一ツ木」駅　徒歩21分			
土地	地番	愛知県刈谷市東新町四丁目11番地５	建物	建築年月日	2006年12月４日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	容積率	200%		延床面積	2,692.69㎡（A棟） 2,741.53㎡（B棟）
	用途地域	準工業地域		設計者	株式会社マルタ設計
	敷地面積	3,703.78㎡		施工者	株式会社鴻池組
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		4,864.69㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社長谷エライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷エライブネット	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		非開示（注）	戸数		194戸 （A棟96戸、B棟96戸、事務所２戸）
特記事項 本件土地の一部（合計60㎡）において、送電線路の設置及びその保全のための土地立入、送電線路に支障となる行為の禁止等を目的とし、愛知県刈谷市南桜町二丁目14番を要役地とする地役権が設定されており、また、本件土地において建築行為等（解体工事を含む。）を行う場合には、中部電力パワーグリッド株式会社と事前に協議を行う必要があります。					

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	３
年間賃料収入	122百万円
敷金、保証金	21百万円

RE-15　エンブルエール常滑新開町			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2025年２月４日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,070百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,090百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県常滑市新開町五丁目62番地３			
交通		名古屋鉄道常滑線・空港線「常滑」駅　徒歩６分			
土地	地番	愛知県常滑市新開町五丁目62番地３	建物	建築年月日	2020年３月２日
	建蔽率	80%（注１）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
	容積率	200%		延床面積	3,398.30㎡
	用途地域	近隣商業地域		設計者	株式会社協和コーポレーション
	敷地面積	4,482.10㎡		施工者	株式会社協和コーポレーション
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		3,496.18㎡	稼働率		100.0%
ML会社		ANAファシリティーズ株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		ANAファシリティーズ株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		非開示（注２）	戸数		102戸
特記事項 該当事項はありません。					

（注１）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。
（注２）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	66百万円
敷金、保証金	５百万円

RE-16　四日市エンブルコート			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2025年２月４日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		670百万円	鑑定評価額 （価格時点）		680百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		三重県四日市市安島二丁目11番１号			
交通		近鉄名古屋線・湯の山線「近鉄四日市」駅　徒歩７分			
土地	地番	三重県四日市市安島二丁目59番地	建物	建築年月日	2003年３月27日
	建蔽率	80%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺10階建
	容積率	500%		延床面積	2,824.29㎡
	用途地域	商業地域		設計者	前田設計室
	敷地面積	558.00㎡		施工者	河芸建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,314.08㎡	稼働率		100.0%
ML会社		サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		54戸
特記事項 該当事項はありません。					

（注）本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域の規定による制限の適用と、防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	54
年間賃料収入	48百万円
敷金、保証金	２百万円

RE-17　古出来エンブルコート			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2025年２月４日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		900百万円	鑑定評価額 （価格時点）		912百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区古出来一丁目４番10号			
交通		JR中央本線・名古屋鉄道瀬戸線・名古屋市営地下鉄名城線「大曽根」駅　徒歩15分 名古屋市営地下鉄桜通線・東山線「今池」駅　徒歩17分			
土地	地番	愛知県名古屋市東区古出来一丁目405番地	建物	建築年月日	2020年３月９日
	建蔽率	80%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	400%		延床面積	2,078.22㎡
	用途地域	商業地域		設計者	アールプラス建築設計株式会社
	敷地面積	498.69㎡		施工者	株式会社アクシス
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,981.44㎡	稼働率		97.9%
ML会社		サムティプロパティマネジメント株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		サムティプロパティマネジメント株式会社	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
主要テナント		個人	戸数		48戸
特記事項 該当事項はありません。					

（注）本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	47
年間賃料収入	51百万円
敷金、保証金	１百万円

RE-18　Uni E'meal 三重大学前			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2025年９月１日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		960百万円	鑑定評価額 （価格時点）		984百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		三重県津市栗真町屋町1749番地３			
交通		近鉄名古屋線「江戸橋」駅　徒歩15分			
土地	地番	三重県津市栗真町屋町字根上り1749番地３	建物	建築年月日	2022年１月19日
	建蔽率	60%		構造／階数	軽量鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	200%		延床面積	3,524.70㎡
	用途地域	第一種住居地域		設計者	大和ハウス工業株式会社
	敷地面積	2,332.44㎡		施工者	大和ハウス工業株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		3,524.70㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社長谷工ライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		非開示（注）	戸数		113戸
特記事項 該当事項はありません。					

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	２
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

RE-19　名古屋七条エンブルコート			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2026年２月３日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		866百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,050百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市南区七条町二丁目17番地４			
交通		名古屋鉄道常滑線「大江」駅　徒歩18分			
土地	地番	愛知県名古屋市南区七条町二丁目17番地４	建物	建築年月日	2020年１月20日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	容積率	200%		延床面積	2,502.62㎡
	用途地域	第一種住居地域		設計者	株式会社名倉設計
	敷地面積	2,098.00㎡		施工者	株式会社永光
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,475.00㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社クルーズ	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社クルーズ	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		100戸
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	100
年間賃料収入	59百万円
敷金、保証金	０百万円

RE-20　知立牛田エンブルコート			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2026年２月３日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,058百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,070百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県知立市牛田町前田７番地３			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「牛田」駅　徒歩８分			
土地	地番	愛知県知立市牛田町前田７番地３	建物	建築年月日	2008年１月10日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	容積率	200%		延床面積	3,041.14㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域		設計者	株式会社名倉設計
	敷地面積	3,663.88㎡（注）		施工者	株式会社永光
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		3,001.50㎡	稼働率		99.1%
ML会社		株式会社長谷工ライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人	戸数		115戸
特記事項： 本件土地の南西側の一部及び北西側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。事業決定の時期等の詳細は未定ですが、本件土地のうち拡幅予定区域に含まれる部分はわずかであり、事業決定された場合であっても、土地収用によって本件建物が既存不適格になることはないと考えられます。					

（注）敷地面積には、セットバック部分（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分）（1.97㎡）を含みます。

賃貸借の概要	
テナント数	114
年間賃料収入	74百万円
敷金、保証金	１百万円

RE-21　SHIGA Biwako Residence			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得年月日		2026年４月１日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		7,450百万円	鑑定評価額（価格時点）		8,300百万円（2026年７月31日）
所在地（住居表示）		滋賀県蒲生郡竜王町大字山之上字長谷2911番地15			
交通		近江鉄道本線「朝日大塚」駅　西方約6.0㎞ JR草津線「三雲」駅　北東方約6.3㎞			
土地	地番	滋賀県蒲生郡竜王町大字山之上字長谷2911番地15	建物	建築年月日	2021年10月８日（棟１、棟２） 2023年７月19日（棟３、棟４、棟５、棟６）
	建蔽率	60%（注１）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	容積率	200%（第一種住居地域）、200%（第一種中高層住居専用地域）（注２）		延床面積	3,059.40㎡（棟１） 3,079.29㎡（棟２） 4,616.48㎡（棟３） 4,564.64㎡（棟４） 4,035.44㎡（棟５） 4,564.64㎡（棟６）
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域		設計者	トヨタT&S建設株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	48,000.05㎡（注３）		施工者	トヨタT&S建設株式会社
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		23,868.05㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		非開示（注４）	戸数		800戸

特記事項：
・本件建物の賃貸借契約に基づき、賃貸人が本件建物を第三者に譲渡する場合は、３か月前までにテナントに対し書面による通知をし、テナントの書面による承諾を得る必要があります。
・借地権は一筆の土地の一部に設定されており、本投資法人は、本件土地と道路の間の通行のため、底地権者（注５）との間で覚書を締結しています。
・借地権の概要は以下のとおりです。
借地期間：非開示(注５)、借地面積：12,926.00㎡
本件建物を譲渡し若しくは担保に供する場合、本件土地を第三者に転貸する場合又は賃借権を譲渡する場合、底地権者から承諾を得る必要があります。

（注１）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。
（注２）借地部分の容積率を記載しています。本物件の容積率は本来第一種住居地域部分については200%、第一種中高層住居専用地域部分については200%ですが、借地部分以外も含めた敷地全体の容積率は加重平均により199.91%となっています。
（注３）登記簿上の土地所在地の一筆の面積を記載していますが、借地権が設定されている面積は12,926.00㎡です。
（注４）テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。
（注５）底地権者から開示について承諾を得られていないため、名称及び借地期間は非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	２
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

RL-１　浜松プラザ（底地）（注１）			大分類		生活インフラアセット
			小分類		底地アセット （生活圏配送・販売型）
特定資産の概要					
取得年月日		2021年６月23日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		11,950百万円	鑑定評価額 （価格時点）		12,500百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県浜松市中央区上西町字堂光1020番地１（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 静岡県浜松市中央区原島町字中ノ坪550番地１（管理棟）			
交通		JR東海道本線「浜松」駅　北東方約4.0㎞付近			
土地	地番	静岡県浜松市中央区上西町字堂光1020番地１	建物	建築年月日	2000年11月９日（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 2000年11月７日（管理棟）
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造陸屋根平屋建（赤ちゃん本舗棟） 鉄骨造陸屋根２階建（ゼビオ棟） 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建（管理棟）
	容積率	200%		延床面積	11,070.81㎡（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 158.98㎡（管理棟）
	用途地域	工業地域		設計者	株式会社泉沢建築設計事務所（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所（管理棟）
	敷地面積	135,794.28㎡（注２）		施工者	竹中・戸田建設工事共同企業体（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社（管理棟）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		80,421.45㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		株式会社ザイマックス	信託受託者（注３）		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		コストコホールセールジャパン株式会社			

特記事項：

・浜松プラザイーストにおいて、本件土地からフェンスの基礎の一部が敷地南東側の国有地（水路敷）に越境しています。また、浜松プラザウエストにおいて、本件土地から境界フェンス基礎の一部が西側隣接地に越境しており、本件土地と西側隣接地の境界線付近のアスファルト舗装敷きの一部が越境している可能性があります。これらの越境に関しては、いずれも覚書等の書面の締結はありませんが、紛争等は発生していません。

・本件土地の一部に、土壌汚染（砒素及びその化合物並びに鉛及びその化合物による基準不適合）が確認されています。本投資法人は、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「地下水の飲用利用はなく、また、人の立ち入りのある地表面はアスファルト等により覆われている」ことから「現在の使用状況では健康への影響が生じるおそれは小さいと推測」される旨の意見を得ています。

・本投資法人は、一部テナントに対し、一定期間、当該テナントの業種と競合する一定の業種に従事する施設及び／又はその敷地を、本件土地から一定の範囲内（以下、本特記事項において「本禁止区域」といいます。なお、本件土地を含みます。）に所有し、第三者との間で賃貸借若しくは転貸借し、又はこれらと類似の行為を行わず、又は本禁止区域内の土地及び／若しくは建物を本競合業種に従事する第三者に売却しないこと等を誓約しています。

・本物件については、事業用定期借地権設定契約（５本）を締結して土地を賃貸しています。各契約に基づく定期借地権の残存期間及び期間内の解約については以下のとおりです。各契約のその他の内容については賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

契約	定借残存期間	期間内解約の条件
①、②	30年超	事前の通知及び違約金の支払いにより解約可。 ただし、一定期間経過後は一部について違約金の支払い無く解約可。
③	15～30年	事前の通知及び違約金の支払いにより解約可。 ただし、一定期間経過後は違約金の支払い無く解約可。
④、⑤	２～15年	事前の通知及び違約金の支払いにより解約可。

（注１）浜松プラザは、本書の日付現在において、浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマプラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟（然）から構成される複合型商業施設です。本投資法人は、このうち、浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、管理棟及びその敷地部分を信託財産とする信託受益権並びに浜松プラザウエストエリア底地部分を信託財産とする信託受益権を保有しています。このように本投資法人は、底地のほか一部の建物も保有していますが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットと分類しています。

（注２）浜松プラザイーストの北側道路沿い及び西側道路沿い並びに浜松プラザウエストの東側・北側道路沿いの1,687.31㎡は、一般の歩行者の通行の用に供されている歩道として整備されており、歩道としての機能を維持することが必要です。

（注３）本物件は、(i)浜松プラザイーストエリアに所在する建物（浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟及び管理棟）及びその敷地並びに(ii)浜松プラザウエストエリア底地部分について、それぞれ信託が設定されており、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を信託受託者とする２つの信託受益権から成っていますが、各信託の信託受託者及び本投資法人の間で、合同して管理及び運用すること等を合意しています。

賃貸借の概要(注)	
テナント数	7
年間賃料収入	632百万円
敷金、保証金	341百万円

（注）本件土地に係る事業用定期借地権設定契約及び本件建物に係る賃貸借契約の内容に基づき記載しています。

RT-１　清水町配送・販売センター			大分類		生活インフラアセット
			小分類		その他アセット （生活圏配送・販売型）
特定資産の概要					
取得年月日		2023年６月１日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		3,100百万円	鑑定評価額 （価格時点）		3,410百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県駿東郡清水町伏見字根岸191番地１			
交通		JR東海道本線「三島」駅　南西方約2.7㎞付近			
土地	地番	静岡県駿東郡清水町伏見字根岸191番地１	建物	建築年月日	2023年４月26日
	建蔽率	60%（注１）		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
	容積率	200%		延床面積	8,895.08㎡
	用途地域	工業地域		設計者	株式会社ディーエス設計
	敷地面積	15,558.55㎡		施工者	株式会社関東建創
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		8,895.08㎡	稼働率		100.0%
ML会社		ヨシコン株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		ヨシコン株式会社	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		非開示（注２）			
特記事項： 本物件の所有権を他に移転する場合は、テナントに対して本物件購入の第一優先権を与え、かつ、テナントの同業他社への所有権移転はテナントの承諾がない限りできないものとされています。本投資法人は、売主から当該義務を承継しています。					

（注１）本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。
（注２）賃借人から開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	１
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）賃借人から開示について承諾を得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

RT-２　エンブルタウン豊橋富士見台			大分類		生活インフラアセット
			小分類		その他アセット （生活圏配送・販売型）
特定資産の概要					
取得年月日		2026年２月３日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,500百万円	鑑定評価額 （価格時点）		1,560百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		愛知県豊橋市富士見台一丁目１番地１			
交通		豊橋鉄道渥美線「大清水」駅　南方約1.7㎞付近			
土地	地番	愛知県豊橋市富士見台一丁目１番地１	建物	建築年月日	2024年10月23日（MV棟） 2024年10月22日（DW棟）
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	容積率	200%		延床面積	2,507.14㎡（MV棟） 1,892.84㎡（DW棟）
	用途地域	第一種住居地域		設計者	株式会社プラドウィン
	敷地面積	13,890.21㎡		施工者	株式会社鈴木組
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		4,408.02㎡	稼働率		100.0%
ML会社		双日ライフワン株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		双日ライフワン株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		マックスバリュ東海株式会社			
特記事項： 本件土地の東側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。事業決定の時期等の詳細は未定ですが、本件土地のうち拡幅予定区域に含まれる部分はわずかであり、事業決定された場合であっても、土地収用によって本件建物が既存不適格になることはないと考えられます。					

賃貸借の概要	
テナント数	３
年間賃料収入	92百万円
敷金、保証金	44百万円

HO-１　KOKO HOTEL 静岡			大分類		その他
			小分類		ホテルアセット
特定資産の概要					
取得年月日		2026年２月３日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,080百万円	鑑定評価額 （価格時点）		2,090百万円 （2026年７月31日）
所在地（住居表示）		静岡県静岡市葵区七間町11番地１			
交通		JR東海道本線・東海道新幹線「静岡」駅　徒歩10分 静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅　徒歩10分			
土地	地番	静岡県静岡市葵区七間町11番地１	建物	建築年月日	1987年１月23日
	建蔽率	80%（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	600%（南東側道路中心線から37m迄）、500%（南東側道路中心線から37m超）（注２）		延床面積	6,379.87㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所
	敷地面積	1,078.02㎡（注３）		施工者	株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		6,349.53㎡	稼働率		100.0%
ML会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	ML種別		パス・スルー型
PM会社		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		非開示（注４）			
特記事項： 建物状況調査報告書において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正しています。					

（注１）本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物かつ角地による緩和の適用により100%となっています。
（注２）本物件の容積率は本来南東側道路中心線から37m迄の部分については600%、南東側道路中心線から37m超の部分については500%ですが、敷地全体の容積率は加重平均により585%となっています。
（注３）本物件の東側道路沿いの6.55㎡は、道路として整備されており、道路としての機能を維持することが必要です。
（注４）テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	３
年間賃料収入	非開示（注）
敷金、保証金	非開示（注）

（注）テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。なお、本資産運用会社の利害関係者であり、コインランドリーの区画の一部を賃借するヨシコン株式会社からの年間賃料収入は０百万円です。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たり純資産額 （円）
2024年１月31日 （第５期末日）	49,607 (48,794)	25,039 (24,226)	103,254 (99,903)
2024年７月31日 （第６期末日）	58,257 (57,342)	29,338 (28,424)	105,383 (102,099)
2025年１月31日 （第７期末日）	60,177 (59,248)	29,353 (28,424)	105,434 (102,099)
2025年７月31日 （第８期末日）	67,897 (66,826)	33,201 (32,130)	104,775 (101,395)
2026年１月31日 （第９期末日）	67,921 (66,867)	33,184 (32,130)	104,721 (101,395)
2026年７月31日 （第10期末日）	82,037 (80,790)	40,616 (39,370)	105,246 (102,016)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注２）本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。
（注３）計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の東京証券取引所不動産投資信託証券市場における市場相場は以下のとおりです。

	回次	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
計算期間別最高・最低投資口価格（注）	決算年月	2024年１月	2024年７月	2025年１月	2025年７月	2026年１月	2026年７月
	最高（円）	129,800	132,900	118,800	112,500	119,400	113,800
	最低（円）	118,500	118,000	102,300	98,100	110,100	99,100

	月別	2026年２月	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月	2026年７月
月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	最高（円）	113,800	112,700	109,700	106,000	103,200	103,800
	最低（円）	111,500	105,800	106,600	101,300	99,100	99,500
	売買高（口）	49,927	32,843	16,918	30,924	30,637	35,036

（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）	うち利益分配金総額（千円）	うち利益超過分配金総額（千円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第５期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	812,617	812,617	－	3,351	3,351	－
第６期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	914,265	914,265	－	3,284	3,284	－
第７期	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	928,464	928,464	－	3,335	3,335	－
第８期	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	1,071,064	1,071,064	－	3,380	3,380	－
第９期	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	1,053,952	1,053,952	－	3,326	3,326	－
第10期	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	1,246,524	1,122,644	123,880	3,230	2,909	321

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５期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	3.2	6.4
第６期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	3.4	6.7
第７期	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	3.2	6.3
第８期	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	3.4	6.9
第９期	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	3.2	6.3
第10期	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	3.0	6.1

（注）自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋当期計算期間末純資産額）÷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】

2021年１月25日	設立企画人（東海道リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2021年２月１日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2021年２月８日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2021年２月24日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第152号）
2021年４月20日	規約の変更
2021年６月22日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：2989）
2022年９月１日	規約の変更
2022年10月28日	規約の変更
2024年10月30日	規約の変更
2026年10月29日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	加藤　貴将 (注１)	1998年４月	東北電力株式会社　入社	21 (注２)
		2006年９月	株式会社ダヴィンチ・セレクト（現大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）　入社	
		2016年12月	ヨシコン株式会社　入社	
		2018年４月	東海道リート・マネジメント株式会社　出向　同社　取締役投資運用部長	
		2023年５月	東海道リート・マネジメント株式会社　転籍　同社　取締役投資運用部長	
		2023年６月	同社　代表取締役社長（現任）	
		2024年10月	東海道リート投資法人　執行役員（現任）	
監督役員	渡邉　宏毅	2001年４月	静岡県職員　商工労働部技術振興室（主事）	－
		2003年４月	静岡県職員　土木部下田土木事務所用地課（主事）	
		2010年11月	最高裁判所　司法研修所（司法修習）	
		2011年12月	弁護士登録　鳥飼総合法律事務所	
		2012年８月	衆議院法制局（出向）	
		2014年７月	鳥飼総合法律事務所（現任）	
		2021年２月	東海道リート投資法人　監督役員（現任）	
		2023年９月	学校法人城西大学　非常勤講師（現任）	
監督役員	林　大樹	2003年10月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所	－
		2011年10月	林総合会計事務所（現ALBA税理士法人）　代表社員（現任）	
		2012年６月	一般社団法人静岡県都市開発協会　監事（現任）	
		2015年７月	社会福祉法人夢殿会　監事（現任）	
		2021年２月	東海道リート投資法人　監督役員（現任）	
		2024年２月	株式会社塩田工務店　代表取締役（現任）	
		2026年６月	株式会社ツバキ薬粧　代表取締役（現任）	

（注１）加藤貴将は、本資産運用会社の代表取締役を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2024年11月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（注２）投資口累積投資制度を利用することにより、2026年７月31日付で本投資法人の投資口を21口（１口未満切り捨て）所有しています。なお、投資口累積投資制度を利用しており、本書の日付現在の所有投資口数を確定できないため当期末の数値を記載しています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第45条）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立により、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第２項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第46条第１項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第46条第２項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

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。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第７条第１項）。

本投資口が、東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第７条第２項）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「(４) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第18条）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第11条第１項第１号①から③までに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によるものとします。ただし、設備等部分については、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ、投資者保護上問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 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11条第１項第１号④に定めるもの）

信託資産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

(ハ) 匿名組合出資持分（規約第11条第１項第１号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産のうち、上記(イ)及び(ロ)に掲げる資産については、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、当該匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。

(ニ) 有価証券（規約第11条第１項第２号①から⑤、⑦及び⑧並びに第２項③、④及び⑥に定めるもの）

以下の方法により評価するものとします。

a. 満期保有目的の債券に分類される場合

取得原価をもって評価するものとします。ただし、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額とします。

b. その他有価証券に分類される場合

時価をもって評価するものとします。ただし、市場価格のない株式等（出資金など株式と同様に持分の請求権を生じさせるものを含む。）は、取得原価をもって評価するものとします。

(ホ) 金銭債権（規約第11条第１項第２号⑥及び同条第２項⑤に定めるもの）

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価するものとします。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額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金額により評価するものとします。

(ヘ) デリバティブ取引に係る権利（規約第11条第２項⑦に定めるもの）

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

b. 一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用するものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げないものとします。

(ト) 動産（規約第11条第３項④に定めるもの）

取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価するものとします。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとするが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

(チ) 金銭の信託の受益権（規約第11条第１項第２号⑨及び第２項⑨に定めるもの）

投資運用する資産に応じて、上記(イ)から(ト)までに定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価するものとします。

(リ) その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、資産運用業協会の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。

③ 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第19条）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額

(ロ) 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及び金銭の信託の受益権

信託資産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)に従った評価をするものとします。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純財産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。

(ハ) 匿名組合出資持分

匿名組合の構成資産が上記(イ)及び(ロ)に掲げる資産である場合は、それぞれに定める方法にしたがって評価し、金融資産である場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。

(ニ) デリバティブ取引に係る権利（上記②(ヘ)b.に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

上記②(ヘ)a.に定める価額

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年７月末日及び１月末日）とします。ただし、規約第11条第１項第２号及び同条第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、認可金融商品取引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。）をもって評価できる資産については、毎月末とします（規約第17条）。

⑤ １口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第２項から第５項まで、投資法人計算規則第81条）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。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

（２）【保管】

該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までとします。各営業期間の末日を決算期といいます（規約第24条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

(イ)　最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第９条）。

(ロ)　投資口の発行

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。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認する金額とします（規約第５条）。

(ハ)　国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします（規約第６条）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ)　投資主総会の決議

(ロ)　合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(ハ)　破産手続開始の決定

(ニ)　解散を命ずる裁判

(ホ)　投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主総会における議決権」をご参照ください。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社：東海道リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	**本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2021年２月24日）に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**1. 委託者は、本資産運用会社が資産運用業協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。** **2. 委託者は、本資産運用会社に対して、６か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。** **3. 本資産運用会社は、委託者に対して、６か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、委託者は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、委託者は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。** **4. 前三項の規定にかかわらず、委託者は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。** **① 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、委託者からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）** **② 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合** **③ 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合** **5. 委託者は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。** **① 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合** **② 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなった場合** **③ 解散した場合**
変更等	**本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続にしたがって、変更することができるものとします。**
再委託	**本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、本資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。**

（ロ）資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の締結日（2021年２月１日）から５年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の６か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託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、資産保管業務委託契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に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、現行の委託期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	1. 次に掲げる事由が生じた場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。 ① 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。 ② 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本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又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ③ 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、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。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、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、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 2. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。 ① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます）が反社会的勢力ではないこと。 ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。 ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。 (i) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 (ii) 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 (iii) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (iv) その他上記(i)～(iii)に準ずる行為 3. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。 ① 上記2.の確約に反する事実が判明したとき。 ② 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
変更等	1. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあ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。 2. 資産保管会社が委託業務を行うにあたり保管規程又は付随規程に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）に基づく委託事務を、2021年２月１日から開始します。
更新	該当事項はありません。
解約	1. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の各号に掲げる場合には、本契約を解約又は解除することができます。 ① 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により本契約の解約に合意した場合。なお、本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。 ② 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本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、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ③ 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、本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、本契約は直ちに解除することができます。 ④ 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 2. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自らが、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において「暴力団員等」と総称します。）に該当しないこと、及び以下のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 ① 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 ② 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 ③ 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、不当に暴力団等を利用していると認められる関係を有すること ④ 暴力団員等に対して暴力団員等であることを知りながら資金を提供し、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 ⑤ 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非難されるべき関係を有していること 3. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して以下の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 ① 暴力的な要求行為 ② 法的な責任を超えた不当な要求行為 ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 ④ 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 ⑤ その他前各号に準ずる行為 4. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、相手方が暴力団員等若しくは上記2.のいずれかに該当し、若しくは上記3.のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明したときは、相手方に対して催告することなく直ちに本契約を解除することができ、これによって被った損害の賠償を請求できるものとします。
変更等	本投資法人又は投資主名簿等管理人は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあ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。

一般事務委託契約

期間	**一般事務委託の委託期間は、一般事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）締結日から５年間とします。**
更新	**委託期間の満了予定日の６か月前までに、本契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、委託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、本契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に５年間延長されるものとし、以後も同様とします。**
解約	**1. 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、本契約を解除することができます。** **① 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。** **② 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本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又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。** **③ 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、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。又は、本投資法人又は一般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、又は、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、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。** **2. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。** **① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。** **② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。** **③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。** **④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。** **a. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為** **b. 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** **c. 法的な責任を超えた不当な要求行為** **d. その他上記a.からc.に準ずる行為** **3. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。** **① 上記2.の確約に反する事実が判明したとき。** **② 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。**
変更等	**1. 本投資法人又は一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあ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。** **2. 投資主名簿等管理人が委託業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本契約当事者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。**

(ハ) 一般事務（税務）受託者：税理士法人令和会計社

税務事務等に係る業務委託契約

期間	税務事務等に係る業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の契約期間は、2021年２月１日から開始し、2022年１月31日を決算期とする本投資法人の営業期間に係る委託事務を一般事務（税務）受託者が完了した時点までとします。
更新	本投資法人の営業期間の満了の６か月前までに、本契約当事者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、本契約は従前と同一の条件にて自動的に本投資法人の翌営業期間に延長するものとし、その後も同様とします。
解約	1. 本契約を解約する場合は、いずれかの当事者から相手方に対し、解約日の６か月前までに書面により通知します。ただし、一般事務（税務）受託者の責めに帰すべき事由により本契約を解約する場合は、本投資法人が一般事務（税務）受託者以外の者との間で委託事務の委託に関する契約を締結し委託事務が引き継がれるまで、本契約は引き続き効力を有するものとします。 2. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合には、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、本契約を解除することができます。 3. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。 ① 本契約の各条項のいずれかに違反し、かつ、当該違反が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合 ② 解散原因の発生、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他これらに類似する倒産手続開始の申立があった場合 ③ 支払停止、手形交換所の取引停止処分、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場合 ④ 廃業し、又は解散した場合 ⑤ 官公署による免許、認可、登録が取り消される等一般事務（税務）受託者の営業資格に重大な変更があったとき ⑥ 背信行為があったとき ⑦ 公租公課の滞納処分を受けたとき ⑧ 本投資法人の名誉又は信用を著しく毀損する行為があったとき ⑨ その他前各号に準ずる本契約を継続し難い重大な事由が発生したとき 4. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号に掲げる事項を表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 ① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者（以下、本契約において総称して「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。以下、同じです。）が暴力団員等ではないこと ③ 暴力団員等に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと ④ 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ないこと ⑤ 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していないこと ⑥ 自らの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していないこと 5. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、自ら又は第三者を利用して以下の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 ① 暴力的な要求行為 ② 法的な責任を超えた不当な要求行為 ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 ④ 風説を流布し、偽計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 ⑤ その他前記①から④に準ずる行為 6. 本投資法人又は一般事務（税務）受託者が、暴力団員等若しくは前記4.のいずれかに該当した場合、前記5.のいずれかに該当する行為をした場合、又は第1項の規定に基づく表明若しくは確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、相手方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。
変更等	本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。本契約の変更に当たっては、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。

(ニ) 特定関係法人：ヨシコン株式会社

スポンサーサポート契約

期間	2021年３月25日から５年間
更新	期間満了の６か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、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。
解約	1. 本投資法人及びヨシコン株式会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。 ① 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 ② 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。 2. 当事者のいずれかについて、前記1.の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合は、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。
変更等	契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

⑤ 会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第52条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、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、規約第53条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、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42条の２第１号、第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

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

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

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

(ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

(ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）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交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の２）。

④ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)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。）、(ニ)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（登録投資法人の投資主の保護に欠

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（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡
(ロ) 有価証券の貸借
(ハ) 不動産の取得又は譲渡
(ニ) 不動産の貸借
(ホ) 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
c. 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ものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

⑤ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本⑤において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りでありません。）（投信法第201条第１項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第２項）。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下のa.からe.までのいずれかに該当する者をいいます。

a. 本資産運用会社並びにその役職員及び株主
b. 上記a.に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
c. 上記a.及びb.に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等
d. 上記a.からc.までのいずれかに該当する者が、合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含みます。）
e. その他、利害関係者取引規程の趣旨に鑑みて利害関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

(ロ) 利害関係者との取引基準

a. 対象物件の取得

i. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本a.において「対象物件」と総称します。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記i.に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

iii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.及びii.に準ずるものとします。

iv. 利害関係者から対象物件に関する売買契約に基づく買主の地位を有償で譲り受けるに際して、当該地位譲渡の対価は、本投資法人の運用資産の規模に応じて、当該売買契約に定める対象物件の売買価格に、以下に定める料率を乗じた金額を上限とし、当該地位譲渡実施以前に当該買主の地位の譲渡人が負担したリスクの程度、当該地位譲渡により本投資法人が実現しようとする目的を実現するための代替手段にかかる費用等の諸般の事情を考慮しつつ決定するものとします。ただし、対象物件の売買価格及び当該地位譲渡の対価の総額は、対象物件の鑑定評価額を超えてはならないものとします。

本投資法人の運用資産の規模	料率
1,000億円未満	0.3%
1,000億円以上　2,000億円未満	0.5%
2,000億円以上	1.0%

v. 利害関係者から上記i.、ii.、iii.及びiv.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

b. 物件の譲渡

i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本b.において「対象物件」と総称します。）を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.に準ずるものとします。

iii. 利害関係者に対する上記i.及びii.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

c. 物件の賃貸

i. 利害関係者へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

ii. 利害関係者に対する上記i.に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

d. 物件のPM業務等の委託

i. 利害関係者へPM業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

ii. 取得する物件について、利害関係者が既にPM業務等を行っている場合は、取得後のPM業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記i.に準じて検討の上、交渉するものとします。

iii. 利害関係者に対する上記i.及びii.に基づくPM業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託

i. 利害関係者へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第46条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

ii. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

iii. 利害関係者に対する上記i.及びii.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

f. 工事等の発注

i. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、建物の施工者に発注する場合等、当該利害関係者への発注が、当該物件の運用において最適かつ合理的であることが明確に説明し得る場合には、第三者見積りの取得は必要としません。

ii. 利害関係者に対して上記i.に基づく工事等の発注を行う場合、必要な場合には、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

g. 借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者からの借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合は、市場水準での条件で行うものとします。

h. 対象物件に関する匿名組合出資持分又は不動産対応資産への投資

i. 本投資法人が対象物件に関する匿名組合出資持分又は不動産対応資産への投資を行う場合で、匿名組合の営業者又は不動産対応資産の発行主体（以下、総称して「出資先」という。）が利害関係者に該当する場合には、当該匿名組合出資持分又は不動産対応資産の価格又は出資額その他の条件については、出資先が取得し、又は保有する対象物件について、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を確認の上、適正と判断される条件としなければならないものとします。

ii. 利害関係者に対する上記iに基づく出資を決定した場合には、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況等

第10期における利害関係人との取引状況は以下のとおりです。

(イ) 取引状況

該当事項はありません。

(ロ) 利害関係人等への賃貸借状況

保有資産の賃貸借に関し、2026年７月31日現在における利害関係人等（資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。（以下、本「（３）利害関係人等との取引状況等」において同じです。））への賃貸借の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	賃料収入 （百万円）
ヨシコン株式会社	葵タワー	88

(ハ) 利害関係人等へのPM業務委託状況

本投資法人は、保有資産のうち、葵タワー、エンブルエール草薙駅前、エンブルエール草薙、静岡マシンヤード（底地）及び清水町配送・販売センターについて、PM業務をヨシコン株式会社に委託しています。

支払先	支払金額 （百万円）	摘要
ヨシコン株式会社	16	管理業務費

(ニ) その他利害関係人等への主な支払金額

該当事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

(ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条）

(ヘ) その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第41条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第38条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、第２項、第３項、規約第38条第２項）。

(ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第１項、規約第39条第１項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第39条第２項）

(ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第40条第１項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定めるときまでに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第40条第２項）。

(ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第40条第３項）。

(ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第42条第１項）。

(チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第42条第２項）。

(リ) 前記(ト)及び(チ)は、(i)以下の各事項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)以下の各事項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には、当該議案については適用しません（規約第42条第３項）。

(1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
(2) 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
(3) 解散
(4) 投資口の併合
(5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

(ヌ) 前記(ト)及び(チ)は、規約第42条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第42条第４項）。

(ル)　本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から３か月以内に開催される場合、当該決算期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、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第37条第１項）。

(ヲ)　上記(ル)の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の３第２項、第３項、会社法第124条第２項及び第３項、規約第37条第２項）。

(2)　その他の共益権

①　代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

②　投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主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には、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。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③　執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④　新投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

⑤　新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑥　投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

⑦　合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

⑧　合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、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の訴えを提起することができます。

⑨　投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（ただし、議案数は10を上限とします。）の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

⑩　投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑪　書面交付請求権（投信法第94条第１項、会社法第325条の５）

投資主（投信法第91条第２項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項（第３号、第５号及び第６号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。

⑫　検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

⑬　執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂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にもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

⑭　解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3)　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4)　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5)　払戻請求権（規約第７条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第１項ないし第３項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権（投信法第85条第１項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 投資口買取請求権（投信法第149条の３、第149条の８、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。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。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a.　名称

東海道リート・マネジメント株式会社

b.　資本金の額

本書の日付現在　　金１億円

c.　事業の内容

i.　投資運用業

ii.　投資法人の設立企画人としての業務

iii.　宅地建物取引業

iv.　不動産の管理業務

v.　投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

vi.　前各号に付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

2018年４月27日	東海道リート・マネジメント株式会社設立
2019年６月20日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(2)102085号）
2020年９月25日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第133号）
2020年11月５日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第3218号）
2021年２月18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）　加入

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）　発行可能株式総数（本書の日付現在）

１万株

（ロ）　発行済株式の総数（本書の日付現在）

2,000株

（ハ）　最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

③ その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了するまでとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了するまでとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、その日から２週間以内に内閣総理大臣へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ロ）　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況　（４）投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
ヨシコン株式会社	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目４番地の12	1,020	51.0
中部電力ミライズ株式会社	愛知県名古屋市東区東新町１番地	200	10.0
木内建設株式会社	静岡県静岡市駿河区国吉田一丁目７番37号	100	5.0
静岡ガス株式会社	静岡県静岡市駿河区八幡一丁目５番38号	100	5.0
株式会社静岡銀行	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目10番地	100	5.0
静岡不動産株式会社	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目１番地	100	5.0
鈴与株式会社	静岡県静岡市清水区入船町11番１号	100	5.0
清和海運株式会社	静岡県静岡市清水区日の出町４番18号	100	5.0
日本国土開発株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目３番13号	100	5.0
トヨタホーム株式会社	愛知県名古屋市東区泉一丁目23番22号	80	4.0
合　計		2,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長	加藤　貴将 （注１）	前記「１　投資法人の追加情報　２　役員の状況」をご参照ください。		－
取締役 （非常勤）	鈴木　浩峰	1998年４月 2007年７月 2020年５月 2022年２月 2022年12月 2025年３月 2025年６月	株式会社協同設計ティエージィ　入社 ヨシコン株式会社　入社 同社　エンブルマネジメント事業本部 プランニング部　部長 株式会社ＹＣＫへ転籍 同社　設計部　部長 同社　取締役　設計部　部長 同社　取締役　常務執行役員　設計部　部長（現任） 東海道リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任）	－
取締役 （非常勤）	鵜飼　誠司	1988年４月 1993年10月 1995年11月 1998年10月 2018年１月 2018年３月 2019年３月 2023年１月 2023年３月 2023年６月 2024年６月 2024年８月 2025年１月	株式会社協和銀行（現株式会社りそな銀行）　入行 野田公認会計士事務所　入所 ディーディーアイ東海ポケット電話株式会社（現ソフトバンク株式会社）　入社 トヨタファイナンス株式会社　入社 ヨシコン株式会社　入社 同社　経営管理本部経営管理部副部長 同社　経営管理本部経営管理部部長 同社　経営管理部部長 同社　執行役員経営管理部部長 東海道リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） ヨシコン株式会社　取締役経営管理部長 株式会社ワイシーシー　取締役（非常勤）（現任） ヨシコン株式会社　常務取締役経営管理部長（現任）	－
監査役 （非常勤）	池田　寛	1978年４月 1994年６月 1999年３月 2000年４月 2001年６月 2002年４月 2004年４月 2007年４月 2015年４月 2017年３月 2018年６月 2021年９月 2022年12月 2022年12月 2022年12月 2022年12月 2023年３月	吉田コンクリート工業株式会社（現ヨシコン株式会社）　入社 同社　取締役製造部長 同社　取締役ベンチャー事業部長 同社　取締役ベンチャー事業本部長 同社　常務取締役ベンチャー事業本部長 同社　常務取締役ベンチャープロダクト事業 本部長 同社　常務取締役製造販売技術事業本部長 同社　常務取締役環境事業本部長 同社　取締役インフラ事業本部本部長代行兼製造部長 同社　取締役マテリアル事業本部副本部長兼営業部長 同社　常勤監査役（現任） 東海道リート・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 株式会社ＹＣＦ監査役（非常勤） 株式会社ワイシーシー　監査役（非常勤）（現任） 株式会社ＹＣＬ監査役（非常勤） 株式会社ＹＣＡ監査役（非常勤）（現任） 株式会社ＹＣＫ監査役（非常勤）（現任）	－

（注１）加藤貴将は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2024年11月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（注２）主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資口のうち2,252口を保有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者（投信法第117条第２号ないし第６号及び第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a.　名称

名称：みずほ信託銀行株式会社

住所：東京都千代田区丸の内一丁目３番３号

b.　資本金の額

2026年３月31日現在　247,369百万円

c.　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

a.　資産保管会社としての業務

i.　資産保管業務

ii.　金銭出納管理業務

iii.　その他上記i.及びii.に付随関連する業務

b.　投資主名簿等管理人としての業務

i.　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

ii.　募集投資口の発行に関する事務

iii.　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、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

iv.　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

(a)　投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本A.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

(b)　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

v.　新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

vi.　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

vii.　投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

viii.　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

ix.　法令又は本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

x.　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

xi.　総投資主通知等の受理に関する事務

xii.　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。以下同じです。）第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）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

xiii.　本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第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

xiv.　振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第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

xv.　「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、以下、「番号法」といいます。）に関する事務

xvi.　上記i.からxv.までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

xvii.　上記i.からxvi.までに掲げる委託事務に付随する事務

xviii.　上記i.からxvii.までに掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人との協議のうえ定める事務

c.　一般事務受託者としての業務

i.　計算に関する事務

ii.　会計帳簿の作成に関する事務

iii.　本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）

iv.　納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務。）

v. その他上記i.からiv.までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務等受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

（３）【資本関係】

2026年７月31日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 一般事務（税務）受託者

（１） 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

名称：税理士法人令和会計社
住所：東京都中央区日本橋二丁目５番１号

b. 資本金の額

該当事項はありません。

c. 事業の内容

税務、財務及びコンサルティング業務

（２） 関係業務の概要

a. 月次業務

i. 本投資法人の税務に関する相談対応
ii. 本投資法人の税務届出書（設立届、異動届等）の作成業務

b. 決算業務

i. 本投資法人の法人税及び法人事業税・法人住民税確定申告書の作成業務
ii. 本投資法人の消費税確定申告書の作成業務
iii. 本投資法人の会社事業概況説明書の作成業務

c. その他業務

i. 本投資法人の償却資産申告書の作成業務
ii. 本投資法人の給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表（支払調書を含みます。）の作成業務
iii. 本投資法人の税務意見書の作成業務
iv. 本投資法人の有価証券報告書の税務部分の確認業務
v. 上記に関連する特定個人情報等の取扱いに関する業務
vi. その他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務
vii. 上記に付随する業務として本投資法人及び税務事務受託者間で合意した業務

（３） 資本関係

2026年７月31日現在、本投資法人及び税理士法人令和会計社との間には資本関係はありません。

C 本投資法人の特定関係法人

（１） 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 （2026年３月31日現在）(注)	事業の内容
ヨシコン株式会社	100百万円	総合不動産業

(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

ヨシコン株式会社は、本投資法人とのスポンサーサポート契約に基づき、自社保有（開発案件も含みます。）する不動産の供給及び本投資法人の投資適格不動産の情報を提供します。また、ML契約を締結し、本投資法人又は信託受託者の保有する不動産を賃借しています。さらに、PM契約を締結し、本投資法人又は信託受託者の保有する不動産の管理運営を委託します。

（３） 資本関係

2026年７月31日現在、ヨシコン株式会社は、本投資口のうち25,534口を所有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（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10期計算期間（2026年２月１日から2026年７月31日まで）の財務諸表については、太陽有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2026年１月31日)	当期 (2026年７月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	878,403	1,153,241
信託現金及び信託預金	2,418,517	2,088,270
営業未収入金	66,296	95,602
前払費用	110,639	95,519
未収消費税等	－	95,625
その他	568	1,511
流動資産合計	3,474,425	3,529,771
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,519,067	1,542,252
減価償却累計額	△100,708	△118,260
建物（純額）	1,418,359	1,423,991
構築物	65,467	65,467
減価償却累計額	△3,581	△4,151
構築物（純額）	61,886	61,316
工具、器具及び備品	7,140	7,396
減価償却累計額	△1,274	△1,904
工具、器具及び備品（純額）	5,866	5,492
土地	4,517,206	4,517,206
建設仮勘定	206	－
信託建物	17,248,820	25,227,743
減価償却累計額	△1,368,794	△1,654,228
信託建物（純額）	15,880,026	23,573,514
信託構築物	405,008	680,682
減価償却累計額	△49,666	△61,379
信託構築物（純額）	355,342	619,302
信託工具、器具及び備品	84,964	87,792
減価償却累計額	△33,095	△40,237
信託工具、器具及び備品（純額）	51,868	47,554
信託土地	39,186,272	43,449,164
有形固定資産合計	61,477,034	73,697,543
無形固定資産		
信託借地権	2,076,544	3,876,416
無形固定資産合計	2,076,544	3,876,416
投資その他の資産		
投資有価証券	503,750	516,215
長期前払費用	32,908	45,047
差入敷金及び保証金	330,035	330,035
繰延税金資産	12	18
その他	－	10
投資その他の資産合計	866,706	891,327
固定資産合計	64,420,285	78,465,286
繰延資産		
投資口交付費	26,530	42,029
繰延資産合計	26,530	42,029
資産合計	67,921,241	82,037,087

（単位：千円）

	前期 (2026年１月31日)	当期 (2026年７月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	228,412	260,948
１年内返済予定の長期借入金	11,700,000	12,572,000
未払金	197,969	196,797
未払法人税等	681	717
未払消費税等	36,426	－
未払費用	14,351	11,691
前受金	300,962	373,799
預り金	1,474	1,828
流動負債合計	12,480,279	13,417,783
固定負債		
長期借入金	20,991,000	26,684,000
預り敷金及び保証金	196,768	207,251
信託預り敷金及び保証金	1,068,749	1,111,183
固定負債合計	22,256,517	28,002,435
負債合計	34,736,796	41,420,218
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,130,482	39,494,006
剰余金		
当期未処分利益	1,053,962	1,122,863
剰余金合計	1,053,962	1,122,863
投資主資本合計	33,184,444	40,616,869
純資産合計	※1 33,184,444	※1 40,616,869
負債純資産合計	67,921,241	82,037,087

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,247,000	※1 2,629,351
その他賃貸事業収入	※1 48,038	※1 84,918
不動産等売却益	※2 21,274	―
受取配当金	―	17,054
営業収益合計	2,316,313	2,731,324
営業費用		
賃貸事業費用	※1 763,150	※1 948,427
資産運用報酬	150,650	162,109
資産保管手数料	2,827	2,798
一般事務委託手数料	21,570	20,946
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,110	9,540
その他営業費用	63,244	58,162
営業費用合計	1,013,953	1,204,383
営業利益	1,302,360	1,526,941
営業外収益		
受取利息	3,352	3,942
未払分配金除斥益	118	130
営業外収益合計	3,471	4,072
営業外費用		
支払利息	209,731	289,601
融資関連費用	29,613	105,155
投資口交付費償却	11,718	12,426
営業外費用合計	251,063	407,183
経常利益	1,054,768	1,123,831
税引前当期純利益	1,054,768	1,123,831
法人税、住民税及び事業税	862	983
法人税等調整額	△1	△6
法人税等合計	861	977
当期純利益	1,053,907	1,122,853
前期繰越利益	54	9
当期未処分利益	1,053,962	1,122,863

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益	剰余金合計		
当期首残高	32,130,482	1,071,119	1,071,119	33,201,601	33,201,601
当期変動額					
剰余金の配当	－	△1,071,064	△1,071,064	△1,071,064	△1,071,064
当期純利益	－	1,053,907	1,053,907	1,053,907	1,053,907
当期変動額合計	－	△17,157	△17,157	△17,157	△17,157
当期末残高	※1 32,130,482	1,053,962	1,053,962	33,184,444	33,184,444

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益	剰余金合計		
当期首残高	32,130,482	1,053,962	1,053,962	33,184,444	33,184,444
当期変動額					
新投資口の発行	7,363,524	－	－	7,363,524	7,363,524
剰余金の配当	－	△1,053,952	△1,053,952	△1,053,952	△1,053,952
当期純利益	－	1,122,853	1,122,853	1,122,853	1,122,853
当期変動額合計	7,363,524	68,900	68,900	7,432,424	7,432,424
当期末残高	※1 39,494,006	1,122,863	1,122,863	40,616,869	40,616,869

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
Ⅰ　当期未処分利益	1,053,962,260	1,122,863,019
Ⅱ　利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	－	123,880,641
Ⅲ　分配金の額	1,053,952,858	1,246,524,830
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,326)	(3,230)
うち利益分配金	1,053,952,858	1,122,644,189
（うち１口当たり利益分配金）	(3,326)	(2,909)
うち利益超過分配金	－	123,880,641
（うち１口当たり利益超過分配金）	(－)	(321)
Ⅳ　次期繰越利益	9,402	218,830

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25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316,883口の整数倍の最大値となる1,053,952,858円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第25条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第25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。 当期の分配金は、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数385,921口の整数倍の最大値となる1,122,644,189円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第25条第２項に定める金銭の分配の方針に基づき、123,880,641円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。 この結果、投資口１口当たりの分配金は3,230円となりました。

（注）本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が１口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、資産運用業協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとしています。当期における利益を超える金銭の分配の投資口１口当たりの金額（321円）は、「2026年４月に取得したSHIGA Biwako Residenceの取得時期が期初ではないことへの対応額」が216円、「保有物件の一時的な収益減少への対応額」が105円と試算し、決定したものです。なお、本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内であると判断し、実施することを決定しました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,054,768	1,123,831
減価償却費	247,301	323,042
投資口交付費償却	11,718	12,426
受取利息	△3,352	△3,942
未払分配金除斥益	△118	△130
支払利息	209,731	289,601
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,983	△29,306
前払費用の増減額（△は増加）	△26,600	15,119
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△95,625
長期前払費用の増減額（△は増加）	20,352	△12,138
有形固定資産の売却による減少額	556,699	－
営業未払金の増減額（△は減少）	72,071	△35,419
未払金の増減額（△は減少）	48,676	△1,531
未払消費税等の増減額（△は減少）	△34,030	△36,426
前受金の増減額（△は減少）	△2,538	72,837
預り金の増減額（△は減少）	△5,021	353
その他	△749	△1,540
小計	2,152,891	1,621,150
利息の受取額	3,352	3,942
利息の支払額	△206,812	△292,261
法人税等の支払額	△598	△349
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,948,833	1,332,481
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,537	△34,711
信託有形固定資産の取得による支出	△1,332,394	△12,440,883
信託無形固定資産の取得による支出	－	△1,799,871
投資有価証券の取得による支出	△503,750	△12,465
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,181	△18,797
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	29,280
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,187	△26,457
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	20,078	68,891
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,838,972	△14,235,015
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△200,000	－
長期借入れによる収入	200,000	12,165,000
長期借入金の返済による支出	－	△5,600,000
投資口の発行による収入	－	7,363,524
投資口交付費の支出	－	△27,925
分配金の支払額	△1,070,722	△1,053,462
その他	－	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,070,722	12,847,125
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△960,861	△55,408
現金及び現金同等物の期首残高	4,257,782	3,296,921
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,296,921	※1 3,241,512

（6）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2．固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　6～65年 構築物　9～65年 工具、器具及び備品　4～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。
3．繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
4．収益及び費用の計上基準	（1）収益に関する計上基準 本投資法人と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、水道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、本投資法人が負担すべき取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は1,886千円、当期は58,856千円です。
5．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)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

６．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 （２）控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。

[重要な会計上の見積りに関する注記]
（固定資産の評価）
（１）当期の財務諸表に計上した金額

	前期 自 2025年８月１日　至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日　至 2026年７月31日
減損損失	該当なし	該当なし
有形固定資産	61,477,034千円	73,697,543千円
無形固定資産	2,076,544千円	3,876,416千円

（２）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価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。
会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定しています。
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。
将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

[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）**
- **「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）　等**

１.概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

２.適用予定日

2028年１月期の期首より適用します。

３.当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

（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）**
- **「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）**

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あります。

２.適用予定日

2028年１月期の期首より適用します。

（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）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１月期の期首より適用します。

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、現時点で評価中であります。

[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

前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
50,000千円	50,000千円

[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８月１日 至　2026年１月31日		当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,771,854		2,123,449	
地代収入	312,561		322,961	
共益費収入	70,789		80,025	
付帯施設収入	91,795		102,915	
賃貸事業収入合計		2,247,000		2,629,351
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	44,798		73,801	
その他賃貸収入	3,239		11,117	
その他賃貸事業収入合計		48,038		84,918
不動産賃貸事業収益合計		2,295,038		2,714,270
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	105,083		117,009	
プロパティ・マネジメント報酬	39,572		73,345	
水道光熱費	70,268		95,260	
支払地代	30,600		32,483	
租税公課	175,096		193,460	
修繕費	49,956		36,777	
損害保険料	17,074		20,374	
信託報酬	8,434		11,356	
減価償却費	247,301		323,042	
その他賃貸事業費用	19,763		45,317	
不動産賃貸事業費用合計		763,150		948,427
C.不動産賃貸事業損益（A-B）		1,531,887		1,765,843

※２．不動産等売却益の内訳

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

丸の内エンブルコート（共有持分49%）		
不動産等売却収入		602,700
不動産等売却原価	556,699	
その他売却費用	24,725	
不動産等売却益		21,274

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	316,883口	385,921口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
現金及び預金	878,403千円	1,153,241千円
信託現金及び信託預金	2,418,517千円	2,088,270千円
現金及び現金同等物	3,296,921千円	3,241,512千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等を使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人のLTVについて金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2026年１月31日現在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、記載を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価(注１) （千円）	差額 （千円）
(１)１年内返済予定の長期借入金	11,700,000	11,677,123	△22,876
(２)長期借入金	20,991,000	20,991,171	171
負債合計	32,691,000	32,668,295	△22,704

2026年７月31日現在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、記載を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価(注１) （千円）	差額 （千円）
(１)１年内返済予定の長期借入金	12,572,000	12,568,360	△3,639
(２)長期借入金	26,684,000	26,671,044	△12,955
負債合計	39,256,000	39,239,404	△16,595

（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

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（注２）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項（１）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期503,750千円、当期516,215千円です。

（注３）借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026年１月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	11,700,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	14,372,000	6,619,000	－	－	－
合計	11,700,000	14,372,000	6,619,000	－	－	－

借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026年７月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	12,572,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	15,150,000	11,534,000	－	－	－
合計	12,572,000	15,150,000	11,534,000	－	－	－

[有価証券に関する注記]

前期（2026年１月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額503,750千円）は、財務諸表等規則第８条の６の２第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期（2026年７月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額516,215千円）は、財務諸表等規則第８条の６の２第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に掲げる事項の記載を省略しています。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年７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１月31日）

本投資法人は、退職給付金制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）

本投資法人は、退職給付金制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2026年１月31日)	当期 (2026年７月31日)
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	12	18
繰延税金資産合計	12	18
（繰延税金資産の純額）	12	18

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 (2026年１月31日)	当期 (2026年７月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.43
その他	0.06	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.09

[持分法損益関係に関する注記]

前期（2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

本投資法人の保有する信託借地権は底地権者との借地契約に基づき、原状回復に係る債務を有していますが、当該契約は更新等を予定しており、当該契約の継続期間を合理的に見積もることが困難であることから、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

[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８月１日　至　2026年１月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①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
トヨタ自動車株式会社	350,161	不動産賃貸事業

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①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
トヨタ自動車株式会社	350,319	不動産賃貸事業

[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、「東海道地域」に産業インフラアセット、生活インフラアセット及びその他の賃貸用の不動産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
貸借対照表計上額(注１)			
	期首残高	63,063,256	63,553,372
	期中増減額(注２)	490,115	14,020,587
	期末残高	63,553,372	77,573,959
期末時価（注３）		67,409,000	81,500,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。また、建設仮勘定は含めていません。

（注２）期中増減額のうち、前期の主な増加額は、Uni E'meal 三重大学前（1,059,829千円）の取得及びミッドビルディング四日市のトイレ・給湯室改修工事（29,967千円）によるものであり、主な減少額は丸の内エンブルコートの共有持分（49%）の譲渡（556,699千円）及び減価償却費（247,301千円）によるものです。また、当期の主な増加額は、SHIGA Biwako Residence他計５物件（14,131,212千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（323,042千円）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。なお、価格時点は2026年１月31日又は2026年７月31日です。

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８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注１）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	602,700	（注２）21,274
水道光熱費収入	44,798	44,798
その他	－	2,250,240
合　　計	647,498	2,316,313

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び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。

（注２）不動産等売却収入については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入	73,801	73,801
その他	－	2,657,523
合　　計	73,801	2,731,324

（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じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．当計算期間及び翌計算期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

該当事項はありません。

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、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、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

該当事項はありません。

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、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、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[関連当事者との取引に関する注記]

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	加藤　貴将	―	―	本投資法人執行役員兼東海道リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	0.0%（注２）	本投資法人執行役員兼東海道リート・マネジメント株式会社代表取締役社長		東海道リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注３）	168,777（注４）	未払金	165,715

（注１）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）小数第２位を切り捨てて記載しています。

（注３）資産運用報酬額については、加藤貴将が第三者（東海道リート・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注４）資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬12,100千円及び個々の不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬6,027千円が含まれています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	加藤　貴将	―	―	本投資法人執行役員兼東海道リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	0.0%（注２）	本投資法人執行役員兼東海道リート・マネジメント株式会社代表取締役社長		東海道リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注３）	291,649（注４）	未払金	178,320

（注１）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）小数第２位を切り捨てて記載しています。

（注３）資産運用報酬額については、加藤貴将が第三者（東海道リート・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注４）資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬129,540千円が含まれています。

[１口当たり情報に関する注記]

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
１口当たり純資産額	104,721円	105,246円
１口当たり当期純利益	3,325円	2,912円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
当期純利益（千円）	1,053,907	1,122,853
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,053,907	1,122,853
期中平均投資口数（口）	316,883	385,539

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2026年９月29日開催の本資産運用会社の取締役会において、以下の国内不動産信託受益権の譲渡を決定しました。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	譲渡予定価格と帳簿価額の差異（百万円）
IL-１	静岡マシンヤード（底地）	静岡県静岡市	合計　851 第１回　416 第２回　434	合計　612 第１回　300 第２回　312	239

譲渡日（予定）（注３）：第１回（準共有持分 49%）2027年１月27日
：第２回（準共有持分 51%）2027年２月19日

（注１）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本譲渡に係る売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各回及び合計の金額についてそれぞれ百万円未満を切り捨てて記載しているため、各回の合計額と合計欄の数値が一致しない場合があります。

（注２）「帳簿価額」は、2026年９月29日時点の帳簿価額を記載しています。また、第１回及び第２回の帳簿価額は、2026年９月29日時点の帳簿価額を、各回において譲渡の対象となる信託受益権の準共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。

（注３）「譲渡日（予定）」は、本譲渡に係る売買契約に記載された不動産信託受益権の譲渡予定日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定日は、本投資法人及び譲渡先の間で合意の上、変更されることがあります。

（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

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注１）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社ピタゴラスを営業者とする匿名組合出資持分	－	516,215	－	－	516,215	－	（注２）
合計		－	516,215	－	－	516,215	－	

（注１）「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。

（注２）運用資産は、「（仮称）島田プラザ（底地）」の不動産信託受益権です。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	1,519,067	23,184	－	1,542,252	118,260	17,552	1,423,991	－
	構築物	65,467	－	－	65,467	4,151	570	61,316	－
	工具、器具及び備品	7,140	255	－	7,396	1,904	629	5,492	－
	土地	4,517,206	－	－	4,517,206	－	－	4,517,206	－
	建設仮勘定	206	－	206	－	－	－	－	－
	信託建物	17,248,820	7,978,923	－	25,227,743	1,654,228	285,434	23,573,514	（注）
	信託構築物	405,008	275,674	－	680,682	61,379	11,713	619,302	（注）
	信託工具、器具及び備品	84,964	2,828	－	87,792	40,237	7,142	47,554	－
	信託土地	39,186,272	4,262,891	－	43,449,164	－	－	43,449,164	（注）
	小計	63,034,155	12,543,757	206	75,577,706	1,880,162	323,042	73,697,543	－
無形固定資産	信託借地権	2,076,544	1,799,871	－	3,876,416	－	－	3,876,416	（注）
	小計	2,076,544	1,799,871	－	3,876,416	－	－	3,876,416	－
合計		65,110,699	14,343,629	206	79,454,122	1,880,162	323,042	77,573,959	－

（注）当期増加額の主な内容は、以下の物件を取得したことによるものです。
名古屋七条エンブルコート、知立牛田エンブルコート、SHIGA Biwako Residence、エンブルタウン豊橋富士見台、KOKO HOTEL 静岡

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	800,000	－	800,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社静岡銀行	800,000	－	800,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	750,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社三十三銀行	750,000	－	750,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社あいち銀行	500,000	－	500,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	スルガ銀行株式会社	500,000	－	500,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	500,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社山梨中央銀行	500,000	－	500,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社りそな銀行	500,000	－	500,000	－	0.76038%	2026年６月23日	資産取得	１-C
	株式会社みずほ銀行	685,000	－	－	685,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社静岡銀行	685,000	－	－	685,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社三井住友銀行	680,000	－	－	680,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社三十三銀行	450,000	－	－	450,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社あいち銀行	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	スルガ銀行株式会社	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社山梨中央銀行	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	借換資金	７-A
	株式会社みずほ銀行	－	515,000	－	515,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社静岡銀行	－	515,000	－	515,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社三井住友銀行	－	470,000	－	470,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社三十三銀行	－	300,000	－	300,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社あいち銀行	－	200,000	－	200,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	スルガ銀行株式会社	－	200,000	－	200,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社西日本シティ銀行	－	200,000	－	200,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社山梨中央銀行	－	200,000	－	200,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	1.68446%	2027年１月31日	資産取得	８-B
	株式会社静岡銀行	400,000	－	－	400,000	1.68446%	2027年１月31日	資産取得	８-B
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	資産取得	８-B
	株式会社SBI新生銀行	350,000	－	－	350,000	1.68446%	2027年１月31日	資産取得	８-B
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300,000	－	－	300,000	1.68446%	2027年１月31日	資産取得	８-B
	株式会社関西みらい銀行	150,000	－	－	150,000	1.68446%	2027年１月31日	資産取得	８-B
	株式会社みずほ銀行	－	450,000	－	450,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社静岡銀行	－	450,000	－	450,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	スルガ銀行株式会社	－	200,000	－	200,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社りそな銀行	－	300,000	－	300,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社SBI新生銀行	－	450,000	－	450,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	300,000	－	300,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社関西みらい銀行	－	150,000	－	150,000	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社あおぞら銀行	－	350,000	－	350,000	1.63446%	2027年７月30日	資産取得	10-B
	株式会社三井住友銀行	－	86,000	－	86,000	1.63446%	2027年７月30日	資産取得	10-B
	株式会社三井住友銀行	－	200,000	－	200,000	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社あおぞら銀行	－	150,000	－	150,000	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社りそな銀行	－	100,000	－	100,000	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社SBI新生銀行	－	200,000	－	200,000	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	286,000	－	286,000	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社みずほ銀行	100,000	－	－	100,000	1.16089%	2027年１月30日	借換資金	12-A
	株式会社静岡銀行	100,000	－	－	100,000	1.16089%	2027年１月30日	借換資金	12-A
	小計	11,700,000	6,472,000	5,600,000	12,572,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社静岡銀行	700,000	－	－	700,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社三十三銀行	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	スルガ銀行株式会社	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社山梨中央銀行	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社りそな銀行	600,000	－	－	600,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社SBI新生銀行	700,000	－	－	700,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-B
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社静岡銀行	400,000	－	－	400,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社三十三銀行	200,000	－	－	200,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	スルガ銀行株式会社	200,000	－	－	200,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社西日本シティ銀行	100,000	－	－	100,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社山梨中央銀行	200,000	－	－	200,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300,000	－	－	300,000	1.88446%	2028年１月31日	資産取得	５-C
	株式会社みずほ銀行	515,000	－	515,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社静岡銀行	515,000	－	515,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社三井住友銀行	470,000	－	470,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社三十三銀行	300,000	－	300,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社あいち銀行	200,000	－	200,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	スルガ銀行株式会社	200,000	－	200,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	200,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社山梨中央銀行	200,000	－	200,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－	1.73509%	2027年６月23日	借換資金	７-B
	株式会社みずほ銀行	450,000	－	450,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社静岡銀行	450,000	－	450,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	スルガ銀行株式会社	200,000	－	200,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社りそな銀行	300,000	－	300,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社SBI新生銀行	450,000	－	450,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300,000	－	300,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社関西みらい銀行	150,000	－	150,000	－	1.78509%	2027年６月23日	資産取得	８-C
	株式会社あおぞら銀行	350,000	－	350,000	－	1.63446%	2027年７月30日	資産取得	10-B
	株式会社三井住友銀行	86,000	－	86,000	－	1.63446%	2027年７月30日	資産取得	10-B
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	200,000	－	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社あおぞら銀行	150,000	－	150,000	－	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社りそな銀行	100,000	－	100,000	－	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	200,000	－	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	286,000	－	286,000	－	1.50454%	2027年７月30日	資産取得	10-C
	株式会社りそな銀行	350,000	－	－	350,000	1.78446%	2029年１月31日	資産取得	10-D
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000	1.78446%	2029年１月31日	資産取得	10-D
	株式会社三井住友銀行	100,000	－	－	100,000	1.78446%	2029年１月31日	資産取得	10-D
	株式会社みずほ銀行	25,000	－	－	25,000	1.78446%	2029年１月31日	資産取得	10-D
	株式会社静岡銀行	25,000	－	－	25,000	1.78446%	2029年１月31日	資産取得	10-D

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	375,000	－	－	375,000	1.72625%	2029年１月31日	資産取得	10-E
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000	1.72625%	2029年１月31日	資産取得	10-E
	株式会社みずほ銀行	259,500	－	－	259,500	1.72625%	2029年１月31日	資産取得	10-E
	株式会社静岡銀行	259,500	－	－	259,500	1.72625%	2029年１月31日	資産取得	10-E
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	475,000	－	－	475,000	1.72625%	2029年１月31日	資産取得	10-E
	株式会社みずほ銀行	1,875,000	－	－	1,875,000	1.46089%	2028年６月23日	借換資金	11-A
	株式会社静岡銀行	1,875,000	－	－	1,875,000	1.46089%	2028年６月23日	借換資金	11-A
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000	1.73509%	2028年６月23日	借換資金	11-B
	株式会社みずほ銀行	－	350,000	－	350,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社静岡銀行	－	350,000	－	350,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社三井住友銀行	－	450,000	－	450,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社りそな銀行	－	250,000	－	250,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社SBI新生銀行	－	300,000	－	300,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	200,000	－	200,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社千葉銀行	－	100,000	－	100,000	1.39834%	2028年３月31日	資産取得	12-B
	株式会社みずほ銀行	－	200,000	－	200,000	1.44834%	2028年６月23日	資産取得	12-C
	株式会社静岡銀行	－	200,000	－	200,000	1.44834%	2028年６月23日	資産取得	12-C
	株式会社あおぞら銀行	－	300,000	－	300,000	1.44834%	2028年６月23日	資産取得	12-C
	株式会社関西みらい銀行	－	300,000	－	300,000	1.44834%	2028年６月23日	資産取得	12-C
	株式会社みずほ銀行	－	537,500	－	537,500	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社静岡銀行	－	537,500	－	537,500	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社三井住友銀行	－	650,000	－	650,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社りそな銀行	－	310,000	－	310,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社SBI新生銀行	－	520,000	－	520,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	310,000	－	310,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社三十三銀行	－	300,000	－	300,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社千葉銀行	－	200,000	－	200,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社商工組合中央金庫	－	200,000	－	200,000	1.49834%	2029年３月31日	資産取得	12-D
	株式会社みずほ銀行	－	480,000	－	480,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社静岡銀行	－	480,000	－	480,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社三井住友銀行	－	400,000	－	400,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社りそな銀行	－	270,000	－	270,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社三十三銀行	－	400,000	－	400,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	スルガ銀行株式会社	－	270,000	－	270,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社山梨中央銀行	－	270,000	－	270,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社あいち銀行	－	270,000	－	270,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社商工組合中央金庫	－	160,000	－	160,000	1.61708%	2029年１月31日	借換資金	13-A
	株式会社みずほ銀行	－	420,000	－	420,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社静岡銀行	－	420,000	－	420,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社三井住友銀行	－	350,000	－	350,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社りそな銀行	－	230,000	－	230,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社三十三銀行	－	350,000	－	350,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	スルガ銀行株式会社	－	230,000	－	230,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社山梨中央銀行	－	230,000	－	230,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社あいち銀行	－	230,000	－	230,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	株式会社商工組合中央金庫	－	140,000	－	140,000	1.66708%	2029年６月23日	借換資金	13-B
	小計	20,991,000	12,165,000	6,472,000	26,684,000				
合計		32,691,000	18,637,000	12,072,000	39,256,000				

（注１）平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第６位を四捨五入しています。
（注２）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
１年内返済予定の長期借入金	12,572,000	－	－	－	－
長期借入金	－	15,150,000	11,534,000	－	－

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	82,037,087千円
Ⅱ　負債総額	41,420,218千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	40,616,869千円
Ⅳ　発行済投資口数	385,921口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	105,246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	発行済投資口の総口数
第５期 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	－	－	－	242,500口 （０口）
第６期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	2024年２月１日	35,900口 （０口）	０口 （０口）	278,400口 （０口）
第７期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	－	－	－	278,400口 （０口）
第８期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	2025年２月３日	38,483口 （０口）	０口 （０口）	316,883口 （０口）
第９期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	－	－	－	316,883口 （０口）
第10期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	2026年２月２日	69,038口 （０口）	０口 （０口）	385,921口 （０口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。
（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４月28日　有価証券報告書（第９期：自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）
2026年10月29日　臨時報告書
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第３期：自　2022年８月１日　至　2023年１月31日）
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第４期：自　2023年２月１日　至　2023年７月31日）
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第５期：自　2023年８月１日　至　2024年１月31日）
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第６期：自　2024年２月１日　至　2024年７月31日）
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第７期：自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第８期：自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）
2026年10月29日　有価証券報告書の訂正報告書（第９期：自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

独立監査人の監査報告書

2026年10月27日

東海道リート投資法人

役員会　御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	河　島　啓　太
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	江　口　慎　太　郎

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」に掲げられている東海道リート投資法人の2026年２月１日から2026年７月31日までの第10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、東海道リート投資法人の2026年７月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- **不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。**
- **財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。**
- **経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。**
- **経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。**
- **財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。**

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注１）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

（注２）XBRLデータは監査の対象には含まれていません。