【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年11月27日
【計算期間】	第49期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）
【発行者名】	日本都市ファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　西田　雅彦
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	株式会社ＫＪＲマネジメント 執行役員都市事業本部長　町田　拓也
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【電話番号】	03-5293-7081
【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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月		2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月	2024年2月
営業収益	百万円	40,598	41,112	41,332	41,405	40,879
（うち賃貸事業収益）	百万円	(37,812)	(39,006)	(39,674)	(39,020)	(39,039)
営業費用	百万円	21,790	23,417	23,445	23,350	22,852
（うち賃貸事業費用）	百万円	(16,995)	(18,245)	(18,761)	(18,499)	(18,049)
営業利益	百万円	18,808	17,694	17,887	18,054	18,026
経常利益	百万円	16,924	15,723	15,965	16,052	16,016
当期純利益	(a) 百万円	16,924	15,722	15,964	16,051	16,016
純資産額	(b) 百万円	624,859	624,776	625,221	625,077	625,358
（対前期比）	%	(+0.2)	(△0.0)	(+0.1)	(△0.0)	(+0.0)
総資産額	(c) 百万円	1,247,439	1,248,964	1,249,604	1,249,926	1,248,078
（対前期比）	%	(+0.9)	(+0.1)	(+0.1)	(+0.0)	(△0.1)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	6,989,091	6,989,091	6,989,091	6,989,091	6,989,091
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	89,404	89,393	89,456	89,436	89,476
1口当たり当期純利益（注2）	円	2,421	2,249	2,284	2,296	2,291
分配総額	(e) 百万円	15,963	15,816	16,165	15,802	15,865
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,284	2,263	2,313	2,261	2,270
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,284)	(2,263)	(2,313)	(2,261)	(2,270)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.4 (2.7)	1.3 (2.5)	1.3 (2.6)	1.3 (2.5)	1.3 (2.6)
自己資本利益率（注3）	%	2.7 (5.5)	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)	2.6 (5.1)	2.6 (5.1)
自己資本比率	(b)/(c) %	50.1	50.0	50.0	50.0	50.1
（対前期増減）		(△0.4)	(△0.1)	(+0.0)	(△0.0)	(+0.1)
配当性向	(e)/(a) %	94.3	100.6	101.3	98.5	99.1
［その他参考情報］						
賃貸NOI（Net Operating Income）（注3）	百万円	26,840	26,736	26,720	26,303	26,655
ネット・プロフィット・マージン（注3）（注4）	%	41.7	38.2	38.6	38.8	39.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注3）（注4）	倍	15.4	14.7	15.1	14.7	14.5
1口当たりFFO（Funds from Operation）（注3）（注4）	円	2,985	2,974	2,995	2,904	2,980
FFO倍率（注3）（注4）	倍	15.5	18.7	16.9	17.0	14.7
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額（注5）	円	2,276	2,261	2,312	2,257	2,267
固定資産税等調整後1口当たりFFO（注4）（注5）	円	2,977	2,973	2,994	2,901	2,978

期別		第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月		2024年8月	2025年2月	2025年8月	2026年2月	2026年8月
営業収益	百万円	40,836	46,315	49,325	52,075	51,508
（うち賃貸事業収益）	百万円	(39,683)	(42,329)	(43,874)	(44,941)	(45,832)
営業費用	百万円	23,037	24,198	25,031	25,425	25,617
（うち賃貸事業費用）	百万円	(18,192)	(19,162)	(19,613)	(19,988)	(20,096)
営業利益	百万円	17,798	22,117	24,293	26,650	25,890
経常利益	百万円	15,696	19,800	21,697	23,695	22,675
当期純利益	(a) 百万円	15,696	19,799	21,697	23,695	22,675
純資産額	(b) 百万円	624,300	647,917	649,380	653,100	654,329
（対前期比）	%	(△0.2)	(+3.8)	(+0.2)	(+0.6)	(+0.2)
総資産額	(c) 百万円	1,251,535	1,323,633	1,329,366	1,363,436	1,369,176
（対前期比）	%	(+0.3)	(+5.8)	(+0.4)	(+2.6)	(+0.4)
出資総額	百万円	411,878	431,544	431,544	431,544	431,544
（対前期比）	%	(0.0)	(+4.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	6,978,509	7,192,809	7,192,809	7,192,809	7,192,809
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	89,460	90,078	90,281	90,799	90,970
1口当たり当期純利益（注2）	円	2,247	2,768	3,016	3,294	3,152
分配総額	(e) 百万円	16,092	20,197	20,283	21,621	21,664
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,306	2,808	2,820	3,006	3,012
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,306)	(2,808)	(2,820)	(3,006)	(3,012)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.3 (2.5)	1.5 (3.1)	1.6 (3.2)	1.8 (3.5)	1.7 (3.3)
自己資本利益率（注3）	%	2.5 (5.0)	3.1 (6.3)	3.3 (6.6)	3.6 (7.3)	3.5 (6.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	49.9	48.9	48.8	47.9	47.8
（対前期増減）		(△0.2)	(△1.0)	(△0.1)	(△0.9)	(△0.1)
配当性向	(e)/(a) %	102.6	102.0	93.5	91.3	95.6
［その他参考情報］						
賃貸NOI（Net Operating Income）（注3）	百万円	27,043	28,776	29,910	30,614	31,319
ネット・プロフィット・マージン（注3）（注4）	%	38.4	42.7	44.0	45.5	44.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注3）（注4）	倍	13.6	14.4	13.6	12.7	11.2
1口当たりFFO（Funds from Operation）（注3）（注4）	円	3,015	3,124	3,202	3,232	3,290
FFO倍率（注3）（注4）	倍	15.4	14.7	17.6	18.7	17.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額（注5）	円	2,304	2,790	2,817	2,983	3,008
固定資産税等調整後1口当たりFFO（注4）（注5）	円	3,013	3,106	3,199	3,209	3,286

（注1）本書に記載の各数値は、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。以下同じです。

（注2）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注3）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（ ）内の数値は、第40期は会計計算期間181日、第41期は会計計算期間184日、第42期は会計計算期間181日、第43期は会計計算期間184日、第44期は会計計算期間182日、第45期は会計計算期間184日、第46期は会計計算期間181日、第47期は会計計算期間184日、第48期は会計計算期間181日、第49期は会計計算期間184日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額　　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額　　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益　（賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりFFO	（当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却額＋繰延資産償却費±特別損益）／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

（注4）ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めていません。

（注5）不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額（概算）及び1口当たりFFO（概算）を表しています。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

② 当期の資産の運用の経過

ａ．主な推移

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その後、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「日本リテールファンド投資法人」から「日本都市ファンド投資法人」へ変更しました。

本投資法人は、トータルリターン（Distributions Per Unit及びNet Asset Value）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っており、2026年8月期は、3物件の取得及び4物件の譲渡（一部譲渡を含みます。）を行いました。

その結果、当期末（2026年8月31日）時点では、取得価格の総額1兆3,190億円（合計物件数157件）の資産を運用しています。なお、匿名組合出資持分及び国内不動産投資法人の投資口を合わせた取得価格の総額は1兆3,405億円になります。

ｂ．投資環境と運用実績

ｉ．投資環境

（マクロ経済動向）

当期における日本経済は、2026年9月8日公表の2026年4～6月期（2次速報値）実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+0.4%（年率+1.4%）となり、3四半期連続のプラス成長となるなど、緩やかな回復基調が続きました。また、2026年9月18日公表の消費者物価指数では、2026年8月分の総合指数が前年同月比+1.9%となるなど、物価上昇の動きも継続しました。こうした中、雇用・所得環境の改善等を背景に個人消費は持ち直しの動きがみられ、企業による設備投資も持ち直すなど、景気は緩やかな回復が続いています。一方、中東情勢をはじめとする地政学的リスクの高まり、エネルギー価格の上昇や為替相場の変動、日本銀行による金融政策の正常化が進む中での金利動向等を踏まえ、今後の金融市場の動向については引き続き注視が必要な状況にあります。

資本市場では、日経平均株価はAI・半導体関連需要への期待等を背景に変動を伴いながら上昇し、2026年2月末の50,000円台後半の水準から6月下旬には70,000円台に到達した後、調整局面を挟み、2026年8月末時点では66,311.93円となりました。J-REIT市場においては、国内長期金利動向等の影響を受けながら推移し、東証REIT指数は当期末の2026年8月末時点で1,783.49ポイントとなりました。

（不動産売買市場）

不動産売買市場では、金利上昇への警戒感はあるものの、国内外投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、大型取引もみられるなど、取引高は高水準を維持しました。

（不動産賃貸市場）

商業施設においては、インバウンド需要に一部減少要因が見られたものの国内消費による下支えもあり、売上は引き続き底堅く推移しています。これを背景として、賃貸市場においても強い需要が継続し、主要商業エリアでは賃料も上昇傾向にあります。

オフィスにおいては、ビルのスペック・立地改善や拡張を目的とした移転ニーズ増加が引き続き旺盛であり、東京や大阪を中心に需要は好調で空室率は低水準で推移し、平均賃料も上昇傾向が続いています。

ⅱ．運用実績

このような環境の中で、本投資法人は、保有資産の入替えの一環として、新規3物件（JMFビルつくば01、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2、JMFレジデンス大阪淡路）の取得及び4物件（pivo和泉中央、JMFビル江戸川橋01、コナミスポーツクラブ京橋の不動産信託受益権の準共有持分50%、イオンモール鶴見緑地の不動産信託受益権の準共有持分25%）の譲渡を当期に完了しました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は157物件、取得価格の総額1兆3,190億円、鑑定評価額の合計1兆5,984億円、総賃貸可能面積2,450,946.05㎡、テナント総数3,381、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注1)については、主として既存物件の一部における前期末比での内部成長や含み益を有する新規物件の取得等の結果として、含み損益は3,238億円（前期比+271億円）となりました。なお、当期末における1口当たりNAV(注2)は、132,900円（前期比+3,900円）となりました。

(注1)「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額です。以下同じです。

(注2)「1口当たりNAV（Net Asset Value）」とは、（純資産＋含み損益-分配金総額）÷発行済投資口数で算出します。（百円未満切捨て）

c．資金調達の概要

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金313.5億円に加え、2026年5月及び6月に償還期限を迎えた投資法人債95億円について、その返済資金に充てるために338.5億円の借入れを行いました。また、2026年3月に、JMFビルつくば01の取得資金の一部に充当するために70億円の借入れを行い、2026年6月に、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2の取得資金に充当するために24億円の借入れを行いました。

これらの結果、当期末現在の有利子負債残高は6,320億円、うち、短期借入金は13億円、長期借入金(注1)は5,967億円（グリーンローン(注2)を含みます。）、投資法人債(注3)（グリーンボンド(注4)を含みます。）は340億円となりました。

当期末現在の長期負債比率(注5)については99.8%、固定金利比率(注6)については91.1%、LTV(注7)は37.3%、総資産有利子負債比率(注8)は46.2%となっています。

(注1)「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。

(注2)「グリーンローン」とは、一般的にはローン・マーケット・アソシエーション、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション及びローン・シンジケーション＆トレーディング・アソシエーションが定めるグリーンローン原則に則って事業会社・ファンド・地方自治体等がグリーンプロジェクトに要する資金を調達するためのローンをいいます。

(注3)「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含みます。

(注4)「グリーンボンド」とは、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。

(注5)「長期負債比率」とは、長期借入金及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。

(注6)「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。

(注7)「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額に含み損益を加算した数値で除したものをいいます。

(注8)「総資産有利子負債比率」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

ｄ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益51,508百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は25,890百万円、経常利益は22,675百万円、当期純利益は22,675百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項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に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配することとしています。

更に、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については、任意積立金（一時差異等調整積立金又は配当積立金）の取崩しによる分配、利益超過分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配）等を行うことにより、法人税等の発生を軽減させることとしています。

かかる方針に従い、当期未処分利益22,675百万円に、配当積立金取崩額458百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,469百万円を控除した、総額21,664百万円を利益分配金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3,012円となりました。

ｅ．サステナビリティへの取組み

本投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資する日本最大級の総合型REITとして、資産運用を委託する株式会社ＫＪＲマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）及び同社の親会社である株式会社ＫＪＲＭホールディングスとともにサステナビリティの考え方を共有し、取組みを推進しています。投資・運用プロセスに関しては、「サステナビリティ基本方針」に準じて活動を行っています。

・ガバナンス（ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績）

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。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（2年に1回の一定時期に開催）にて決定されます（直近開催日：2025年11月28日）。また、期中の役員会は11回開催しており、法令遵守や内部管理体制の状況について十分な議論を行っています。

役員名	西田　雅彦 （執行役員）	伊藤　治 （監督役員）	大森　孝造 （監督役員）
役員会への出席状況	11回（100%）	11回（100%）	11回（100%）

・サステナビリティ推進体制

本資産運用会社の親会社である株式会社ＫＪＲＭホールディングスに設置されるサステナビリティ委員会は、本資産運用会社及び本投資法人のほか、本資産運用会社が資産運用を受託する産業ファンド投資法人並びに株式会社ＫＪＲＭホールディングスの子会社である株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ及び同社が投資一任業務・投資助言業務等の業務を受託する私募ファンド等のサステナビリティ方針、戦略及び体制等に関する事項について、決議及び報告を行うことを目的としています。また、各投資法人及び私募ファンドのサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について、情報共有する機関としての機能も有しています。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の親会社の代表取締役社長である最高サステナビリティ責任者を委員長とし、同社のチーフ・オペレーティング・オフィサー、KJRMグループ（KJRMグループについては、後記「(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制　c. 投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照ください。）各社の常勤取締役、並びに本資産運用会社の都市事業本部長及びインダストリアル本部長を常任委員とし、その他、委員長が非常任委員として指名した者をもって構成されます。

ｉ．サステナビリティの実現

本投資法人は、サステナビリティ戦略を踏まえた目標を実現すべく、環境（Environmental）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）に対する長期的な視点を踏まえて企業活動を行っています。社会と本投資法人双方への影響度の観点から特定したマテリアリティについて重点的に取り組み、持続可能な社会の実現への貢献及び経済的価値と社会的価値の創出により本投資法人の持続的成長を目指しています。

ii．マテリアリティとKPI

本投資法人は、サステナビリティに係るマテリアリティを特定し、マテリアリティに紐づき設定したKPI及び目標を実現すべく取り組んできました。サステナビリティへの関心が高まる中、各ステークホルダーとの対話や協働で取組みを行うに当たり、マテリアリティを特定し、可視化することで、とるべき対応策をより明確にできると考えています。

マテリアリティ	リスク	機会	KPI	目標	取組み
環境					
気候変動対応	気候変動の物理的影響によるテナント向上（または賃貸収入）減少と物件被害の増加 気候変動対応の遅れによるテナントや投資家からの評価低下	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	GHG排出量	2030年度対比でGHG総排出量を42%削減 前年度対比で年率4.2%削減 対象：Scope1&2（目標年：2030年）	保有物件の省エネ化推進 再生可能エネルギーの導入
			環境認証取得割合	環境認証物件比率85%以上（目標年：2030年）	CASBEE不動産評価、DBJ Green Building認証の維持的な取得
レジリエンス	災害後の復旧・補償などの費用増	物件の競争力向上	災害報告通信網整備率 エンジニアリングレポートの取得率	災害報告通信網の整備：100%維持 定期的なエンジニアリングレポートの取得：100%維持	BCPの整備 物件取得時の建物診断・地震リスク診断の実施
水資源	水使用量増加に伴うコスト増大	水使用量削減によるコスト削減	水使用量	水使用量を前年比で増加させない	水使用量の削減に向けた取組みの実施 テナントとの協働による節水機器の導入
生物多様性	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	投資家層の拡大 国際的な優良目標への貢献によるサステナビリティ評価の向上	生物多様性認証	取得済認証の維持	物件における生物多様性の維持 保全活動の実施
廃棄物	処理コストの増加 廃棄物の増大によるレピュテーションの低下	廃棄物削減による処理コスト削減	廃棄物の重量 リサイクル率	廃棄物の重量を前年比で増加させない リサイクル率を前年比向上	廃棄物発生量のモニタリングの実施 一部の物件における廃棄物処理監査の定期実施
社会					
テナントの健康性・快適性・利便性	物件の競争力低下	評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 テナント満足度・入居者満足度の向上	テナント満足度調査	テナント満足度調査を3年に1回実施	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュスペースの改善 テナントにおける環境整備の充実
ステークホルダーとのパートナーシップ	テナントにおける安全や環境に対する負担増 物件の環境性能・記載に対するテナント満足度の低下	テナントにとって魅力ある物件への進化 安定的な利益創出	グリーンリース導入件数 テナントにおけるサステナビリティ各項への取組み件数	グリーンリース導入件数を前年比向上 エンゲージメントを通じ、テナントによるサステナビリティ取組みの推進	テナント向け内装基準（環境配慮）の提案の継続
	物件周辺環境の悪化 近隣地域におけるレピュテーションの低下	近隣地域の活性化 企業イメージの向上	物件における地域貢献プログラム実施	社会福祉団体の活動支援の定期開催	地域イベントへの敷地提供 ユニセフ募金や国連難民キャンペーンなどへの協力
人権	人権への悪影響によるレピュテーションの低下	ステークホルダーからの信頼感の醸成	人権デューデリジェンス実施回数	人権デューデリジェンスを年1回実施	人権リスクに対する予防措置およびモニタリングの実施 人権尊重に関する情報の研修等による共有
人的資本（人財育成、DEI、社員の健康性・快適性・利便性）	優秀な人財の流出	ワークライフバランスの実現と継続就業支援 社員のエンゲージメント向上	①育児社員の育児関連の休暇制度利用率 ②管理職にある女性社員割合 ③本部研修時間 ④社員満足度調査	①休暇制度利用率50%（実況休業期間者1名以上） ②管理職にある女性社員割合を20%まで引き上げ（目標年2027年） ③一人あたりの年間研修時間20時間 ④社員満足度調査を年1回実施	育児関連制度に関するハンドブック等による周知 各種研修の実施 労働時間のモニタリング 社員満足度調査の実施
ガバナンス					
情報開示	投資家を含めたステークホルダーとの関係性の悪化 マーケットからの評価の低下	ステークホルダーの信頼感の醸成	適切な情報開示件数	IRおよび投資家説明会の実施回数 サステナビリティレポートを年1回発行	IR、投資家説明会の実施 GRESBへの参加および開示 CDPへの参加および開示 フレームワークに整合した開示の検討
コンプライアンス・企業倫理	コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現 レピュテーションの低下	コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保	社員のコンプライアンス研修参加率	必須研修の参加率100%	年度計画の研修を実施 年度ごとのコンプライアンス・プログラムの策定 社内・社外通報窓口の設置

iii．気候変動への対応

・2050年ネットゼロに向けた温室効果ガス（GHG）排出量削減目標の設定

本投資法人では、2021年に、パリ協定に基づいたGHG排出量削減目標を設定していましたが、第三者の専門機関による検証を踏まえ、これまでの目標を強化した新たな目標を2023年2月に設定しています。また、2023年6月には、当該GHG排出量削減目標について、科学的知見と整合した目標を設定することを推奨する国際的なイニシアティブであるScience Based Targets initiative（SBTi）認定を取得しました。

＜GHG排出量削減目標＞(注)

・2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減（2020年対比）

・2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す

なお、2025年度までにScope1+2の総排出量9.3%削減（2020年対比）を達成しています。

今後も様々なサステナビリティ課題に対し、優先度の明確化、可視化を行った上で、ステークホルダーとの対話を進めながら取り組んでいきます。

(注)長期的な観点での目標を設定したものであり、本投資法人としてかかる目標の達成を保証するものではありません。

・おやまゆうえんハーヴェストウォークにおける省エネカバーコート施工による電力使用量の削減

本投資法人が保有する「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」では、夏場の直射日光による空調室外機への負荷を抑えるため、遮熱断熱塗装（省エネカバーコート）を施工しました。これにより、2025年度の年間電力使用量は、2023年度と比較して9%の削減となりました。

ｆ．決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
JMFレジデンス桜ノ宮 （不動産信託受益権） （注1）	住宅	2,435百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス都島 （不動産信託受益権） （注2）	住宅	1,665百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス天神橋筋六丁目 （不動産信託受益権） （注3）	住宅	1,800百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
ライフ下寺店（底地） （不動産）（注4）	商業施設	6,100百万円	2026年9月18日	共有持分50% 2027年8月31日 共有持分50% 2027年9月30日	非開示

（注1）損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益373百万円を計上する予定です。
（注2）損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益210百万円を計上する予定です。
（注3）損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益213百万円を計上する予定です。
（注4）損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益2,165百万円を計上する予定です。

（参考情報）

ⅰ.資産の取得

当期決算日後に本投資法人は、以下の資産を取得し又は取得を予定しています。

＜不動産信託受益権及び不動産＞

物件名	用途	所在地	取得（予定）価格	取得（予定）日
m-シティ戸田公園 （不動産）	商業施設	埼玉県戸田市	4,869百万円	2026年10月1日
JMFビル新横浜01 （不動産信託受益権）	オフィスビル	神奈川県横浜市	9,200百万円	2026年10月30日
（仮称）マチノマ小手指 （不動産信託受益権）（注1）	商業施設	埼玉県所沢市	4,240百万円	2027年2月19日
（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト （不動産信託受益権）（注2）	ホテル	神奈川県鎌倉市	3,200百万円	2027年3月1日

（注1）本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2026年3月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は5,600百万円です。

（注2）本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2026年2月28日時点の不動産鑑定士による調査価格は3,910百万円です。

＜匿名組合出資持分＞

資産名称	裏付資産	出資金額	取得予定日
Unicorn合同会社匿名組合出資持分	トライアルグループが保有する西友店舗17物件の底地を信託財産とする信託受益権	8,790百万円	2026年11月30日

ii.資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
エディオン京橋店（底地）（不動産信託受益権）（注）	商業施設	7,000百万円	2026年6月1日	2026年12月1日	非開示

（注）損益に及ぼす影響：2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日）において、不動産等売却益1,196百万円を計上する予定です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として後記「2 投資方針　(2) 投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類　（ⅰ）主要投資対象の特定資産（規約第12条）」及び同「(ⅱ) 主要投資対象以外の資産（規約第13条第1項）」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、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指して、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をいいます。）に投資して運用を行うことを目的とします。

ｂ．投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投信法第2条第1項に定める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投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、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「金商法」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すべ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は大要以下のとおりです。

投資法人は、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。投資口を有する者を投資主といい、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他、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必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、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」をご参照ください。

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、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、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において選任されます。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」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。

投資法人は、投資口及び投資法人債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従って、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を行う金融商品取引業者（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、信託会社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。更に、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」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報　第4 関係法人の状況」をご参照ください。

（注2）本投資法人の投資口は、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。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、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。また、本投資法人が発行する投資法人債（本合併により承継したMMIの第4回無担保投資法人債及び第5回無担保投資法人債を含みます。以下同じです。）は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。

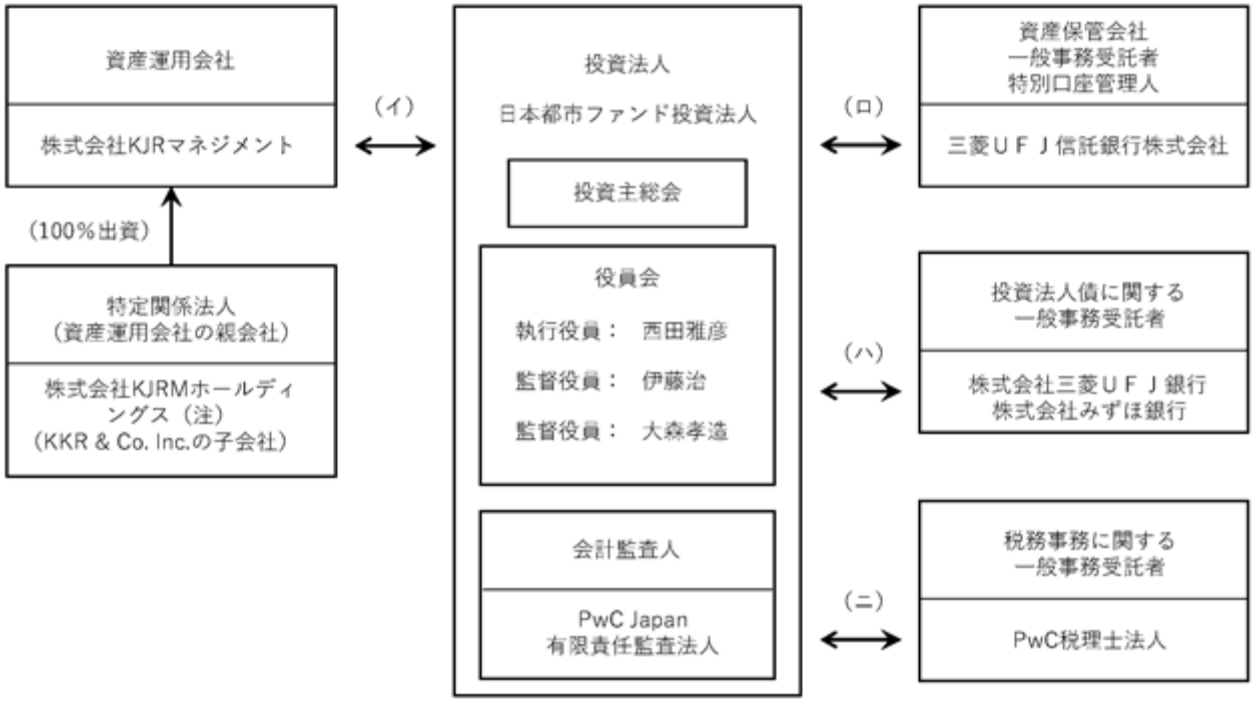
また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券及び本投資法人が本合併により承継したMMIの投資法人債券（以下、総称して「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（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やメザニンローン債権等（注4）を取得する際に、投資ビークルへの投資を通じて資産の運用を行うことがあります。

（注4）メザニンローン債権等について、詳細は後記「2 投資方針　(1) 投資方針　ｂ．投資態度　（ⅱ）ポートフォリオ運用方針　ｅ．メザニンローン債権等への投資について」をご参照ください。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ハ) 財務代理契約／元利金支払事務取扱契約／財務及び発行・支払代理契約

(ニ) 税務サービスに係る契約

（注）株式会社ＫＪＲＭホールディングスは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第3項に定める親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。また、株式会社ＫＪＲＭホールディングスの親会社であるKKR & Co. Inc.、KKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Group Assets Holdings III L.P. 及びKKR Group Assets III GP LLC（以下「KKR」と総称します。）も、本資産運用会社の親会社として本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

ｂ．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本都市ファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
株式会社ＫＪＲマネジメント	資産運用会社	ⅰ．規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。 ⅱ．運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 ⅲ．上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	一般事務受託者及び特別口座管理人兼資産保管会社	一般事務受託業務 ①　投資主名簿に関する事務 ②　本投資証券の発行に関する事務 ③　機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ④　計算に関する事務 ⑤　投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ⑥　本投資法人に対する投資主から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 ⑦　会計帳簿の作成に関する事務 ⑧　納税に関する事務 資産保管業務 ①　規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 ②　本投資法人が収受し保有する金銭の保管 ③　上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務 ④　法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	①　投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務 ②　投資法人債原簿に関する事務 ③　投資法人債の元利金の支払に関する事務 ④　投資法人債権者からの申出の受付等の事務
株式会社みずほ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	①　投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務 ②　投資法人債原簿に関する事務 ③　投資法人債の元利金の支払に関する事務 ④　投資法人債権者からの申出の受付等の事務

名称	運営上の役割	関係業務の内容
ＰｗＣ税理士法人	納税事務に関する一般事務受託者	納税に関する事務（ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）
株式会社ＫＪＲＭホールディングス	特定関係法人（資産運用会社の親会社）	本資産運用会社の株式をすべて保有しています。
KKR Group Assets Holdings III L.P.	特定関係法人（資産運用会社の（間接）親会社）	株式会社ＫＪＲＭホールディングスの完全親会社
KKR Group Assets III GP LLC	特定関係法人（資産運用会社の（間接）親会社）	KKR Group Assets Holdings III L.P.の General Partnerとしてその業務執行を行います。
KKR Group Partnership L.P.	特定関係法人（資産運用会社の（間接）親会社）	KKR Group Assets Holdings III L.P.及びKKR Group Assets III GP LLCの完全親会社
KKR Group Holdings Corp.	特定関係法人（資産運用会社の（間接）親会社）	KKR Group Partnership L.P.の親会社
KKR Group Co. Inc.	特定関係法人（資産運用会社の（間接）親会社）	KKR Group Holdings Corp.の完全親会社
KKR & Co. Inc.	特定関係法人（資産運用会社の（間接）親会社）	KKR Group Co. Inc.の完全親会社

ｃ．匿名組合出資、メザニンローン債権等及び不動産投資法人の投資口等への投資の仕組み

本投資法人は、その規約に基づき、匿名組合出資持分やメザニンローン債権等、不動産投資法人の投資口等の取得を行うことがあり、この場合、投資ビークルへの投資を通じて資産の運用を行うことがあります。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。本投資法人が不動産投資法人の投資口に投資する場合、本投資法人は、投資主として、当該不動産投資法人が保有する不動産等から得た利益に係る金銭の分配を受けることになります。また、本投資法人がメザニンローン債権等に投資する場合、本投資法人は貸付債権等の金銭債権から得られる収益の分配を受けます。なお、メザニンローン債権等については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ｂ．投資態度 （ⅱ）ポートフォリオ運用方針 ｅ． メザニンローン債権等への投資について」をご参照ください。

（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

本投資法人の執行役員は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。）とされています（規約第33条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会及び会計監査人により構成されています。

(i)　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会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　（イ） 投資主の権利　(e) 議決権」をご参照ください。本投資法人における投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第47条）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、本投資法人においては、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第48条）。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

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

(ii)　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（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、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の執行役員の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第37条）。決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入されません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

(iii) 会計監査人

本投資法人は、PwC Japan有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(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、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月2回開催します。また、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、大学教授1名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(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、役員会において、執行役員及び本資産運用会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を受け、また、監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することにより、執行役員の職務執行に関する監督業務を遂行しています。

また、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等に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行っていますが、更に財務諸表承認決議の役員会へ出席することにより、監督役員との相互連携を図っています。

(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

本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。前記のとおり、かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求めており、本資産運用会社等の法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託者及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、前記のとおり、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人及び産業ファンド投資法人（以下「各本資産運用会社受託投資法人」と総称します。）の資産の運用を受託しています。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産（産業ファンド投資法人が投資対象とする「産業用不動産」の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b．投資態度 (ii) ポートフォリオ運用方針 a． 主たる投資対象不動産の用途」をご参照ください。）を投資対象とする投資法人であることから、本書の日付現在、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b．投資態度」に記載の商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設（以下「中核物件」と総称します。）を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっています。

本資産運用会社は、本書の日付現在、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人間における利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

a. 資産運用部門の分離

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用業務を統括する都市事業本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用業務を統括するインダストリアル本部（以下、個別に又は総称して「本資産運用会社受託投資法人本部」ということがあります。）という2部門を設け、各本資産運用会社受託投資法人の資産運用に係る責任を明確化しています。

b. 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各本資産運用会社受託投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社の代表取締役社長による確認及び資産運用検討委員会の承認並びに場合によってはコンプライアンス委員会の承認が必要となりますが、かかる代表取締役社長の確認、資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会の承認の可否においては、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本資産運用会社受託投資法人本部の事情は考慮しないものとしています。

c.　投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人から資産の運用に係る業務を受託しています。また、本資産運用会社の属するKJRMグループ（株式会社ＫＪＲＭホールディングス（以下本ｃ．において「KJRMHD」といいます。）、本資産運用会社及び株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ（以下本ｃ．において「KPS」といいます。）から構成される企業グループをいい、その一部の会社を個別に又は総称して「KJRMグループ会社」といいます。以下同じです。）に属するKPSは、本投資法人及び産業ファンド投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。以下「私募ファンド等」といい、各本資産運用会社受託投資法人と併せて「各ファンド」と総称します。なお、各本資産運用会社受託投資法人又は不動産ファンド等を個別に「ファンド」という場合があります。）から投資一任業務・投資助言業務等の業務（以下、本資産運用会社が各本資産運用会社受託投資法人から受託する資産の運用に係る業務と併せて「AM業務」と総称します。）を受託する場合がありますが、KJRMグループでは、各KJRMグループ会社においてそれぞれ投資情報を入手することがあるため、KJRMグループ会社の業務形態等に照らし、KJRMグループが入手する不動産等売却情報（KJRMグループ会社が入手した、各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。）に関して、KJRMグループ会社の各ファンド本部等（本投資法人の資産運用業務を統括する本資産運用会社の都市事業本部（以下本ｃ．において「都市事業本部」といいます。）、産業ファンド投資法人の資産運用業務を統括する本資産運用会社のインダストリアル本部（以下本ｃ．において「インダストリアル本部」といいます。）及び私募ファンド等に係る投資一任業務・投資助言業務等を統括するKPSを個別に又は総称していいます。以下同じです。）のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けており、かかるルールに則った運営を行うこととしています（以下、KJRMグループ会社が入手した不動産等売却情報を、KJRMグループの投資情報検討会議規程に定めるところに従い、各ファンド本部等が他の各ファンド本部等に優先して検討できる権利を不動産等売却情報に係る「優先検討権」といいます。）。

ⅰ．KJRMHDが入手した不動産等売却情報に関する優先検討権

(i)商業施設（注1）、オフィスビル（注2）、居住用施設（注3）及びホテル（注4）に係る優先検討権

(a)商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテル（単一施設（注5）に限ります。以下本(i)において同じです。）に関しては、都市事業本部が第一優先検討権（第一順位の優先検討権をいいます。以下本ｃ．において同じです。）を得るものとします。

(b)都市事業本部が当該商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルを購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPSが第二優先検討権（第一優先検討権に劣後する第二順位の優先検討権をいいます。以下本ｃ．において同じです。）を得るものとします。

（注1）「商業施設」とは、不動産を構成する建物が店舗その他の商業を目的とする施設の用途（以下「商業施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち商業施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

（注2）「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物が事務所用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち事務所用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

（注3）「居住用施設」とは、不動産を構成する建物が住宅用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

（注4）「ホテル」とは、不動産を構成する建物がホテル又は旅館の用途（以下「ホテル用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

（注5）「単一施設」とは、単一物件（当該不動産の構造・用法・機能その他の事情を総合的に勘案して単一の不動産を構成すると認められる不動産をいいます。以下本c．において同じです。）のうち、単一の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本c．において同じです。「複合施設」とは、単一物件のうち、複数の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本ｃ．において同じです。

(ii) 産業用不動産に係る優先検討権

(a) 物流施設（注1）、工場・研究開発施設（注2）及びインフラ施設（注3）（以下、本c．において、併せて「産業用不動産」といいます。）（単一施設に限ります。以下本(ii)において同じです。）に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) インダストリアル本部が当該産業用不動産を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPSが第二優先検討権を得るものとします。

（注1）「物流施設」とは、不動産を構成する建物が輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注2）「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物が研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の用途（以下「工場・研究開発施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち工場・研究開発施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注3）「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物が交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の用途（以下「インフラ施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちインフラ施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

(iii) その他の用途の単一施設に係る優先検討権

上記(i)及び(ii)のいずれにも該当しない単一施設に関しては、KJRMHDのコンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター（以下、本iにおいて単に「コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター」といいます。）がKJRMグループの投資情報検討会議（注）の構成員にKJRMHDの代表取締役社長及び常勤取締役（以下、本iにおいて単に「代表取締役社長及び常勤取締役」といいます。）を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権（第一優先検討権及び第二優先検討権に劣後する第三順位の優先検討権をいいます。以下本c．において同じです。）を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

（注）KJRMグループの投資情報検討会議は、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター、都市事業本部長及びインダストリアル本部長並びにKPSの社長（以下「KPS社長」といいます。）をもって構成される、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターにより必要に応じて招集される会議体です。KJRMグループの投資情報検討会議では、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとされています。

(1)不動産等売却情報に関し、各ファンド本部等のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位の決定（以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。）のKJRMグループの投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証

(2)優先検討権者の優先検討の終了の決定のKJRMグループの投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証

(3)その他上記(1)及び(2)に付随又は関連する事項

KJRMグループの投資情報検討会議の開催に当たっては、構成員の全員の出席を要するものとされており、決議は、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターを含む出席構成員の4分の3以上の賛成によるものとされています。なお、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとされています。以下本c．において同じです。

(iv) 複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

(a)① 複合施設である商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルに関しては、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとし、都市事業本部が当該複合施設である商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルを購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPSが第二優先検討権を得るものとします。

② 上記①の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に物流施設、工場・研究開発施設又はインフラ施設としての用途（以下「産業用不動産用途」といいます。）に用いられている部分が含まれている場合、インダストリアル本部が第二優先検討権を得るものとし、KPSが第三優先検討権を得るものとします。ただし、この場合において、床面積を基準に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテルであると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(b)① 複合施設である産業用不動産に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとし、インダストリアル本部が当該複合施設である産業用不動産を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、KPSが第二優先検討権を得るものとします。

② 上記①の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に商業施設、事務所、住宅又はホテル用途に用いられている部分が含まれている場合、都市事業本部が第二優先検討権を得るものとし、KPSが第三優先検討権を得るものとします。ただし、この場合において、床面積を基準に産業用不動産であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(c)① 上記(a)及び(b)のいずれにも該当しない複合施設について、商業施設、事務所、住宅若しくはホテル用途に用いられている部分、又は産業用不動産用途に用いられている部分のいずれか一方が含まれている場合、商業施設、事務所、住宅又はホテル用途が含まれている場合には都市事業本部が第一優先検討権を、インダストリアル本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、産業用不動産用途が含まれている場合にはインダストリアル本部が第一優先検討権を、都市事業本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとします（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。

② 上記(a)及び(b)のいずれにも該当しない複合施設について、商業施設、事務所、住宅又はホテル用途に用いられている部分及び産業用不動産用途に用いられている部分の双方が含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、これらの用途に用いられている部分の中において商業施設、事務所、住宅及びホテル用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、都市事業本部が第一優先検討権を、インダストリアル本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を、都市事業本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとします（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。本(c)②において以下同じです。）。ただし、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(d) 複合施設について、商業施設、事務所、住宅若しくはホテル用途に用いられている部分が存在せず、かつ、産業用不動産用途に用いられている部分も存在しない場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(e) 優先検討権を付与された各ファンド本部等は、次順位以降の優先検討権を付与されることとなる他の各ファンド本部等に対して、共同優先検討権（優先検討権を保有する各ファンド本部等がAM業務を統括するファンドと、他のファンド本部等がAM業務を統括するファンドによる共同での投資のみを目的とする、同順位の優先検討権をいいます。以下本ｃ．において同じです。）を付与することができます。

(v) 複数物件（注）の不動産等売却情報に係る優先検討権

(a) 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件ごとの検討が可能な場合には、物件ごとに、上記(i)から(iv)までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(b)① 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、商業施設、オフィスビル、居住用施設若しくはホテル又は産業用不動産が含まれる場合には、原則として、以下イからハまでに定めるところに従って優先検討権を付与します。なお、いずれの場合においても、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。

イ.複数物件の全部又は一部に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテルが含まれている場合には、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとし、インダストリアル本部が第二優先検討権を得るものとします。

ロ.複数物件の全部又は一部に産業用不動産が含まれている場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとし、都市事業本部が第二優先検討権を得るものとします。

ハ.複数物件の全部又は一部に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテル及び産業用不動産のいずれもが含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、商業施設、事務所、住宅及びホテル用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、都市事業本部が第一優先検討権を、インダストリアル本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を、都市事業本部が第二優先検討権をそれぞれ得るものとします。

② 上記①の規定にかかわらず、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

③ 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、商業施設、オフィスビル、居住用施設若しくはホテル又は産業用不動産のいずれも含まれていないものについては、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

④ 優先検討権を付与された各ファンド本部等は、次順位以降の優先検討権を付与されることとなる他の各ファンド本部等に対して、共同優先検討権を付与することができます。

(注)「複数物件」とは、単一物件の集合をいい、単一施設の集合の場合、複合施設の集合の場合、又は、単一施設及び複合施設の集合の場合のいずれもが含まれます。以下本c.において同じです。

(vi) 底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

① 底地に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記(i)から(iv)までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

② 当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、上記(v)に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

(vii) 開発用地（借地権が設定されていない土地をいいます。以下本ｃ．において同じです。）に係る優先検討権

① 開発用地に関しては、当該開発用地に係る不動産等売却情報を最初に入手した各ファンド本部等（不動産等売却情報を最初に入手したのが各ファンド本部等でない場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターが指定した各ファンド本部等）が当該開発用地に最も適切であると思われる施設の計画（以下「開発計画」といいます。）を立案し、当該開発計画において当該開発用地に建築される施設（以下「計画施設」といいます。）の用途を基準に、上記(i)から(iv)までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

② 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記(v)に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

③ 上記①及び②の規定にかかわらず、当該開発用地の形状・区画・土壌・地質等並びに当該開発用地の周辺の土地利用状況及び経済状況その他当該開発用地に関連する事情に照らし、上記①において立案された開発計画が当該開発用地に適していることが客観的に明らかであるといえない場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、開発計画を決定します。この場合において、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(viii)取得候補者が指定されている場合に係る優先検討権

上記(i)から(vii)までの規定にかかわらず、以下の条件に該当する不動産等売却情報については、指定された取得候補者に係る各ファンド本部等に第一優先検討権を付与し、都市事業本部に第一優先検討権を付与した場合においてはインダストリアル本部に、インダストリアル本部に第一優先検討権を付与した場合においては都市事業本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとします（なお、この場合、KPSが常に第三優先検討権を得るものとします。）。

① 物件の売主（当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。）又は仲介会社（当該売主企業を紹介した証券会社や銀行を含みます。）により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

② 覚書等に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

③ 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(ix) 優先検討権者の決定手順

① 個別物件の優先検討権者の決定については、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターが当該情報に係る要素を確認し、決定します。

② コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、KJRMグループの投資情報検討会議に報告します。

③ KJRMグループの投資情報検討会議の構成員は、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターの決定がKJRMグループの投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認めた場合、異議を述べることができます。かかる異議が述べられた場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、KJRMグループの投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催します。なお、この場合において、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとし、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクター（代理出席者を含みます。）は、当該会議において議決権及び否決権を有しないものとします。

④ 上記③の会議の結果、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターの決定について修正することが承認された場合、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。

(x) 優先検討権の概要

① 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から10営業日とします。ただし、コンプライアンス/リスク担当マネージングディレクターは、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。

② 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各ファンド本部等を統括する都市事業本部長若しくはインダストリアル本部長又はKPS社長は、KJRMグループの投資情報検討会議において、優先検討期間終了時までに、取得検討を継続するか否かを意思表明しなければならないものとします。

③ 優先検討権者となった各ファンド本部等を統括する都市事業本部長若しくはインダストリアル本部長又はKPS社長は、取得検討を継続するか否かを意思表明するに当たっては、その合理的な理由を明らかにしなければならないものとします。

④ KJRMグループの投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表明が各ファンド本部等を統括する都市事業本部長、インダストリアル本部長若しくはKPS社長からなされ又は事務局から報告された場合には、原則として、当該取得検討が終了するまでの間、優先検討期間が当然に延長されます。ただし、KJRMグループの投資情報検討会議における審議の結果、合理的な理由が存在しないと判断された場合には、優先検討期間は延長されないものとします。

⑤ KJRMグループの投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表明がなされた場合又は優先検討期間終了時までに何らの意思表明もなされなかった場合には、当該優先検討権者の優先検討権は失効し、当該不動産等売却情報に係る優先検討権は、次順位の優先検討権者に移転するものとします。この場合において、次順位の優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、上記①に定めるところによるものとします。

⑥ 優先検討権者となった各ファンド本部等を統括する都市事業本部長若しくはインダストリアル本部長又はKPS社長は、KJRMグループの投資情報検討会議において一旦不動産等売却情報の取得検討を継続する旨の意思表明をした場合においても、その後、当該不動産等売却情報の取得検討を継続しないことを決定した場合には、次順位の優先検討権者がいることに鑑み、速やかにKJRMグループの投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表明をしなければならないものとします。

ii. 本資産運用会社又はKPSが入手した不動産等売却情報に関する優先検討権

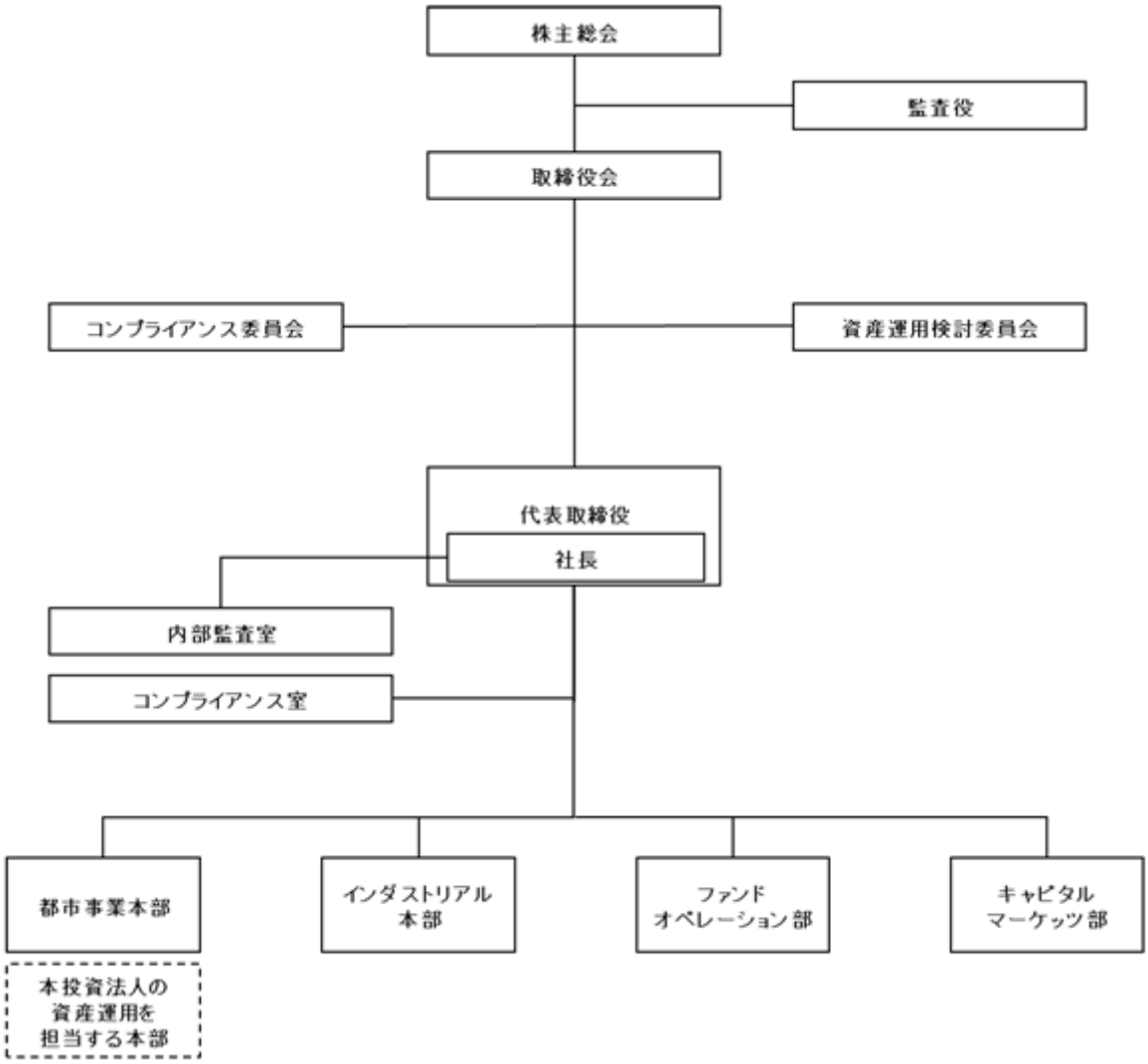
(i) 本資産運用会社又はKPSが、KJRMHDを経ずに独自に入手した不動産等売却情報に関しては、上記i.の規定は適用しないものとします。

(ii) 上記(i)に規定する本資産運用会社が独自に入手した不動産等売却情報については、都市事業本部又はインダストリアル本部が優先検討権を有するものとし、都市事業本部及びインダストリアル本部のいずれが優先されるかについては、上記i.を準用して（ただし、KPSに対する優先検討権の部分は適用されないものとします。）、本資産運用会社のコンプライアンス室長、都市事業本部長及びインダストリアル本部長をもって構成する本資産運用会社の投資情報検討会議において決定します。上記i.を準用すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、本資産運用会社のコンプライアンス室長は、本資産運用会社の投資情報検討会議の構成員に本資産運用会社の代表取締役社長及び常勤取締役を加えた会議を別途開催し、その協議により、都市事業本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定するものとします。なお、当該不動産等売却情報のうち、都市事業本部及びインダストリアル本部のいずれもが検討しない案件について、KPSに紹介することを妨げないものとし、かかる紹介した情報については下記(iii)を準用するものとします。

(iii) 上記(i)に規定するKPSが独自に入手した不動産等売却情報については、KPSが優先検討権を有するものとします。なお、当該不動産等売却情報のうち、KPSが検討しない案件について、本資産運用会社に紹介することを妨げないものとし、かかる紹介した情報については上記(ii)を準用するものとします。

（イ） 経営体制

本書の日付現在、本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



（ロ） 業務分掌体制

本書の日付現在、本資産運用会社における都市事業本部、ファンドオペレーション部、キャピタルマーケッツ部、コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織		業務の概略
都市事業本部		
	不動産投資・運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項 v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項 vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 vii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。） viii. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 ix. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
	投資法人管理業務	i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項 iii. 本投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ、提出 iv. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、規約、資産管理計画書等を含みます。） v. 本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口 vi. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記v.及び投資口事務代行業務委託会社を除きます。） vii. 本投資法人の公告に関する事項 viii. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 ix. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 x. 不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 xi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
	投資関連業務	i. 投資戦略の立案に係わる分析、調査に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に係わる分析、調査に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘に関する事項 iv. 投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v. 投資対象資産の評価、選定に係わる分析、調査に関する事項 vi. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 vii. 運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 ix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
ファンドオペレーション部		
	業務管理関連業務	i. 本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理 iii. 不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 iv. 本投資法人の会計監査に関する窓口 v. 経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 vi. 本投資法人の支払い指図に関する事項 vii. 本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 viii. 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。）（月次財務報告）に対する窓口 ix. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
キャピタルマーケッツ部		
	キャピタルマーケッツ関連業務	i. 本投資法人の財務方針の策定 ii. 本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 本投資法人の取引金融機関との窓口 iv. 格付け機関等に対する業績説明 v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項に関連したその他の事項
	投資法人IR業務	i. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 ii. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 iii. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 iv. 東京証券取引所及び米国Securities & Exchange Commission等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 v. 本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項 vi. 本投資法人の投資口事務代行委託会社との窓口 vii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 viii. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 ix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コンプライアンス室		
	コンプライアンス管理関連業務	i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix. コンプライアンス規程に関する事項 x. コンプライアンス委員会に関する事項 xi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xii. 反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含みます。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 xv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xvi. 社内規程等の体系の検証・提案 xvii. 金融庁、国土交通省及び資産運用業協会に係る会員調査部門及び各種届出等に対する窓口 xviii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xx. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxi. 上記各事項に関連したその他の事項
	リスク管理関連業務	i. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ii. 取引先管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項 iv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 v. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 vii. 上記各事項に関連したその他の事項
内部監査室		i. 各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。） v. 主要株主による業務監査の窓口 vi. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 vii. 内部統制の有効性評価に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、本書の日付現在、資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会の2つの委員会を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

ａ．資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則として都市事業本部長の申立てに応じて開催し、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、意思決定を行うことを目的とします。

委員	**社長を委員長とし、常勤取締役、投資法人の資産運用を担当する本部を管掌する執行役員、コンプライアンス室長及び外部の不動産鑑定士、その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。また、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。執行役員は、自らが事故その他の理由により出席できないときは、その所属する本部・室の部室長を自らの代理人として指名し委員会に出席させることができます。また、コンプライアンス室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして委員会に招聘することができます。**
審議事項	**ⅰ．　投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連** **(ⅰ)　投資方針、投資基準に関する事項** **(ⅱ)　分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど）** **(ⅲ)　運用管理方針、運用管理基準に関する事項** **(ⅳ)　投資法人の予決算に関する事項** **・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(設備機器類の更新、経年劣化対応等、修繕を主な内容とする工事をいいます。以下同じです。)と機能向上工事(初期性能や初期機能の向上に資する工事をいいます。以下同じです。)を分別して集計し、工事費総額5億円以上のものは列記の上、承認を得ます。** **(ⅴ)　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（資産の取得・処分計画、増資・投資法人債その他債券の発行・短中期借入を含む資金調達計画など）** **ⅱ．　資金調達関連** **(ⅰ)　投資法人の借入の実施** **(ⅱ)　投資法人の借入に係る繰上げ返済** **(ⅲ)　投資法人の借入枠の設定** **(ⅳ)　投資法人債その他債券の発行に関する提案、期限前償還に関する提案** **(ⅴ)　投資法人の増資に関する提案（投資口等の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。）** **(ⅵ)　投資法人の資金調達に係るデリバティブ取引の実施** **(ⅶ)　その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項** **ⅲ．資産の取得・処分関連** **(ⅰ)　資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価** **・ポートフォリオ全体に与える影響** **・インベストメント・クライテリアに基づく評価** **・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価** **・鑑定に基づく評価** **・利益相反がないことの確認** **・売買契約における特殊な特約条項**

	ⅳ. 資産の運用管理関連 **(ⅰ) 起用先プロパティ・マネジメント会社の包括リストへの追加・削除** **(ⅱ) 承認済の包括リスト以外からのプロパティ・マネジメント会社の選定** **(ⅲ) 資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。）（ただし、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。）** **(ⅳ) 既取得の個別の資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。）** **(ⅴ) 個別の資産において総額5億円以上の大規模修繕や資本的支出、又はテナントのために行い、かつ当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出（ただし、予算内の機能維持工事及び原状回復工事を除くものとし、後記(ⅷ)に該当するものはかかる定めに従います。）** **(ⅵ) 個別の資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッション（本来はテナント実施工事とされるものをオーナー側で負担するものをいいます。）に係る修繕/資本的支出** **(ⅶ) 主要テナント（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき各投資法人のポートフォリオ全体の営業収益の5%以上の割合を有するテナントをいいます。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。）** **(ⅷ)個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの** **・総額5億円以上の工事が発生するもの** **・建物面積の2分の1以上又は総収入ベースで30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え（建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。）（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。）** **・その他機能向上工事を伴うもの（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。）** **・その他、コンプライアンス室長が必要と判断するもの** **(ⅸ) テナント延滞債権に係る償却** **(ⅹ) 保険の付保範囲の決定、又は変更** **(ⅺ) 2億円超の重要な保険金請求・受取の合意・解決** **(ⅻ) その他、資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項** **ⅴ. その他** **(ⅰ) 投資法人の合併・解散に関する事項** **(ⅱ) 投資法人資産運用委託契約に関する事項** **(ⅲ) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項（ただし、軽微なものを除きます。）** **(ⅳ) 会計監査人の選定** **(ⅴ) その他上記の付議事項に該当しないもので、重層的なリスク管理の観点から株式会社ＫＪＲＭホールディングスの取締役会に付議する事項** **(ⅵ) 委員長が必要と判断する事項**

審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、意思決定を行います。 委員会へ申立てした議案につき、委員長が再度付議すべきと判断したときは、申立者は、再審議の申立てを行います。 決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議又はテレビ会議システムを用いた方法による出席を可とします。）、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除くことができます。）。なお、コンプライアンス室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。 なお、委員長は、事務局を通じ、委員会を書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、申立者を除く議決権を有する委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の議決権の行使を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、この場合においても、コンプライアンス室長は否決権を有します。 上記のいずれの方法の決議においても、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。

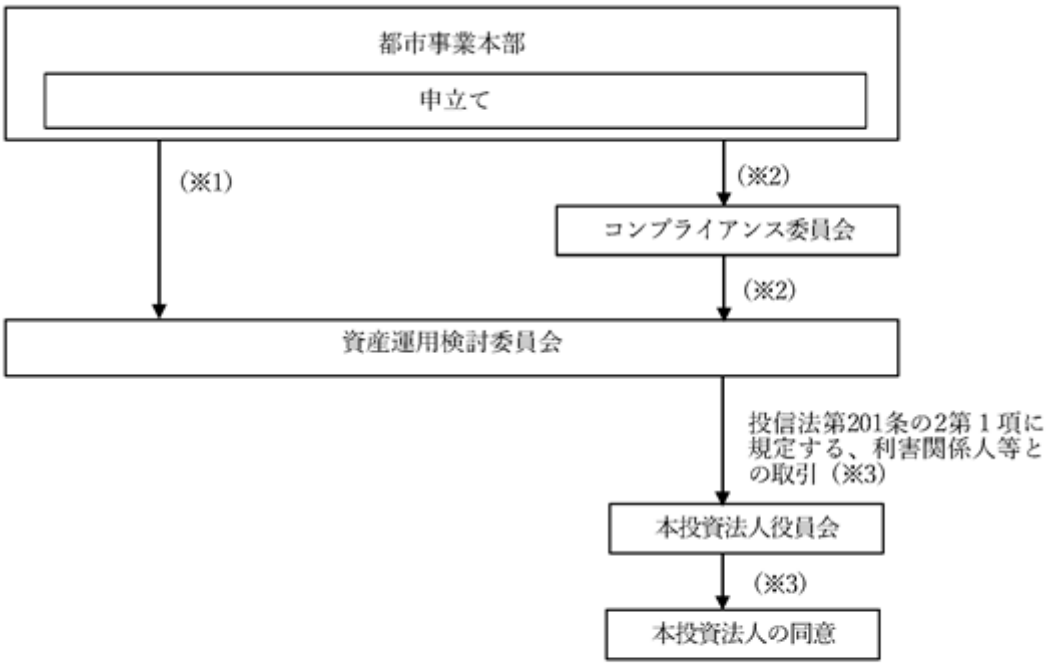
ｂ．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	**コンプライアンス室長を委員長とし、社長、都市事業本部長、インダストリアル本部長、外部専門家（以下、本「ｂ．コンプライアンス委員会」において「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス室長が事故その他の理由により出席することができない場合又は代理人が出席する場合には、社長が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス室長及び社長のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合又はいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。各委員は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。**
審議事項	**ⅰ．　投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者と投資法人との間の取引（ただし、後記「③ 投資運用の意思決定機構」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項 ⅱ．　役職員の重大なコンプライアンス違反の処理に関する事項 ⅲ．訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項（ただし、軽微なものを除きます。） ⅳ．　苦情等のうち、本資産運用会社に対する重大な苦情等の処理・取扱方針に関する事項 ⅴ．　コンプライアンス上、不適切な行為（疑義がある行為を含みます。）の処理に関する事項 ⅵ．　本資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針 ⅶ．コンプライアンス・プログラムの策定、改定に関する事項 ⅷ．本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ⅸ．　その他、社長又はコンプライアンス室長が必要と判断する事項**
審議方法等	**決議は、委員の過半数が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス室長（コンプライアンス室長が、自らが事故その他の理由により出席することができないときに指名し出席させた代理人を含みます。以下同じです。）及び外部委員は、それぞれ否決権を有します。なお、議長は、コンプライアンス委員会を書面の持ち回り（電磁的方法による持ち回りを含みます。）又はメールにより開催することができます。**

③　投資運用の意思決定機構

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。同様に、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達についての決定に際しても、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。なお、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（以下、本③において「利害関係者」といいます。）との間の取引（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。）に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券（後記「2 投資方針　(2) 投資対象　a．投資対象とする資産の種類　（ｉ）主要投資対象の特定資産（規約第12条）(a)⑪」において定義されます。以下同じです。）又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。



（注）議案ごとに承認、否決又は差戻しがなされます。

※1…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達、資産の取得・処分及び資産の運用管理に係る事項等については、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会における承認を得ます。

※2…利害関係者との取引に関する事項については、上記※1に定める手続に加え、利害関係者取引規程及びコンプライアンス委員会規程に従い、コンプライアンス委員会における承認を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認は不要となり、代表取締役（代表取締役が利害関係を有する場合には、コンプライアンス室長）の承認を得ます。

※3…投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、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に定める取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

ⅰ．本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、都市事業本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

ⅱ．資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。

ⅲ.申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長及び各委員に対して、意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。

ⅳ．資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、委員による決議により意思決定を行います。決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行うものとし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除くことができます。）。なお、コンプライアンス室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には、否決権を有します。また、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があり、かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記ⅵ.及びⅶ.に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行いますが、かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。

ⅴ．本投資法人が、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に定める者をいいます。）との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

ⅵ．資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとします。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。案件の実行前に商慣習上の道義的義務を伴う手続を行う場合、案件の精査を行った結果、上記の要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、一次伺として再申立てを行い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。

ⅶ.投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実行に先立ち実行伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、承認を得た行為及びそれに付随する行為を行うことができます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者との取引において遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。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　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社は、投資者保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則としており、当該原則に従って、リスク管理に当たっています。具体的なリスク管理体制については、後記「3 投資リスク　b．投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】（本書の日付現在）

出資総額	431,544,393,160円
本投資法人の発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口の総口数	7,192,809口

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	総数	増減	総額	
2024年6月7日	消却	△10,582	6,978,509	－	411,878	（注1）
2024年10月4日	公募増資	204,100	7,182,609	18,730	430,608	（注2）
2024年11月6日	第三者割当増資	10,200	7,192,809	936	431,544	（注3）

（注1）2024年4月18日から2024年5月16日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年4月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年6月7日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注2）1口当たり発行価格94,668円（引受価額91,770円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額91,770円にて、将来の特定資産の取得資金等に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2026年8月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住　　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注2）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,687,239	23.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂1丁目8番1号　赤坂インターシティAIR	1,242,117	17.26
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	373,212	5.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	214,931	2.98
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号　東京ビルディング	100,152	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	98,498	1.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	93,482	1.29
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	74,843	1.04
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	74,820	1.04
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	66,882	0.92
合 計		4,026,176	55.97

（注1）上記記載の情報は、2026年8月31日現在の本投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

（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3位以下を切り捨てて表示しています。

（参考）2026年8月31日現在の所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下のとおりです。

	所有者別投資主数（人）		所有者別投資口数（口）	
		比率（%）（注）		比率（%）（注）
個人・その他	33,845	96.22	521,852	7.26
金融機関（特例証券会社を含みます）	212	0.60	4,426,561	61.54
その他の法人	606	1.72	223,952	3.11
外国法人・個人	511	1.45	2,020,444	28.09
合計	35,174	100.00	7,192,809	100.00

（注）所有者別投資主数の比率及び所有者別投資口数の比率は、小数第3位以下を四捨五入して表示しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①　資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本資産運用会社の従業員による本投資法人の投資口の取得、保有の促進によって、当該従業員の福利厚生の増進及び当該従業員と投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上に資することを目的として、本投資法人の投資口を対象とする持投資口制度を導入しています。当該持投資口制度では、持投資口会が、従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。

②　資産運用会社従業員等持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

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

本資産運用会社の従業員

2【投資方針】

（1）【投資方針】

ａ．基本方針

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指して、主として不動産等資産に投資して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

ｂ．投資態度

本投資法人は、以下の方針に従って投資を行います（規約第14条）。

① 本投資法人は、主として中核物件に、直接に又は主として中核物件を裏付けとする特定資産を介して投資します。特に、都市部に立地する中核物件を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する中核物件も投資対象とします。

② 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して中核物件の所在場所について地域分散を図るものとします。

③ 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件その他の不動産について、上記ａ．に定める基本方針に従い、原則として、賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがあります。ただし、本投資法人は、上記ａ．に定める基本方針に照らし、貸付け以外の方法による運用を行うことが相当と判断する場合には、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件その他の不動産について、不動産の種類毎に適切と判断される、貸付け以外の方法により、その運用を行うことができるものとします。

④ 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

⑤ 本投資法人が資産運用するときには、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。以下同じです。）の価額の合計額が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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上になるようにします。

⑥ 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて中核物件以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとします。

⑦ 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。（以下「投信法施行令」といいます。））第116条の2に定める場合において、海外不動産保有法人（投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人をいいます。以下同じです。）の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとします。

本資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の(ⅰ)から(ⅶ)に基づき、多岐にわたる中核物件より適切な物件を選別し、キャッシュ・フローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用に当たり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

(ⅰ) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、主として中核物件又は主として中核物件を裏付けとする特定資産とします。特に、都市部に立地する中核物件を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する中核物件も投資対象とします。

(ⅱ) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、中核物件等への厳選投資を行います。なお、かかる投資に際しては、用途や地域、賃借人の属性による分散投資を通じ、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる最適なポートフォリオを構築します。

また、マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場並びに産業動態及び生活様式等の変化が不動産の利用形態に与える影響等の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。

ａ．主たる投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として都市部に立地する中核物件等に投資をします。取得する投資対象不動産を決定するに当たっては、その時々の経済情勢、不動産市場動向並びに産業動態及び生活様式等の変化が不動産の利用形態に与える影響等を考慮します。なお、産業ファンド投資法人が主として産業用不動産（倉庫・物流施設、工場・研究開発施設、運輸・通信関連施設、エネルギー関連施設、その他インフラ施設に係る不動産等及び不動産関連資産並びにその他関連資産をいいます。）を投資対象としていることに照らし、主たる用途が産業用不動産である不動産等に関しては、原則として、新規投資は行わないものとします（ただし、既存保有物件の建替えやコンバージョン等は除きます。）。また、各用途について、本投資法人の主な投資ターゲットは以下のとおりとしますが、特定のターゲットに過度に依拠することなく、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成を目指します。なお、個別の投資資産の価格が、ポートフォリオの資産総額に占める割合は20%以下とします。

＜主な投資ターゲット＞

商業施設	ハイストリート商業施設	主要商業エリア（注1）のメインストリート沿いの商業施設
	都市型商業施設	都市部に立地する、複合化の可能性又は他用途代替性を有する商業施設
	住宅地駅前商業施設	人口密集地の駅周辺に立地するスーパーマーケットを中心とする商業施設
オフィスビル	都市中心部オフィスビル	主要ビジネスエリア（注2）に立地するオフィスビル
	都市近郊部オフィスビル	主要ビジネスエリアの近郊部に立地するオフィスビル
住宅	都市部賃貸住宅	人口密集地の駅周辺に立地する賃貸住宅
ホテル	都市部に立地するホテル	都市部に立地する、原則として固定賃料形態かつ他用途代替性を有するホテル
複合施設	都市部に立地する複合施設	都市部に立地する施設で、商業施設、オフィスビル、住宅又はホテル等のうち複数の用途に供されている施設

（注1）「主要商業エリア」とは、主に日本を代表する商業地であり、商業施設を中心とした施設が集積するエリアをいいます。
（注2）「主要ビジネスエリア」とは、主に都市中心部において会社等の事務所やオフィスビルが集中して立地するエリアをいいます。

b．地域による分散

投資対象地域は、原則として、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）、名古屋圏（愛知県をいいます。）及び大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。）をいいます。以下同じです。）及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。

c．賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間及び当該賃借人の信用リスクについて注視するものとし、賃貸借契約残存期間については、経済環境及び賃借人の与信状況を考慮して、定期的に見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d．海外不動産への投資

海外不動産への投資に当たっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク及び為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断することとします。

e．メザニンローン債権等への投資について

メザニンローン債権（主として不動産等に投資することを目的とする特別目的会社等（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定める特定目的会社を含みますがこれに限られません。）その他の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（当該法人等が発行する社債を含みます。）で、弁済の順位がシニアローン債権に劣後するもの及びかかる金銭債権と経済的に同様の性質を有するものをいいます。）及びメザニンローン債権を裏付けとする有価証券その他の資産（以下「メザニンローン債権等」といいます。）への投資に当たっては、本投資法人の総資産額の3%を上限として投資を行うものとします。なお、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権等は、原則として、都市部に立地する中核物件を裏付けとするものに限定することとし、貸倒れリスク、不動産の価格下落リスク及び収益性低下リスク等の各種リスクについて複合的に検証を行い、慎重に検討することとします。

(iii) 物件選定基準

物件の選定に当たっては、個別物件ごとに建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する不動産の利用方法や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a．賃貸水準の動向

物件として、長期的に安定した収益性を維持し、賃料水準を維持向上させていくためには、その物件の立地、建物スペック、エリア動向等が重要な意味を持ってきます。したがって、その物件が立地するエリアの人口動態や今後の開発動向等を勘案した成長性、個別の立地でみた交通利便性や視認性及び周辺環境等、建物の形状、各用途の最新の建物スペックとの比較等を調査した上で、中長期的に安定した賃料水準についての十分な分析を行うこととします。また、投資対象物件の競争力について、現状の競合の状況、潜在的な新規競合発生の余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b．賃貸借契約の内容

賃貸期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c．建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

ｄ．権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(ⅳ) 物件取得方法に関する方針

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」に記載のとおり、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3 投資リスク ａ．リスク要因 ⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照ください。）を減少させるために一定の期間が必要な場合等必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

(ⅴ) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

物件運用に際しては、競争原理を導入し、個々の運用不動産の特性に適合したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、個々の不動産の特性に応じて、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最適な用途構成に応じたテナントへの入替えが行えるように運用します。

保有する不動産及び保有する資産対応証券等の処分・入替えについては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(ⅵ) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつその合計額が2兆円を超えないものとします。ただし、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、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)に定めるものをいいます。）に限ります。）に限定されます。

借入れ及び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。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合（投資法人負債比率）については、資金調達市場の環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安としては40%から50%のレンジを設定します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

ａ．借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料等が、その時点における金利情勢によって決定される等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

ｂ．将来の借換時のリスクの低減及び将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金等の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、事前の借入枠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。

本投資法人は、金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3 投資リスク　ａ．リスク要因　③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク　(ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク」をご参照ください。

(ⅶ)　不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の物件の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

プロパティ・マネジメント会社の行う運営管理業務の具体的内容は、各々の運用資産の特性に応じて様々ですが、いずれの資産についても共通の業務として、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、建物の修繕に関する管理等が挙げられます。更に、一部のマルチテナント型の商業施設等においては、テナント売上金管理、販売促進活動の企画立案及び実施等もプロパティ・マネジメント会社の行う業務の重要な一部となっています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社との委託契約期間については柔軟性を確保することとし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

（２）【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類

(ⅰ)　主要投資対象の特定資産（規約第12条）

(a)　本投資法人は、前記「(1) 投資方針　ａ．基本方針」に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

①　不動産、不動産の賃借権及び地上権

②　金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

③　当事者の一方が相手方の行う上記①、②又は下記④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財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）

④　金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産等匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含みます。）

⑤　資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑥　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（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限ります。）
⑦　投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限ります。）
⑧　投信法第2条第14項に定める投資口（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）
⑨　金銭債権
⑩　外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式
⑪　投信法施行令第3条第1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、上記①から⑩又は下記⑭に該当するものを除きます。）
⑫　再生可能エネルギー発電設備（再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備をいいます。以下同じです。）
⑬　公共施設等運営権（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）（以下「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」といいます。）第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいいます。）
⑭　海外不動産保有法人の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）

(b)　金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(ⅰ)、下記(ⅱ)及び(iii)を適用するものとします。

(ⅱ)　主要投資対象以外の資産（規約第13条第1項）

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます。

①　預金
②　コール・ローン
③　国債
④　地方債
⑤　コマーシャル・ペーパー
⑥　譲渡性預金証書
⑦　上記①から⑥に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）
⑧　投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
⑨　合同運用指定金銭信託の受益権
⑩　貸付信託法（昭和27年法律第195号。その後の改正を含みます。）第2条に定める貸付信託の受益証券

(iii)　その他

①　本投資法人は、運用資産の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」といいます。）を行うことができます（規約第13条第2項）。
②　本投資法人は、前記(ⅰ)(a)、(ⅱ)及び(iii)①に定める資産の外、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第13条第3項）。
イ．特定の不動産に付随する商標権、温泉権、一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産

ロ．特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第2条第2項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ハ．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。）で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権及び地上権の取得に付随して取得する物件をいいます。）（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ニ．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。）第2条第7項に定める算定割当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。）

ホ．施設の所有者から付与された、当該施設の運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、サービスの提供を含みます。）を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業を実施する権利（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ｂ．投資基準及び種類別、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　ｂ．投資態度」をご参照ください。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針　ｂ．投資態度　（ⅱ）ポートフォリオ運用方針」をご参照ください。

(ハ) 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、決算期（毎年2月末日と8月末日）現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、直前の決算期に発行されていた投資口又は当該期中に発行された投資口に応じて、原則として、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数、又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数（登録投資口質権者の場合）に相当する金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ) 投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第26条第1項）

① 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項に規定する利益とします。

② 本投資法人は、原則として配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。なお、本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる場合その他本投資法人が適切と認める場合には、分配可能金額のうち必要な金額について、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等として積み立て、組み入れ若しくは留保し又はその他の処理を行うことができるものとします。

③ 分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び基本方針に基づき運用を行うものとします。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（規約第26条第2項）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断する場合、法令等（資産運用業協会の定める規則等を含みます。）に定める範囲内で分配可能金額を超えて投資主に金銭を分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。分配可能金額を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ) 分配金の支払方法（規約第27条）

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数、又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数（登録投資口質権者の場合）に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ニ) 分配金の除斥期間（規約第28条）

投資主に対する金銭の分配（上記（ロ）に基づき行われる利益を超えた金銭の分配を含みます。以下同じです。）の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。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。

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

（4）【投資制限】

ａ．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。

(1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(2) 投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類　（ｉ） 主要投資対象の特定資産（規約第12条）　(a)①」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第15条）。なお、本資産運用会社の当該書類にはその旨の記載があります。

(2) 資金の借入れに関する制限

① 本投資法人は、前記「(1) 投資方針　ａ．基本方針」に従い、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、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)に定めるものをいいます。）に限ります。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行に当たり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（ただし、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除きます。）、投資法人債の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。

② 借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（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（規約第22条）。

③ 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、その合計額が2兆円を超えないものとします（規約第23条）。

④ 借入れ若しく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（規約第24条）。

ｂ．法令に基づく投資制限

(1) 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、本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。

① 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（金商法第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。

② 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（金商法第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。

③ 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持って、正当な根拠を有しない取引を内容とする運用を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

④ 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（金商法第42条の2第4号）。

⑤ その他業府令で定める取引

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

（イ） 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）。

（ロ） 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）。

（ハ） 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）。

（ニ） 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）。

（ホ） 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）。

（ヘ） 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すべ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）。

（ト） その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(2) 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）。

(3) 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）。

(4) 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①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）。

① 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。

② 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。

③ 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

④ 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）。

（イ） 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。

（ロ） 当該投資法人が有する他の法人等（法人その他の団体をいいます。以下、本(4)及び後記「(5) 子法人による親法人投資口の取得制限」において同じです。）の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。（ハ）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（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

（ハ） 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。）

（ニ） 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（イ）乃至（ハ）に掲げる場合を除きます。）。

(5) 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、本(5)において「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）。

① 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。

② 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）。

（イ） 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。

（ロ） 親法人投資口を無償で取得する場合。

（ハ） 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。（ニ）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（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合。

（ニ） 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。）

（ホ） 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（イ）乃至（ニ）に掲げる場合を除きます。）。

ｃ．その他の投資制限

(1)　有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2)　集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュ・フローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。原則として、東京圏・名古屋圏・大阪圏の三大都市圏及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の個別競争力等の様々な要素を考慮し投資を行います。

(3)　他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下の①乃至③を裏付けとするものに限ります（規約第12条第1項第7号及び第8号）。

①　不動産、不動産の賃借権及び地上権

②　金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

③　不動産等匿名組合出資持分

3【投資リスク】

a．リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生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、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、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、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク
- (イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配・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) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ) ポートフォリオの相当部分を商業施設が占めていることによるリスク
- (ロ) テナント集中に係るリスク
- (ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク
- (ニ) 資産入替え戦略に関するリスク
- (ホ) 保有物件の再開発に関するリスク

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ) KKRへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 土地の境界等に係るリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) マスターリース契約に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ワ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 区分所有建物に関するリスク

（タ） 底地物件に関するリスク
（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） 開発物件に関するリスク
（ネ） 有害物質等に関するリスク
（ナ） 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ラ） フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ム） 減損会計の適用に関するリスク

⑥ メザニンローン債権への投資に係るリスク

⑦ 税制に関するリスク
（イ） 導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ） 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ） 借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ニ） 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ホ） 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ヘ） 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
（ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（チ） 一般的な税制の変更に関するリスク

⑧ その他
（イ） 専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ） 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ） 投資口への投資に関するリスク
（ホ） 正ののれんの発生及びのれん償却費相当額の任意積立金の取崩し又は利益超過分配に係るリスク

① 投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ） 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券又は本投資法人債券に対する需給状況、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。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ） 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、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、本投資法人の純資産額に比して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、その結果、投資主が損失を被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従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「ａ．リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

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保証はありません。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、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例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（以下「90%超配当要件」といいます。）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90%超

配当要件の充足のために、一時差異等調整引当額（後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い A．個人投資主の税務 (1) 配当等の額に係る税務」において定義されます。以下同じです。）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（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、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「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、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、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、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) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

(ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) ポートフォリオの相当部分を商業施設が占めていることによるリスク

本投資法人の主な投資対象には都市部に立地する商業施設が含まれています。したがって、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、人口動向等に依存しているということができます。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

更に、本投資法人が投資対象とする商業施設には、大規模集客施設に該当するものが含まれていますが、これらの大規模集客施設が都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、2007年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上のいわゆる既存不適格建築物となっている可能性があります。なお、いわゆる既存不適格に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク （ト） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク」をご参照ください。

(ロ) テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や物件からの退去が、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。

(ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の中には、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か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれます。

かかる物件においては、シングルテナント又は核となる大規模テナントが万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されるために、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、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

(ニ) 資産入替え戦略に関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの現況を踏まえ、必要に応じて保有資産の一部入替え・売却を行うことによりポートフォリオの質の向上を図る場合がありますが、かかる保有資産の入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに実行できる保証はありません。本投資法人の保有資産の処分については、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性があるほか、資産の売却について合意した場合であっても、売買契約に定められた条件が満たされない結果、処分を行うことができない可能性があります。保有資産の一部入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに進まない場合、ポートフォリオの質の向上が果たされず、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。

(ホ) 保有物件の再開発に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。

本投資法人は、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、競合環境、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上及び施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、必要に応じて再開発事業を実施する方針です。

しかし、再開発事業は、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資が活発化し、取得競争が激化した場合に、必ずしも、本投資法人が希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。加えて、本投資法人が不動産等の取得を決定し、売主と譲渡について合意した場合であっても、売主との間で締結した不動産等に係る売買契約において定められた一定の条件が満たされない等の場合には、本投資法人が当該不動産等を予定した期日に取得できない可能性があります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。その結果、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す。

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・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等の財務制限条項のほかに、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に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、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

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

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を運用資産の取得資金や資本的支出工事の一部として利用し、今後も利用することを想定しています。しかし、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) KKRへの依存、利益相反に関するリスク

KKRの子会社である株式会社ＫＪＲＭホールディングスは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有し、また、本資産運用会社の役員には、KKRの子会社等の出身者が含まれます。したがって、KKRの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。KKRは、本投資法人がKKR又はその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、KKR又はその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（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」及び後記「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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはおらず、本投資法人の資産運用会社である株式会社ＫＪＲマネジメントは、本投資法人のほか、産業ファンド投資法人の

資産の運用を受託しています（詳細については前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照ください。）。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であることから、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なっています。本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人間における利益相反防止のためのチェックリストを作成していますが、かかるチェックリストが想定どおり機能しない場合もあり得ます。

また、本投資法人に係る資産運用に従事する都市事業本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部における運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされています。加えて、本資産運用会社の属するKJRMグループにおいては、都市事業本部、インダストリアル本部及び株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズの間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に関し、投資情報に係る優先検討権ルール（詳細については前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制　c．投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照ください。）を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。更に、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社の都市事業本部のみならずインダストリアル本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

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

(ハ)　本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ)　本投資法人の投資方針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、運用管理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。

(ホ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与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。

⑤　不動産及び信託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　a．　投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。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、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託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・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。更に、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、契約不適合責任を追及できるようにする予定ですが、表明及び保証を行わせ、又は契約不適合責任を追及できるようにすることができない可能性があるほか、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や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場合があり、また、前所有者又は前信託受益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えます。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。

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

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、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、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

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

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

(ロ)　賃貸借契約に関するリスク

a．　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により、保有物件に空室が生じることになった場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産の空室状態が長期化して稼働率が低下し、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、賃借人との交渉の結果、契約締結時に合意した金額からの減額に応じざるを得ない可能性があるほか、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b．　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃

料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

契約期間が比較的長期にわたる賃貸借契約においては、定期的に賃料等の賃貸借契約内容について見直しを行う旨が定められている場合があります。このような場合、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。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ります。このため、定期建物賃貸借契約を新たに締結し又は既存の建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更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、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、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人の投資対象には、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少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分や信託契約等の各種契約の変更が制限される場合があります。本投資法人が現在保有する物件においてもかかる合意が存在する場合がありますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却並びに契約変更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。

(ハ) 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、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ、伝染病のほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損若しくは劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失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ていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ニ) 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、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物等（ブロック塀、工場内の機械、竹木、自動販売機等を含みますが、これらに限りません。）の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき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し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少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。

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ)　土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人の運用資産である不動産に関し近隣との間で紛争が生じ、本投資法人に費用の負担が生じたり、対応を余儀なくされたりすること等により、本投資法人の収益等に影響が生じ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ので、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があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）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、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

(チ)　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。）並びにフロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号。その後の改正を含みます。）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、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、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。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

物件によっては、テナントが特別の法律及び許認可等に基づいて事業を行っている場合がありますが、このような物件については、法令の改正により、又は許認可等が取り消されることにより、テナントが従来どおりの事業を行えなくなり、当該物件の競争力や収益性に悪影響をもたらす可能性があります。例えば、本書の日付現在の保有物件であるDFS T ギャラリア沖縄は、沖縄振興特別措置法（平成14年法律第14号。その後の改正を含みます。）に定める観光地形成促進地域の区域内にある特定販売施設の指定を受けており、これに基づき輸入品全般の関税免除価格による販売が認められており、また、当該物件のテナントである沖縄ディーエフエス株式会社は、沖縄地区税関長の承認を受けて本物件において免税店事業を行っています。

(リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

加えて、本投資法人は、売買契約締結時に売主に対して手付を支払うことがありますが、本投資法人が手付を支払った後、売買実行までの間に、売主について倒産等手続が開始した場合には、本投資法人は、支払った手付の全額の返還を受けることができない可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターリース会社が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する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リース会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターリース会社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、マスターリース会社から信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヲ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナント等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人、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。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、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査を実施するとともに、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ワ) 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、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。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、周辺建物の所有者、テナントその他の関係者や利用者の属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

(カ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営につい

て本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項）、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。

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

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買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しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

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

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

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、価格の低下要因が増す可能性があります。

（ヨ） 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（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（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。規約の設定、変更及び廃止は、原則として、区分所有者（議決権を有しないものを除きます。以下、本段落において同じです。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席した集会において、出席した区分所有者及びその議決権（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4分の3以上の多数による決議によって行うものとされ、また、建替え決議をする場合には、集会における、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数（地震に対する安全性が不足している場合等一定の場合には各4分の3以上の多数）による決議が必要とされる等（区分所有法第31条、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、先買権又は処分禁止の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(タ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合には借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。普通借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が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には投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(レ) 借地物件に関するリスク

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

また、本投資法人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の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、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。

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

借地権とその借地上に存在する建物については、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、価格の低下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」記載の借地物件の場合と同じです。

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

(ツ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあるほか、都市再開発法（昭和44年法律第38号。その後の改正を含みます。）に基づく市街地再開発事業に参加組合員として参加する等の方法により、開発事業に関与することがあります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおり物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ネ) 有害物質等に関するリスク

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、地下水に有害物質が含まれている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの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、かかる有害物質の除去及びかかる有害物質による汚染拡大の防止のために、土壌の入替えや洗浄、水質の測定、揚水や遮水壁等による地下水汚染拡大の防止、継続的モニタリング等の措置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。

上記に加え、土壌に含まれる油分により油臭や油膜等が発生した場合には、土壌汚染対策法上の特定有害物質に該当しない場合であっても、同様に土壌の入替えや洗浄を余儀なくされる可能性があります。

これらの場合、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。仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物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、本投資法人が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。これらの場合についても、仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

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。

(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人の資産には、信託受益権の形式で保有しているものがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託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同じリスクを負担することになります。

信託契約においては、信託受益権を譲渡しようとする場合に信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は原則として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、私法上の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受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続を利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、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、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

(ラ)　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、不動産又は不動産信託受益権を取得又は譲渡するに当たり、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。不動産又は不動産信託受益権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、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ム)　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、本投資法人の損益や分配金の支払能力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、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

なお、2015年度税制改正により、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に実施できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

⑥　メザニンローン債権への投資に係るリスク

一般的に、メザニンローン債権にはシニアローン債権よりも高い金利が付される一方で、その返済順位はシニアローン債権に劣後するため、シニアローン債権よりも貸倒れのリスクが高くなります。

加えて、メザニンローン債権の元本及び利息の支払いの原資はローンの裏付けとなる不動産等から生じる賃料等の収入及び当該不動産等の売却手取金であるため、当該不動産等について前記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク」に記載されたリスクが顕在化した場合には、メザニンローン債権への元本及び利息の支払いに悪影響が生じる可能性があります。例えば、SPCによる債務不履行等に基づき担保権等が実行される際に、裏付けとなる不動産等の価格がSPCに資金を提供するエクイティ投資家の出資額を超えて下落し、当該不動産等を売却してもその手取金がSPCが支払義務を負うシニアローン債権及びメザニンローン債権の元本及び利息全額並びにその他の費用等の支払額に満たないような場合には、メザニンローン債権の元本及び利息の全部又は一部が返済されない可能性があります。

更に、メザニンローン債権の裏付けとなる不動産等の評価額が下落した場合に、メザニンローン債権者において貸倒引当金を計上する必要が生じる可能性もあります。

一方で、裏付けとなる不動産等の価値が上昇した場合でも、メザニンローン債権者は、予定された元利金を超えて支払いを受けることはできません。

更に、メザニンローン債権は、金融商品取引所のような確立した流通市場がある株式等の有価証券と比べて流動性が低く、本投資法人が適切と考える時期及び価格での第三者への譲渡が困難となる可能性があります。

また、メザニンローン債権に係る資産額が各計算期間末日における総資産の5%を超えた場合であって、1年以内に5%以下とならない場合には、東京証券取引所規則の上場廃止基準に抵触し上場廃止となる可能性もあります。

⑦　税制に関するリスク

(イ)　導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

(ロ)　税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、支払配当要件（租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の100分の90超の分配を行うべきとする要件をいいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、（税会不一致等の額の範囲内において引き当てられた）一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ)　借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑦　税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ)　同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が

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、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制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取得税及び登録免許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若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、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、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

⑧ その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク　(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。なお、本投資法人が構造計算書を所持していない保有資産の一部に関し、外部の調査機関に対する建物の耐震性の確認依頼に基づく調査結果及び昨今の震災等の影響を検討の上、必要に応じ補強工事等の対応を行うこととしています。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ)　会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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、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。

なお、2015年度税制改正により、一時差異等調整引当額、一時差異等調整積立金等の制度が新設され、会計処理と税務処理との不一致を原因とする追加の税負担を回避する新たな手段が提供されていますが、これらの制度を常に活用できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

(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、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が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)　投資口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、主として不動産等への投資を行う、本投資法人以外の投資法人（以下「投資先投資法人」といいます。）の投資口を取得する場合があります。この場合、投資先投資法人が保有する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、本投資法人が投資主として得られる分配金が減少し又は投資先投資法人の投資口の価値が下落することにより、本投資法人が損失を被る可能性があります。また、投資先投資法人が非上場である場合、投資先投資法人の投資口について確立された流通市場が存在しないことから投資口の流動性が低く、本投資法人が譲渡を企図しても、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。更に、非上場である投資先投資法人において、導管性要件の確保の観点から、投資口の譲渡等について一定の制限を課せられることについて承諾する旨の誓約書を提出することを投資口取得の条件としている場合もあり、かかる場合には、誓約書の提出により、更に投資口の譲渡が困難となる可能性もあります。なお、非上場の投資先投資法人において、投資主の請求により投資口の払戻しを行う旨の規約の定めが設けられている場合もありますが、かかる投資法人においては、投信法第67条第2項に基づき一定の場合においては払戻しを停止する旨の定めが規約に設けられていることが一般的であり、かつ、投資先投資法人の投資対象である不動産等の処分には相応の期間を要することが通常であることから、本投資法人が投資口の払戻しを請求しても、本投資法人が希望する時期に払戻しを受けられる保証はありません。

(ホ)　正ののれんの発生及びのれん償却費相当額の任意積立金の取崩し又は利益超過分配に係るリスク

本投資法人が行う合併により正ののれんが発生する場合があります。かかる正ののれんは20年間にわたって定額法により規則的に償却される予定ですが、本投資法人は、当該償却費に相当する金額の任意積立金（一時差異等調整積立金又は配当積立金）の取崩しによる分配、利益超過分配(一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配）等を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。

しかしながら、正ののれんの取扱い及び一時差異等調整引当額に関する法令諸規則の解釈・運用に係る今後の取扱い等によっては、本投資法人の活動に予期せぬ制約が及ぶこととなり、又は本投資法人の税負担が増大し、本投資法人の収益及び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。

ｂ．　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、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、主として都市事業本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、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）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コンプライアンス室長）の下で、コンプライアンス室が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスク等を、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています(注)。

(注)　上記の本資産運用会社におけるリスク管理に加え、本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人の運営に与える影響が大きいと判断される事項（一定金額以上の資産の取得・処分や投資方針の決定等）については、株式会社ＫＪＲＭホールディングスにおいて、重層的なリスク管理の観点から、事前にその実施の可否を同社内の会議体において審議することとされています。

監査役は、資産運用検討委員会に出席し、意見を述べることができます。なお、資産運用検討委員会の概要については、前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第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投資口を有償で取得できるものとしています（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】

(イ) 執行役員及び監督役員の報酬（規約第30条）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日までに支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日までに支払います。

（注）執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、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、かかる賠償責任について、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂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、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

(ロ) 会計監査人の報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払います。

(ハ) 資産運用会社報酬（規約第29条）

a．資産運用報酬Ⅰ

本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といい、本「（ハ） 資産運用会社報酬（規約第29条）」において、「計算期間Ⅰ」及び「計算期間Ⅱ」を併せて「計算期間」といいます。）毎の運用委託資産合計額に年率100分の0.75を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬Ⅰを計算し、各計算期間の翌々月の末日までに本資産運用会社に対して支払います（規約第29条第1項）。本投資法人は、計算期間毎に資産合計額（注）に年率100分の0.45を上限として別途合意する料率を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬Ⅰとして、各計算期間の翌々月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

（注）計算期間Ⅰにおける資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。以下、本注記において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Ⅰの末日までの期間に本投資法人が規約第12条所定の資産（以下、本注記において「主要投資対象資産」といいます。）を取得（他の投資法人との合併に伴う主要投資対象資産の増加分を含みます。かかる場合の主要投資対象資産の取得価額は合併時の時価（不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産にあっては不動産鑑定評価額）とします。）又は処分したときは、当該期間中に取得した主要投資対象資産の取得価額の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価額の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。XがYより大きいか等価の場合、XとYとの差額を加えます。XがYより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計とYとの差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）。

計算期間Ⅱにおける資産合計額は、計算期間Ⅱの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された資産合計額とします。

ｂ．資産運用報酬Ⅱ

本投資法人は、本投資法人の直前の営業期間に係る金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額に100分の9を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬Ⅱを計算し、当該金銭の分配に係る計算書が本投資法人の役員会で承認された日が属する月の翌々月の末日までに本資産運用会社に対して支払います（規約第29条第2項）。本投資法人は、本投資法人の直前の営業期間に係る金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額に100分の5.65を乗じた額を資産運用報酬Ⅱとして、当該金銭の分配に係る計算書が本投資法人の役員会で承認された日が属する月の翌々月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

ｃ．取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を含みません。以下同じです。）に100分の2を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより取得報酬を計算し、取得した日が属する月の翌月の末日までに本資産運用会社に対して支払います（規約第29条第3項）。本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得価額に100分の0.8を乗じて計算した額を取得報酬として、取得した日が属する月の翌月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

ｄ．譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を譲渡したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を含みません。以下同じです。）に100分の1.5を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより譲渡報酬を計算し、譲渡した日が属する営業期間の翌々月の末日までに本資産運用会社に対して支払います。ただし、当該譲渡により譲渡損が発生する場合、譲渡報酬は発生しないものとします。なお、譲渡損が発生する場合とは、譲渡価額から、譲渡時点の当該資産の帳簿価額、譲渡価額に照らし算出した譲渡報酬額及び譲渡に係る費用を控除した金額が負となる場合をいいます（規約第29条第4項）。以下同じです。本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を譲渡したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡価額に100分の0.6を乗じて計算した額を譲渡報酬として、譲渡した日が属する営業期間の翌々月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。ただし、当該譲渡により譲渡損が発生する場合、譲渡報酬は発生しないものとします。

ｅ．合併報酬

本投資法人は、本投資法人が合併したとき、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に100分の2を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより合併報酬を計算し、合併の効力発生日が属する月の翌月の末日までに本資産運用会社に対して支払います（規約第29条第5項）。本投資法人は、本投資法人が合併したとき、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に100分の2を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を合併報酬として、合併の効力発生日が属する月の翌月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

(ニ) 一般事務受託者報酬

① 委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については投資主名簿に関する事務を除きます。）に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下のとおりとします。

1. 毎年3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に200万円を下限とし、下記計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じです。）における本投資法人の資産合計額をαとして以下(a)から(j)の計算方法により算出された合計額

(a) αのうち50億円以下の部分に対して金2,000,000円
(b) αのうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.0175%を乗じて得た金額
(c) αのうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.015%を乗じて得た金額
(d) αのうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
(e) αのうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
(f) αのうち5,000億円超7,000億円以下の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
(g) αのうち7,000億円超9,000億円以下の部分に対して0.00625%を乗じて得た金額
(h) αのうち9,000億円超11,000億円以下の部分に対して0.005%を乗じて得た金額
(i) αのうち11,000億円超13,000億円以下の部分に対して0.00375%を乗じて得た金額
(j) αのうち13,000億円超の部分に対して0.0025%を乗じて得た金額

2. 上記1. の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で上記1. の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

3. 上記1. 及び2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金24万円とします。なお、出資総額が直前決算日において5億円以下であり、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、(ⅰ)当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、(ⅱ)5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記1. の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。

4. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

5. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

② 委託事務のうち、投資主名簿に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。

2. 投資主名簿等管理人は、上記1. の手数料を毎月計算して翌月20日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に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。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料（基本料）	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 分配利益明細簿その他の契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分　1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1．振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2．非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき　1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分　1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定　1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料　1通につき 5円 6. 共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、原契約の添付別表(2) 委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求します。） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とします。） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料　作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料　集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 3. 投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 4. 不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1. 書面交付請求受理料 1件につき250円 2. 書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求（異議申述を含みます。）の登録、撤回及び受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日（又は期央）における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

本表に定めのない臨時事務（投資主総会資料の電子提供制度に係る催告に関する事務、新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定めます。

③　委託事務のうち、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対する特別口座の管理に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、そのつど本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ決定するものとします。
2. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記1. の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記1. の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。
3. 口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項　目	料　率	対　象　事　務
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(6)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(6)の手数料を適用しません。 (1)　総投資主報告料 報告1件につき150円 (2)　個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3)　情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4)　諸届受理料 受理1件につき250円 (5)　分配金振込指定取次料 取次1件につき130円 (6)　書面交付請求取次料 取次1件につき250円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務 書面交付請求（異議申述を含みます。）に関する事務
個人番号関係手数料	1. 個人番号の登録1件につき250円 2. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記1. 及び2. の手数料を適用しない	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき　1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

※　本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはそのつど料率を定めます。

④　委託事務のうち、本投資法人が発行した投資法人債（以下「発行済本投資法人債」と総称します。）の元利金支払に関する事務に係る報酬は、以下に定める金額とし、元利金の支払期日の前銀行営業日に支払います。なお、発行済本投資法人債の名称について、本書内において以下の略称を使用することがあります。

名称	略称
日本リテールファンド投資法人第11回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）	JRF第11回債
MCUBS MidCity投資法人第4回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）	MMI第4回債
MCUBS MidCity投資法人第5回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）	MMI第5回債
日本都市ファンド投資法人第1回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	第1回JMFグリーンボンド
日本都市ファンド投資法人第2回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	第2回JMFグリーンボンド
日本都市ファンド投資法人第3回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	第3回JMFグリーンボンド
日本都市ファンド投資法人第4回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	第4回JMFグリーンボンド
日本都市ファンド投資法人第5回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	第5回JMFグリーンボンド
日本都市ファンド投資法人第6回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	第6回JMFグリーンボンド

1. 元金支払手数料
   支払元金金額の10,000分の0.075
2. 利金支払手数料
   支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

⑤　委託事務のうちJRF第11回債、第1回JMFグリーンボンド、第2回JMFグリーンボンド、第3回JMFグリーンボンド、第4回JMFグリーンボンド及び第5回JMFグリーンボンドの発行に関する事務及び期中における事務に係る報酬として、それぞれ1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり7銭及び償還期限1年間当たり20万円を加えた金額を上限として別途合意した金額を、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、発行日に支払いました。
　また、委託事務のうちMMI第4回債については金980万円を、MMI第5回債については金700万円を、第6回JMFグリーンボンドについては金335万円を、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、払込金から控除する方法により支払いました。

⑥　納税事務に関する一般事務受託者に対して法人税、住民税、事業税及び消費税申告書の作成に関する報酬並びに償却資産税申告書作成に関する報酬として、決算期毎に本投資法人と納税事務に関する一般事務受託者との合意により定める金額を、申告書提出後2か月以内に支払います。

(ホ) 資産保管会社報酬

① 資産保管会社の報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に125万円を下限とし、以下に掲げる計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じです。）における本投資法人の資産合計額をαとして以下(a)から(j)の計算方法により算出された合計額

(a) αのうち50億円以下の部分に対して金1,250,000円

(b) αのうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額

(c) αのうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額

(d) αのうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額

(e) αのうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00625%を乗じて得た金額

(f) αのうち5,000億円超7,000億円以下の部分に対して0.005%を乗じて得た金額

(g) αのうち7,000億円超9,000億円以下の部分に対して0.00375%を乗じて得た金額

(h) αのうち9,000億円超11,000億円以下の部分に対して0.0025%を乗じて得た金額

(i) αのうち11,000億円超13,000億円以下の部分に対して0.00125%を乗じて得た金額

(j) αのうち13,000億円超の部分に対して0.001%を乗じて得た金額

② 上記①の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

③ 上記①及び②の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金15万円とします。また、出資総額が直前決算日において5億円以下で、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間中の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の出資総額に基づいて上記①により算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。

④ 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

⑤ 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

なお、当該協議が整い次第速やかに、本投資法人は投信法第109条第2項第7号の規定の役員会の承認手続を経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、これらの承認手続完了時とします。

(ヘ) 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）

株式会社ＫＪＲマネジメント　キャピタルマーケッツ部

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

電話番号　03-5293-7081

（４）【その他の手数料等】

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担します（規約第32条第1項）。

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担します（規約第32条第2項）。

① 投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 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。）
⑤ 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
⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑦ 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
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑪ 投資法人債の発行に関する費用
⑫ 本投資法人の運営に要する費用
⑬ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

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

Ａ．個人投資主の税務

(1) 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条に定義される金額をいいます。以下同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「（5） 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として配当等の額を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。金融商品取引所に上場されている本投資証券の配当等の額に係る源泉税率は、特例により2014年1月1日以降に受け取る配当等の額については20%（所得税15%、地方税5%）となります。

なお、2013年1月1日から2047年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます。）等をいいます。以下、本「（5） 課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資証券は、上場株式等として取り扱われます。

上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「（5） 課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。

なお、2013年1月1日から2047年12月31日までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

また、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

投資家が受け取るべき上場株式等に係る配当所得等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「Ａ．個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

2024年1月1日以後、「NISA（非課税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措置）」に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後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税されません。

金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「A．個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものの配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の100分の3以上を有する個人投資主（2023年10月1日以後に配当等の支払を受ける場合は、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総数の100分の3以上を有する個人投資主を含みます。）には適用されません。当該個人投資主が受け取る配当等の額については、原則どおり配当等の額を受け取る際に所得税（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含みます。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、防衛特別所得税も含みます。）が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。

2027年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定（特定累積投資勘定（つみたて投資枠）のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年1月1日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるもの。）に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円、総額600万円が上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについても、所得税及び住民税が課税されないこととされていますが、本投資法人の投資口自体は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。

(2)　出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）第24条に定めるものをいいます。以下、本「A．個人投資主の税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については（注1）参照）として上記(1)の配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注2）を各自計算する必要があります。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額（注3）は上場株式等に係る譲渡所得等として原則として下記(3)の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注1）みなし配当　＝　出資等減少分配額　－　投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分＊

＊投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分＝（投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合）(※1)× 各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数／投資法人の発行済投資口の総数

†一定割合＝投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額／投資法人の税務上の前々期末純資産価額（※2）　（小数第3位未満切上げ）

（※1）投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額を超える場合にはその超える部分の金額を控除した金額

（※2）前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注2）譲渡収入の額　＝　出資等減少分配額　－　みなし配当

譲渡原価の額　＝　出資等減少分配直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

†一定割合＝投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額／投資法人の税務上の前々期末純資産価額（※）　（小数第3位未満切上げ）

（※）前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注3）譲渡損益の額　＝　譲渡収入の額　－　譲渡原価の額

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

(3)　投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、原則として上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。譲渡損が生じた場合には、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資証券を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。

なお、2013年1月1日から2047年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

①　本投資証券の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合には、申告を要件にこの損失（以下、本「(3)　投資証券の譲渡に係る税務」において「本投資証券の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本「(3)　投資証券の譲渡に係る税務」において同じです。）から控除することが認められます。

② その年の前年以前3年内の各年において、本投資証券の譲渡損失の金額（前記①の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

③ 本投資証券は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2047年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理口座については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

2024年1月1日以後、「NISA（非課税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措置）」に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

2027年1月1日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座内に未成年者特定累積投資勘定（特定累積投資勘定（つみたて投資枠）のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年1月1日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるもの。）を設けた日以後に、その未成年者特定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（新規投資額で毎年60万円、総額600万円が上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課税されないこととされていますが、本投資法人の投資口自体は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。

B．法人投資主の税務

(1) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、株式の配当と同様に取扱われ、源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、金融商品取引所に上場されている本投資証券の配当等の額については源泉税率は原則15%（所得税）とされています。

2013年1月1日から2047年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年1月1日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して1%の税率により防衛特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税及び防衛特別所得税は所得税の額とみなされ、所得税額控除の対象とされます。

(2) 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第23条に定めるものをいいます。以下、本「B．法人投資主の税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(1)の配当等の額と同様の課税上の取扱いになります。また、出資等減少分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(3) 投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法（評価損益は資本の部に計上）の適用があります。

(4) 投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C．本投資法人の税務

(1) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を本投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

① 配当等の額が配当可能利益の額の100分の90超（利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の100分の90超）であること。

② 他の法人（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の100分の50以上を有していないこと。

③ 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「C．本投資法人の税務」について同じです。）からのものであること。

④ 営業期間の終了の時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと。

⑤ 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

⑥ 設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資証券が営業期間の終了の時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

⑦ 事業年度の終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時において有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること。

(2) 不動産流通税の軽減措置

① 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2029年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価額の合計額が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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、2027年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について1.3%に登録免許税の税率が軽減されます。

② 不動産取得税

一般に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の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については2027年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2027年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。特別土地保有税は2003年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（2026年8月31日現在）

資産の種類	資産の用途	地域等	保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%)
不動産	商業施設	東京圏	13,414	1.0
		大阪・名古屋圏	5,734	0.4
		政令指定都市・その他	4,376	0.3
		小　計	23,526	1.7
	オフィスビル	東京圏	32,223	2.4
		政令指定都市・その他	45	0.0
		小　計	32,268	2.4
	住宅	東京圏	4,153	0.3
		小　計	4,153	0.3
	ホテル	大阪・名古屋圏	2,508	0.2
		小　計	2,508	0.2
	複合施設	政令指定都市・その他	3,147	0.2
		小　計	3,147	0.2
	不動産合計		65,604	4.8
信託不動産	商業施設	東京圏	332,392	24.3
		大阪・名古屋圏	244,321	17.8
		政令指定都市・その他	64,419	4.7
		小　計	641,133	46.8
	オフィスビル	東京圏	206,519	15.1
		大阪・名古屋圏	55,016	4.0
		政令指定都市・その他	24,604	1.8
		小　計	286,140	20.9
	住宅	東京圏	25,852	1.9
		大阪・名古屋圏	12,858	0.9
		政令指定都市・その他	3,582	0.3
		小　計	42,294	3.1
	ホテル	東京圏	7,770	0.6
		政令指定都市・その他	4,324	0.3
		小　計	12,095	0.9
	複合施設	東京圏	124,454	9.1
		大阪・名古屋圏	97,865	7.1
		政令指定都市・その他	5,059	0.4
		小　計	227,379	16.6
	信託不動産合計		1,209,043	88.3
不動産・信託不動産合計			1,274,648	93.1
投資有価証券（注2）			22,391	1.6
預金・その他の資産			72,136	5.3
資産総額計			1,369,176	100.0
負債総額（注3）（注4）			714,846	52.2
純資産総額（注3）			654,329	47.8

（注1）保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注2）アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合31.9%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合32.9%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。
（注3）負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注4）負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

2026年8月31日現在における本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(ア)株式

該当事項はありません。

(イ)株式以外の有価証券

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益(千円)	対総資産比率(%)(注1)	備考
			単価(円)	金額(千円)	単価(円)	金額(千円)			
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	8,651,999	－	8,651,999	－	0.6	(注2)(注3)
日神プライベートレジリート投資法人	投資証券	7,290	1,280,609	9,335,639	1,280,609	9,335,639	－	0.7	(注4)
フージャースプライベートリート投資法人	投資証券	2,850	1,134,756	3,234,054	1,134,756	3,234,054	－	0.2	(注5)
合同会社Rapport1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	332,588	－	332,588	－	0.0	(注2)(注6)
合同会社Rapport2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	2,436	－	2,436	－	0.0	(注2)(注6)
合同会社Rapport3を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	402,133	－	402,133	－	0.0	(注2)(注7)
合同会社Sapphire1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	229,008	－	229,008	－	0.0	(注2)(注8)
合同会社Sapphire2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	203,761	－	203,761	－	0.0	(注2)(注9)
合　計	－	－	－	22,391,623	－	22,391,623	－	1.6	－

(注1) 「対総資産比率」は、帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 運用対象資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。

(注4) 運用対象資産は、N-flats武蔵中原駅前、N-stage赤羽志茂等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。

(注5) 運用対象資産は、デュオフラッツ篠崎、デュオフラッツ赤坂等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。

(注6) 運用対象資産は、複数の賃貸住宅を信託財産とする信託受益権ですが、当期末時点ですべての物件を譲渡しています。

(注7) 運用対象資産は、スプランディッド江坂駅前を信託財産とする信託受益権です。

(注8) 運用対象資産は、アステリ鶴舞エーナ、アステリ鶴舞トゥリア等を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注9) 運用対象資産は、アドバンス大阪バレンシア、アドバンス京都デタンデュを主たる信託財産とする信託受益権です。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

ａ．信託受益権及び不動産の概要

（イ）組入資産明細

2026年8月31日現在、本投資法人が保有する信託受益権及び不動産に係る商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設は、以下のとおりです。

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対総資産比率（%）（注5）
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	38,881.75	10,322	13,500	9,030	0.7
10003	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,616	1,850	1,186	0.1
10004	JMFビル代官山02	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	612.29	1,235	1,620	1,169	0.1
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,865.04	22,712	33,800	21,589	1.6
10007	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	11,920	22,500	13,250	1.0
10008	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	12,411	13,100	10,302	0.8
10009	JMFビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	989	1,710	910	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	6,100	8,720	4,381	0.3
10012	JMFビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,043.68	3,093	5,270	2,596	0.2
10013	チアーズ銀座（注6）	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,200	4,810	3,827	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,406.91	50,500	44,600	43,262	3.2
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,360	3,280	2,310	0.2
10017	Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,400	4,650	3,365	0.2
10020	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,600	31,800	23,242	1.7
10021	ラ・ポルト青山（注6）	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	9,400	10,900	9,033	0.7
10024	Gビル南池袋01（注6）	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,232.59	5,800	10,900	6,166	0.5
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	5,700	7,110	5,089	0.4
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	2,797	5,760	2,694	0.2
10027	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	2,450	3,390	2,162	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	2,400	3,250	2,075	0.2
10029	Gビル代官山03(底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,000	1,980	1,012	0.1
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	5,850	13,500	5,718	0.4
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	3,930	5,600	3,641	0.3

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対総資産比率（%）（注5）
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	3,725	7,900	3,541	0.3
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,356.54	3,100	4,690	3,267	0.2
10036	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,236.14	30,000	45,100	35,619	2.6
10037	JMFビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	3,230	5,100	2,978	0.2
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	17,705	22,400	17,688	1.3
10039	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	3,460	4,050	3,488	0.3
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.56	8,520	11,400	8,387	0.6
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,320	3,980	3,390	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	5,945	8,070	5,969	0.4
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	4,980	9,900	5,081	0.4
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,037.33	2,500	2,320	2,427	0.2
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	15,300	16,300	14,827	1.1
10046	JMFビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,000	15,300	12,874	0.9
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.68	11,300	12,300	10,293	0.8
10048	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	1,950	2,620	2,020	0.1
10049	Gビル南青山03（注6）	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,200	12,100	12,239	0.9
10050	JMFビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,490	2,260	2,585	0.2
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,370	2,990	2,322	0.2
10052	m-シティ柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	5,520	6,130	5,599	0.4
10053	JMFビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.08	7,000	7,260	7,075	0.5
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目1番38号	不動産信託受益権	9,120.40	9,100	10,000	8,657	0.6
10055	JMFビル代官山01	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託受益権	2,151.32	3,600	3,920	3,229	0.2
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	101,210.44	28,300	29,300	28,961	2.1
10057	JMFビル横浜馬車道01（注6）	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	25,150.69	23,900	25,300	23,950	1.7
10058	JMFビル川崎01（注6）	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	24,485.71	23,700	22,400	23,928	1.7
10059	JMFビル渋谷02（注6）	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	6,379.66	19,600	19,900	19,416	1.4
10060	JMFビル渋谷03（注6）	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	5,043.52	17,000	18,800	16,834	1.2
10061	JMFビル東陽町01（注6）	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	12,487.75	11,300	10,800	11,576	0.8
10062	OM03東京赤坂（注6）	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	4,236.46	8,000	8,330	7,770	0.6
10063	JMFビル日本橋浜町01（注6）	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	6,123.81	10,400	10,900	10,477	0.8

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対総資産比率（%）（注5）
10065	JMFビル笹塚01（注6）	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	8,320.38	9,110	9,560	9,115	0.7
10066	JMFビル上野01（注6）	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	6,858.17	8,690	11,000	9,057	0.7
10067	JMFビル横浜01（注6）	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	12,718.10	8,260	11,000	8,264	0.6
10069	JMFビル神田01（注6）	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	3,145.67	4,250	4,900	4,318	0.3
10071	JMFビル東日本橋01（注6）	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,254.74	3,200	3,810	3,252	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01（注6）	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託受益権	10,372.27	20,935	22,600	21,441	1.6
10073	JMFビル広尾01（注7）	東京都港区南麻布五丁目1番11号	不動産信託受益権	4,212.41	10,000	10,800	10,049	0.7
10074	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	不動産信託受益権	2,865.76	5,000	5,560	5,049	0.4
10075	JMFビル赤坂02（注6）	東京都港区赤坂二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,202.96	42,428	44,200	43,601	3.2
10076	JMFレジデンス学芸大学（注6）	東京都世田谷区野沢三丁目9番13号	不動産信託受益権	1,052.13	1,505	1,970	1,546	0.1
10077	JMFレジデンス北品川（注6）	東京都品川区北品川二丁目24番7号	不動産信託受益権	1,487.13	1,900	2,450	1,880	0.1
10078	JMFレジデンス池袋一丁目（注6）	東京都豊島区池袋一丁目16番15号	不動産信託受益権	1,357.18	1,670	1,900	1,664	0.1
10079	JMFビル中野01	東京都中野区中野二丁目19番2号	不動産信託受益権	3,023.17	4,000	4,280	4,062	0.3
10080	JMFレジデンス藤沢（注6）	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号	不動産信託受益権	1,711.13	1,270	1,390	1,256	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜（注6）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番15号	不動産信託受益権	4,034.64	3,190	3,650	3,348	0.2
10082	JMFレジデンス赤羽志茂（注6）	東京都北区志茂一丁目4番13号	不動産信託受益権	2,740.30	2,200	2,620	2,329	0.2
10083	JMFレジデンス町田（注6）	東京都町田市原町田二丁目21番24	不動産	4,693.77	4,059	4,780	4,153	0.3
10084	JMFレジデンス世田谷三宿（注6）	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	不動産信託受益権	2,660.21	3,050	3,470	3,095	0.2
10085	JMFレジデンス新板橋（注6）	東京都板橋区板橋四丁目26番13号	不動産信託受益権	1,305.01	1,420	1,620	1,415	0.1
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目（注6）	東京都台東区蔵前二丁目10番8号	不動産信託受益権	2,161.83	3,070	3,470	3,053	0.2
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越（注6）	東京都台東区鳥越二丁目2番2号	不動産信託受益権	1,503.78	1,960	2,270	1,953	0.1
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目（注6）	東京都台東区浅草橋三丁目9番3号	不動産信託受益権	2,926.16	4,320	4,900	4,309	0.3
10089	Gビル神宮前10	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号	不動産信託受益権	2,721.27	7,020	10,100	7,295	0.5
10090	JMFビル横浜港北01（注6）	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他	不動産信託受益権	8,894.18	5,477	6,570	5,575	0.4
10091	ユニモちはら台（注6）	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他	不動産信託受益権	47,763.66	30,000	37,700	31,401	2.3
10092	クロス向ヶ丘（注7）	神奈川県川崎市多摩区登戸字庚耕地2779番1	不動産信託受益権	6,771.29	4,800	6,230	4,840	0.4
10093	富士ソフト汐留ビル（注7）	東京都港区東新橋二丁目15番1号	不動産	12,755.49	25,060	31,200	25,459	1.9
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	東京都港区東新橋二丁目16番2号	不動産	2,298.73	3,280	4,470	3,348	0.2
10095	富士ソフト本社ビル（注6）	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目100番1	不動産信託受益権	16,365.54	17,780	23,600	17,965	1.3
10096	JMFビル大宮01	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1	不動産	2,489.22	2,000	2,820	2,051	0.1
10097	富士ソフト門前仲町ビル（注6）	東京都江東区福住一丁目8番7号	不動産信託受益権	4,485.45	1,560	2,760	1,584	0.1
10098	富士ソフト厚木ビル	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号	不動産	2,003.97	320	450	332	0.0
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	神奈川県鎌倉市岡本二丁目943番3他	不動産	917.38	300	378	307	0.0

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対総資産比率（%）（注5）
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	千葉県我孫子市柴崎台一丁目14番1	不動産	1,041.30	200	298	207	0.0
10101	サイバーコム横浜本社ビル（注6）	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他	不動産信託受益権	4,374.73	3,140	3,860	3,175	0.2
10102	富士ソフト東神奈川ビル	神奈川県横浜市神奈川区西神奈川一丁目10番10他	不動産	1,261.04	500	545	516	0.0
20002	京都ファミリー（注7）	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,528.78	5,340	6,830	5,634	0.4
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385他	不動産信託受益権/不動産	18,848.20	19,290	14,700	18,605	1.4
20005	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	21,488	17,700	18,825	1.4
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	19,040	21,500	12,359	0.9
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	10,920	12,110	7,485	0.5
20009	ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,683	2,430	1,717	0.1
20010	ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,282	1,030	1,304	0.1
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	1,582	4,850	1,596	0.1
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,000	15,700	8,091	0.6
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	4,380	9,390	4,183	0.3
20014	泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,625	2,710	2,657	0.2
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁241番地	不動産信託受益権	17,521.46	1,750	2,400	1,507	0.1
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	12,728.83	3,900	5,730	4,615	0.3
20018	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	2,800	3,540	2,665	0.2
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.30	30,500	31,300	30,057	2.2
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	5,570	6,750	4,914	0.4
20022	エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,640	6,100	5,756	0.4
20023	JMFビル阿倍野01（注6）	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	4,285	5,940	4,718	0.3
20024	JMFビル梅田01（注6）	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	9,483	10,300	9,684	0.7
20025	Gビル心斎橋04（注6）	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,170	3,620	3,306	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,180	2,510	2,119	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,393.40	9,975	15,200	10,574	0.8
20028	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,731.15	3,000	3,140	3,323	0.2
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	15,000	31,900	15,479	1.1
20031	ツイン21（注6）	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	85,131.60	59,800	77,800	62,097	4.5
20032	JMFビル北浜01（注6）	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	11,500	13,900	11,036	0.8
20033	JMFビル大阪福島01（注6）	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	10,078.72	8,540	10,600	8,670	0.6
20034	JMFビル肥後橋01（注6）	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,655.57	4,340	5,580	4,235	0.3

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対総資産比率（%）（注5）
20036	JMFビル今橋01（注6）	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.62	2,600	3,760	2,618	0.2
20037	JMFビル西本町01（注6）	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	3,849.06	2,610	3,450	2,645	0.2
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託受益権	999.29	9,000	13,500	9,086	0.7
20039	JMFレジデンス大阪野田（注6）	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20号	不動産信託受益権	1,989.40	1,450	1,700	1,410	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島（注6）	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号	不動産信託受益権	2,013.84	1,518	1,850	1,498	0.1
20041	JMFレジデンス桜ノ宮（注6）	大阪府大阪市都島区中野町五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,451.22	2,050	2,360	2,038	0.1
20042	JMFレジデンス都島（注6）	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目22番10号	不動産信託受益権	1,782.09	1,470	1,640	1,463	0.1
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目（注6）	大阪府大阪市北区長柄中一丁目4番8	不動産信託受益権	1,625.80	1,527	1,700	1,522	0.1
20044	JMFビル大阪福島02（注6）	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1	不動産信託受益権	14,763.67	14,600	16,900	15,380	1.1
20045	JMFレジデンス海老江（注6）	大阪府大阪市福島区海老江五丁目5番18	不動産信託受益権	2,215.64	1,860	2,050	1,869	0.1
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目18番13号	不動産	1,718.68	2,400	2,750（注9）	2,508	0.2
20047	JMFレジデンス大阪淡路（注6）	大阪府大阪市東淀川区菅原二丁目10番8号	不動産信託受益権	1,392.84	734	904（注10）	767	0.1
30001	イオン八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,810.69	3,698	3,720	2,951	0.2
30002	mozoワンダーシティ（注7）	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,038.31	55,480	71,200	46,726	3.4
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	784.97	1,900	1,330	1,884	0.1
30004	バロー勝川店（底地）	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	3,175	3,600	3,205	0.2
30005	JMFレジデンス名駅南（注6）	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目3番16号	不動産信託受益権	3,828.20	2,290	2,440	2,287	0.2
30006	JMFビル名古屋栄01（注6）	愛知県名古屋市中区栄三丁目11番31号	不動産信託受益権	9,928.82	9,689	11,200	10,204	0.7
30007	富士ソフト新名古屋ビル（注6）	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目21番10号	不動産信託受益権	5,735.46	7,100	10,400	7,141	0.5
30008	JMFビル名古屋錦01（注6）	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番26号	不動産信託受益権	3,014.51	1,680	2,710	1,755	0.1
90001	ならファミリー（注7）	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	83,343.01	34,875	37,200	32,113	2.3
90003	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,880	11,400	9,753	0.7
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク（注6）	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	60,171.65	10,709	10,700	7,216	0.5
90005	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	18,818	25,500	13,848	1.0
90006	MrMax長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,475	3,230	2,390	0.2
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	—（注8）	4,852	7,090	3,921	0.3
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	2,970	4,190	2,586	0.2
90009	DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	41,845.28	15,600	18,200	14,193	1.0
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,320	4,390	4,376	0.3
90011	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	—（注8）	5,650	6,840	5,347	0.4
90012	JMFビル天神西通り01（注6）	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,658.20	4,850	5,560	5,059	0.4
90013	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,496.56	5,000	5,620	5,162	0.4
90014	JMFビル仙台01（注6）	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	13,136.89	6,800	8,580	8,069	0.6

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対総資産比率（%）（注5）
90015	ドーミーイン博多祇園（注6）	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	5,554.91	4,440	7,490	4,324	0.3
90016	JMFレジデンス千早（注6）	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号	不動産信託受益権	10,331.46	3,280	4,440	3,582	0.3
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇1689番2他	不動産	11,315.43	499	543	519	0.0
90018	富士ソフト新福岡ビル（注6）	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目3番7号	不動産信託受益権	5,987.82	5,690	7,440	5,694	0.4
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	茨城県日立市大みか町四丁目82番	不動産	1,311.00	43	60	45	0.0
90020	JMFビル沖縄国際通り01（注6）	沖縄県那覇市久茂地三丁目29番2号	不動産	2,824.89	2,470	2,975	2,627	0.2
90021	JMFビルつくば01（注6）	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	不動産信託受益権	16,627.70	10,731	14,000	10,839	0.8
合計			－	2,450,946.05	1,319,078	1,598,473	1,274,648	93.1

（注1） 本投資法人では、物件に物件番号を付しています。以下同じです。
（注2） 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
（注3） 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所・住宅等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫、ホール及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び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、共有物件及び準共有物件についても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。
（注4） 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社）による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
（注5） 「対総資産比率」は、帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載し、小数第2位を四捨五入しています。
（注6） パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。以下同じです。
（注7） 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。以下同じです。
（注8） テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。
（注9） 2026年6月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注10） 2026年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(ロ) 本投資法人が保有する全運用資産の賃貸借の推移

	2022年2月末	2022年8月末	2023年2月末	2023年8月末	2024年2月末
物件数	128	127	128	132	133
テナントの総数（注1）	1,566	1,675	1,747	2,177	2,371
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注2）	2,533,147	2,533,128	2,545,338	2,537,744	2,537,183
稼働率 （%）（注3）	98.5	99.1	99.2	99.2	99.3

	2024年8月末	2025年2月末	2025年8月末	2026年2月末	2026年8月末
物件数	141	146	145	158	157
テナントの総数（注1）	2,920	3,177	3,272	3,279	3,381
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注2）	2,551,239	2,635,315	2,614,446	2,604,220	2,450,946
稼働率 （%）（注3）	99.3	98.4	99.4	99.2	99.4

（注1）「テナントの総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物（ただし、本投資法人が底地を保有する物件については土地）に係る賃貸借契約の単純合計を記載しています。なお、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナントの総数」については、エンドテナント数を記載しています。

（注2）「総賃貸可能面積の合計」は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

（注3）「稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を表し、小数第2位を四捨五入しています。

(ハ) 主要な不動産の物件

本投資法人が保有する不動産等資産のうち、当期（第49期）の総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

ｂ．個別資産の概要

本投資法人の保有に係る各不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

10001　あびこショッピングプラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注4）		2003年3月4日及び 2010年2月12日	信託期間満了日 （注5）		2031年4月30日
取得価格		10,322百万円			
	土地価格（構成割合）	5,984百万円（58.0%）			
	建物価格（構成割合）	4,337百万円（42.0%）			
土地	所在地（注1）	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	建物	構造と階数 （注2）（注4）	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造陸屋根地下1階付 6階建 ガーデンコート：鉄骨造 陸屋根2階建
				建築時期（注2）	1994年10月25日 ガーデンコート： 2010年2月8日
	面積（注2）	22,694.35㎡		延床面積（注2）	55,761.48㎡
	用途地域（注3）	近隣商業地域		種類（注2）	店舗・駐車場等
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		53	期末総賃貸可能面積		38,881.75㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		38,881.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			

（注1）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注2）「面積」、「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注3）「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。以下同じです。

（注4）2010年2月12日にガーデンコート（新棟）を増築しました（増築面積367.71㎡）。これによる追加の取得価格は122百万円です。

（注5）「信託期間満了日」が信託受託者の休業日に該当する場合、その休業日の直前の営業日となる場合があります。以下同じです。

10003　イトーヨーカドー八柱店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年6月16日	信託期間満了日		2033年2月28日
取得価格		1,616百万円			
	土地価格（構成割合）	1,015百万円（62.8%）			
	建物価格（構成割合）	601百万円（37.2%）			
土地	所在地	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建、鉄骨造陸屋根3階建
				建築時期	1982年10月5日・1982年9月30日
	面積	8,225.17㎡		延床面積	21,308.78㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		21,308.78㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		21,308.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－			

10004　JMFビル代官山02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年12月10日	信託期間満了日		2028年12月10日
取得価格		1,235百万円			
	土地価格（構成割合）	1,040百万円（84.2%）			
	建物価格（構成割合）	194百万円（15.8%）			
土地	所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	1991年3月1日 2008年6月13日
	面積	312.46㎡		延床面積	644.67㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		612.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		612.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ファミリーマート
担保設定の有無		―			

10005　ジャイル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2004年3月2日、 2005年5月27日及び 2007年10月19日	信託期間満了日		2027年10月31日
取得価格		22,712百万円			
	土地価格（構成割合）	18,472百万円（81.3%）			
	建物価格（構成割合）	4,240百万円（18.7%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
				建築時期	2007年10月2日
	面積	1,676.46㎡		延床面積	8,578.85㎡
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		13	期末総賃貸可能面積		4,865.04㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,865.04㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		シャネル、表参道うかい亭
担保設定の有無		―			

10007　ビックカメラ立川店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2004年9月29日	信託期間満了日		2034年9月30日
取得価格		11,920百万円			
	土地価格（構成割合）	9,701百万円（81.4%）			
	建物価格（構成割合）	2,218百万円（18.6%）			
土地	所在地	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	建物	構造と階数	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 別館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
				建築時期（注）	1970年8月14日
	面積	2,858.13㎡		延床面積	本館：19,354.92㎡ 別館：1,628.51㎡
	用途地域	商業地域		種類	本館：百貨店 別館：休憩所・駐車場、変電所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		20,983.43㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		20,983.43㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		ビックカメラ
担保設定の有無		－			
特記事項		・本館建物及び別館建物の容積率は、建設当時の容積率規制が本書の日付現在の基準と異なっていたため、それぞれ約882%及び約456%となっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は新築する場合には、現行の法規に基づく容積率に従うこととなります。			

（注）本館建物については登記簿上の建築時期に、別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

10008　イオン板橋ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2004年12月9日及び 2011年11月25日	信託期間満了日		2033年2月28日
取得価格		12,411百万円			
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（63.8%）			
	建物価格（構成割合）	4,496百万円（36.2%）			
土地	所在地	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
				建築時期（注1）	2000年5月17日、2011年11月25日
	面積（注2）	15,458.09㎡		延床面積（注4）	全体面積：72,737.91㎡ 専有部分：全体64,096.14㎡ のうち取得資産33,098.88㎡ （持分対応面積）
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店・銀行・映画館・駐車場
	所有・それ以外の別（注3）	所有権（分有）		所有・それ以外の別（注4）	所有権（区分所有、一部共有）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		72,748.34㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		72,748.34㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

（注1）2011年11月25日にサイクル売場を増床致しました（増床面積479.37㎡）。これによる追加の取得価格は11百万円です。

（注2）本物件敷地全体は二者により所有（分有）されており、信託受託者の所有に係る部分は全体敷地29,754.31㎡のうち東側部分15,458.09㎡です。

（注3）信託受託者の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は51.95%相当になります。

（注4）建物全体は二者により区分所有（一部共有）されており、信託受託者の持分は専有面積全体のうち51.64%相当です。なお、本物件の信託受託者の持分以外の部分の譲渡の際は、イオンリテール株式会社（旧株式会社マイカル）が先買権を有しています。旧株式会社マイカルは、2011年3月1日付でイオンリテール株式会社との間で同社を吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、当該先買権は同社に承継されています。

10009　JMFビル北青山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2005年2月1日	信託期間満了日		2035年1月31日
取得価格		989百万円			
	土地価格（構成割合）	761百万円（77.0%）			
	建物価格（構成割合）	227百万円（23.0%）			
土地	所在地	東京都港区北青山三丁目14番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2005年1月12日
	面積（注）	351.37㎡		延床面積	494.19㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		492.69㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		492.69㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		POLA
担保設定の有無		―			

（注）私道41.42㎡を含みます。

10011　西友ひばりヶ丘店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年3月9日	信託期間満了日		2033年2月28日
取得価格		6,100百万円			
	土地価格（構成割合）	4,135百万円（67.8%）			
	建物価格（構成割合）	1,964百万円（32.2%）			
土地	所在地	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	1978年10月31日
	面積	3,967.14㎡		延床面積	19,070.88㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		19,070.88㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		19,070.88㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		西友
担保設定の有無		株式会社西友に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			

10012　JMFビル自由が丘01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		A館： 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 B館： 三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注）		2005年3月28日及び 2016年11月7日	信託期間満了日		A館： 2033年2月28日 B館： 2029年1月28日
取得価格		3,093百万円			
	土地価格（構成割合）	1,861百万円（60.2%）			
	建物価格（構成割合）	1,231百万円（39.8%）			
土地	所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	建物	構造と階数	A館：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付3階建、B館：木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下2階付3階建
				建築時期	A館： 2005年3月7日 B館： 2016年10月27日
	面積	A館：555.78㎡ B館：284.56㎡		延床面積	A館：1,367.43㎡ B館：895.12㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		2,043.68㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,043.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		ベイクルーズ
担保設定の有無		―			

（注）JMFビル自由が丘01は、A館及びB館で構成されています。2016年10月にB館の建替えが完了し、本投資法人は、2016年11月7日付で同建物を追加取得しており、同日付で追加信託しています（取得価格504百万円）。

10013　チアーズ銀座					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2005年8月11日	信託期間満了日		2035年8月31日
取得価格		4,200百万円			
	土地価格（構成割合）	3,390百万円（80.7%）			
	建物価格（構成割合）	810百万円（19.3%）			
土地	所在地	東京都中央区銀座五丁目9番5号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2005年2月22日
	面積（注1）	318.01㎡		延床面積	1,974.90㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		1,686.58㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,686.58㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		デリリウムカフェ
担保設定の有無		―			

（注1）私道66㎡を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10014　東戸塚オーロラシティ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2006年3月24日	信託期間満了日		2031年3月31日
取得価格		50,500百万円			
	土地価格（構成割合）	30,350百万円（60.1%）			
	建物価格（構成割合）	20,150百万円（39.9%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	建物	構造と階数	西武・オーロラモール棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 イオン(旧：ダイエー)棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
				建築時期	西武・オーロラモール棟：1999年9月8日 アネックス棟・イオン(旧：ダイエー)棟：1999年9月13日
	面積	29,787.61㎡		延床面積	西武・オーロラモール棟：78,513.08㎡ アネックス棟：18,606.71㎡ イオン(旧：ダイエー)棟：53,564.47㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		109,406.91㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		109,406.91㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		西武、イオン
担保設定の有無		株式会社そごう・西武に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物のうち西武・オーロラモール棟に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、建築基準法第60条の特定街区であり、建築基準法上各特定街区を一敷地とし、各特定街区毎に建物をすべて接続させた一建築物として建築確認を受けています。第1街区には西武・オーロラモール棟の他に住宅1棟が存在し、第2街区にはアネックス棟及びイオン(旧：ダイエー)棟の他に住宅3棟が存在します。 ・本土地の一部に、横浜市のために公共上水道施設及び公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されています。			

10016　Gビル神宮前06					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2007年12月20日	信託期間満了日		－
取得価格		2,360百万円			
	土地価格（構成割合）	2,135百万円（90.5%）			
	建物価格（構成割合）	224百万円（ 9.5%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期	2007年11月6日
	面積	299.07㎡		延床面積	674.15㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		670.42㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		670.42㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ローソン
担保設定の有無		－			

10017　Gビル神宮前01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2008年5月1日	信託期間満了日		－
取得価格		3,400百万円			
	土地価格（構成割合）	3,219百万円（94.7%）			
	建物価格（構成割合）	180百万円（ 5.3%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2007年10月22日
	面積	334.18㎡		延床面積	547.64㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗・居宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		555.75㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		555.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		BAPE STORE
担保設定の有無		－			

10020　イオンモールむさし村山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月1日	信託期間満了日		2032年2月29日
取得価格		30,600百万円			
	土地価格（構成割合）	12,680百万円（41.4%）			
	建物価格（構成割合）	17,919百万円（58.6%）			
土地	所在地	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建
				建築時期	2006年10月16日
	面積	137,507.50㎡		延床面積	137,466.97㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		137,466.97㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		137,466.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		－			

10021　ラ・ポルト青山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月1日	信託期間満了日		2030年9月30日
取得価格		9,400百万円			
	土地価格（構成割合）	7,776百万円（82.7%）			
	建物価格（構成割合）	1,623百万円（17.3%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
				建築時期	2004年11月12日
	面積	1,272.58㎡		延床面積	6,572.29㎡
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		23	期末総賃貸可能面積		4,158.53㎡
期末入居率		95.0%	期末総賃貸面積		3,949.82㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ブノワ
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10024　Gビル南池袋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月30日	信託期間満了日		2030年3月31日
取得価格		5,800百万円			
	土地価格（構成割合）	5,225百万円（90.1%）			
	建物価格（構成割合）	574百万円（ 9.9%）			
土地	所在地	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
				建築時期	1974年10月1日
	面積	874.80㎡		延床面積	7,580.56㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		8	期末総賃貸可能面積		5,232.59㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,232.59㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		アディダス
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10025　幕張プラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月22日	信託期間満了日		2031年9月30日
取得価格		5,700百万円			
	土地価格（構成割合）	3,887百万円（68.2%）			
	建物価格（構成割合）	1,813百万円（31.8%）			
土地	所在地	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	建物	構造と階数	A館：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 B館：鉄骨造陸屋根6階建
				建築時期	A館：1998年3月17日 B館：1998年8月25日
	面積	13,180㎡		延床面積	A館：2,111.97㎡ B館：10,511.82㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		24,505.37㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		24,505.37㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		ヤマダデンキ
担保設定の有無		―			

10026　アーバンテラス神宮前					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月26日	信託期間満了日		2031年9月30日
取得価格		2,797百万円			
	土地価格（構成割合）	2,411百万円（86.2%）			
	建物価格（構成割合）	385百万円（13.8%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	2008年2月15日
	面積	946.25㎡		延床面積	1,734.42㎡
	用途地域	第二種住居地域		種類	集会所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		1,719.19㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,719.19㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		NEEDS表参道 by T&G WEDDING
担保設定の有無		－			

10027　ラウンドワン町田店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月26日	信託期間満了日		2031年10月31日
取得価格		2,450百万円			
	土地価格（構成割合）	1,621百万円（66.2%）			
	建物価格（構成割合）	828百万円（33.8%）			
土地	所在地	東京都町田市森野一丁目13番14号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
				建築時期	2004年7月15日
	面積	1,199.24㎡		延床面積	6,801.89㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		6,801.89㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,801.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

10028　ラウンドワンスタジアム板橋店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月26日	信託期間満了日		2031年10月31日
取得価格		2,400百万円			
	土地価格（構成割合）	1,349百万円（56.2%）			
	建物価格（構成割合）	1,051百万円（43.8%）			
土地	所在地	東京都板橋区相生町16番13号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
				建築時期	2006年4月12日
	面積	4,535.87㎡		延床面積	14,828.74㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		14,828.74㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		14,828.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

10029　Gビル代官山03（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類（注1）		不動産信託受益権（準共有持分54.96%）	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月27日	信託期間満了日		2030年4月30日
取得価格		1,000百万円			
	土地価格（構成割合）	1,000百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	―			
土地	所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14 他	建物	構造と階数	―
				建築時期	―
	面積（注2）	904.04㎡		延床面積	―
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域		種類	―
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	―
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積（注2）		904.04㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注2）		904.04㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		NEEDS代官山 by T&G WEDDING
担保設定の有無		―			
特記事項		・対象土地は埋蔵文化財包蔵地「鉢山町・猿楽町17番」に指定されており、文化財保護法に基づき、対象土地上で建物を取り壊す際は渋谷区及び目黒区の立会調査が必要となり、また、対象土地上で建物の新築工事等を行う際は、埋蔵文化財発掘届の提出が義務付けられます。			

（注1）本投資法人は、2020年4月30日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分45.04%を譲渡しました（譲渡価格1,333百万円）。
（注2）「土地面積」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

10030　Gビル表参道01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		－
取得価格		5,850百万円			
	土地価格（構成割合）	5,382百万円（92.0%）			
	建物価格（構成割合）	468百万円（ 8.0%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建
				建築時期	2012年4月20日
	面積（注）	376.23㎡		延床面積	1,508.03㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,508.03㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,508.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		キデイランド
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件土地の一部（約12.00㎡）は都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。 ・本物件建物は都市計画法第53条の規定による許可を得て建築されています。			

（注）私道4.18㎡を含みます。

10031　ラウンドワン横浜駅西口店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		2027年4月9日
取得価格		3,930百万円			
	土地価格（構成割合）	3,140百万円（79.9%）			
	建物価格（構成割合）	789百万円（20.1%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建
				建築時期	2002年4月8日
	面積（注）	1,455.09㎡		延床面積	6,560.09㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		6,560.09㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,560.09㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

（注）私道約151.6㎡を含みます。

10032　Gビル三軒茶屋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		2032年4月27日
取得価格		3,725百万円			
	土地価格（構成割合）	2,644百万円（71.0%）			
	建物価格（構成割合）	1,080百万円（29.0%）			
土地	所在地	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付き5階建
				建築時期	2005年11月4日
	面積	695.57㎡		延床面積	3,904.59㎡
	用途地域	商業地域		種類	スポーツ施設・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		3,471.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,471.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ティップネス
担保設定の有無		－			

10035　コリーヌ馬事公苑					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2033年3月31日
取得価格		3,100百万円			
	土地価格（構成割合）	2,613百万円（84.3%）			
	建物価格（構成割合）	487百万円（15.7%）			
土地	所在地	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	建物	構造と階数	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 B棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 アネックス棟：鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
				建築時期	A棟：1992年4月9日 B棟：1992年4月9日 アネックス棟：1992年4月7日
	面積（注）	4,102.47㎡		延床面積	A棟：4,211.92㎡ B棟：1,565.74㎡ アネックス棟：1,404.75㎡
	用途地域	準住居地域、第2種中高層住居専用地域		種類	A棟：店舗・事務所・駐車場 B棟：倉庫・事務所・給油所 アネックス棟：体育館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		11	期末総賃貸可能面積		5,356.54㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,356.54㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		MAGIC HOUSE
担保設定の有無		―			

（注）北側都道は都市計画道路（拡幅）となっていますが、本土地部分は拡幅整備済みとなっています。

10036　川崎ルフロン					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月7日	信託期間満了日		2033年9月30日
取得価格		30,000百万円			
	土地価格（構成割合）	25,770百万円（85.9%）			
	建物価格（構成割合）	4,230百万円（14.1%）			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区 日進町1番地11他	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付12階建 駐車場棟：鉄筋コンクリート造地下3階建
				建築時期	本棟：1988年2月29日 駐車場棟：1988年2月29日
	面積 （注1）（注2） （注3）（注4）	15,710.29㎡		延床面積	本棟：88,818.38㎡ 駐車場棟：5,705.63㎡
	用途地域	商業地域		種類	本棟：店舗・駐車場 駐車場棟：駐車場
	所有・それ以外の別 （注1）（注2） （注3）（注4）	所有権・地上権（準共有）		所有・それ以外の別（注5）	所有権（共有）
賃貸借概況					
期末テナント数		67	期末総賃貸可能面積		49,236.14㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		49,236.14㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ヨドバシカメラ
担保設定の有無		－			
特記事項		・信託受託者は、信託の目的たる地上権の準共有持分について、地上権設定者との間で地上権設定契約書を締結しており、信託受託者は、当該地上権又は本棟を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、地上権設定者の書面による承諾を得なければならないものとされています。 ・信託受託者は、本棟の建物共有者兼地上権設定者との間で権利変換契約書を締結しており、信託受託者が、本棟及び本土地の一部（概念図④⑤の部分）に係る自己の権利の一部又は全部を譲渡しようとする場合には、他の建物共有者兼地上権設定者は優先的に買取る権利を有するものとされています。 ・本物件の地下を除く各階の耐火間仕切り壁にアスベストを含有する湿式吹付け材が確認されていますが、隠ぺいされた状態で飛散防止管理が施され、飛散の恐れがある状態ではありません。			

（注1）本棟に係る敷地のうち、概念図⑤の部分（9,155.75㎡）については信託受託者が土地所有権を有しており、概念図④の部分（880.31㎡）については信託受託者は地上権（準共有持分63%）を有しています。

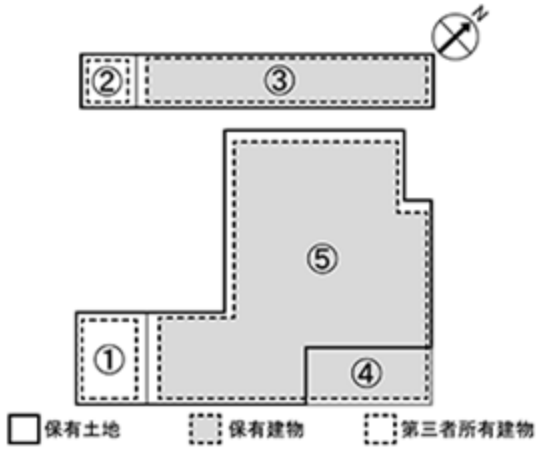
（注2）本土地の一部（概念図①の部分）について、借地権設定契約に基づき当該土地上の建物所有者に賃貸されています。概念図①上の建物は取得資産を構成しません。

（注3）本土地の一部（概念図②の部分）について、事業用定期借地権設定契約に基づき川崎市に賃貸されており、川崎市は当該土地上に自転車駐車場施設を所有しています。

（注4）本土地の一部（概念図③の部分の一部）について、川崎市に無償で貸与されており、川崎市はこれを市営公園の用に供するために使用しています。

（注5）信託受託者は、本棟を共有し（持分割合97.22%）、駐車場棟を単独で所有しています。信託受託者は、本棟の建物共有者が有する持分割合2.78%について、建物共有者より賃借しています。

＜概念図＞



（注）上図は、本物件の建物及び敷地の状況をわかりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。そのため、実際の形状及びそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

10037　JMFビル渋谷01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年3月25日	信託期間満了日		2034年4月30日
取得価格		3,230百万円			
	土地価格（構成割合）	2,545百万円（78.8%）			
	建物価格（構成割合）	684百万円（21.2%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2013年4月30日
	面積	274.93㎡		延床面積	1,893.52㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		1,630.03㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,630.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		The Millennials
担保設定の有無		－			

10038　Gビル表参道02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分50%）	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2014年4月1日及び 2014年10月1日	信託期間満了日		2034年3月31日
取得価格		17,705百万円			
	土地価格（構成割合）	17,085百万円（96.5%）			
	建物価格（構成割合）	619百万円（ 3.5%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根・銅板葺地下2階付4階建 アネックス棟1：鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 アネックス棟2：鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	本棟：2005年12月2日 アネックス棟1： 2005年11月30日 アネックス棟2： 2005年11月30日
	面積（注2）	2,274.15㎡		延床面積（注2）	7,157.32㎡ （本棟：6,563.16㎡ アネックス棟1：174.85㎡ アネックス棟2：419.31㎡）
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		種類	本棟：店舗・駐車場 アネックス棟1：店舗 アネックス棟2：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積（注2）		5,555.65㎡
期末入居率		95.5%	期末総賃貸面積（注2）		5,303.41㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント（注3）		－
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しており、保有する準共有持分（以下、本項において「本準共有持分」といいます。）又はその信託財産たる不動産の本準共有持分相当分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。 ・本物件の不動産信託受益権の準共有者並びに本土地の信託受託者及び本建物の信託受託者との間で信託間合意書を締結しており、かかる合意書の当事者全員の同意がない限り、本土地の信託受託者及び本建物の信託受託者は、本物件を売却しようとするときは、本建物及び本土地を一括して同一の譲受人に売却するものとされ、また不動産信託受益権の準共有者は、本物件の不動産信託受益権を売却しようとするときは、本建物の信託受益権及び本土地の信託受益権を同時に同一の譲受人に売却するものとされています。				

（注1）本投資法人は、2014年4月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分35%を取得し（取得価格12,393百万円）、2014年10月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分15%を追加取得しました（取得価格5,311百万円）。
（注2）「土地面積」、「建物延床面積」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。
（注3）主要なテナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

10039　Gビル吉祥寺01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注）		2014年4月10日及び 2015年1月30日	信託期間満了日		2034年3月31日
取得価格		3,460百万円			
	土地価格（構成割合）	3,121百万円（90.2%）			
	建物価格（構成割合）	338百万円（ 9.8%）			
土地	所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	1995年2月28日
	面積	572.55㎡		延床面積	1,715.25㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,718.21㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,718.21㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2014年4月10日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を取得し（取得価格1,700百万円）、2015年1月30日付で、残る準共有持分50%を追加取得しました（取得価格1,760百万円）。

10040　Cute Cube原宿					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年10月1日	信託期間満了日		2034年10月31日
取得価格		8,520百万円			
	土地価格（構成割合）	7,966百万円（93.5%）			
	建物価格（構成割合）	553百万円（ 6.5%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期	2013年8月30日
	面積（注）	635.97㎡		延床面積	1,729.36㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		9	期末総賃貸可能面積		1,428.56㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,428.56㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		KINJI
担保設定の有無		―			

（注）私道約3.68㎡を含みます。

10041　Gビル上野01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		2015年7月28日	信託期間満了日		2035年7月31日
取得価格		3,320百万円			
	土地価格（構成割合）	2,988百万円（90.0%）			
	建物価格（構成割合）	332百万円（10.0%）			
土地	所在地	東京都台東区上野四丁目9番14号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上4階
				建築時期	2006年6月7日
	面積	360.89㎡		延床面積	1,471.80㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・事務所・駐輪場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,471.80㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,471.80㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		アドアーズ
担保設定の有無		―			

10042　JMFビル高田馬場01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注）		2015年9月15日及び2016年10月3日	信託期間満了日		2036年9月30日
取得価格		5,945百万円			
	土地価格（構成割合）	4,867百万円（81.9%）			
	建物価格（構成割合）	1,078百万円（18.1%）			
土地	所在地	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2013年1月21日
	面積	1,010.19㎡		延床面積	4,340.44㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		15	期末総賃貸可能面積		3,569.20㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,569.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		行知学園
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2015年9月15日付で、本物件土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%を取得し（取得価格2,400百万円）、2016年10月3日付で、本物件土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%及び本物件建物を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得しました（取得価格3,545百万円）。

10043　Gビル秋葉原01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年9月15日	信託期間満了日		2035年9月30日
取得価格		4,980百万円			
	土地価格（構成割合）	4,585百万円（92.1%）			
	建物価格（構成割合）	394百万円（ 7.9%）			
土地	所在地	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
				建築時期	1975年9月9日
	面積	430.69㎡		延床面積	2,701.99㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		2,701.99㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,701.99㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		GiGO
担保設定の有無		－			

10044　Gビル秋葉原02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年9月18日	信託期間満了日		2035年9月30日
取得価格		2,500百万円			
	土地価格（構成割合）	2,175百万円（87.0%）			
	建物価格（構成割合）	325百万円（13.0%）			
土地	所在地	東京都千代田区神田松永町113番他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2005年9月28日
	面積	133.11㎡		延床面積	1,037.33㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,037.33㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,037.33㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		カラオケ館
担保設定の有無		－			

10045　Gビル吉祥寺02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2016年2月29日	信託期間満了日		2036年2月29日
取得価格		15,300百万円			
	土地価格（構成割合）	13,620百万円（89.0%）			
	建物価格（構成割合）	1,680百万円（11.0%）			
土地	所在地	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
				建築時期	2014年9月11日
	面積	1,254.44㎡		延床面積	8,534.71㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		8,838.79㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		8,838.79㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ヤマダデンキ
担保設定の有無		－			

10046　JMFビル銀座中央通り01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分50%）	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2016年3月1日及び 2016年4月28日	信託期間満了日		2036年4月30日
取得価格		13,000百万円			
	土地価格（構成割合）	12,220百万円（94.0%）			
	建物価格（構成割合）	780百万円（ 6.0%）			
土地	所在地	東京都中央区銀座二丁目6番16号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付13階建
				建築時期	2014年5月30日
	面積（注2）	394.53㎡		延床面積（注2）	4,289.29㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積（注2）		3,141.07㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注2）		3,141.07㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		ブシュロン
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しています。当該協定書において、準共有持分権者が自ら保有する準共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の者に優先して他の準共有者と交渉するものとされています。 また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。 ・本物件の不動産信託受益権者たる売主及び信託受託者との間で信託契約に関する合意書を締結しており、本投資法人を含む本物件の不動産信託受益権の準共有者は、かかる合意書の不動産信託受益権者の地位を承継しています。不動産信託受益権の準共有者は、本物件の不動産信託受益権を売却しようとするときは、本建物の信託受益権及び本土地の信託受益権を同時に同一の譲受人に売却するものとされ、また不動産信託受益権者が信託受託者に対して本物件の売却を指図する場合には、本建物及び本土地を同時に同一の譲受人に売却するように指図するものとされています。				

（注1）本投資法人は、2016年3月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分27.5%を取得し（取得価格7,150百万円）、その後、2016年4月28日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分22.5%を追加取得しました（取得価格5,850百万円）。

（注2）「土地面積」、「建物延床面積」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

10047　MARINE & WALK YOKOHAMA					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注）		2017年3月24日及び 2017年5月1日	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		11,300百万円			
	土地価格（構成割合）	7,378百万円（65.3%）			
	建物価格（構成割合）	3,921百万円（34.7%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2016年2月15日
	面積	7,053.05㎡		延床面積	12,670.93㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・会館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		27	期末総賃貸可能面積		8,347.68㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		8,347.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		NEEDSみなとみらい VERANDA by T&G WEDDING 、 Ron Herman
担保設定の有無		－			

（注）本投資法人は、2017年3月24日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を取得し（取得価格2,260百万円）、2017年5月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分80%を追加取得しました（取得価格9,040百万円）。

10048　Gビル神宮前07					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2017年11月22日	信託期間満了日		－
取得価格		1,950百万円			
	土地価格（構成割合）	1,884百万円（96.6%）			
	建物価格（構成割合）	66百万円（ 3.4%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2011年10月1日
	面積	201.23㎡		延床面積	369.94㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		373.12㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		373.12㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		セカンドストリート
担保設定の有無		－			

10049　Gビル南青山03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年10月25日	信託期間満了日		2028年10月31日
取得価格		12,200百万円			
	土地価格（構成割合）	11,712百万円（96.0%）			
	建物価格（構成割合）	488百万円（ 4.0%）			
土地	所在地	東京都港区南青山五丁目2番12号他	建物	構造と階数	A棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 B棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2009年8月31日
	面積（注1）	962.47㎡		延床面積	A棟：960.74㎡ B棟：463.09㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		6	期末総賃貸可能面積		1,373.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,373.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		KAUNIS CLINIC
担保設定の有無		－			

（注1）私道約78.55㎡を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10050　JMFビル神宮前02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年12月21日	信託期間満了日		2028年12月31日
取得価格		2,490百万円			
	土地価格（構成割合）	2,338百万円（93.9%）			
	建物価格（構成割合）	152百万円（ 6.1%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建
				建築時期	1998年6月23日
	面積	289.58㎡		延床面積	1,122.10㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		802.40㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		802.40㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ファミリーマート
担保設定の有無		－			

10051　ラウンドワンスタジアム川崎大師店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年12月25日	信託期間満了日		2028年12月31日
取得価格		2,370百万円			
	土地価格（構成割合）	1,853百万円（78.2%）			
	建物価格（構成割合）	517百万円（21.8%）			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	建物	構造と階数	遊技場：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 駐車場：鉄骨造陸屋根4階建 集塵庫：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
				建築時期	2004年11月29日
	面積	6,066.38㎡		延床面積	13,559.17㎡
	用途地域	準工業地域		種類	遊技場・駐車場・集塵庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		13,559.17㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		13,559.17㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

10052　m-シティ柏					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年4月19日	信託期間満了日		2029年4月30日
取得価格		5,520百万円			
	土地価格（構成割合）	4,410百万円（79.9%）			
	建物価格（構成割合）	1,110百万円（20.1%）			
土地	所在地	千葉県柏市大山台一丁目10番他	建物	構造と階数	Ａ棟：鉄骨造陸屋根4階建 Ｂ棟：鉄骨造陸屋根3階建
				建築時期	2000年9月29日
	面積	19,053.98㎡		延床面積	Ａ棟：10,090.80㎡ Ｂ棟：10,346.56㎡
	用途地域	第二種住居地域、準住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		20,437.36㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		20,437.36㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		コジマ×ビックカメラ
担保設定の有無		－			
特記事項		・本建物においては、過去の調査において耐震補強工事が必要な状況と確認されたため、耐震補強工事が実施されています（2016年8月完了）。本投資法人は本物件取得に先立ち、耐震補強工事監査報告書の作成を株式会社ERIソリューションに依頼しており、同社より、「耐震補強工事の妥当性については問題無いものと判断する」との評価を取得しています。			

10053　JMFビル神宮前03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2019年7月9日	信託期間満了日		2029年7月31日
取得価格		7,000百万円			
	土地価格（構成割合）	6,881百万円（98.3%）			
	建物価格（構成割合）	119百万円（ 1.7%）			
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号 他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2004年3月2日
	面積	674.89㎡		延床面積	A棟：361.28㎡ B棟：335.28㎡ C棟：424.65㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		6	期末総賃貸可能面積		1,127.08㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,127.08㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		SHEIN TOKYO
担保設定の有無		－			

10054　マチノマ大森					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2020年3月2日	信託期間満了日		2030年3月31日
取得価格		9,100百万円			
	土地価格（構成割合）	6,934百万円（76.2%）			
	建物価格（構成割合）	2,166百万円（23.8%）			
土地	所在地	東京都大田区大森西三丁目1番38号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建
				建築時期	2018年9月30日
	面積（注）	8,417.31㎡		延床面積	21,707.89㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		34	期末総賃貸可能面積		9,120.40㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		9,120.40㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

（注）本物件土地の一部（190.89㎡）は土地賃貸借契約に基づき東京都へ賃貸しています。

10055　JMFビル代官山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2020年4月30日	信託期間満了日		2030年4月30日
取得価格（注）		3,600百万円			
	土地価格（構成割合）	3,240百万円（90.0%）			
	建物価格（構成割合）	360百万円（10.0%）			
土地	所在地	東京都渋谷区代官山町20番地20号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
				建築時期	1992年5月12日
	面積	793.40㎡		延床面積	2,525.81㎡
	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域		種類	店舗・銀行・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		9	期末総賃貸可能面積		2,151.32㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,151.32㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		ペッツファースト動物病院 代官山高度医療センター
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、本物件のうち、土地の共有持分51.43%に係る信託受益権をGビル代官山03（底地）（準共有持分45.04%）（以下「本譲渡物件」といいます。）との交換（以下「本交換」といいます。）により取得し、本交換について圧縮記帳の適用を受けています。本譲渡物件の譲渡益の全額を本物件の取得価格から減額した金額は、3,149百万円です。

10056　イオンモール津田沼					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2031年12月31日
取得価格		28,300百万円			
	土地価格（構成割合）	22,302百万円（78.8%）			
	建物価格（構成割合）	5,997百万円（21.2%）			
土地	所在地	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2003年9月19日 2007年12月10日増築
	面積	29,397.03㎡		延床面積	96,033.49㎡
	用途地域（注）	商業地域		種類	店舗・駐車場・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		101,210.44㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		101,210.44㎡
プロパティ・マネジメント会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

（注）本物件に係る土地の用途地域は、習志野市が2007年3月20日に決定した都市計画の変更により、商業地域となっています。

10057　JMFビル横浜馬車道01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2028年4月30日
取得価格		23,900百万円			
	土地価格（構成割合）	17,009百万円（71.2%）			
	建物価格（構成割合）	6,890百万円（28.8%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付27階建
				建築時期	2003年2月28日
	面積	3,840.76㎡		延床面積	41,154.75㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別（注1）	所有権（敷地権）		所有・それ以外の別（注2）	区分所有権
賃貸借概況（注3）					
期末テナント数		13	期末総賃貸可能面積		25,150.69㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		25,150.69㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社第一ビルディング			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本投資法人は、2018年4月9日から起算して10年を経過するまでの間は、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」といいます。）の承諾なく、(i)本物件及び本物件に係る信託受益権の全部又は一部について、第三者に移転することができず、(ii)本物件の全部又は一部について、抵当権、質権、留置権、先取特権若しくは譲渡担保権その他の担保を目的とする権利、地上権、永小作権、地役権、入会権、通行権、使用借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転することができず、(iii)一定の例外を除き本物件を事務所・店舗・駐車場以外の用途に供すること等ができません。 ・本投資法人は、2018年4月9日から起算して10年を経過するまでの間は、URの承諾なく、本物件の資産運用業務を受託する者又は本物件の建物管理業務を受託する者を変更することができません。			

（注1）敷地権割合：89.57%。
（注2）全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%。
（注3）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10058　JMFビル川崎01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2035年7月31日
取得価格		23,700百万円			
	土地価格（構成割合）	22,358百万円（94.3%）			
	建物価格（構成割合）	1,341百万円（ 5.7%）			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
				建築時期	1982年5月17日
	面積	6,247.94㎡		延床面積	41,290.91㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		12	期末総賃貸可能面積		24,485.71㎡
期末入居率		94.7%	期末総賃貸面積		23,191.19㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10059　JMFビル渋谷02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2032年2月29日
取得価格		19,600百万円			
	土地価格（構成割合）	17,904百万円（91.3%）			
	建物価格（構成割合）	1,695百万円（ 8.7%）			
土地	所在地	東京都渋谷区桜丘町31番15号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2010年3月15日
	面積	1,200.08㎡		延床面積	8,655.61㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		6,379.66㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,379.66㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10060　JMFビル渋谷03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2035年7月31日
取得価格		17,000百万円			
	土地価格（構成割合）	15,596百万円（91.7%）			
	建物価格（構成割合）	1,403百万円（ 8.3%）			
土地	所在地	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
				建築時期	2009年10月8日
	面積	918.49㎡		延床面積	6,565.87㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		11	期末総賃貸可能面積		5,043.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,043.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ベスト・プロパティ			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10061　JMFビル東陽町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年6月30日
取得価格		11,300百万円			
	土地価格（構成割合）	9,492百万円（84.0%）			
	建物価格（構成割合）	1,808百万円（16.0%）			
土地	所在地	東京都江東区東陽四丁目11番38号	建物	構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建 附属建物：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
				建築時期	1990年1月31日 2007年1月12日変更、一部取毀、増築
	面積	4,565.21㎡		延床面積	18,506.16㎡ （附属建物含む。）
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		種類	本棟：事務所・駐車場 附属建物：塵芥室
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		12	期末総賃貸可能面積		12,487.75㎡
期末入居率		90.2%	期末総賃貸面積		11,261.35㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス			
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10062　OM03東京赤坂					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2029年11月30日
取得価格		8,000百万円			
	土地価格（構成割合）	6,683百万円（83.5%）			
	建物価格（構成割合）	1,316百万円（16.5%）			
土地	所在地	東京都港区赤坂四丁目3番2号	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根11階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
				建築時期	2018年4月30日
	面積	930.29㎡		延床面積	4,248.19㎡（附属建物も含む。）
	用途地域	商業地域、第2種住居地域		種類	本棟：ホテル・店舗 附属建物：駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		4,236.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,236.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		フジタビルメンテナンス株式会社	主要なテナント		株式会社星野リゾート・マネジメント
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10063　JMFビル日本橋浜町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年6月30日
取得価格		10,400百万円			
	土地価格（構成割合）	8,882百万円（85.4%）			
	建物価格（構成割合）	1,517百万円（14.6%）			
土地	所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根10階建
				建築時期	2008年1月29日
	面積	1,135.18㎡		延床面積	8,123.17㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		6,123.81㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,123.81㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10065　JMFビル笹塚01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2032年2月29日
取得価格		9,110百万円			
	土地価格（構成割合）	7,964百万円（87.4%）			
	建物価格（構成割合）	1,145百万円（12.6%）			
土地	所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
				建築時期	1995年3月2日
	面積	3,032.26㎡		延床面積	11,973.11㎡
	用途地域	準工業地域		種類	事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		17	期末総賃貸可能面積		8,320.38㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		8,320.38㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10066　JMFビル上野01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2035年4月30日
取得価格		8,690百万円			
	土地価格（構成割合）	6,943百万円（79.9%）			
	建物価格（構成割合）	1,746百万円（20.1%）			
土地	所在地	東京都台東区東上野五丁目24番8号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
				建築時期	1993年11月17日
	面積	1,323.78㎡		延床面積	9,631.83㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・車庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		6,858.17㎡
期末入居率		58.1%	期末総賃貸面積		3,984.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10067　JMFビル横浜01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2035年7月31日
取得価格		8,260百万円			
	土地価格（構成割合）	7,181百万円（86.9%）			
	建物価格（構成割合）	1,078百万円（13.1%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造アルミニューム板葺陸屋根地下1階付20階建
				建築時期	1994年3月25日
	面積（注2）	5,244.81㎡		延床面積	21,054.60㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別（注1）	所有権（敷地権）		所有・それ以外の別（注2）	区分所有権
賃貸借概況（注3）					
期末テナント数		54	期末総賃貸可能面積		12,718.10㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		12,718.10㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社第一ビルディング			
担保設定の有無		―			

（注1）敷地権割合：75.39917959%。本物件の土地は、隣接する区分所有建物であるヨコハマポートサイドレイナに係る土地と共通であり、本物件の建物及びヨコハマポートサイドレイナを一体として所有権敷地権が登記されています。なお、敷地面積はヨコハマポートサイドレイナに係る土地の面積も含んでいます。

（注2）専有面積割合：96.47%

（注3）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10069　JMFビル神田01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年6月30日
取得価格		4,250百万円			
	土地価格（構成割合）	4,011百万円（94.4%）			
	建物価格（構成割合）	238百万円（ 5.6%）			
土地	所在地	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建
				建築時期	1989年5月9日 2008年8月11日一部取壊し
	面積	715.69㎡		延床面積	4,554.00㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		7	期末総賃貸可能面積		3,145.67㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,145.67㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10071　JMFビル東日本橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2035年12月31日
取得価格		3,200百万円			
	土地価格（構成割合）	2,778百万円（86.8%）			
	建物価格（構成割合）	421百万円（13.2%）			
土地	所在地	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
				建築時期	1988年3月19日
	面積	599.07㎡		延床面積	4,210.72㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・車庫・倉庫・物置
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別（注1）	区分所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		9	期末総賃貸可能面積		3,254.74㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,254.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ベスト・プロパティ			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件の土地の一部（32番22）には、通行を目的として、東京都中央区東日本橋二丁目32番17、同32番19及び同32番20の土地を要役地とする地役権が設定されています。			

（注1）本物件は区分所有建物となっていますが、専有部分のすべてを信託財産とする不動産信託受益権であり、他に区分所有者は存在しません。

（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10072　JMFビル市ヶ谷01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年4月30日	信託期間満了日		2031年4月30日
取得価格		20,935百万円			
	土地価格（構成割合）	19,050百万円（91.0%）			
	建物価格（構成割合）	1,884百万円（ 9.0%）			
土地	所在地	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
				建築時期	2004年10月1日
	面積	1,983.53㎡		延床面積	13,905.41㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・共同住宅・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		29	期末総賃貸可能面積		10,372.27㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		10,372.27㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度の許可を受けており、東京都総合設計許可要綱に基づく市街地住宅総合設計制度が適用され、住宅及び公開空地の設定により容積率の緩和措置及び道路斜線制限の不適用措置を受けているため、住宅の用途に供する部分を他の用途に変更することはできないとされています。また、公開空地についての維持管理義務を負担しています。			

（注）期末の数値に関しては、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び本投資法人によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10073　JMFビル広尾01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年10月29日	信託期間満了日		2041年10月31日
取得価格		10,000百万円			
	土地価格（構成割合）	8,740百万円（87.4%）			
	建物価格（構成割合）	1,260百万円（12.6%）			
土地	所在地	東京都港区南麻布五丁目1番11号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
				建築時期	2007年11月29日
	面積（注1）	1,411.99㎡		延床面積	5,237.81㎡
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		34	期末総賃貸可能面積		4,212.41㎡
期末入居率		96.3%	期末総賃貸面積		4,056.25㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット	主要なテナント		広尾ゴルフインパクト
担保設定の有無		―			

（注1）私道約59㎡を含みます。
（注2）期末の数値に関して、一部については、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10074　JMFビル船橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年11月26日	信託期間満了日		2041年11月30日
取得価格		5,000百万円			
	土地価格（構成割合）	4,130百万円（82.6%）			
	建物価格（構成割合）	870百万円（17.4%）			
土地	所在地	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2021年9月10日
	面積（注）	645.71㎡		延床面積	3,142.07㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		7	期末総賃貸可能面積		2,865.76㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,865.76㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		カラオケまねきねこ
担保設定の有無		―			

（注）道路とみなされる部分約44.6㎡を含みます。

10075　JMFビル赤坂02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年12月1日	信託期間満了日		2041年12月31日
取得価格		42,428百万円			
	土地価格（構成割合）	38,694百万円（91.2%）			
	建物価格（構成割合）	3,734百万円（ 8.8%）			
土地	所在地	東京都港区赤坂二丁目3番5号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
				建築時期	2011年2月25日
	面積	1,893.72㎡		延床面積	17,493.58㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注1）					
期末テナント数		12	期末総賃貸可能面積		12,202.96㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		12,202.96㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ベスト・プロパティ			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件は、敷地の一部を公開空地とすることや、屋上緑化の設置等により、下記（注2）記載のとおり容積率の緩和を受けています。公開空地について一般の通行の用に供する必要があり、また公開空地、屋上緑化等について維持管理等を行う必要があります。			

（注1）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

（注2）本物件は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度(一般型総合設計)の許可(平成20年11月26日 20都市建指建第1037号)を受け、公開空地、屋上緑化等の設置により容積率の緩和措置(本来700%であるところ、総合設計により許容容積率:871.99%)を適用しています。

10076　JMFレジデンス学芸大学					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2022年3月18日	信託期間満了日		2042年3月31日
取得価格		1,505百万円			
	土地価格（構成割合）	1,204百万円（80.0%）			
	建物価格（構成割合）	301百万円（20.0%）			
土地	所在地	東京都世田谷区野沢三丁目9番13号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
				建築時期	2022年2月5日
	面積	543.43㎡		延床面積	1,402.35㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		39	期末総賃貸可能面積		1,052.13㎡
期末入居率		95.2%	期末総賃貸面積		1,001.85㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10077　JMFレジデンス北品川					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年3月1日	信託期間満了日		2043年2月28日
取得価格		1,900百万円			
	土地価格（構成割合）	1,429百万円（75.2%）			
	建物価格（構成割合）	471百万円（24.8%）			
土地	所在地	東京都品川区北品川二丁目24番7号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
				建築時期	2018年4月12日
	面積	314.68㎡		延床面積	1,736.48㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		59	期末総賃貸可能面積		1,487.13㎡
期末入居率		94.6%	期末総賃貸面積		1,407.01㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社Goodリアルエステート			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社Goodリアルエステートによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10078　JMFレジデンス池袋一丁目					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年3月1日	信託期間満了日		2043年2月28日
取得価格		1,670百万円			
	土地価格（構成割合）	1,169百万円（70.0%）			
	建物価格（構成割合）	501百万円（30.0%）			
土地	所在地	東京都豊島区池袋一丁目16番15号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
				建築時期	2022年11月8日
	面積	354.47㎡（注1）		延床面積	1,524.02㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権・借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		42	期末総賃貸可能面積		1,357.18㎡
期末入居率		95.4%	期末総賃貸面積		1,294.98㎡
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社			
担保設定の有無		―			

（注1）本土地の一部（合計面積：191.52㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。
（注2）期末の数値に関しては、三井不動産レジデンシャルリース株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10079　JMFビル中野01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年3月24日	信託期間満了日		2043年3月31日
取得価格		4,000百万円			
	土地価格（構成割合）	3,648百万円（91.2%）			
	建物価格（構成割合）	352百万円（ 8.8%）			
土地	所在地	東京都中野区中野二丁目19番2号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き4階建
				建築時期	1991年9月6日、2018年7月31日
	面積	1,207.38㎡		延床面積	3,741.80㎡
	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域		種類	事務所・スタジオ・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		7	期末総賃貸可能面積		3,023.17㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,023.17㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社			
担保設定の有無		―			

10080　JMFレジデンス藤沢					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社SMBC信託銀行
取得年月日		2023年3月30日	信託期間満了日		2043年3月31日
取得価格		1,270百万円			
	土地価格（構成割合）	699百万円（55.0%）			
	建物価格（構成割合）	571百万円（45.0%）			
土地	所在地	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
				建築時期	2021年2月16日
	面積	1,119.31㎡		延床面積	1,927.33㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅・プロパン庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		73	期末総賃貸可能面積		1,711.13㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,711.13㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10081　JMFレジデンス新横浜					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年4月27日	信託期間満了日		2043年4月30日
取得価格		3,190百万円			
	土地価格（構成割合）	2,552百万円（80.0%）			
	建物価格（構成割合）	638百万円（20.0%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番15号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付き10階建
				建築時期	2009年5月30日
	面積	862.00㎡		延床面積	5,171.12㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・駐車場・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		101	期末総賃貸可能面積		4,034.64㎡
期末入居率		92.5%	期末総賃貸面積		3,732.44㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10082　JMFレジデンス赤羽志茂					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年4月27日	信託期間満了日		2043年4月30日
取得価格		2,200百万円			
	土地価格（構成割合）	1,870百万円（85.0%）			
	建物価格（構成割合）	330百万円（15.0%）			
土地	所在地	東京都北区志茂一丁目4番13号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
				建築時期	2006年12月19日
	面積	1,612.31㎡		延床面積	2,914.38㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		53	期末総賃貸可能面積		2,740.30㎡
期末入居率		91.0%	期末総賃貸面積		2,493.42㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10083　JMFレジデンス町田					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2023年10月2日	信託期間満了日		―
取得価格		4,059百万円			
	土地価格（構成割合）	2,651百万円（65.3%）			
	建物価格（構成割合）	1,408百万円（34.7%）			
土地	所在地	東京都町田市原町田二丁目21番24	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
				建築時期	2023年8月1日
	面積	3,238.11㎡		延床面積	6,010.70㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		170	期末総賃貸可能面積		4,693.77㎡
期末入居率		94.0%	期末総賃貸面積		4,413.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社Goodリアルエステート			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社Goodリアルエステートによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10084　JMFレジデンス世田谷三宿					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年3月1日	信託期間満了日		2044年3月31日
取得価格		3,050百万円			
	土地価格（構成割合）	2,775百万円（91.0%）			
	建物価格（構成割合）	274百万円（ 9.0%）			
土地	所在地	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
				建築時期	2007年6月6日
	面積（注1）	1,677.56㎡		延床面積	3,239.37㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅・ゴミ置場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		77	期末総賃貸可能面積		2,660.21㎡
期末入居率		97.5%	期末総賃貸面積		2,593.99㎡
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。			

（注1）私道等とみなされる部分（約150㎡）を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10085　JMFレジデンス新板橋					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年3月1日	信託期間満了日		2044年3月31日
取得価格		1,420百万円			
	土地価格（構成割合）	979百万円（69.0%）			
	建物価格（構成割合）	440百万円（31.0%）			
土地	所在地	東京都板橋区板橋四丁目26番13号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
				建築時期	2023年10月3日
	面積（注1）	672.18㎡		延床面積	1,537.95㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別（注1）	所有権（一部共有）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		34	期末総賃貸可能面積		1,305.01㎡
期末入居率		97.5%	期末総賃貸面積		1,272.91㎡
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社			
担保設定の有無		―			

（注1）本土地の一部（14.03㎡）は共有されており、信託受託者が保有する共有持分の持分割合は50%です。また、当該土地は私道等とみなされる部分に該当します。なお、土地の面積には本土地全体の数値を記載しています。
（注2）期末の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10086　JMFレジデンス蔵前二丁目					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年4月1日	信託期間満了日		2044年4月30日
取得価格		3,070百万円			
	土地価格（構成割合）	2,241百万円（73.0%）			
	建物価格（構成割合）	828百万円（27.0%）			
土地	所在地	東京都台東区蔵前二丁目10番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
				建築時期	2024年2月8日
	面積	448.44㎡		延床面積	2,596.06㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		60	期末総賃貸可能面積		2,161.83㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,161.83㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10087　JMFレジデンス蔵前鳥越					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年4月1日	信託期間満了日		2044年4月30日
取得価格		1,960百万円			
	土地価格（構成割合）	1,430百万円（73.0%）			
	建物価格（構成割合）	529百万円（27.0%）			
土地	所在地	東京都台東区鳥越二丁目2番2号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
				建築時期	2024年1月11日
	面積	262.28㎡		延床面積	1,792.97㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		42	期末総賃貸可能面積		1,503.78㎡
期末入居率		91.5%	期末総賃貸面積		1,375.72㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10088　JMFレジデンス浅草橋三丁目					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得年月日	2024年4月26日		信託期間満了日	2044年4月30日	
取得価格	4,320百万円				
土地価格（構成割合）	3,313百万円（76.7%）				
建物価格（構成割合）	1,006百万円（23.3%）				
土地	所在地	東京都台東区浅草橋三丁目9番3号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
				建築時期	2024年4月2日
	面積（注1）	561.32㎡		延床面積	3,243.70㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数	66		期末総賃貸可能面積	2,926.16㎡	
期末入居率	92.1%		期末総賃貸面積	2,693.55㎡	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット				
担保設定の有無	―				

（注1）私道等とみなされる部分（約56.72㎡）を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10089　Gビル神宮前10					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得年月日	2024年10月9日		信託期間満了日	2044年10月31日	
取得価格	7,020百万円				
土地価格（構成割合）	6,633百万円（94.5%）				
建物価格（構成割合）	386百万円（ 5.5%）				
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
				建築時期	2012年5月10日
	面積	1,079.80㎡		延床面積	2,659.55㎡
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域		種類	会館、廃棄物保管庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数	1		期末総賃貸可能面積	2,721.27㎡	
期末入居率	100.0%		期末総賃貸面積	2,721.27㎡	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社オフィス・ミツキ		主要なテナント	シャルマンシーナ東京	
担保設定の有無	―				

10090　JMFビル横浜港北01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年10月9日	信託期間満了日		2034年10月31日
取得価格		5,477百万円			
	土地価格（構成割合）	3,291百万円（60.1%）			
	建物価格（構成割合）	2,185百万円（39.9%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建
				建築時期	2013年9月26日、2016年3月25日
	面積	2,687.95㎡		延床面積	15,434.34㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		40	期末総賃貸可能面積		8,894.18㎡
期末入居率		96.1%	期末総賃貸面積		8,544.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		横浜市民局
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地の一部に、高速度鉄道事業施設所有のための区分地上権並びに地域冷暖房設備の設置及び管理のための区分地上権がそれぞれ設定されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。			

（注）期末の数値に関しては、JLLリテールマネジメント株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

10091　ユニモちはら台					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年10月31日	信託期間満了日		2044年10月31日
取得価格		30,000百万円			
	土地価格（構成割合）	24,150百万円（80.5%）			
	建物価格（構成割合）	5,850百万円（19.5%）			
土地	所在地	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
				建築時期	2007年8月9日
	面積	114,274.11㎡		延床面積	70,429.19㎡
	用途地域	近隣商業地域・第一種低層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域		種類	店舗・映画館、機械室
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		157	期末総賃貸可能面積		47,763.66㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		47,763.66㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		USシネマ、ヤオコーマーケットプレイス
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10092　クロス向ヶ丘					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年4月1日	信託期間満了日		2045年3月31日
取得価格		4,800百万円			
	土地価格（構成割合）	3,624百万円（75.5%）			
	建物価格（構成割合）	1,176百万円（24.5%）			
土地	所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸字庚耕地 2779番1	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	2023年11月30日
	面積	5,653.40㎡		延床面積	9,205.46㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		14	期末総賃貸可能面積		6,771.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,771.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		野村不動産コマース株式会社	主要なテナント		イオンフードスタイル
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地を承役地、本土地と隣接する第三者の所有する土地を要役地として、当該隣接地に建築する建築物に対する建築基準法で定める容積率・建蔽率・斜線制限等の算定上、本土地を建築敷地として使用することを目的とする地役権が設定されており、本土地において、建築基準法に定める容積対象面積9,354.80㎡、容積上限165.47%を超える建物及び商業店舗用途以外の建物の建築をしてはならないものとされています。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10093　富士ソフト汐留ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		―
取得価格		25,060百万円			
	土地価格（構成割合）	20,370百万円（81.3%）			
	建物価格（構成割合）	4,690百万円（18.7%）			
土地	所在地	東京都港区東新橋二丁目15番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2024年2月29日
	面積	2,545.13㎡		延床面積	19,341.09㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・駐車場・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		12,755.49㎡
期末入居率		99.2%	期末総賃貸面積		12,648.34㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件は、富士ソフト汐留ANNEXビルとともに一団地認定の総合設計制度の適用を受けており、富士ソフト汐留ANNEXビルと一体で建蔽率・容積率が算出されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。 ・本土地において、砒素及びフッ素の基準超過が確認され、形質変更時要届出区域に指定されています。なお、大和不動産鑑定株式会社より、対象地は大部分が被覆されており、地下水の飲用もないため、健康被害リスクや生活環境保全上の支障等の懸念は少ないと考えられる旨の見解を得ています。 ・本投資法人は、やむを得ない理由による場合であり、かつ、東京都との間で協議を行い、東京都の承諾を得た場合を除き、本土地の所有権を第三者に移転し、又は第三者のために権利を設定してはならないものとされています。			

（注）期末の数値に関しては、建物の一部に富士ソフト株式会社を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10094　富士ソフト汐留ANNEXビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		―
取得価格		3,280百万円			
	土地価格（構成割合）	2,750百万円（83.8%）			
	建物価格（構成割合）	530百万円（16.2%）			
土地	所在地	東京都港区東新橋2丁目16番2号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
				建築時期	2022年3月31日
	面積	476.20㎡		延床面積	3,487.46㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		2,298.73㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,298.73㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件は、富士ソフト汐留ビルとともに一団地認定の総合設計制度の適用を受けており、富士ソフト汐留ビルと一体で建蔽率・容積率が算出されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。 ・本土地において、砒素及びフッ素の基準超過が確認され、形質変更時要届出区域に指定されています。なお、大和不動産鑑定株式会社より、対象地は大部分が被覆されており、地下水の飲用もないため、健康被害リスクや生活環境保全上の支障等の懸念は少ないと考えられる旨の見解を得ています。 ・本投資法人は、やむを得ない理由による場合であり、かつ、東京都との間で協議を行い、東京都の承諾を得た場合を除き、本土地の所有権を第三者に移転し、又は第三者のために権利を設定してはならないものとされています。			

10095　富士ソフト本社ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		2045年8月31日
取得価格		17,780百万円			
	土地価格（構成割合）	15,010百万円（84.4%）			
	建物価格（構成割合）	2,770百万円（15.6%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目100番1	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建
				建築時期	2004年2月27日
	面積	2,828.77㎡		延床面積	26,829.91㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		16,365.54㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		16,365.54㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地の容積率は本来800%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は958.62%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。 ・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10096　JMFビル大宮01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		－
取得価格		2,000百万円			
	土地価格（構成割合）	1,820百万円（91.0%）			
	建物価格（構成割合）	180百万円（ 9.0%）			
土地	所在地	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	1992年3月5日
	面積	710.41㎡		延床面積	3,497.20㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・居宅・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		2,489.22㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,489.22㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		－			
特記事項		・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。			

10097　富士ソフト門前仲町ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		2045年8月31日
取得価格		1,560百万円			
	土地価格（構成割合）	1,410百万円（90.4%）			
	建物価格（構成割合）	150百万円（ 9.6%）			
土地	所在地	東京都江東区福住一丁目8番7号	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 別棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
				建築時期	本棟：1991年4月29日 別棟：2003年12月4日
	面積	1,547.72㎡		延床面積	4,485.45㎡（別棟を含む。）
	用途地域	準工業地域		種類	本棟：事務所 別棟：機械室
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		4,485.45㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,485.45㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10098　富士ソフト厚木ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		―
取得価格		320百万円			
	土地価格（構成割合）	230百万円（71.9%）			
	建物価格（構成割合）	90百万円（28.1%）			
土地	所在地	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建
				建築時期	1996年2月13日
	面積	982㎡		延床面積	2,003.97㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		種類	事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		2,003.97㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,003.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本建物について、構造計算書が本書の日付現在において確認できていませんが、構造計算書が確認できないことにより生じ得る建物の利用及び改修等における制約・制限・不利益等について賃借人は予め了承するものとされています。			

10099　富士ソフト大船ビル（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		－
取得価格		300百万円			
	土地価格（構成割合）	300百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	神奈川県鎌倉市岡本二丁目943番3他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	917.38㎡		延床面積	－
	用途地域	第一種住居地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		917.38㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		917.38㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－			
担保設定の有無		－			

10100　富士ソフト我孫子ビル（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		－
取得価格		200百万円			
	土地価格（構成割合）	200百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	千葉県我孫子市柴崎台一丁目14番1	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	1,041.30㎡		延床面積	－
	用途地域	第一種住居地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,041.30㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,041.30㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－			
担保設定の有無		－			

10101　サイバーコム横浜本社ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		2045年8月31日
取得価格		3,140百万円			
	土地価格（構成割合）	2,740百万円（87.3%）			
	建物価格（構成割合）	400百万円（12.7%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	1993年7月15日
	面積	738.76㎡		延床面積	6,275.49㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		4,374.73㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,374.73㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

10102　富士ソフト東神奈川ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		―
取得価格		500百万円			
	土地価格（構成割合）	410百万円（82.0%）			
	建物価格（構成割合）	90百万円（18.0%）			
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区西神奈川一丁目10番10他	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建
				建築時期	1991年3月6日
	面積	236.35㎡		延床面積	1,261.04㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・車庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,261.04㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,261.04㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

20002　京都ファミリー					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年12月21日	信託期間満了日		2036年1月31日
取得価格		5,340百万円			
	土地価格（構成割合）	3,130百万円（58.6%）			
	建物価格（構成割合）	2,210百万円（41.4%）			
土地	所在地	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	1982年11月9日
	面積（注1）	23,119.27㎡		延床面積	本棟：34,307.69㎡ 駐車場棟：9,984.75㎡
	用途地域	準工業地域、商業地域		種類	駐車場・百貨店
	所有・それ以外の別（注1）	所有権・借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		56	期末総賃貸可能面積		19,528.78㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		19,528.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		イオン、ヤマダデンキ
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」により、「既成市街地内準工業地域」に指定されており、新たに商業施設の開発事業を行う場合には、店舗面積の上限として「1,000㎡」を目安にする必要があります。			

（注1）本土地の一部（合計面積：16,053.28㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。
（注2）期末の数値に関しては、一部については、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20003　河原町オーパ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権/不動産	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2006年9月29日及び 2025年12月23日	信託期間満了日		2036年9月30日
取得価格		19,290百万円			
	土地価格（構成割合）	16,204百万円（84.0%）			
	建物価格（構成割合）	3,085百万円（16.0%）			
土地	所在地	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	1998年11月13日
	面積（注2）（注3）	2,578.86㎡		延床面積（注5）	18,595.69㎡
	用途地域	商業地域		種類	百貨店
	所有・それ以外の別（注4）	所有権（分有）		所有・それ以外の別（注5）	所有権（共有）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		18,848.20㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		18,848.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		オーパ
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「No.049御土居跡」及び「No.170寺町旧城」の範囲内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。 ・本土地の所有権又は本建物の共有持分を譲渡する場合には、共有者全員に対する事前通知が必要であり、また共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該共有者に譲渡するものとされています。また、共有者全員の同意がない限り本土地及び本建物の分割譲渡はできないものとされています。			

（注1）本投資法人は、2025年12月23日付で、本物件の建物（共有持分）及び土地（分有土地の一部）（取得価格790百万円）を追加取得しました。
（注2）本物件敷地全体は複数の所有者により所有（分有）されており、全体敷地は2,698.23㎡です。
（注3）私道14.34㎡を含みます。
（注4）信託受託者の所有に係る土地と本投資法人の所有する土地の合計が敷地全体に占める割合は95.58%相当です。
（注5）本建物は複数の所有者により共有されており、信託受託者が保有する共有持分の持分割合88.813%と本投資法人が保有する共有持分の割合5.5935%を合計した持分割合は94.4065%です。なお、延床面積には本建物全体の数値を記載しています。

20005　イオンモール伊丹					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）（注2）		2006年12月1日、 2008年9月26日及び 2013年4月24日	信託期間満了日		2031年6月30日
取得価格		21,488百万円			
	土地価格（構成割合）	12,382百万円（57.6%）			
	建物価格（構成割合）	9,106百万円（42.4%）			
土地	所在地	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建他
				建築時期	2002年9月19日、2008年9月26日他
	面積（注2）	57,180.21㎡		延床面積	144,723.12㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館・倉庫
	所有・それ以外の別（注2）	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		157,904.26㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		157,904.26㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に兵庫県のために流域下水道管渠保有を目的とする地上権が設定されています。 ・本土地のうち公共空地に指定されている土地（合計面積：124.94㎡）について、伊丹市の承諾なく第三者に対して譲渡ができないこと、及び当該土地を本建物のための敷地から除外しても本物件の建蔽率及び容積率に支障を及ぼさなくなった時点で、伊丹市に無償で譲渡することが伊丹市との間で合意されています。			

（注1）2008年9月26日に駐車場棟を増床しました(増床面積 7,315.20㎡)。これによる追加の取得価格は810百万円です。

（注2）本投資法人は、2013年4月24日付で、本土地の一部を構成していた借地(2,700.81㎡、取得価格378百万円)を追加取得し、同日付で追加信託しました。

20006　アリオ鳳					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2008年5月1日	信託期間満了日		2028年4月30日
取得価格		19,040百万円			
	土地価格（構成割合）	7,178百万円（37.7%）			
	建物価格（構成割合）	11,861百万円（62.3%）			
土地	所在地	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2008年3月25日
	面積	53,739.29㎡		延床面積	95,135.36㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		95,135.36㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		95,135.36㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－			

20007　イオンモール神戸北					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類（注1）		不動産信託受益権（準共有持分70%）	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月1日	信託期間満了日		2034年11月30日
取得価格		10,920百万円			
	土地価格（構成割合）	2,688百万円（24.6%）			
	建物価格（構成割合）	8,231百万円（75.4%）			
土地	所在地	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2006年11月15日
	面積（注2）	172,848.50㎡		延床面積（注2）	128,031.55㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権・転々借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積（注2）		128,050.62㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注2）		128,050.62㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地の一部（合計面積5,851㎡）は、信託受託者を賃借人とする転々借地です。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路（現状未供用）であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。			

（注1）本投資法人は、2014年12月5日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡しました。なお、譲渡先であるDREAMプライベートリート投資法人とは、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分49%（既に譲渡した30%を含みます。）を上限として譲渡することを協議する旨同意していますが、残余持分（上限19%）について、譲渡の有無及び譲渡する場合の価格、時期は本書の日付現在未定です。

（注2）「土地面積」、「建物延床面積」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

20009　ライフ下寺店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2010年3月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,683百万円			
	土地価格（構成割合）	1,683百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	4,344.18㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		4,344.18㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,344.18㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

20010　ライフ太平寺店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2010年3月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,282百万円			
	土地価格（構成割合）	1,282百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	3,898.01㎡		延床面積	－
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		3,898.01㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,898.01㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

20011　Gビル心斎橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年4月2日	信託期間満了日		2029年12月8日
取得価格		1,582百万円			
	土地価格（構成割合）	1,483百万円（93.8%）			
	建物価格（構成割合）	98百万円（ 6.2%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	1994年11月21日
	面積	322.32 ㎡		延床面積	966.52㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		966.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		966.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		セカンドストリート・OKURA
担保設定の有無		－			

20012　ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		2011年9月27日	信託期間満了日		2032年9月30日
取得価格		8,000百万円			
	土地価格（構成割合）	8,000百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	1,711.63㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,711.63㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,711.63㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

20013　Gビル心斎橋02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月27日	信託期間満了日		2031年2月10日
取得価格		4,380百万円			
	土地価格（構成割合）	3,823百万円（87.3%）			
	建物価格（構成割合）	556百万円（12.7%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建
				建築時期	2009年11月6日
	面積	252.76㎡		延床面積	994.73㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		948.72㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		948.72㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ダイコクドラッグ
担保設定の有無		－			

20014　泉佐野松風台（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月28日	信託期間満了日		2031年10月31日
取得価格		2,625百万円			
	土地価格（構成割合）	2,625百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	44,009.52㎡		延床面積	－
	用途地域	近隣商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		44,009.52㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注）		－
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		DCM、オークワ
担保設定の有無		－			
特記事項		・対象土地から隣地へ、擁壁及び塀の一部が越境していますが、隣地所有者との間で覚書等は締結されていません。			

（注）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

20015　ラウンドワンスタジアム堺中央環状店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		2032年3月31日
取得価格		1,750百万円			
	土地価格（構成割合）	1,006百万円（57.5%）			
	建物価格（構成割合）	743百万円（42.5%）			
土地	所在地	大阪府堺市東区石原町二丁241番地	建物	構造と階数	遊技場：鉄骨造陸屋根5階建 集塵庫：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 駐車場：鉄骨造陸屋根2階建
				建築時期	2004年12月7日
	面積	17,380.29㎡		延床面積	17,521.46㎡
	用途地域	工業地域		種類	遊技場・集塵庫・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		17,521.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		17,521.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			
特記事項		・対象土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「石原町二丁遺跡」に該当しており、今後対象土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出及び試掘が必要となり、試掘調査により埋蔵文化財が発見された場合には、本掘調査が必要となります。			

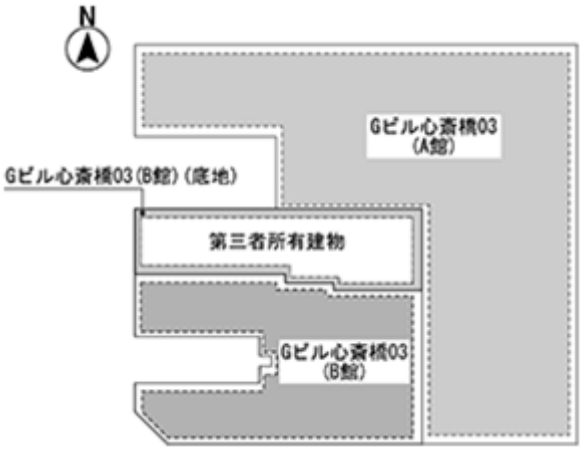
20017　かみしんプラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2033年10月31日
取得価格		3,900百万円			
	土地価格（構成割合）	3,373百万円（86.5%）			
	建物価格（構成割合）	526百万円（13.5%）			
土地	所在地	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 アネックス棟：鉄骨造陸屋根2階建 機械室棟：鉄骨造陸屋根平家建 飲食棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
				建築時期	本棟：1980年5月1日 アネックス棟：1980年5月1日 機械室棟：1980年5月1日 飲食棟：2002年11月30日
	面積	12,764.54㎡		延床面積	本棟：17,734.13㎡ アネックス棟：253.46㎡ 機械室棟：39.10㎡ 飲食棟：637.57㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	本棟：店舗 アネックス棟：店舗 機械室棟：機械室 飲食棟：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		31	期末総賃貸可能面積		12,728.83㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		12,728.83㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		平和堂フレンドマート、FIT365
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「三宝寺跡伝承地」の範囲内にあるため、今後本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。			

20018　ラウンドワン京都河原町店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2033年3月31日
取得価格		2,800百万円			
	土地価格（構成割合）	2,259百万円（80.7%）			
	建物価格（構成割合）	540百万円（19.3%）			
土地	所在地	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建
				建築時期	2001年3月16日
	面積	1,816.70㎡		延床面積	8,821.66㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		8,821.66㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		8,821.66㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「No.149御土居跡」及び「No.170寺町旧城」の範囲内にあるため、今後本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。			

20019　Gビル心斎橋03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注）		2013年10月7日、 2017年3月17日及び 2017年12月21日	信託期間満了日		A館：2033年10月31日 B館(本館)：2036年9月30日 B館(底地)：2036年9月30日
取得価格		30,500百万円			
	土地価格（構成割合）	27,771百万円（91.1%）			
	建物価格（構成割合）	2,728百万円（ 8.9%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	建物	構造と階数	A館：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 B館(本館)：鉄骨造陸屋根2階建
				建築時期	A館：2010年8月16日 B館(本館)：2000年6月16日
	面積	1,606.69㎡		延床面積	A館：4,501.88㎡ B館(本館)：537.58㎡
	用途地域	商業地域		種類	A館：店舗 B館(本館)：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		5,319.30㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,319.30㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ユニクロ
担保設定の有無		－			

（注）本投資法人は、2017年3月17日付で、本物件のＢ館（本館）を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得し（取得価格7,800百万円）、2017年12月21日付で、本物件のＢ館（底地）を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得しました（取得価格400百万円）。

＜概念図＞



（注）上図は、本物件の建物及び敷地の状況を分かりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。そのため、実際の形状及びそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

20021　m-シティ豊中					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年10月1日	信託期間満了日		2034年10月31日
取得価格		5,570百万円			
	土地価格（構成割合）	3,520百万円（63.2%）			
	建物価格（構成割合）	2,049百万円（36.8%）			
土地	所在地	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	2006年3月31日
	面積（注）	13,640.99㎡		延床面積	33,301.93㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		33,301.93㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		33,301.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		エディオン
担保設定の有無		株式会社エディオンに対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に、配水管路及び付属構造物の設置を目的として、地上権が設定されています。			

（注）公衆用道路212.00㎡を含みます。

20022　エディオン京橋店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月30日	信託期間満了日		2035年3月31日
取得価格		5,640百万円			
	土地価格（構成割合）	5,640百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	4,307.16㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		4,307.16㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,307.16㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－	主要なテナント		エディオン
担保設定の有無		－			

20023　JMFビル阿倍野01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2015年10月1日及び 2018年7月5日	信託期間満了日		2035年9月30日
取得価格		4,285百万円			
	土地価格（構成割合）	3,834百万円（89.5%）			
	建物価格（構成割合）	450百万円（10.5%）			
土地	所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2003年11月18日
	面積	904.56㎡		延床面積	7,065.56㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		9	期末総賃貸可能面積		4,757.35㎡
期末入居率		88.0%	期末総賃貸面積		4,185.45㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		能開センター、アニメイト
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地の一部（0.999㎡）に、建物の所有を目的として、2018年7月5日に追加取得した土地上の建物所有者を借地人とする借地権が設定されています。 ・2018年7月5日に追加取得した土地上には、同土地上の建物所有者を借地人とする事業用借地権が設定されています。			

（注1）本投資法人は、2018年7月5日付で本物件の隣地（底地）を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格185百万円）。
（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20024　JMFビル梅田01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年10月8日	信託期間満了日		2035年10月31日
取得価格		9,483百万円			
	土地価格（構成割合）	8,673百万円（91.5%）			
	建物価格（構成割合）	810百万円（ 8.5%）			
土地	所在地	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	建物	構造と階数	Ａ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 Ｂ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 Ｃ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
				建築時期	2006年3月28日
	面積	1,692.71㎡		延床面積	Ａ棟：1,730.56㎡ Ｂ棟：1,169.93㎡ Ｃ棟：1,225.20㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		12	期末総賃貸可能面積		3,529.51㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,529.51㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		ロフトマン
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20025　Gビル心斎橋04					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2015年10月16日及び 2016年3月31日	信託期間満了日		2035年10月31日
取得価格		3,170百万円			
	土地価格（構成割合）	2,959百万円（93.4%）			
	建物価格（構成割合）	210百万円（ 6.6%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	建物	構造と階数	A館：鉄骨造陸屋根5階建 B館：鉄骨造合金メッキ鋼板葺・陸屋根3階建
				建築時期	A館：2007年2月14日 B館：2000年7月10日
	面積	673.08㎡		延床面積	A館：1,488.67㎡ B館：488.6㎡
	用途地域	商業地域		種類	A館：店舗・倉庫 B館：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		1,610.63㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,610.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		サンドラッグ、マクドナルド
担保設定の有無		－			

（注1）本投資法人は、2016年3月31日付でB館の土地及び建物を取得し2016年4月20日付で追加信託しました（取得価格820百万円）。
（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20026　JMFビル京都河原町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2016年3月18日	信託期間満了日		2036年3月31日
取得価格		2,180百万円			
	土地価格（構成割合）	1,766百万円（81.0%）			
	建物価格（構成割合）	414百万円（19.0%）			
土地	所在地	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
				建築時期	2010年9月24日
	面積	379.91㎡		延床面積	2,636.43㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		2,407.32㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,407.32㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		The Millennials
担保設定の有無		－			

20027　JMFビル御堂筋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月31日	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		9,975百万円			
	土地価格（構成割合）	9,450百万円（94.7%）			
	建物価格（構成割合）	524百万円（ 5.3%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	2007年3月22日
	面積（注）	1,143.90㎡		延床面積	3,814.72㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		2,393.40㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,393.40㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		HARRY WINSTON
担保設定の有無		―			

（注）道路とみなされる部分約56.9㎡を含みます。

20028　Gビル神戸三宮01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年11月17日	信託期間満了日		2027年11月30日
取得価格		3,000百万円			
	土地価格（構成割合）	2,595百万円（86.5%）			
	建物価格（構成割合）	405百万円（13.5%）			
土地	所在地	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	2000年10月19日
	面積	797.18㎡		延床面積	4,314.40㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		6	期末総賃貸可能面積		3,731.15㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,731.15㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		コパン
担保設定の有無		―			

20030　Gビル御堂筋02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年1月12日	信託期間満了日		2028年1月31日
取得価格		15,000百万円			
	土地価格（構成割合）	14,460百万円（96.4%）			
	建物価格（構成割合）	540百万円（ 3.6%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	2013年6月7日
	面積	319.64㎡		延床面積	1,389.79㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,428.28㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,428.28㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		PRADA
担保設定の有無		－			

20031　ツイン21					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2036年6月30日
取得価格		59,800百万円			
	土地価格（構成割合）	44,426百万円（74.3%）			
	建物価格（構成割合）	15,373百万円（25.7%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号 大阪府大阪市中央区城見二丁目1番2号（底地地番）	建物	構造と階数	1番2の1：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建 1番2の1（附属建物／符号1）：鉄骨造陸屋根地下1階付6階建 1番2の1（附属建物／符号2）：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建 1番2の2：鉄筋コンクリート造陸屋根・銅板葺地下1階建
				建築時期	1986年3月14日
	面積（注1）	28,163.07㎡		延床面積	1番2の1：129,720.49㎡ 1番2の1（附属建物／符号1）：9,770.68㎡ 1番2の1（附属建物／符号2）：4,305.61㎡ 1番2の2：2,238.20㎡ 合計：146,034.98㎡
	用途地域	商業地域		種類	1番2の1：事務所・店舗・機械室 1番2の1（附属建物／符号1）：車庫 1番2の1（附属建物／符号2）：車庫 1番2の2：会館
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		118	期末総賃貸可能面積		85,131.60㎡
期末入居率		98.7%	期末総賃貸面積		84,031.45㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社			
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市高速電気軌道株式会社を地上権者とする区分地上権が設定されています。 ・本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注3）記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに維持管理等を行う必要があります。 ・本物件は松下ＩＭＰビルと屋根付き連絡通路である城見中央歩道橋（通称「スカイウェイ」）で接続されています。当該歩道橋については、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、また、本物件及び松下ＩＭＰビルの信託受託者並びに本投資法人及び松下ＩＭＰビルを信託財産とする信託受益権を保有する受益者との間で、城見中央歩道橋の維持管理等に係る合意書が締結されており、信託受託者は、当該協定書及び当該合意書に基づく歩道橋の維持管理等に係る負担を行う必要があります。 ・本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的に実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されています。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。			

（注1）本物件の底地の一部（地番：1番2）は借地ですが、本投資法人が当該借地部分に係る信託受益権も保有しており、本投資法人はツイン21として記載の建物及びその敷地のすべてに係る信託受益権を保有しています。敷地面積には、当該借地部分の面積（13,840.00㎡）を含みます。

（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

（注3）本投資法人、関電不動産開発株式会社及び関電プライベートリート投資法人並びに本物件の信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で、MMIの保有物件であったパナソニック大阪京橋ビル（以下「旧パナソニック大阪京橋ビル」といいます。）とツイン21の敷地を一団の土地として有効に利用することを目的とする「土地利用に関する協定書」を締結しています。本物件は、2013年6月21日付でMMIからMID都市開発株式会社（現関電不動産開発株式会社）に譲渡された旧パナソニック大阪京橋ビルが取り壊された後、2015年4月30日付建築確認済証等に基づき、2017年9月末に竣工したオプテージビルと一体で建蔽率・容積率が算出されています。本物件に係る土地の容積率は本来400%であるところ、一団地型総合設計制度を適用した許容容積率は570.46%となっています。

20032　JMFビル北浜01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年12月31日
取得価格		11,500百万円			
	土地価格（構成割合）	7,207百万円（62.7%）			
	建物価格（構成割合）	4,292百万円（37.3%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建
				建築時期	2008年2月22日
	面積	1,802.49㎡		延床面積	14,648.13㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・車庫・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		10,189.49㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		10,189.49㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社			
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件に係る土地の容積率は本来800%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより総合設計制度が適用され、割増後容積率は925.40%となっています。また、公開空地については、緑地を設置するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20033　JMFビル大阪福島01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2029年11月30日
取得価格		8,540百万円			
	土地価格（構成割合）	7,424百万円（86.9%）			
	建物価格（構成割合）	1,115百万円（13.1%）			
土地	所在地	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
				建築時期	1991年3月21日
	面積	2,869.79㎡		延床面積	16,533.95㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・駐車場・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		26	期末総賃貸可能面積		10,078.72㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		10,078.72㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20034　JMFビル肥後橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年6月20日
取得価格		4,340百万円			
	土地価格（構成割合）	2,877百万円（66.3%）			
	建物価格（構成割合）	1,462百万円（33.7%）			
土地	所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
				建築時期	2010年1月18日
	面積	797.86㎡		延床面積	6,519.63㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		14	期末総賃貸可能面積		4,655.57㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,655.57㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20036　JMFビル今橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年6月30日
取得価格		2,600百万円			
	土地価格（構成割合）	2,022百万円（77.8%）			
	建物価格（構成割合）	577百万円（22.2%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
				建築時期	1990年10月31日
	面積	1,187.43㎡		延床面積	7,482.53㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・車庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		20	期末総賃貸可能面積		4,277.62㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,277.62㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社			
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件に係る土地の容積率は本来600%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより総合設計制度が適用され、割増後容積率は627%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。 ・本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的に実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されています。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。				

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20037　JMFビル西本町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2031年12月31日
取得価格		2,610百万円			
	土地価格（構成割合）	2,137百万円（81.9%）			
	建物価格（構成割合）	472百万円（18.1%）			
土地	所在地	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建
				建築時期（注1）	1989年3月15日
	面積	659.86㎡		延床面積	6,260.16㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		21	期末総賃貸可能面積		3,849.06㎡
期末入居率		95.6%	期末総賃貸面積		3,681.18㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社			
担保設定の有無		－			

（注1）本物件の建物は、1967年2月20日に建築された建築物（ＲＣ地上3階付地下3階建）の地下部分を利用し、1989年に建て替えられています。
（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20038　Gビル心斎橋05					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年4月30日	信託期間満了日		2031年4月30日
取得価格		9,000百万円			
	土地価格（構成割合）	8,811百万円（97.9%）			
	建物価格（構成割合）	189百万円（ 2.1%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2017年10月23日
	面積	436.66㎡		延床面積	942.95㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		999.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		999.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		サンドラッグ
担保設定の有無		―			

20039　JMFレジデンス大阪野田					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2022年12月23日	信託期間満了日		2042年12月31日
取得価格		1,450百万円			
	土地価格（構成割合）	848百万円（58.5%）			
	建物価格（構成割合）	601百万円（41.5%）			
土地	所在地	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
				建築時期	2022年8月14日
	面積（注1）	436.09㎡		延床面積	2,465.10㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・集塵庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		68	期末総賃貸可能面積		1,989.40㎡
期末入居率		97.4%	期末総賃貸面積		1,938.36㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注1）私道等とみなされる部分（15.65㎡）を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

20040　JMFレジデンス大阪福島					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年3月1日	信託期間満了日		2043年2月28日
取得価格		1,518百万円			
	土地価格（構成割合）	1,032百万円（68.0%）			
	建物価格（構成割合）	486百万円（32.0%）			
土地	所在地	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
				建築時期	2016年8月4日
	面積	345.81㎡		延床面積	2,217.42㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		81	期末総賃貸可能面積		2,013.84㎡
期末入居率		96.4%	期末総賃貸面積		1,941.83㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

20041　JMFレジデンス桜ノ宮					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年4月30日	信託期間満了日		2044年4月30日
取得価格		2,050百万円			
	土地価格（構成割合）	1,298百万円（63.3%）			
	建物価格（構成割合）	752百万円（36.7%）			
土地	所在地	大阪府大阪市都島区中野町五丁目12番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
				建築時期	2023年8月7日
	面積	1,273.51㎡		延床面積	3,127.79㎡
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		119	期末総賃貸可能面積		2,451.22㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,451.22㎡
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

20042　JMFレジデンス都島					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年4月30日	信託期間満了日		2044年4月30日
取得価格		1,470百万円			
	土地価格（構成割合）	958百万円（65.2%）			
	建物価格（構成割合）	512百万円（34.8%）			
土地	所在地	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目22番10号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
				建築時期	2024年1月10日
	面積	463.69㎡		延床面積	2,029.86㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		72	期末総賃貸可能面積		1,782.09㎡
期末入居率		96.5%	期末総賃貸面積		1,719.56㎡
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

20043　JMFレジデンス天神橋筋六丁目					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年5月29日	信託期間満了日		2044年5月31日
取得価格		1,527百万円			
	土地価格（構成割合）	1,003百万円（65.7%）			
	建物価格（構成割合）	523百万円（34.3%）			
土地	所在地	大阪府大阪市北区長柄中一丁目4番8	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
				建築時期	2024年1月16日
	面積	515.21㎡		延床面積	2,092.65㎡
	用途地域	第二種住居地域・商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		57	期末総賃貸可能面積		1,625.80㎡
期末入居率		94.6%	期末総賃貸面積		1,537.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「国分寺跡」の範囲内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となり、また、発掘調査が必要となる場合があります。			

（注）期末の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

20044　JMFビル大阪福島02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年10月9日	信託期間満了日		2044年10月31日
取得価格		14,600百万円			
	土地価格（構成割合）	12,702百万円（87.0%）			
	建物価格（構成割合）	1,898百万円（13.0%）			
土地	所在地	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1	建物	構造と階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
				建築時期	1995年4月20日
	面積	2,998.38㎡		延床面積	23,392.56㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・車庫・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		22	期末総賃貸可能面積		14,763.67㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		14,763.67㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ベスト・プロパティ			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件に係る土地の容積率は本来600%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は698.26%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

20045　JMFレジデンス海老江					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2025年4月30日	信託期間満了日		2045年4月30日
取得価格		1,860百万円			
	土地価格（構成割合）	1,187百万円（63.8%）			
	建物価格（構成割合）	673百万円（36.2%）			
土地	所在地	大阪府大阪市福島区海老江五丁目5番18	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
				建築時期	2024年8月27日
	面積	417.36㎡		延床面積	2,987.15㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		96	期末総賃貸可能面積		2,215.64㎡
期末入居率		98.1%	期末総賃貸面積		2,173.64㎡
プロパティ・マネジメント会社		グットワークス株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、グットワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

20046　Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2026年6月29日	信託期間満了日		－
取得価格		2,400百万円			
	土地価格（構成割合）	1,725百万円（71.9%）			
	建物価格（構成割合）	674百万円（28.1%）			
土地	所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目18番13号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
				建築時期	2014年3月10日
	面積	380.85㎡		延床面積	1,904.91㎡
	用途地域	商業地域		種類	旅館・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,718.68㎡
期末入居率		95.8%	期末総賃貸面積		1,646.18㎡
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社	主要なテナント		心斎橋ホスピタリティマネジメント株式会社
担保設定の有無		－			

20047　JMFレジデンス大阪淡路					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2026年8月31日	信託期間満了日		2046年8月31日
取得価格		734百万円			
	土地価格（構成割合）	493百万円（67.1%）			
	建物価格（構成割合）	241百万円（32.9%）			
土地	所在地	大阪府大阪市東淀川区菅原二丁目10番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
				建築時期	2016年3月1日
	面積	563.92㎡		延床面積	1,708.23㎡
	用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		51	期末総賃貸可能面積		1,392.84㎡
期末入居率		94.4%	期末総賃貸面積		1,315.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		サムティプロパティマネジメント株式会社			
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、サムティプロパティマネジメント株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

30001　イオン八事					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年6月10日	信託期間満了日		2030年6月30日
取得価格（注1）		3,698百万円			
	土地価格（構成割合）	800百万円（21.6%）			
	建物価格（構成割合）（注1）	2,898百万円（78.4%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建他
				建築時期	1993年9月17日他
	面積（注2）	12,454.37㎡		延床面積（注3）（注4）	全体面積（共有部分）：55,978.15㎡のうち33.45%
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別（注2）	所有権・借地権		所有・それ以外の別	所有権（共有）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		63,810.69㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		63,810.69㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に根抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、隣接地との境界が確定していません。 ・本物件の他の共有者との間で、相互に建物の共有持分に関する先買権を付与する旨の合意がなされています。			

（注1）信託受託者が従前所有していたサイクルショップ棟の解体に伴い、取得価格を減算しています。
（注2）本物件敷地全体（12,454.37㎡）のうち、4,237.52㎡は信託受託者の所有であり、8,216.85㎡は本建物の他の共有者の所有です。信託受託者と当該他の共有者は、本建物所有の目的で、相互に土地を賃貸借しています。
（注3）建物の延床面積の全体面積は、イオン八事本棟及びその附属建物5棟の床面積の合計です。なお、信託受託者が従前所有していたサイクルショップ棟は、2017年7月15日に解体が完了し、2017年9月8日滅失登記が完了しました。
（注4）信託受託者は、イオン八事本棟及びその附属建物5棟を共有しています（持分割合33.45%）。

30002　mozoワンダーシティ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2011年10月3日、 2012年10月2日、 2014年10月1日及び 2015年9月15日	信託期間満了日		2030年3月31日
取得価格		55,480百万円			
	土地価格（構成割合）	25,258百万円（45.5%）			
	建物価格（構成割合）	30,221百万円（54.5%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建他 別棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建他
				建築時期	本棟：2009年4月1日 別棟：2007年8月6日
	面積	107,456.04㎡		延床面積	本棟：229,976.30㎡ 別棟：3,630.43㎡
	用途地域	工業地域		種類	本棟：店舗・駐車場他 別棟：スポーツセンター・教習所他
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		232	期末総賃貸可能面積		86,038.31㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		86,038.31㎡
プロパティ・マネジメント会社		イオンモール株式会社	主要なテナント		イオン、ハンズ
担保設定の有無		退職金支払請求債権を担保するため、本物件土地の一部（愛知県名古屋市二方町61番1、3,375.80㎡）に極度額3億5,000万円の根抵当権（債務者：株式会社アイテックス、根抵当権者：無限責任中間法人エイチディピー）が設定されています。			

（注1）本投資法人は、2011年10月3日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分10%を取得し（取得価格5,250百万円）、2012年10月2日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得し（取得価格26,750百万円）、2014年10月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を追加取得し（取得価格11,740百万円）、その後、2015年9月15日付で、残る準共有持分20%を追加取得しました（取得価格11,740百万円）。

（注2）期末の数値に関して、一部については、イオンモール株式会社によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

30003　Gビル名古屋栄01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2014年12月26日	信託期間満了日		―
取得価格		1,900百万円			
	土地価格（構成割合）	1,577百万円（83.0%）			
	建物価格（構成割合）	323百万円（17.0%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期	2014年8月29日
	面積	272.51㎡		延床面積	902.06㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		784.97㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		784.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		STUSSY
担保設定の有無		―			

30004　バロー勝川店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類（注1）		不動産信託受益権（準共有持分50%）	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年10月6日	信託期間満了日		2032年1月31日
取得価格		3,175百万円			
	土地価格（構成割合）	3,175百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	―			
土地	所在地	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	建物	構造と階数	―
				建築時期	―
	面積（注2）	20,509.10㎡		延床面積	―
	用途地域	工業地域		種類	―
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	―
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積（注2）		20,509.10㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注2）		20,509.10㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		バロー
担保設定の有無		―			

（注1）本投資法人は、2022年1月31日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました（譲渡価格3,245百万円）。

（注2）「土地面積」、「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

30005　JMFレジデンス名駅南					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2023年12月22日	信託期間満了日		2043年12月31日
取得価格		2,290百万円			
	土地価格（構成割合）	1,360百万円（59.4%）			
	建物価格（構成割合）	930百万円（40.6%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目3番16号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
				建築時期	2019年3月5日
	面積	991.91㎡		延床面積	4,538.24㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		46	期末総賃貸可能面積		3,828.20㎡
期末入居率		97.7%	期末総賃貸面積		3,740.26㎡
プロパティ・マネジメント会社		サムティプロパティマネジメント株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、サムティプロパティマネジメント株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

30006　JMFビル名古屋栄01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2024年12月2日	信託期間満了日		2044年12月31日
取得価格		9,689百万円			
	土地価格（構成割合）	8,042百万円（83.0%）			
	建物価格（構成割合）	1,647百万円（17.0%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目11番31号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建、鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
				建築時期	2008年9月8日
	面積	1,978.16㎡		延床面積	13,770.17㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		30	期末総賃貸可能面積		9,928.82㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		9,928.82㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス東海			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件に係る土地の容積率は本来600%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は697.74%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

30007　富士ソフト新名古屋ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		2045年8月31日
取得価格		7,100百万円			
	土地価格（構成割合）	5,250百万円（73.9%）			
	建物価格（構成割合）	1,850百万円（26.1%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目21番10号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建
				建築時期	2023年1月11日
	面積	989.71㎡		延床面積	8,518.64㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		5,735.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,735.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

30008　JMFビル名古屋錦01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		2045年8月31日
取得価格		1,680百万円			
	土地価格（構成割合）	1,400百万円（83.3%）			
	建物価格（構成割合）	280百万円（16.7%）			
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番26号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建
				建築時期	1999年3月19日
	面積	699.50㎡		延床面積	4,276.27㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別（注1）	区分所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		3,014.51㎡
期末入居率		48.9%	期末総賃貸面積		1,474.47㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			

（注1）本物件は区分所有建物となっていますが、専有部分のすべてを信託財産とする不動産信託受益権であり、他に区分所有者は存在しません。

（注2）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90001　ならファミリー					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2003年3月6日、 2007年10月23日、 2008年2月8日及び 2012年6月29日	信託期間満了日		2033年2月28日
取得価格		34,875百万円			
	土地価格（構成割合）	21,208百万円（60.8%）			
	建物価格（構成割合）	13,667百万円（39.2%）			
土地	所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造スレート葺3階建、軽量鉄骨造スレート葺2階建
				建築時期	1992年11月12日、 1993年4月30日
	面積（注2）	29,342.59㎡		延床面積	115,707.41㎡
	用途地域	商業地域等		種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別（注2）	所有権・借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注3）					
期末テナント数		107	期末総賃貸可能面積		83,343.01㎡
期末入居率		99.9%	期末総賃貸面積		83,292.21㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		近鉄百貨店、イオン
担保設定の有無		株式会社近鉄百貨店及びイオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の東側等については、都市計画道路用地（西大寺東線及び西一坊大路線）として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法による建築制限があります。また本土地の南側の都市計画道路（西大寺東線）は本土地にかかっている可能性があり、かかっている場合には同様の建築制限を受けます。 ・本土地の一部の南西側隣接地について、境界確認ができていません。			

（注1）信託受託者は、2007年10月23日付で、本物件の駐車場土地（取得価格50百万円）を追加取得し、また2008年2月8日付で、本物件の隣接地（取得価格84百万円）を追加取得しました。更に、本投資法人は、2012年6月29日付で、本土地の一部を構成していた借地の一部（3,848.89㎡、取得価格3,500百万円）を取得し、同日付で追加信託しました。

（注2）本土地の一部（合計面積：1,026.89㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

（注3）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90003　イオン那覇ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2005年6月29日、 2011年12月20日及び 2025年12月5日	信託期間満了日		2033年2月28日
取得価格		10,880百万円			
	土地価格（構成割合）	6,155百万円（56.6%）			
	建物価格（構成割合）	4,724百万円（43.4%）			
土地	所在地	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
				建築時期	1993年10月23日
	面積（注2）	18,617.06㎡		延床面積	72,997.08㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別（注2）	所有権・借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		79,090.48㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		79,090.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオン琉球株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に根抵当権が設定されています。			
特記事項		・本物件の隣接地との境界は、境界点番号管理図及び座標面積成果表等により確定していますが、境界標が設置されていない部分があり、隣接地の所有者との間で境界確認書も作成されていません。			

（注1）本投資法人は、2011年12月20日付で借地の一部（410.00㎡、取得価格130百万円）を、また2025年12月5日付で借地の一部（161.00㎡、取得価格49百万円）を取得し、それぞれ同日付で追加信託しました。

（注2）本土地の一部（合計面積：3,838.04㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。また、当該借地に係る土地賃貸借契約において、土地賃貸借契約の終了時に当該借地の所有者に本建物の一部を売り渡すことについて、協議を行うことができるとされています。

90004　おやまゆうえんハーヴェストウォーク					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2007年8月31日、 2014年4月25日及び 2017年8月31日	信託期間満了日		2031年9月30日
取得価格		10,709百万円			
	土地価格（構成割合）	1,860百万円（17.4%）			
	建物価格（構成割合）	8,849百万円（82.6%）			
土地	所在地	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建他
				建築時期	2007年3月1日、2007年3月8日、2007年4月11日、2007年6月13日、2007年6月27日、2013年4月5日、2014年4月18日
	面積	113,700.50㎡		延床面積	60,788.15㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		64	期末総賃貸可能面積		60,171.65㎡
期末入居率		98.8%	期末総賃貸面積		59,450.08㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		スーパービバホーム、ヨークベニマル
担保設定の有無		―			

（注1）本投資法人は、2014年4月25日付で既存建物の一部増改築工事による追加取得（取得価格254百万円）を行い、また2017年8月31日付でユニクロ棟を追加取得（取得価格255百万円）しました。

（注2）期末の数値に関しては、株式会社ザイマックスによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

90005　イオンモール札幌発寒					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2008年3月31日及び 2010年3月1日	信託期間満了日		2028年3月31日
取得価格		18,818百万円			
	土地価格（構成割合）	8,234百万円（43.8%）			
	建物価格（構成割合）	10,584百万円（56.2%）			
土地	所在地	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	2006年10月3日
	面積（注2）	60,840.79㎡		延床面積（注3）	102,162.16㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別（注2）	所有権・転借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		102,162.16㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		102,162.16㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオン北海道株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、信託受託者の所有地に抵当権が設定されています。			

（注1）本投資法人は、2010年3月1日付で、転借地として利用していた隣地を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格378百万円）。
（注2）本土地の一部（合計面積：2,687㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。
（注3）信託受託者が従前所有していた待合所は、2017年5月31日に解体が完了し、2017年6月2日に滅失登記が完了しました。

90006　MrMax長崎店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月22日	信託期間満了日		2031年10月31日
取得価格		2,475百万円			
	土地価格（構成割合）	1,861百万円（75.2%）			
	建物価格（構成割合）	613百万円（24.8%）			
土地	所在地	長崎県長崎市岩見町26番1号 他	建物	構造と階数	M-M棟：鉄骨造陸屋根3階建 FS-2,3棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 FS-1棟：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
				建築時期	M-M棟：2000年10月12日 FS-2,3棟：2001年11月5日 FS-1棟：2001年7月19日
	面積	24,287.87㎡		延床面積	M-M棟：11,719.71㎡ FS-2,3棟：403.87㎡ FS-1棟：83.74㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		12,115.09㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		12,115.09㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		MrMax
担保設定の有無		株式会社ミスターマックスに対する敷金返還債務を担保するため、本物件建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本物件土地の一部に、電線路を設置及び保持し、またその架設及び保守するための地役権が設定されています。			

90007　Tecc LIFE SELECT福岡志免本店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2012年10月5日及び 2023年3月27日	信託期間満了日		2032年10月31日
取得価格（注1）		4,852百万円			
	土地価格（構成割合）	2,004百万円（41.3%）			
	建物価格（構成割合）	2,847百万円（58.7%）			
土地	所在地	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建、鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
				建築時期	2008年11月21日、2023年3月27日
	面積	14,941.95㎡		延床面積	14,440.23㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積（注2）		―
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注2）		―
プロパティ・マネジメント会社		株式会社三好不動産	主要なテナント		ヤマダデンキ
担保設定の有無		―			

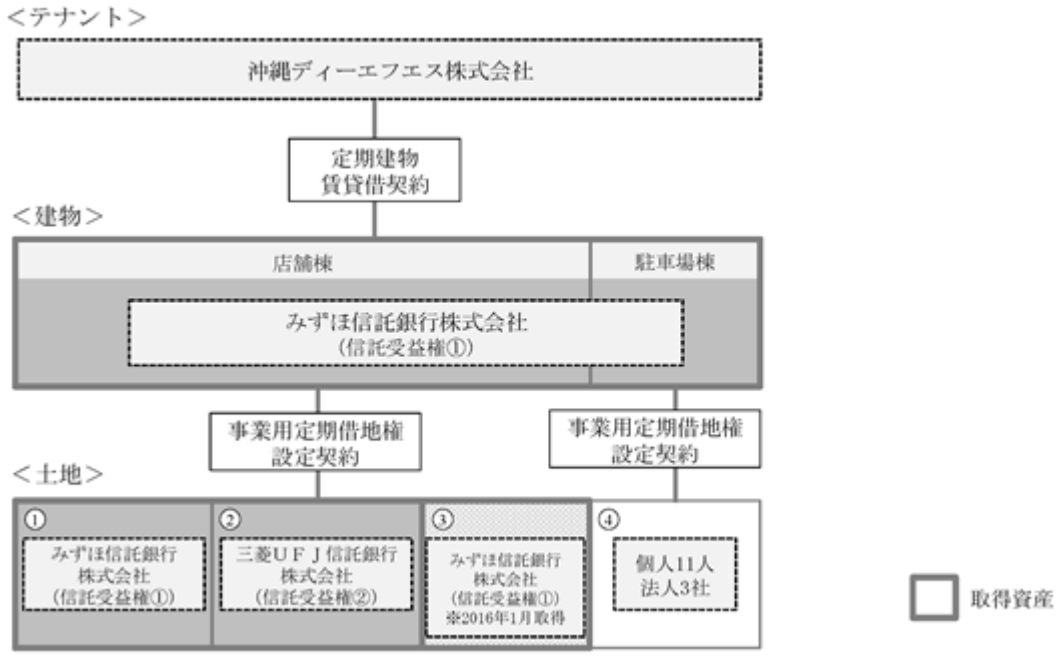
（注1）本投資法人は、2023年3月27日付で本建物について増築を行いました（増築面積：3,115.49㎡）。これによる追加の取得価格は702百万円です。
（注2）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

90008　ラウンドワン広島店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2033年3月31日
取得価格		2,970百万円			
	土地価格（構成割合）	1,787百万円（60.2%）			
	建物価格（構成割合）	1,182百万円（39.8%）			
土地	所在地	広島県広島市中区立町3番11号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2003年12月11日
	面積	2,078.64㎡		延床面積	9,890.63㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		9,890.63㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		9,890.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

90009　DFS T ギャラリア沖縄					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		①みずほ信託銀行株式会社 ②三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2014年10月1日及び 2016年1月15日	信託期間満了日		①2033年12月19日 ②2033年12月19日
取得価格（注1）		15,600百万円			
	土地価格（構成割合）	10,032百万円（64.3%）			
	建物価格（構成割合）	5,568百万円（35.7%）			
土地	所在地	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根合金メッキ鋼板葺5階建
				建築時期	2004年11月15日
	面積（注2）	17,391.99㎡		延床面積	41,845.28㎡
	用途地域	商業地域		種類	倉庫・店舗・駐車場・事務所
	所有・それ以外の別（注2）	所有権、借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		41,845.28㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		41,845.28㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社エヌ・ティ・ディ	主要なテナント		沖縄ディーエフエス
担保設定の有無		－			
特記事項		・本建物の一部に那覇新都心再開発地区計画に基づく公共空地が整備されており、歩行者の通行の用に供するものとして施設、物件等の設置等を行わないことが、那覇市との間で合意されています。			

（注1）本投資法人は、底地の一部（［契約関係図］＜土地＞③の部分。取得価格2,470百万円）の取得決済を2016年1月15日に行いました。
（注2）本土地の一部（合計面積：10,506.31㎡）は、信託受託者①を賃借人とする借地ですが、借地の一部（合計面積：6,307.64㎡）の所有者は信託受託者②であり、その信託受益権は本投資法人が保有しています。

［契約関係図］



90010　Gビル仙台一番町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日（注）		2015年12月25日及び 2016年9月29日	信託期間満了日		―
取得価格		4,320百万円			
	土地価格（構成割合）	3,872百万円（89.6%）			
	建物価格（構成割合）	448百万円（10.4%）			
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付5階建
				建築時期	1968年12月5日、 1990年3月23日、 2016年10月2日
	面積	682.33㎡		延床面積	2,384.24㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		2,387.17㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,387.17㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2016年9月29日付で本土地上の借地権付建物を取得しました（取得価格1,500百万円）。

90011　Gビル那覇新都心01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月17日	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		5,650百万円			
	土地価格（構成割合）	4,310百万円（76.3%）			
	建物価格（構成割合）	1,339百万円（23.7%）			
土地	所在地	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根3階建
				建築時期	2009年11月9日
	面積	7,900.00㎡		延床面積	13,988.99㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積（注）		―
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積（注）		―
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		ヤマダデンキ、郵便局
担保設定の有無		―			

（注）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

90012　JMFビル天神西通り01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		2017年4月5日	信託期間満了日		2027年4月30日
取得価格		4,850百万円			
	土地価格（構成割合）	4,519百万円（93.2%）			
	建物価格（構成割合）	331百万円（ 6.8%）			
土地	所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	1989年11月27日
	面積	460.09㎡		延床面積	3,238.87㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		9	期末総賃貸可能面積		2,658.20㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,658.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社	主要なテナント		カードラボ
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90013　Gビル天神西通り02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2020年8月31日	信託期間満了日		2030年8月31日
取得価格		5,000百万円			
	土地価格（構成割合）	4,805百万円（96.1%）			
	建物価格（構成割合）	195百万円（ 3.9%）			
土地	所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	2005年11月30日
	面積	595.52㎡		延床面積	1,445.02㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,496.56㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,496.56㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「福岡城跡」の範囲内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となり、また、発掘調査が必要となる場合があります。			

90014　JMFビル仙台01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2032年2月29日
取得価格		6,800百万円			
	土地価格（構成割合）	6,121百万円（90.0%）			
	建物価格（構成割合）	678百万円（10.0%）			
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	建物	構造と階数	事務所棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建 駐車場棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	1974年3月11日
	面積	3,420.02㎡		延床面積	23,702.00㎡（駐車場棟含む。）
	用途地域	商業地域		種類	事務所棟：事務所、店舗 駐車場棟：車庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		83	期末総賃貸可能面積		13,136.89㎡
期末入居率		96.1%	期末総賃貸面積		12,618.06㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的に実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されています。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90015　ドーミーイン博多祇園					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年3月1日	信託期間満了日		2033年9月30日
取得価格		4,440百万円			
	土地価格（構成割合）	3,314百万円（74.7%）			
	建物価格（構成割合）	1,125百万円（25.3%）			
土地	所在地	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
				建築時期	2009年1月29日
	面積	1,002.19㎡		延床面積	5,633.28㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		5,554.91㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,554.91㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電ファシリティーズ株式会社	主要なテナント		株式会社共立メンテナンス
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90016　JMFレジデンス千早					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日（注1）		2022年1月31日及び 2022年3月31日	信託期間満了日		2042年1月31日
取得価格		3,280百万円			
	土地価格（構成割合）	1,971百万円（60.1%）			
	建物価格（構成割合）	1,308百万円（39.9%）			
土地	所在地	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
				建築時期	2006年10月19日
	面積	2,644.63㎡		延床面積	10,856.15㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		143	期末総賃貸可能面積		10,331.46㎡
期末入居率		93.2%	期末総賃貸面積		9,632.56㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント			
担保設定の有無		－			

（注1）本投資法人は、2022年1月31日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を取得し（取得価格1,640百万円）、2022年3月31日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得しました（取得価格1,640百万円）。

（注2）期末の数値に関しては、株式会社ミヨシアセットマネジメントによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

90017　Karuizawa Commongrounds（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2023年2月15日	信託期間満了日		－
取得価格		499百万円			
	土地価格（構成割合）	499百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	－			
土地	所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇1689番2他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	11,315.43㎡		延床面積	－
	用途地域	第一種住居地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		11,315.43㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		11,315.43㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		－	主要なテナント		カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社
担保設定の有無		－			

90018　富士ソフト新福岡ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		2045年8月31日
取得価格		5,690百万円			
	土地価格（構成割合）	3,440百万円（60.5%）			
	建物価格（構成割合）	2,250百万円（39.5%）			
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目3番7号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根9階建
				建築時期	2024年6月28日
	面積	1,654.36㎡		延床面積	8,394.40㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		5,987.82㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,987.82㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地の容積率は本来400%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は465.86%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90019　富士ソフト日立ビル（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2025年9月3日	信託期間満了日		―
取得価格		43百万円			
	土地価格（構成割合）	43百万円（100.0%）			
	建物価格（構成割合）	―			
土地	所在地	茨城県日立市大みか町四丁目82番	建物	構造と階数	―
				建築時期	―
	面積	1,311.00㎡		延床面積	―
	用途地域	準工業地域		種類	―
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	―
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,311.00㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,311.00㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		―			
担保設定の有無		―			

90020　JMFビル沖縄国際通り01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産（共有持分70%）	信託受託者		－
取得年月日		2026年2月13日	信託期間満了日		－
取得価格		2,470百万円			
	土地価格（構成割合）	1,653百万円（67.0%）			
	建物価格（構成割合）	816百万円（33.0%）			
土地	所在地	沖縄県那覇市久茂地三丁目29番2号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
				建築時期	2026年1月5日
	面積（注1）	621.08㎡		延床面積	3,474.34㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		6	期末総賃貸可能面積		2,824.89㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,824.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	主要なテナント		matsuri technologies 株式会社
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件の共有者間で協定書を締結しています。当該協定書において、共有者が自ら保有する共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の者に優先して他の共有者と交渉する旨等について合意しています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として共有者全員の合意により決定する旨合意しています。 ・本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。			

（注1）私道等とみなされる部分（約6.27㎡）を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

90021　JMFビルつくば01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2026年3月2日	信託期間満了日		2036年3月31日
取得価格		10,731百万円			
	土地価格（構成割合）	7,715百万円（71.9%）			
	建物価格（構成割合）	3,015百万円（28.1%）			
土地	所在地	茨城県つくば市竹園一丁目　6番1	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
				建築時期	1990年3月14日
	面積	6,280.82㎡		延床面積	26,266.10㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		66	期末総賃貸可能面積		16,627.70㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		16,627.70㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人を賃借人とするパススルー型のマスターリース契約が締結されていることに鑑み、エンドテナントベースの数値を記載しています。

c．第49期（2026年3月1日～2026年8月31日）損益状況

（単位：百万円）

物件番号	10001	10003	10004	10005	10007
物件名称	あびこショッピングプラザ	イトーヨーカドー八柱店	JMFビル代官山02	ジャイル	ビックカメラ立川店
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	655	78	41	763	631
賃貸収入	446	78	38	680	600
その他収入	208	－	2	83	31
②賃貸事業費用	315	19	8	282	84
公租公課	31	13	3	128	48
建物管理委託費	90	－	0	34	25
修繕費	8	4	0	10	6
保険料・信託報酬	2	1	0	1	1
その他	182	1	3	107	2
③賃貸NOI（＝①－②）	340	58	32	480	546
④減価償却費	87	3	1	60	101
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	252	55	30	420	445
⑥資本的支出	81	3	1	30	56

物件番号	10008	10009	10011	10012	10013
物件名称	イオン板橋ショッピングセンター	JMFビル北青山01	西友ひばりヶ丘店	JMFビル自由が丘01	チアーズ銀座
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	746	35	249	109	123
賃貸収入	746	34	249	102	98
その他収入	0	1	0	6	25
②賃貸事業費用	362	7	16	19	37
公租公課	43	3	14	7	9
建物管理委託費	－	0	－	3	3
修繕費	17	0	－	0	0
保険料・信託報酬	2	0	1	1	0
その他	299	2	0	7	23
③賃貸NOI（＝①－②）	384	28	233	89	86
④減価償却費	52	1	5	12	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	332	26	227	77	77
⑥資本的支出	103	5	－	3	15

物件番号	10014	10016	10017	10020	10021
物件名称	東戸塚 オーロラシティ	Gビル神宮前06	Gビル神宮前01	イオンモール むさし村山	ラ・ポルト青山
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	1,286	60	82	916	288
賃貸収入	990	56	82	916	228
その他収入	296	4	－	－	60
②賃貸事業費用	326	9	5	174	147
公租公課	149	3	3	132	48
建物管理委託費	99	0	0	－	17
修繕費	12	0	0	33	22
保険料・信託報酬	3	0	0	3	0
その他	61	4	1	5	58
③賃貸NOI（＝①－②）	959	51	76	741	140
④減価償却費	238	2	1	216	31
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	720	49	75	525	109
⑥資本的支出	276	－	－	417	104

物件番号	10024	10025	10026	10027	10028
物件名称	Gビル南池袋01	幕張プラザ	アーバンテラス 神宮前	ラウンドワン 町田店	ラウンドワン スタジアム 板橋店
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	312	214	117	90	95
賃貸収入	271	202	109	90	95
その他収入	40	12	7	－	0
②賃貸事業費用	75	27	16	11	15
公租公課	19	12	7	9	13
建物管理委託費	15	1	0	－	－
修繕費	1	0	－	－	－
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0
その他	38	11	7	0	0
③賃貸NOI（＝①－②）	236	187	101	78	79
④減価償却費	23	22	6	9	12
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	213	164	94	69	67
⑥資本的支出	9	－	－	－	－

物件番号	10029	10030	10031	10032	10035
物件名称	Gビル代官山03（底地）（注）	Gビル表参道01	ラウンドワン横浜駅西口店	Gビル三軒茶屋01	コリーヌ馬事公苑
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	196	114	217	151
賃貸収入	－	196	114	162	124
その他収入	－	－	－	55	27
②賃貸事業費用	－	24	12	56	53
公租公課	－	24	11	11	14
建物管理委託費	－	－	－	3	11
修繕費	－	－	0	1	1
保険料・信託報酬	－	0	0	0	0
その他	－	0	0	39	25
③賃貸NOI（＝①－②）	28	172	102	161	98
④減価償却費	－	6	6	20	19
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	28	166	95	141	78
⑥資本的支出	－	－	5	7	0

物件番号	10036	10037	10038	10039	10040
物件名称	川崎ルフロン	JMFビル渋谷01	Gビル表参道02	Gビル吉祥寺01（注）	Cute Cube原宿
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	2,122	100	389	－	201
賃貸収入	1,642	91	366	－	189
その他収入	480	8	23	－	12
②賃貸事業費用	1,125	19	91	－	39
公租公課	236	6	68	－	24
建物管理委託費	270	2	8	－	4
修繕費	42	1	0	－	0
保険料・信託報酬	4	0	0	－	0
その他	570	8	13	－	10
③賃貸NOI（＝①－②）	997	81	297	71	161
④減価償却費	300	10	10	5	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	697	70	286	66	152
⑥資本的支出	332	0	2	－	0

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	10041	10042	10043	10044	10045
物件名称	Gビル上野01	JMFビル高田馬場01	Gビル秋葉原01（注）	Gビル秋葉原02（注）	Gビル吉祥寺02（注）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	76	178	－	－	－
賃貸収入	76	152	－	－	－
その他収入	－	25	－	－	－
②賃貸事業費用	11	40	－	－	－
公租公課	8	12	－	－	－
建物管理委託費	－	4	－	－	－
修繕費	－	4	－	－	－
保険料・信託報酬	0	0	－	－	－
その他	2	19	－	－	－
③賃貸NOI（＝①－②）	65	137	150	34	293
④減価償却費	5	18	17	4	26
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	59	119	132	30	267
⑥資本的支出	－	1	36	－	1

物件番号	10046	10047	10048	10049	10050
物件名称	JMFビル銀座中央通り01	MARINE & WALK YOKOHAMA	Gビル神宮前07（注）	Gビル南青山03	JMFビル神宮前02
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	225	452	－	177	49
賃貸収入	207	318	－	173	42
その他収入	17	133	－	3	7
②賃貸事業費用	40	202	－	21	13
公租公課	23	35	－	12	4
建物管理委託費	3	26	－	2	1
修繕費	4	13	－	0	1
保険料・信託報酬	0	0	－	0	0
その他	8	126	－	5	5
③賃貸NOI（＝①－②）	184	249	39	155	35
④減価償却費	10	55	0	6	4
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	174	194	39	148	31
⑥資本的支出	0	72	－	4	1

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	10051	10052	10053	10054	10055
物件名称	ラウンドワンスタジアム川崎大師店(注)	m－シティ柏(注)	JMFビル神宮前03	マチノマ大森	JMFビル代官山01
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	－	113	397	105
賃貸収入	－	－	109	298	96
その他収入	－	－	3	99	8
②賃貸事業費用	－	－	16	183	33
公租公課	－	－	8	32	14
建物管理委託費	－	－	2	66	6
修繕費	－	－	2	5	1
保険料・信託報酬	－	－	0	0	0
その他	－	－	3	77	10
③賃貸NOI（＝①－②）	65	146	97	214	71
④減価償却費	4	18	1	49	7
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	61	128	95	165	64
⑥資本的支出	－	－	－	10	2

物件番号	10056	10057	10058	10059	10060
物件名称	イオンモール津田沼	JMFビル横浜馬車道01	JMFビル川崎01	JMFビル渋谷02	JMFビル渋谷03
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	775	701	627	394	324
賃貸収入	774	687	546	359	298
その他収入	0	14	80	34	26
②賃貸事業費用	86	198	217	81	71
公租公課	65	72	79	35	31
建物管理委託費	－	94	52	12	10
修繕費	10	10	5	1	1
保険料・信託報酬	2	2	2	1	0
その他	8	17	77	31	27
③賃貸NOI（＝①－②）	688	503	409	312	253
④減価償却費	138	117	49	32	22
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	550	386	359	279	231
⑥資本的支出	84	149	79	16	13

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	10061	10062	10063	10065	10066
物件名称	JMFビル東陽町01	OM03東京赤坂（注1）	JMFビル日本橋浜町01（注1）	JMFビル笹塚01	JMFビル上野01（注1）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	326	－	－	250	－
賃貸収入	289	－	－	225	－
その他収入	36	－	－	25	－
②賃貸事業費用	91	－	－	83	－
公租公課	29	－	－	27	－
建物管理委託費	21	－	－	20	－
修繕費	7	－	－	4	－
保険料・信託報酬	1	－	－	1	－
その他	31	－	－	30	－
③賃貸NOI（＝①－②）	235	267	211	166	0
④減価償却費	46	21	34	22	50
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	188	245	177	144	△51
⑥資本的支出	58	－	12	34	235

物件番号	10067	10069	10070	10071	10072
物件名称	JMFビル横浜01	JMFビル神田01	JMFビル江戸川橋01（注2）	JMFビル東日本橋01	JMFビル市ヶ谷01
第49期中の運用日数	184日	184日	1日	184日	184日
①賃貸事業収入	429	116	0	102	491
賃貸収入	380	101	0	90	462
その他収入	49	14	0	12	29
②賃貸事業費用	152	31	4	22	111
公租公課	28	9	3	7	49
建物管理委託費	53	6	0	5	18
修繕費	11	4	－	0	7
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1
その他	59	10	0	8	35
③賃貸NOI（＝①－②）	276	85	△4	80	380
④減価償却費	21	8	1	13	40
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	254	76	△5	66	339
⑥資本的支出	129	1	－	1	1

（注1）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。
（注2）本投資法人は、「JMFビル江戸川橋01」の不動産信託受益権を2026年3月2日付で譲渡しており、本書の日付現在、本物件を保有していません。

物件番号	10073	10074	10075	10076	10077
物件名称	JMFビル広尾01	JMFビル船橋01	JMFビル赤坂02	JMFレジデンス学芸大学	JMFレジデンス北品川
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	204	152	791	38	51
賃貸収入	183	123	733	34	47
その他収入	21	28	58	3	4
②賃貸事業費用	38	31	194	7	10
公租公課	12	7	80	1	2
建物管理委託費	3	3	34	1	2
修繕費	5	0	32	0	1
保険料・信託報酬	0	0	1	0	0
その他	15	19	45	3	3
③賃貸NOI（＝①－②）	165	121	597	30	41
④減価償却費	17	14	72	4	7
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	147	106	524	26	34
⑥資本的支出	7	1	2	－	－

物件番号	10078	10079	10080	10081	10082
物件名称	JMFレジデンス池袋一丁目	JMFビル中野01	JMFレジデンス藤沢	JMFレジデンス新横浜	JMFレジデンス赤羽志茂
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	42	103	38	89	55
賃貸収入	39	83	35	79	51
その他収入	2	20	3	10	3
②賃貸事業費用	12	32	7	17	13
公租公課	2	9	2	5	2
建物管理委託費	1	4	1	2	1
修繕費	1	4	0	3	3
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0
その他	6	13	2	5	4
③賃貸NOI（＝①－②）	30	70	31	71	41
④減価償却費	7	6	8	10	4
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	23	63	22	61	36
⑥資本的支出	－	21	－	0	9

物件番号	10083	10084	10085	10086	10087
物件名称	JMFレジデンス町田	JMFレジデンス世田谷三宿	JMFレジデンス新板橋	JMFレジデンス蔵前二丁目	JMFレジデンス蔵前鳥越
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	124	74	35	76	46
賃貸収入	106	68	32	65	41
その他収入	18	5	2	10	4
②賃貸事業費用	27	13	6	17	10
公租公課	9	3	2	3	2
建物管理委託費	3	1	1	2	1
修繕費	3	3	0	1	1
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0
その他	10	5	2	9	4
③賃貸NOI（＝①－②）	97	60	28	58	36
④減価償却費	19	3	6	11	7
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	77	57	22	46	28
⑥資本的支出	1	7	－	－	－

物件番号	10088	10089	10090	10091	10092
物件名称	JMFレジデンス浅草橋三丁目	Gビル神宮前10（注）	JMFビル横浜港北01	ユニモちはら台	クロス向ヶ丘
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	94	－	276	1,447	205
賃貸収入	85	－	223	922	158
その他収入	9	－	52	525	46
②賃貸事業費用	18	－	119	625	88
公租公課	4	－	23	66	20
建物管理委託費	2	－	30	151	31
修繕費	1	－	2	18	－
保険料・信託報酬	0	－	1	2	0
その他	8	－	62	386	36
③賃貸NOI（＝①－②）	76	138	156	822	116
④減価償却費	13	5	38	75	17
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	63	133	117	746	99
⑥資本的支出	－	－	15	62	－

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	10093	10094	10095	10096	10097
物件名称	富士ソフト汐留ビル（注）	富士ソフト汐留ANNEXビル（注）	富士ソフト本社ビル（注）	JMFビル大宮01（注）	富士ソフト門前仲町ビル（注）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	－	－	－	－
賃貸収入	－	－	－	－	－
その他収入	－	－	－	－	－
②賃貸事業費用	－	－	－	－	－
公租公課	－	－	－	－	－
建物管理委託費	－	－	－	－	－
修繕費	－	－	－	－	－
保険料・信託報酬	－	－	－	－	－
その他	－	－	－	－	－
③賃貸NOI（＝①－②）	393	55	423	52	37
④減価償却費	71	8	34	3	2
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	322	47	389	49	34
⑥資本的支出	1	0	19	0	1

物件番号	10098	10099	10100	10101	10102
物件名称	富士ソフト厚木ビル（注）	富士ソフト大船ビル（底地）（注）	富士ソフト我孫子ビル（底地）（注）	サイバーコム横浜本社ビル（注）	富士ソフト東神奈川ビル（注）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	－	－	－	－
賃貸収入	－	－	－	－	－
その他収入	－	－	－	－	－
②賃貸事業費用	－	－	－	－	－
公租公課	－	－	－	－	－
建物管理委託費	－	－	－	－	－
修繕費	－	－	－	－	－
保険料・信託報酬	－	－	－	－	－
その他	－	－	－	－	－
③賃貸NOI（＝①－②）	12	6	5	99	14
④減価償却費	1	－	－	6	1
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	11	6	5	92	12
⑥資本的支出	－	－	－	1	5

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	20002	20003	20004	20005	20006
物件名称	京都ファミリー	河原町オーパ	イオンモール鶴見緑地（注1）	イオンモール伊丹	アリオ鳳
第49期中の運用日数	184日	184日	31日	184日	184日
①賃貸事業収入	657	357	36	585	549
賃貸収入	453	355	36	585	549
その他収入	203	1	0	－	－
②賃貸事業費用	411	77	19	119	120
公租公課	25	65	17	97	103
建物管理委託費	84	2	－	－	0
修繕費	27	5	－	14	6
保険料・信託報酬	2	1	0	4	4
その他	272	2	1	3	5
③賃貸NOI（＝①－②）	245	280	16	466	429
④減価償却費	94	42	19	138	99
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	150	237	△3	328	330
⑥資本的支出	89	117	147	198	41

物件番号	20007	20009	20010	20011	20012
物件名称	イオンモール神戸北	ライフ下寺店（底地）	ライフ太平寺店（底地）	Gビル心斎橋01（注2）	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	410	56	48	－	240
賃貸収入	410	56	48	－	240
その他収入	－	－	－	－	－
②賃貸事業費用	107	5	2	－	22
公租公課	80	5	2	－	22
建物管理委託費	－	－	－	－	－
修繕費	9	－	－	－	－
保険料・信託報酬	3	0	0	－	0
その他	14	0	0	－	－
③賃貸NOI（＝①－②）	303	51	46	59	217
④減価償却費	89	－	－	2	－
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	214	51	46	57	217
⑥資本的支出	138	－	－	0	－

（注1）本投資法人は、「イオンモール鶴見緑地」の不動産信託受益権の準共有持分25%を2026年4月1日付で譲渡しており、本書の日付現在、本物件を保有していません。

（注2）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	20013	20014	20015	20016	20017
物件名称	Gビル心斎橋02（注1）	泉佐野松風台（底地）（注1）	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	pivo和泉中央（注1）（注2）	かみしんプラザ
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	1日	184日
①賃貸事業収入	－	－	82	－	343
賃貸収入	－	－	82	－	273
その他収入	－	－	0	－	69
②賃貸事業費用	－	－	16	－	157
公租公課	－	－	14	－	17
建物管理委託費	－	－	－	－	42
修繕費	－	－	－	－	12
保険料・信託報酬	－	－	0	－	1
その他	－	－	0	－	84
③賃貸NOI（＝①－②）	153	73	66	△7	185
④減価償却費	6	－	9	6	37
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	146	73	57	△13	147
⑥資本的支出	9	－	20	－	73

物件番号	20018	20019	20021	20022	20023
物件名称	ラウンドワン京都河原町店	Gビル心斎橋03（注1）	m－シティ豊中（注1）	エディオン京橋店（底地）（注1）	JMFビル阿倍野01
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	104	－	－	－	149
賃貸収入	104	－	－	－	125
その他収入	－	－	－	－	23
②賃貸事業費用	32	－	－	－	50
公租公課	31	－	－	－	11
建物管理委託費	－	－	－	－	19
修繕費	－	－	－	－	2
保険料・信託報酬	0	－	－	－	0
その他	0	－	－	－	17
③賃貸NOI（＝①－②）	71	330	164	122	98
④減価償却費	5	39	25	－	17
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	66	290	138	122	80
⑥資本的支出	－	6	－	－	74

（注1）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

（注2）本投資法人は、「pivo和泉中央」の不動産信託受益権を2026年3月2日付で譲渡しており、本書の日付現在、本物件を保有していません。

物件番号	20024	20025	20026	20027	20028
物件名称	JMFビル梅田01	Gビル心斎橋04	JMFビル京都河原町01	JMFビル御堂筋01（注）	Gビル神戸三宮01（注）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	225	100	78	－	－
賃貸収入	208	90	65	－	－
その他収入	17	10	12	－	－
②賃貸事業費用	59	24	24	－	－
公租公課	28	8	8	－	－
建物管理委託費	7	2	3	－	－
修繕費	1	3	0	－	－
保険料・信託報酬	0	0	0	－	－
その他	20	9	11	－	－
③賃貸NOI（＝①－②）	166	76	54	131	70
④減価償却費	12	4	6	17	15
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	153	71	47	113	54
⑥資本的支出	11	23	5	13	40

物件番号	20030	20031	20032	20033	20034
物件名称	Gビル御堂筋02（注）	ツイン21	JMFビル北浜01	JMFビル大阪福島01	JMFビル肥後橋01
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	2,682	342	317	150
賃貸収入	－	2,342	299	279	135
その他収入	－	340	43	37	14
②賃貸事業費用	－	984	84	85	46
公租公課	－	218	25	27	17
建物管理委託費	－	237	21	23	9
修繕費	－	126	4	5	5
保険料・信託報酬	－	9	1	1	0
その他	－	392	31	28	13
③賃貸NOI（＝①－②）	482	1,697	258	231	103
④減価償却費	5	468	60	27	23
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	477	1,229	197	204	80
⑥資本的支出	－	791	18	35	32

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	20035	20036	20037	20038	20039
物件名称	コナミスポーツクラブ京橋（注1）（注2）	JMFビル今橋01	JMFビル西本町01	Gビル心斎橋05（注2）	JMFレジデンス大阪野田
第49期中の運用日数	30日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	128	109	－	42
賃貸収入	－	109	98	－	38
その他収入	－	18	10	－	3
②賃貸事業費用	－	42	33	－	10
公租公課	－	14	11	－	3
建物管理委託費	－	11	8	－	1
修繕費	－	2	2	－	1
保険料・信託報酬	－	0	0	－	0
その他	－	12	10	－	4
③賃貸NOI（＝①－②）	0	85	75	225	32
④減価償却費	1	16	14	2	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	△1	69	60	223	23
⑥資本的支出	－	33	12	－	－

物件番号	20040	20041	20042	20043	20044
物件名称	JMFレジデンス大阪福島	JMFレジデンス桜ノ宮	JMFレジデンス都島	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	JMFビル大阪福島02
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	43	55	39	41	442
賃貸収入	41	51	36	37	385
その他収入	1	4	3	3	56
②賃貸事業費用	7	14	12	8	133
公租公課	3	5	3	3	36
建物管理委託費	0	1	1	1	36
修繕費	1	1	1	0	8
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1
その他	1	5	6	3	49
③賃貸NOI（＝①－②）	35	41	27	32	309
④減価償却費	7	10	7	7	34
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	27	31	20	25	274
⑥資本的支出	0	－	－	－	65

（注1）本投資法人は、「コナミスポーツクラブ京橋」の不動産信託受益権の準共有持分50%を2026年3月31日付で譲渡しており、本書の日付現在、本物件を保有していません。

（注2）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	20045	20046	20047	30001	30002
物件名称	JMFレジデンス海老江	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2（注1）（注2）	JMFレジデンス大阪淡路（注3）	イオン八事	mozo ワンダーシティ
第49期中の運用日数	184日	64日	1日	184日	184日
①賃貸事業収入	46	－	0	128	3,663
賃貸収入	44	－	0	128	2,608
その他収入	1	－	0	0	1,054
②賃貸事業費用	10	－	0	18	1,730
公租公課	4	－	－	14	171
建物管理委託費	1	－	0	－	338
修繕費	0	－	－	0	43
保険料・信託報酬	0	－	0	1	9
その他	3	－	0	1	1,169
③賃貸NOI（＝①－②）	36	0	0	110	1,932
④減価償却費	9	5	0	12	515
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	26	△4	0	97	1,417
⑥資本的支出	－	－	－	9	148

物件番号	30003	30004	30005	30006	30007
物件名称	Gビル名古屋栄01	バロー勝川店（底地）（注2）	JMFレジデンス名駅南	JMFビル名古屋栄01	富士ソフト新名古屋ビル（注2）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	33	－	60	293	－
賃貸収入	33	－	54	241	－
その他収入	0	－	5	51	－
②賃貸事業費用	5	－	12	98	－
公租公課	3	－	4	27	－
建物管理委託費	1	－	1	23	－
修繕費	－	－	1	6	－
保険料・信託報酬	0	－	0	1	－
その他	1	－	3	40	－
③賃貸NOI（＝①－②）	28	78	48	194	146
④減価償却費	4	－	14	22	30
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	23	78	33	172	115
⑥資本的支出	－	－	0	6	1

（注1）本投資法人は、「Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2」を2026年6月29日付で取得しました。

（注2）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

（注3）本投資法人は、「JMFレジデンス大阪淡路」の不動産信託受益権を2026年8月31日付で取得しました。

物件番号	30008	90001	90003	90004	90005
物件名称	JMFビル名古屋錦01（注）	ならファミリー	イオン那覇ショッピングセンター（注）	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	イオンモール札幌発寒
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	1,808	383	861	698
賃貸収入	－	1,403	364	631	696
その他収入	－	404	18	229	2
②賃貸事業費用	－	880	64	537	115
公租公課	－	71	35	34	95
建物管理委託費	－	208	0	102	－
修繕費	－	26	0	29	11
保険料・信託報酬	－	5	2	2	2
その他	－	568	26	368	5
③賃貸NOI（＝①－②）	14	928	319	323	582
④減価償却費	5	284	67	115	88
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	9	643	251	208	493
⑥資本的支出	55	163	9	122	88

物件番号	90006	90007	90008	90009	90010
物件名称	MrMax長崎店（注）	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店（注）	ラウンドワン広島店	DFS T ギャラリア沖縄	Gビル仙台一番町01
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	－	119	560	75
賃貸収入	－	－	119	556	75
その他収入	－	－	－	3	－
②賃貸事業費用	－	－	14	107	7
公租公課	－	－	12	33	6
建物管理委託費	－	－	0	－	－
修繕費	－	－	0	11	0
保険料・信託報酬	－	－	0	2	0
その他	－	－	0	60	1
③賃貸NOI（＝①－②）	88	187	105	452	67
④減価償却費	8	41	13	97	6
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	79	146	91	354	61
⑥資本的支出	11	8	5	16	0

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	90011	90012	90013	90014	90015
物件名称	Gビル那覇新都心01（注）	JMFビル天神西通り01	Gビル天神西通り02（注）	JMFビル仙台01	ドーミーイン博多祇園（注）
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	－	142	－	349	－
賃貸収入	－	122	－	309	－
その他収入	－	19	－	40	－
②賃貸事業費用	－	38	－	195	－
公租公課	－	14	－	32	－
建物管理委託費	－	5	－	31	－
修繕費	－	2	－	78	－
保険料・信託報酬	－	0	－	1	－
その他	－	14	－	51	－
③賃貸NOI（＝①－②）	176	104	95	153	154
④減価償却費	17	9	1	58	15
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	159	94	93	95	139
⑥資本的支出	－	－	－	630	－

物件番号	90016	90017	90018	90019	90020
物件名称	JMFレジデンス千早	Karuizawa Commongrounds（底地）（注）	富士ソフト新福岡ビル（注）	富士ソフト日立ビル（底地）（注）	JMFビル沖縄国際通り01
第49期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	118	－	－	－	62
賃貸収入	111	－	－	－	53
その他収入	6	－	－	－	8
②賃貸事業費用	28	－	－	－	11
公租公課	9	－	－	－	－
建物管理委託費	4	－	－	－	2
修繕費	8	－	－	－	－
保険料・信託報酬	0	－	－	－	0
その他	5	－	－	－	8
③賃貸NOI（＝①－②）	89	11	143	1	50
④減価償却費	21	－	33	－	11
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	68	11	109	1	39
⑥資本的支出	8	－	－	－	－

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件番号	90021	
物件名称	JMFビルつくば01（注1）（注2）	全体合計
第49期中の運用日数	183日	
①賃貸事業収入	－	45,831
賃貸収入	－	39,820
その他収入	－	6,011
②賃貸事業費用	－	14,512
公租公課	－	4,106
建物管理委託費	－	2,869
修繕費	－	891
保険料・信託報酬	－	166
その他	－	6,479
③賃貸NOI（＝①－②）	365	31,318
④減価償却費	55	5,583
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	310	25,735
⑥資本的支出	16	5,873

（注1）本投資法人は、「JMFビルつくば01」の不動産信託受益権を2026年3月2日付で取得しました。

（注2）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

d．期末算定価額の概要

（2026年8月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格(百万円)(注1)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)(注2)	最終還元利回り(%)(注3)
10001	あびこショッピングプラザ	9,030	13,500	一般財団法人日本不動産研究所	13,600	4.7	13,400	4.4	4.9
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,186	1,850	一般財団法人日本不動産研究所	1,870	5.6	1,820	5.4	5.9
10004	JMFビル代官山02	1,169	1,620	一般財団法人日本不動産研究所	1,630	3.7	1,610	3.5	3.8
10005	ジャイル	21,589	33,800	シービーアールイー株式会社	33,400	2.6	33,800	2.4	2.6
10007	ビックカメラ立川店	13,250	22,500	シービーアールイー株式会社	22,300	4.7	22,500	4.0	4.9
10008	イオン板橋ショッピングセンター（注4）	10,302	13,100	一般財団法人日本不動産研究所	13,200	5.2	13,000	4.8	5.5
10009	JMFビル北青山01	910	1,710	一般財団法人日本不動産研究所	1,730	3.2	1,690	3.0	3.3
10011	西友ひばりヶ丘店	4,381	8,720	一般財団法人日本不動産研究所	8,870	5.1	8,560	4.9	5.4
10012	JMFビル自由が丘01 A館	2,596	5,270	一般財団法人日本不動産研究所	3,530	3.4	3,440	3.2	3.5
	JMFビル自由が丘01 B館				1,800	3.3	1,750	3.1	3.4
10013	チアーズ銀座	3,827	4,810	一般財団法人日本不動産研究所	4,870	3.0	4,750	2.8	3.1
10014	東戸塚オーロラシティ	43,262	44,600	大和不動産鑑定株式会社	45,000	4.1	44,400	3.9	4.3
10016	Gビル神宮前06	2,310	3,280	株式会社谷澤総合鑑定所	3,400	2.9	3,230	3.1	3.1
10017	Gビル神宮前01	3,365	4,650	株式会社谷澤総合鑑定所	4,800	3.0	4,590	3.2	3.2
10020	イオンモールむさし村山	23,242	31,800	シービーアールイー株式会社	31,300	4.6	31,800	4.1	4.7
10021	ラ・ポルト青山	9,033	10,900	株式会社谷澤総合鑑定所	10,800	3.1	10,900	3.3	3.3
10024	Gビル南池袋01	6,166	10,900	大和不動産鑑定株式会社	11,100	3.8	10,800	3.7	4.1
10025	幕張プラザ	5,089	7,110	株式会社谷澤総合鑑定所	7,130	4.9	7,100	5.0	5.1
10026	アーバンテラス神宮前	2,694	5,760	株式会社谷澤総合鑑定所	5,860	3.3	5,710	3.5	3.5
10027	ラウンドワン町田店	2,162	3,390	株式会社谷澤総合鑑定所	3,420	4.3	3,380	4.5	4.5
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,075	3,250	株式会社谷澤総合鑑定所	3,270	4.3	3,240	4.5	4.5
10029	Gビル代官山03（底地）（注5）	1,012	1,980	株式会社谷澤総合鑑定所	－	－	1,980	3.3	－
10030	Gビル表参道01	5,718	13,500	一般財団法人日本不動産研究所	13,800	2.5	13,200	2.3	2.6
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,641	5,600	株式会社谷澤総合鑑定所	5,780	3.4	5,520	3.6	3.6
10032	Gビル三軒茶屋01	3,541	7,900	一般財団法人日本不動産研究所	8,010	3.7	7,780	3.5	3.8
10035	コリーヌ馬事公苑	3,267	4,690	一般財団法人日本不動産研究所	4,710	3.6	4,670	3.3	3.8
10036	川崎ルフロン（注6）	35,619	45,100	株式会社谷澤総合鑑定所	46,500	4.0	44,500	4.1	4.2
10037	JMFビル渋谷01	2,978	5,100	一般財団法人日本不動産研究所	5,160	3.1	5,030	2.9	3.2
10038	Gビル表参道02（注7）	17,688	22,400	シービーアールイー株式会社	23,300	2.6	22,400	2.5	2.7
10039	Gビル吉祥寺01	3,488	4,050	シービーアールイー株式会社	3,940	3.7	4,050	3.2	3.6

（2026年8月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格(百万円)(注1)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)(注2)	最終還元利回り(%)(注3)
10040	Cute Cube原宿	8,387	11,400	一般財団法人日本不動産研究所	11,600	2.9	11,200	2.7	3.0
10041	Gビル上野01	3,390	3,980	大和不動産鑑定株式会社	4,080	3.2	3,940	3.0	3.4
10042	JMFビル高田馬場01	5,969	8,070	シービーアールイー株式会社	8,150	3.5	8,070	3.2	3.6
10043	Gビル秋葉原01	5,081	9,900	一般財団法人日本不動産研究所	10,000	3.5	9,800	3.3	3.6
10044	Gビル秋葉原02	2,427	2,320	一般財団法人日本不動産研究所	2,360	3.2	2,270	3.0	3.3
10045	Gビル吉祥寺02	14,827	16,300	大和不動産鑑定株式会社	16,700	3.5	16,100	3.3	3.7
10046	JMFビル銀座中央通り01（注7）	12,874	15,300	シービーアールイー株式会社	15,300	2.5	15,300	2.3	2.5
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,293	12,300	シービーアールイー株式会社	12,200	4.1	12,300	3.8	4.2
10048	Gビル神宮前07	2,020	2,620	株式会社谷澤総合鑑定所	2,720	2.9	2,580	3.1	3.1
10049	Gビル南青山03	12,239	12,100	シービーアールイー株式会社	12,000	2.9	12,100	2.5	2.9
10050	JMFビル神宮前02	2,585	2,260	シービーアールイー株式会社	2,240	3.3	2,260	2.8	3.3
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,322	2,990	株式会社谷澤総合鑑定所	3,010	4.3	2,980	4.5	4.5
10052	m-シティ柏	5,599	6,130	大和不動産鑑定株式会社	6,080	4.6	6,150	4.4	4.8
10053	JMFビル神宮前03	7,075	7,260	株式会社谷澤総合鑑定所	7,620	2.9	7,100	3.1	3.1
10054	マチノマ大森	8,657	10,000	シービーアールイー株式会社	10,200	3.9	10,000	3.7	4.0
10055	JMFビル代官山01	3,229	3,920	株式会社谷澤総合鑑定所	4,150	3.2	3,820	3.4	3.4
10056	イオンモール津田沼	28,961	29,300	大和不動産鑑定株式会社	29,500	4.6	29,200	4.4	4.8
10057	JMFビル横浜馬車道01（注8）	23,950	25,300	株式会社谷澤総合鑑定所	26,800	3.8	24,600	3.9	3.9
10058	JMFビル川崎01	23,928	22,400	大和不動産鑑定株式会社	22,300	3.8	22,500	3.5	3.9
10059	JMFビル渋谷02	19,416	19,900	大和不動産鑑定株式会社	20,400	2.9	19,700	2.7	3.1
10060	JMFビル渋谷03	16,834	18,800	一般財団法人日本不動産研究所	19,000	2.7	18,500	2.5	2.8
10061	JMFビル東陽町01	11,576	10,800	株式会社谷澤総合鑑定所	10,700	3.8	10,800	4.0	4.0
10062	OMO3東京赤坂	7,770	8,330	株式会社谷澤総合鑑定所	8,390	3.7	8,300	3.9	3.9
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,477	10,900	大和不動産鑑定株式会社	11,000	3.5	10,800	3.3	3.7
10065	JMFビル笹塚01	9,115	9,560	大和不動産鑑定株式会社	9,630	3.8	9,550	3.6	4.0
10066	JMFビル上野01	9,057	11,000	株式会社谷澤総合鑑定所	10,700	3.6	11,100	3.8	3.8
10067	JMFビル横浜01	8,264	11,000	株式会社谷澤総合鑑定所	11,000	3.9	11,000	4.1	4.1
10069	JMFビル神田01	4,318	4,900	大和不動産鑑定株式会社	4,930	3.5	4,880	3.3	3.7

（2026年8月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格(百万円)(注1)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)(注2)	最終還元利回り(%)(注3)
10071	JMFビル東日本橋01	3,252	3,810	一般財団法人日本不動産研究所	3,840	3.6	3,770	3.4	3.7
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,441	22,600	株式会社谷澤総合鑑定所	23,600	3.1	22,200	3.3	3.3
10073	JMFビル広尾01	10,049	10,800	シービーアールイー株式会社	11,000	3.0	10,800	2.8	3.1
10074	JMFビル船橋01	5,049	5,560	株式会社谷澤総合鑑定所	5,640	3.8	5,520	4.0	4.0
10075	JMFビル赤坂02	43,601	44,200	一般財団法人日本不動産研究所	45,000	2.7	43,400	2.5	2.8
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,546	1,970	一般財団法人日本不動産研究所	1,990	3.0	1,940	2.8	3.1
10077	JMFレジデンス北品川	1,880	2,450	株式会社谷澤総合鑑定所	2,500	3.2	2,430	3.4	3.4
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,664	1,900	大和不動産鑑定株式会社	1,910	3.4	1,900	3.1	3.5
10079	JMFビル中野01	4,062	4,280	株式会社谷澤総合鑑定所	4,550	3.6	4,170	3.8	3.8
10080	JMFレジデンス藤沢	1,256	1,390	大和不動産鑑定株式会社	1,420	4.0	1,380	3.8	4.2
10081	JMFレジデンス新横浜	3,348	3,650	JLL森井鑑定株式会社	3,640	3.5	3,650	3.2	3.5
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,329	2,620	株式会社谷澤総合鑑定所	2,690	3.4	2,590	3.6	3.6
10083	JMFレジデンス町田	4,153	4,780	株式会社谷澤総合鑑定所	4,820	3.6	4,760	3.8	3.8
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	3,095	3,470	JLL森井鑑定株式会社	3,510	3.1	3,430	2.9	3.2
10085	JMFレジデンス新板橋	1,415	1,620	JLL森井鑑定株式会社	1,640	3.3	1,600	3.1	3.4
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	3,053	3,470	JLL森井鑑定株式会社	3,500	3.1	3,430	2.9	3.2
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	1,953	2,270	JLL森井鑑定株式会社	2,290	3.1	2,240	2.9	3.2
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	4,309	4,900	一般財団法人日本不動産研究所	4,950	3.2	4,840	3.0	3.3
10089	Gビル神宮前10	7,295	10,100	株式会社谷澤総合鑑定所	10,600	2.7	9,900	2.9	2.9
10090	JMFビル横浜港北01	5,575	6,570	株式会社谷澤総合鑑定所	6,580	3.8	6,560	4.0	4.0
10091	ユニモちはら台	31,401	37,700	一般財団法人日本不動産研究所	38,100	4.2	37,200	3.9	4.4
10092	クロス向ヶ丘	4,840	6,230	株式会社谷澤総合鑑定所	6,510	3.8	6,110	4.0	4.0
10093	富士ソフト汐留ビル	25,459	31,200	株式会社谷澤総合鑑定所	32,700	2.9	30,500	3.0	3.1
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	3,348	4,470	株式会社谷澤総合鑑定所	4,710	2.9	4,360	3.0	3.1
10095	富士ソフト本社ビル	17,965	23,600	株式会社谷澤総合鑑定所	24,500	3.4	23,200	3.6	3.6
10096	JMFビル大宮01	2,051	2,820	株式会社谷澤総合鑑定所	2,830	4.2	2,820	4.2	4.2
10097	富士ソフト門前仲町ビル	1,584	2,760	株式会社谷澤総合鑑定所	—	—	2,760	4.2	—
10098	富士ソフト厚木ビル	332	450	株式会社谷澤総合鑑定所	453	4.7	448	4.9	4.9
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	307	378	株式会社谷澤総合鑑定所	—	—	378	4.0	—

（2026年8月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格(百万円)(注1)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)(注2)	最終還元利回り(%)(注3)
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	207	298	株式会社谷澤総合鑑定所	―	―	298	4.5	―
10101	サイバーコム横浜本社ビル	3,175	3,860	株式会社谷澤総合鑑定所	4,010	3.8	3,800	4.0	4.0
10102	富士ソフト東神奈川ビル	516	545	株式会社谷澤総合鑑定所	552	4.0	542	4.2	4.2
20002	京都ファミリー	5,634	6,830	一般財団法人日本不動産研究所	6,930	4.9	6,720	4.4	5.4
20003	河原町オーパ（注9）	18,605	14,700	シービーアールイー株式会社	15,000	4.2	14,700	3.8	4.1
20005	イオンモール伊丹	18,825	17,700	大和不動産鑑定株式会社	17,800	4.5	17,700	4.3	4.7
20006	アリオ鳳	12,359	21,500	一般財団法人日本不動産研究所	21,800	5.3	21,100	4.9	5.5
20007	イオンモール神戸北（注10）	7,485	12,110	シービーアールイー株式会社	12,180	4.7	12,110	4.3	4.8
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	2,430	シービーアールイー株式会社	―	―	2,430	4.1	―
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	1,030	シービーアールイー株式会社	―	―	1,030	4.3	―
20011	Gビル心斎橋01	1,596	4,850	一般財団法人日本不動産研究所	4,900	3.3	4,790	3.1	3.4
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	15,700	株式会社谷澤総合鑑定所	―	―	15,700	3.3	―
20013	Gビル心斎橋02	4,183	9,390	シービーアールイー株式会社	7,990	3.4	9,390	3.1	3.6
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	2,710	シービーアールイー株式会社	―	―	2,710	5.1	―
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,507	2,400	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	4.9	2,410	5.1	5.1
20017	かみしんプラザ	4,615	5,730	大和不動産鑑定株式会社	5,720	5.2	5,730	5.0	5.4
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,665	3,540	株式会社谷澤総合鑑定所	3,860	3.5	3,400	3.7	3.7
20019	Gビル心斎橋03	30,057	31,300	シービーアールイー株式会社	30,600	3.4	31,300	3.0	3.1
20021	m-シティ豊中	4,914	6,750	大和不動産鑑定株式会社	6,770	4.9	6,740	4.7	5.1
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	6,100	シービーアールイー株式会社	―	―	6,100	4.0	―
20023	JMFビル阿倍野01	4,718	5,940	シービーアールイー株式会社	5,890	4.0	5,940	3.6	4.0
20024	JMFビル梅田01	9,684	10,300	大和不動産鑑定株式会社	10,400	3.4	10,200	3.1	3.5
20025	Gビル心斎橋04	3,306	3,620	シービーアールイー株式会社	3,660	3.8	3,620	3.5	3.9
20026	JMFビル京都河原町01	2,119	2,510	大和不動産鑑定株式会社	2,520	3.9	2,500	3.7	4.1
20027	JMFビル御堂筋01	10,574	15,200	シービーアールイー株式会社	14,100	3.6	15,200	3.2	3.4
20028	Gビル神戸三宮01	3,323	3,140	株式会社谷澤総合鑑定所	3,220	4.0	3,100	4.2	4.2
20030	Gビル御堂筋02	15,479	31,900	株式会社谷澤総合鑑定所	32,800	3.1	31,500	3.3	3.3
20031	ツイン21	62,097	77,800	JLL森井鑑定株式会社	80,800	3.6	76,500	3.4	3.8

（2026年8月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格(百万円)(注1)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)(注2)	最終還元利回り(%)(注3)
20032	JMFビル北浜01	11,036	13,900	一般財団法人日本不動産研究所	14,000	3.3	13,700	3.1	3.4
20033	JMFビル大阪福島01	8,670	10,600	一般財団法人日本不動産研究所	10,600	3.4	10,500	3.2	3.5
20034	JMFビル肥後橋01	4,235	5,580	一般財団法人日本不動産研究所	5,630	3.3	5,520	3.1	3.4
20036	JMFビル今橋01	2,618	3,760	株式会社谷澤総合鑑定所	3,820	4.1	3,730	4.3	4.3
20037	JMFビル西本町01	2,645	3,450	一般財団法人日本不動産研究所	3,470	3.6	3,420	3.4	3.7
20038	Gビル心斎橋05	9,086	13,500	株式会社谷澤総合鑑定所	13,900	3.2	13,300	3.4	3.4
20039	JMFレジデンス大阪野田	1,410	1,700	一般財団法人日本不動産研究所	1,710	3.6	1,690	3.4	3.7
20040	JMFレジデンス大阪福島	1,498	1,850	株式会社谷澤総合鑑定所	1,880	3.4	1,830	3.6	3.6
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	2,038	2,360	一般財団法人日本不動産研究所	2,380	3.6	2,340	3.4	3.7
20042	JMFレジデンス都島	1,463	1,640	一般財団法人日本不動産研究所	1,650	3.6	1,620	3.4	3.7
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	1,522	1,700	一般財団法人日本不動産研究所	1,710	3.6	1,680	3.4	3.7
20044	JMFビル大阪福島02	15,380	16,900	一般財団法人日本不動産研究所	17,100	3.4	16,600	3.2	3.5
20045	JMFレジデンス海老江	1,869	2,050	一般財団法人日本不動産研究所	2,060	3.6	2,030	3.4	3.7
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	2,508	2,750(注12)	シービーアールイー株式会社	2,900	4.1	2,750	3.9	4.3
20047	JMFレジデンス大阪淡路	767	904(注13)	株式会社谷澤総合鑑定所	940	3.7	888	3.9	3.9
30001	イオン八事（注11）	2,951	3,720	シービーアールイー株式会社	3,750	5.8	3,720	5.4	5.7
30002	mozoワンダーシティ	46,726	71,200	株式会社谷澤総合鑑定所	72,900	4.6	71,100	4.8	4.8
30003	Gビル名古屋栄01	1,884	1,330	シービーアールイー株式会社	1,290	4.2	1,330	3.7	4.2
30004	バロー勝川店（底地）（注7）	3,205	3,600	大和不動産鑑定株式会社	—	—	3,600	4.0	—
30005	JMFレジデンス名駅南	2,287	2,440	株式会社谷澤総合鑑定所	2,480	3.8	2,420	4.0	4.0
30006	JMFビル名古屋栄01	10,204	11,200	JLL森井鑑定株式会社	11,300	3.6	11,100	3.3	3.7
30007	富士ソフト新名古屋ビル	7,141	10,400	株式会社谷澤総合鑑定所	11,100	3.4	10,100	3.5	3.6
30008	JMFビル名古屋錦01	1,755	2,710	株式会社谷澤総合鑑定所	2,910	3.9	2,620	4.1	4.1
90001	ならファミリー	32,113	37,200	一般財団法人日本不動産研究所	37,400	5.1	36,900	4.8	5.6
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,753	11,400	シービーアールイー株式会社	11,600	5.3	11,400	5.1	5.6
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,216	10,700	一般財団法人日本不動産研究所	10,800	5.6	10,500	5.4	5.9
90005	イオンモール札幌発寒	13,848	25,500	シービーアールイー株式会社	25,300	4.6	25,500	4.4	4.8
90006	MrMax長崎店	2,390	3,230	シービーアールイー株式会社	3,220	5.4	3,230	5.1	5.5
90007	Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店	3,921	7,090	株式会社谷澤総合鑑定所	7,150	5.1	7,060	5.3	5.3
90008	ラウンドワン広島店	2,586	4,190	株式会社谷澤総合鑑定所	4,190	4.7	4,190	4.9	4.9

（2026年8月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
					直接還元価格(百万円)(注1)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)(注2)	最終還元利回り(%)(注3)
90009	DFS T ギャラリア沖縄	14,193	18,200	シービーアールイー株式会社	17,800	4.9	18,200	4.4	7.6
90010	Gビル仙台一番町01	4,376	4,390	シービーアールイー株式会社	4,320	4.2	4,390	3.8	4.1
90011	Gビル那覇新都心01	5,347	6,840	株式会社谷澤総合鑑定所	7,040	5.0	6,760	5.3	5.2
90012	JMFビル天神西通り01	5,059	5,560	シービーアールイー株式会社	5,490	3.9	5,560	3.5	3.9
90013	Gビル天神西通り02	5,162	5,620	一般財団法人日本不動産研究所	5,690	3.3	5,550	3.1	3.4
90014	JMFビル仙台01	8,069	8,580	株式会社谷澤総合鑑定所	8,360	4.1	8,680	4.3	4.3
90015	ドーミーイン博多祇園	4,324	7,490	株式会社谷澤総合鑑定所	7,730	3.9	7,390	4.2	4.1
90016	JMFレジデンス千早	3,582	4,440	一般財団法人日本不動産研究所	4,470	4.0	4,410	3.8	4.1
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	519	543	株式会社谷澤総合鑑定所	－	－	543	4.5	－
90018	富士ソフト新福岡ビル	5,694	7,440	株式会社谷澤総合鑑定所	7,570	3.9	7,380	4.0	4.0
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	45	60	株式会社谷澤総合鑑定所	－	－	61	5.4	－
90020	JMFビル沖縄国際通り01（注14）	2,627	2,975	シービーアールイー株式会社	2,919	4.1	2,975	3.8	4.1
90021	JMFビルつくば01	10,839	14,000	シービーアールイー株式会社	13,900	4.2	14,000	3.9	4.2

（注1） 直接還元法の適用がない物件については、「－」と記載しています。
（注2） 割引率について、DCF法上複数の利率が適用されている場合には、高い利率を記載しています。
（注3） DCF法上、最終還元利回りの適用がない物件については、「－」と記載しています。
（注4） 当期末時点の本投資法人の持分比率(土地：敷地全体の51.95%相当、建物：専有面積全体の51.64%相当)に係る数値を記載しています。
（注5） 当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分54.96%に係る数値を記載しています。
（注6） 当期末時点の本投資法人の持分比率(土地：敷地全体の94.40%相当、建物：本棟の延床面積全体の97.22%相当、駐車場棟の延床面積全体の100%相当)に係る数値を記載しています。
（注7） 当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50.00%に係る数値を記載しています。
（注8） 当期末時点の本投資法人の持分比率（土地：敷地権割合89.57%相当、建物：全体共用部分共有持分割合93.41476%相当、高層棟一部共有部分共有持分割合100%相当）に係る数値を記載しています。
（注9） 当期末時点の本投資法人の持分比率(土地：敷地全体の95.58%相当、建物：延床面積全体の94.4065%相当)に係る数値を記載しています。
（注10） 当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分70.00%に係る数値を記載しています。
（注11） 当期末時点の本投資法人の持分比率(土地：敷地全体の34.02%相当、建物：延床面積全体の33.45%相当)に係る数値を記載しています。
（注12） 2026年6月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注13） 2026年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注14） 当期末時点で本投資法人が保有する不動産の共有持分70.00%に係る数値を記載しています。

ｅ．地震リスク評価報告書及び建物状況調査報告書の概要

本投資法人が期末時点で保有している不動産及び不動産信託受益権に係る不動産については、株式会社イー・アール・エスにより、2026年9月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（以下「本地震リスク評価報告書」といいます。）が作成されており、本地震リスク評価報告書に基づき下表のPML（予想最大損失率）を記載しています。ただし、本地震リスク評価報告書については、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、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本地震リスク評価報告書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（%）を意味するとされています。ただし、PML算定の基準は地震の発生その他の理由により将来的に変更される可能性があるほか、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水害又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託受益権に係る不動産について、地震保険は付保していません。

また、これらの各不動産については、以下の各調査業者により、建物状況調査報告書が作成されています。ただし、長期修繕費についてはあくまで調査業者の意見であり、その内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）		調査業者（注2） 報告書作成日付
				年平均（千円）	
10001	あびこショッピングプラザ				
	本棟	8.8	668,451 (10年合計)	66,845	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年8月1日
	ガーデンコート棟	13.8	8,555 (10年合計)	855	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年8月1日
10003	イトーヨーカドー八柱店				
	店舗棟	6.1	237,740 (10年合計)	23,774	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2025年1月31日
	駐車場棟	4.9			
10004	JMFビル代官山02	4.7	16,136 (10年合計)	1,613	株式会社Ｊ建築検査センター 2025年7月18日
10005	ジャイル	4.1	218,722 (10年合計)	21,872	株式会社Ｊ建築検査センター 2025年7月8日
10007	ビックカメラ立川店				
	本館	9.3	701,219 (10年合計)	70,121	東京海上ディーアール株式会社 2023年8月31日
	別館	9.3	144,167 (10年合計)	14,416	東京海上ディーアール株式会社 2023年8月31日
10008	イオン板橋ショッピングセンター（注3）	6.1	813,700 (10年合計)	81,370	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2022年2月28日
10009	JMFビル北青山01	11.4	15,062 (10年合計)	1,506	日本建築検査協会株式会社 2025年1月
10011	西友ひばりヶ丘店	10.4	120,500 (10年合計)	12,050	株式会社Ｊ建築検査センター 2026年1月30日
10012	JMFビル自由が丘01				
	A館	3.8	27,030 (10年合計)	2,703	株式会社Ｊ建築検査センター 2022年8月31日
	B館	6.8	10,520 (10年合計)	1,052	株式会社Ｊ建築検査センター 2022年8月31日
10013	チアーズ銀座	5.7	17,749 (10年合計)	1,775	日本建築検査協会株式会社 2022年2月28日
10014	東戸塚オーロラシティ	3.7	1,403,470 (10年合計)	140,347	株式会社東京建築検査機構 2022年2月28日
10016	Gビル神宮前06	8.0	7,312 (10年合計)	731	東京海上ディーアール株式会社 2024年7月31日
10017	Gビル神宮前01	13.2	12,814 (10年合計)	1,281	東京海上ディーアール株式会社 2024年8月2日

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率） （%）	長期修繕費(千円)（注1）		調査業者（注2） 報告書作成日付
				年平均 （千円）	
10020	イオンモールむさし村山	5.7	1,345,574 (10年合計)	134,557	株式会社Ｊ建築検査センター 2026年6月26日
10021	ラ・ポルト青山	2.8	206,033 (10年合計)	20,603	株式会社Ｊ建築検査センター 2026年7月9日
10024	Gビル南池袋01	5.3	163,108 (10年合計)	16,310	東京海上ディーアール株式会社 2024年9月
10025	幕張プラザ				
	A館	10.8	183,140 (10年合計)	18,314	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年2月7日
	B館	10.8			
10026	アーバンテラス神宮前	7.4	58,882 (10年合計)	5,888	東京海上ディーアール株式会社 2023年2月28日
10027	ラウンドワン町田店	6.6	89,100 (10年合計)	8,910	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年2月22日
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	4.8	184,488 (10年合計)	18,448	東京海上ディーアール株式会社 2023年2月
10030	Gビル表参道01	4.4	42,451 (10年合計)	4,245	日本建築検査協会株式会社 2023年2月28日
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	8.4	79,510 (10年合計)	7,951	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年8月30日
10032	Gビル三軒茶屋01	5.1	131,572 (10年合計)	13,157	東京海上ディーアール株式会社 2023年8月31日
10035	コリーヌ馬事公苑				
	店舗棟	14.3	167,628 (10年合計)	16,762	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年2月22日
	アネックス棟	3.8	31,137 (10年合計)	3,113	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年2月22日
10036	川崎ルフロン（注4）	4.9	1,264,981 (10年合計)	126,498	株式会社Ｊ建築検査センター 2026年1月23日
10037	JMFビル渋谷01	4.4	58,910 (10年合計)	5,891	東京海上ディーアール株式会社 2025年7月
10038	Gビル表参道02（注5）				
	本館	7.3	119,650 (12年合計)	9,970	東京海上ディーアール株式会社 2024年3月
	アネックス棟1	6.9	4,095 (12年合計)	341	
	アネックス棟2	8.1	7,279 (12年合計)	606	
10039	Gビル吉祥寺01	9.0	27,527 (10年合計)	2,752	日本建築検査協会株式会社 2024年12月
10040	Cute Cube原宿	6.1	33,111 (10年合計)	3,311	日本建築検査協会株式会社 2024年11月
10041	Gビル上野01	9.0	37,199 (10年合計)	3,719	東京海上ディーアール株式会社 2025年7月
10042	JMFビル高田馬場01	5.5	86,261 (10年合計)	8,626	東京海上ディーアール株式会社 2022年2月28日
10043	Gビル秋葉原01	9.6	44,635 (10年合計)	4,463	東京海上ディーアール株式会社 2024年2月29日
10044	Gビル秋葉原02	3.9	43,200 (10年合計)	4,320	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2026年2月9日
10045	Gビル吉祥寺02	2.7	93,460 (10年合計)	9,346	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2026年7月10日
10046	JMFビル銀座中央通り01（注5）	2.3	27,098 (10年合計)	2,709	東京海上ディーアール株式会社 2022年2月28日
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	12.4	119,450 (10年合計)	11,945	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年2月21日
10048	Gビル神宮前07	1.5	7,124 (10年合計)	712	日本建築検査協会株式会社 2023年8月31日
10049	Gビル南青山03				
	A棟	7.1	19,054 (10年合計)	1,905	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年2月26日
	B棟	6.1	11,638 (10年合計)	1,163	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年2月26日

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）		調査業者（注2） 報告書作成日付
				年平均（千円）	
10050	JMFビル神宮前02	7.1	54,704 (10年合計)	5,470	日本建築検査協会株式会社 2024年2月29日
10051	ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	4.5	14,569 (10年合計)	1,456	東京海上ディーアール株式会社 2024年2月29日
10052	m-シティ柏				
	A棟	5.1	87,170 (10年合計)	8,717	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年7月31日
	B棟		59,775 (10年合計)	5,977	
10053	JMFビル神宮前03				
	A棟	6.0	8,897 (10年合計)	889	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年8月9日
	B棟	2.7	4,985 (10年合計)	498	
	C棟	6.5	8,135 (10年合計)	813	
10054	マチノマ大森	5.0	138,567 (10年合計)	13,856	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年12月9日
10055	JMFビル代官山01	8.6	114,177 (10年合計)	11,417	東京海上ディーアール株式会社 2025年7月
10056	イオンモール津田沼	4.1	657,473 (10年合計)	65,747	株式会社Ｊ建築検査センター 2026年1月30日
10057	JMFビル横浜馬車道01（注6）	3.0	833,921 (10年合計)	83,392	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年8月31日
10058	JMFビル川崎01	7.0	936,570 (10年合計)	93,657	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年11月22日
10059	JMFビル渋谷02	3.3	259,040 (10年合計)	25,904	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2021年8月31日
10060	JMFビル渋谷03	4.2	122,900 (10年合計)	12,290	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2025年2月28日
10061	JMFビル東陽町01	4.8	566,010 (10年合計)	56,601	デロイトトーマツPRS株式会社 2022年2月28日
10062	OMO3東京赤坂	5.2	260,079 (10年合計)	26,007	東京海上ディーアール株式会社 2024年5月31日
10063	JMFビル日本橋浜町01	5.1	167,820 (10年合計)	16,782	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2022年8月31日
10065	JMFビル笹塚01	4.1	398,440 (10年合計)	39,844	株式会社ERIソリューション 2026年7月2日
10066	JMFビル上野01	3.2	369,866 (10年合計)	36,986	日本建築検査協会株式会社 2024年11月7日
10067	JMFビル横浜01（注7）	4.5	702,529 (10年合計)	70,252	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年12月13日
10069	JMFビル神田01	8.7	92,550 (10年合計)	9,255	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年2月21日
10071	JMFビル東日本橋01	10.4	136,630 (10年合計)	13,663	東京海上ディーアール株式会社 2024年11月1日
10072	JMFビル市ヶ谷01	2.5	295,200 (10年合計)	29,520	株式会社ERIソリューション 2026年1月23日
10073	JMFビル広尾01	4.6	159,000 (12年合計)	13,250	大和不動産鑑定株式会社 2021年9月21日
10074	JMFビル船橋01	3.2	72,343 (20年合計)	3,617	東京海上ディーアール株式会社 2021年9月14日
10075	JMFビル赤坂02	1.9	381,130 (12年合計)	31,760	株式会社東京建築検査機構 2021年11月19日
10076	JMFレジデンス学芸大学	2.5	28,000 (20年合計)	1,400	株式会社東京建築検査機構 2022年3月2日
10077	JMFレジデンス北品川	6.4	44,480 (12年合計)	3,707	株式会社東京建築検査機構 2022年10月11日
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	8.3	7,420 (12年合計)	618	株式会社東京建築検査機構 2023年1月6日
10079	JMFビル中野01	8.2	154,800 (12年合計)	12,900	株式会社東京建築検査機構 2023年3月16日
10080	JMFレジデンス藤沢	7.3	25,270 (12年合計)	2,100	株式会社ERIソリューション 2022年10月28日
10081	JMFレジデンス新横浜	9.3	197,610 (12年合計)	16,468	株式会社東京建築検査機構 2023年3月20日
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	5.4	76,663 (12年合計)	6,389	大和不動産鑑定株式会社 2023年3月22日
10083	JMFレジデンス町田	7.0	23,950 (12年合計)	1,996	株式会社東京建築検査機構 2023年9月21日
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	6.8	105,401 (12年合計)	8,783	大和不動産鑑定株式会社 2024年1月26日

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率） （%）	長期修繕費(千円)（注1）		調査業者（注2） 報告書作成日付
				年平均 （千円）	
10085	JMFレジデンス新板橋	2.7	13,260 (12年合計)	1,105	株式会社東京建築検査機構 2024年1月11日
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	11.2	25,660 (12年合計)	2,138	株式会社東京建築検査機構 2024年3月26日
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	10.9	14,240 (12年合計)	1,187	株式会社東京建築検査機構 2024年3月4日
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	12.2	11,030 (12年合計)	919	株式会社東京建築検査機構 2024年4月23日
10089	Gビル神宮前10	4.2	60,898 (12年合計)	5,074	大和不動産鑑定株式会社 2024年8月27日
10090	JMFビル横浜港北01	3.4	399,188 (12年合計)	33,265	東京海上ディーアール株式会社 2024年8月30日
10091	ユニモちはら台	12.9	839,773 (12年合計)	69,981	株式会社ERIソリューション 2024年8月8日
10092	クロス向ヶ丘	7.6	43,680 (12年合計)	3,640	株式会社東京建築検査機構 2024年8月27日
10093	富士ソフト汐留ビル	0.8	286,148 (12年合計)	23,845	大和不動産鑑定株式会社 2025年7月18日
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	3.7	40,335 (12年合計)	3,361	大和不動産鑑定株式会社 2025年7月18日
10095	富士ソフト本社ビル	1.2	1,262,240 (12年合計)	105,186	株式会社東京建築検査機構 2025年7月25日
10096	JMFビル大宮01	11.4	162,417 (12年合計)	13,534	日本建築検査協会株式会社 2025年7月
10097	富士ソフト門前仲町ビル	4.0	240,356 (12年合計)	20,029	東京海上ディーアール株式会社 2025年7月
10098	富士ソフト厚木ビル	14.2	64,201 (12年合計)	5,350	日本建築検査協会株式会社 2025年8月
10101	サイバーコム横浜本社ビル	12.6	186,530 (12年合計)	15,544	株式会社ERIソリューション 2025年8月13日
10102	富士ソフト東神奈川ビル	11.4	105,970 (12年合計)	8,830	株式会社東京建築検査機構 2025年8月7日
20002	京都ファミリー	3.8	1,419,180 (10年合計)	141,918	株式会社東京建築検査機構 2022年2月28日
20003	河原町オーパ（注8）	2.8	438,470 (10年合計)	43,842	株式会社ERIソリューション 2022年2月28日
20005	イオンモール伊丹	5.2	1,594,760 (10年合計)	159,476	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年2月17日
20006	アリオ鳳	5.9	1,764,535 (10年合計)	176,453	株式会社Ｊ建築検査センター 2025年2月3日
20007	イオンモール神戸北（注9）	5.0	968,482 (10年合計)	96,848	東京海上ディーアール株式会社 2022年8月31日
20011	Gビル心斎橋01	12.8	23,441 (10年合計)	2,344	日本建築検査協会株式会社 2022年2月28日
20013	Gビル心斎橋02	7.3	27,728 (10年合計)	2,773	日本建築検査協会株式会社 2023年2月28日
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	4.8	198,840 (10年合計)	19,884	株式会社Ｊ建築検査センター 2023年8月31日
20017	かみしんプラザ				
	本棟	3.7	323,743 (10年合計)	32,374	株式会社Ｊ建築検査センター 2025年2月3日
	別棟		29,826 (10年合計)	2,982	
20018	ラウンドワン京都河原町店	4.2	87,090 (10年合計)	8,709	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2024年2月29日
20019	Gビル心斎橋03				
	A館	5.5	73,630 (10年合計)	7,363	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2024年7月26日
	B館	7.9	5,310 (10年合計)	531	日本建築検査協会株式会社 2022年8月31日
20021	m-シティ豊中	8.9	7,000 (10年合計)	700	株式会社Ｊ建築検査センター 2025年1月31日
20023	JMFビル阿倍野01	3.9	163,255 (10年合計)	16,325	東京海上ディーアール株式会社 2022年2月28日
20024	JMFビル梅田01				
	A棟	6.5	24,900 (10年合計)	2,490	株式会社ERIソリューション 2026年7月17日
	B棟	3.2	21,870 (10年合計)	2,187	株式会社ERIソリューション 2026年7月17日
	C棟	3.2	22,120 (10年合計)	2,212	株式会社ERIソリューション 2026年7月17日

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）		調査業者（注2） 報告書作成日付
				年平均（千円）	
20025	Gビル心斎橋04				
	A館	7.4	48,110 (10年合計)	4,811	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2021年8月25日
	B館	5.4	15,022 (10年合計)	1,502	日本建築検査協会株式会社 2022年2月28日
20026	JMFビル京都河原町01	4.2	41,850 (10年合計)	4,185	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2026年7月13日
20027	JMFビル御堂筋01	0.6	74,855 (10年合計)	7,486	日本建築検査協会株式会社 2022年8月31日
20028	Gビル神戸三宮01	8.0	131,890 (10年合計)	13,189	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年8月31日
20030	Gビル御堂筋02	7.5	57,492 (10年合計)	5,749	日本建築検査協会株式会社 2023年2月28日
20031	ツイン21	3.9	5,948,365 (10年合計)	594,836	日本建築検査協会株式会社 2025年6月
20032	JMFビル北浜01	3.4	490,773 (10年合計)	49,077	東京海上ディーアール株式会社 2026年1月
20033	JMFビル大阪福島01	6.0	631,847 (10年合計)	63,184	東京海上ディーアール株式会社 2024年8月6日
20034	JMFビル肥後橋01	6.2	245,802 (10年合計)	24,580	東京海上ディーアール株式会社 2026年1月
20036	JMFビル今橋01	6.9	349,876 (10年合計)	34,987	株式会社Ｊ建築検査センター 2025年6月30日
20037	JMFビル西本町01	6.1	170,505 (10年合計)	17,050	東京海上ディーアール株式会社 2026年1月
20038	Gビル心斎橋05	9.4	13,600 (10年合計)	1,360	株式会社ERIソリューション 2026年1月23日
20039	JMFレジデンス大阪野田	6.9	15,320 (12年合計)	1,277	株式会社東京建築検査機構 2022年10月12日
20040	JMFレジデンス大阪福島	8.5	59,240 (12年合計)	4,937	株式会社東京建築検査機構 2022年10月11日
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	9.6	24,200 (12年合計)	2,017	株式会社東京建築検査機構 2024年3月26日
20042	JMFレジデンス都島	12.4	18,860 (12年合計)	1,572	株式会社東京建築検査機構 2024年3月26日
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	11.3	13,050 (12年合計)	1,088	株式会社東京建築検査機構 2024年3月7日
20044	JMFビル大阪福島02	4.6	1,207,388 (12年合計)	100,615	日本建築検査協会株式会社 2024年8月
20045	JMFレジデンス海老江	8.5	24,370 (12年合計)	2,030	株式会社東京建築検査機構 2025年3月28日
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	9.2	32,610 (12年合計)	2,717	株式会社ERIソリューション 2026年6月16日
20047	JMFレジデンス大阪淡路	12.4	67,481 (12年合計)	5,623	株式会社JCIAインサイト 2026年8月14日
30001	イオン八事（注10）	4.7	88,900 (10年合計)	8,890	株式会社東京建築検査機構 2022年8月31日
30002	mozoワンダーシティ				
	本館棟	8.1	2,133,907 (10年合計)	213,390	東京海上ディーアール株式会社 2024年7月29日
	立駐棟	5.8			
	スポーツ棟	13.4			
30003	Gビル名古屋栄01	5.5	6,312 (10年合計)	631	日本建築検査協会株式会社 2022年2月28日
30005	JMFレジデンス名駅南	9.3	66,998 (12年合計)	5,583	日本建築検査協会株式会社 2023年12月
30006	JMFビル名古屋栄01	6.8	671,353 (12年合計)	55,946	日本建築検査協会株式会社 2024年11月
30007	富士ソフト新名古屋ビル	0.3	80,360 (12年合計)	6,696	株式会社ERIソリューション 2025年7月23日
30008	JMFビル名古屋錦01	14.8	149,500 (12年合計)	12,458	株式会社ERIソリューション 2025年7月23日
90001	ならファミリー				
	本館	5.8	2,149,330 (10年合計)	214,933	株式会社Ｊ建築検査センター 2023年8月31日
	別館	5.8	121,400 (10年合計)	12,140	株式会社Ｊ建築検査センター 2023年8月31日
90003	イオン那覇ショッピング センター	7.3	420,290 (10年合計)	42,029	株式会社Ｊ建築検査センター 2023年2月28日

物件番号	物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率） （%）	長期修繕費(千円)（注1）	年平均 （千円）	調査業者（注2） 報告書作成日付
90004	おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	3.4	543,741 （10年合計）	54,374	株式会社Ｊ建築検査センター 2024年2月29日
	ユニクロ棟	3.1			
90005	イオンモール札幌発寒	0.6	253,679 （10年合計）	25,367	日本建築検査協会株式会社 2025年7月
90006	MrMax長崎店				
	M-M棟	3.2	132,300 （10年合計）	13,230	株式会社Ｊ建築検査センター 2023年2月28日
	FS-2,3棟	3.5	19,000 （10年合計）	1,900	
	FS-1棟	6.6	7,900 （10年合計）	790	
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	0.9	175,740 （10年合計）	17,574	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2023年3月22日
90008	ラウンドワン広島店	2.9	216,610 （10年合計）	21,661	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2025年1月31日
90009	DFS T ギャラリア沖縄	3.0	322,950 （10年合計）	32,295	株式会社Ｊ建築検査センター 2026年1月28日
90010	Gビル仙台一番町01	1.8	25,829 （10年合計）	2,582	東京海上ディーアール株式会社 2022年8月31日
90011	Gビル那覇新都心01	2.9	38,783 （10年合計）	3,878	大和不動産鑑定株式会社 2022年8月31日
90012	JMFビル天神西通り01	0.7	98,200 （10年合計）	9,820	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2022年8月31日
90013	Gビル天神西通り02	0.9	36,612 （10年合計）	3,661	日本建築検査協会株式会社 2025年7月
90014	JMFビル仙台01	0.2	657,880 （10年合計）	65,788	株式会社東京建築検査機構 2021年8月31日
90015	ドーミーイン博多祇園	0.4	12,100 （10年合計）	1,210	株式会社ERIソリューション 2026年1月26日
90016	JMFレジデンス千早	0.1未満	154,660 （12年合計）	12,888	株式会社東京建築検査機構 2022年1月20日
90018	富士ソフト新福岡ビル	0.2	52,760 （12年合計）	4,396	株式会社東京建築検査機構 2025年7月25日
90020	JMFビル沖縄国際通り01（注9）	14.9	28,250 （12年合計）	2,354	株式会社ERIソリューション 2026年2月5日
90021	JMFビルつくば01	0.5	1,007,230 （12年合計）	83,935	株式会社ERIソリューション 2026年2月16日
	ポートフォリオ全体	2.5			

（注1） 「長期修繕費」については、各調査業者が作成した建物状況調査報告書において、長期修繕更新費用として記載された数値を記載しています。年平均は、各調査業者の建物状況調査報告書に基づく括弧内記載の期間に係る長期修繕更新費用の年平均額を算出の上、千円未満の金額は切り捨てて記載しています。

（注2） 「調査業者」の名称については、報告書作成日付における名称を記載しています。

（注3） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率51.64%に対応する費用を記載しています。

（注4） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率本棟97.22%、駐車場棟100%に対応する費用を記載しています。

（注5） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率50.00%に対応する費用を記載しています。

（注6） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率（全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%）に対応する費用を記載しています。

（注7） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の建物持分比率96.47%に対応する費用を記載しています。

（注8） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率（建物：延床面積の94.4065%相当）に対応する費用を記載しています。

（注9） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率70.00%に対応する費用を記載しています。

（注10） 本物件の長期修繕費は、本棟及びその附属建物5棟に係る本投資法人の持分比率33.45%に対応する費用を記載しています。

（注11） 2026年8月末日現在、ライフ太平寺店（底地）、ライフ下寺店（底地）、Gビル代官山03（底地）、ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）、泉佐野松風台（底地）、エディオン京橋店（底地）、バロー勝川店（底地）、Karuizawa Commongrounds（底地）、富士ソフト大船ビル（底地）、富士ソフト我孫子ビル（底地）及び富士ソフト日立ビル（底地）は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、また、ポートフォリオ全体のPMLの算出対象にも含まれていないことから、表には記載していません。

ｆ．資本的支出の状況

1. 資本的支出の予定について

現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
2027年2月期（第50期　2026年9月1日～2027年2月28日）						
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	水冷PACエアコン更新工事（第1期）	2025年10月～2027年2月	977	602	602
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2026年9月	435	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第3期）	2025年12月～2027年1月	238	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第4期）	2025年12月～2026年9月	211	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修工事	2026年8月～2027年2月	166	－	－
ビックカメラ立川店	東京都立川市	非常用発電機更新工事	2025年12月～2027年1月	153	－	－
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁改修工事（第1期）	2026年10月～2027年2月	139	－	－
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2026年9月～2027年2月	136	－	－
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	10階空調更新工事	2026年10月～2026年12月	126	－	－
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	駐車場用一斉開放弁交換及び泡消火設備・粉末消火設備更新工事	2025年12月～2027年2月	121	3	3
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	AHU更新工事	2026年4月～2027年1月	120	－	－
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	防災監視盤・非常放送盤更新工事	2026年11月～2027年1月	114	－	－
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	吸収式冷温水発生機更新工事（第2期）	2026年9月～2027年2月	108	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2026年10月～2027年1月	100	－	－
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	北面外壁改修工事（第2期）	2026年8月～2026年12月	84	－	－
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	空調制御機器ローカル機器更新工事（第2期）	2026年5月～2026年9月	81	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水竪管更新工事（第3期）	2026年8月～2027年2月	78	－	－
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事（第10期）	2026年10月～2027年1月	76	－	－
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	空調機更新工事（第3期）	2026年9月～2026年11月	69	－	－
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁看板工事（南面、テナントサイン）	2026年10月～2027年2月	67	－	－

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（1号機）	2026年12月～2027年2月	65	－	－
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	屋上シネマ空調機更新工事（第1期）	2026年10月～2027年2月	63	－	－
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	ガス吸収式冷暖房機更新・冷却塔更新工事	2026年9月～2027年2月	61	－	－
京都ファミリー	京都府京都市右京区	2号エスカレーター改修工事	2026年9月～2026年10月	56	－	－
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事（第3期）西・南面	2026年11月～2027年1月	54	－	－
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	泡消火設備一斉開放弁取替工事（第2期）	2026年9月～2026年10月	53	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー専有部LED化工事（第2期）	2026年8月～2027年2月	53	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事（第7期）	2026年8月～2027年2月	52	－	－
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	外気取入送風機（SF-11）更新工事	2026年12月～2027年2月	52	－	－
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	共用部改修工事	2026年10月～2026年12月	51	－	－
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	イオン棟泡消火設備一斉開放弁更新工事（第1期）	2026年12月～2027年1月	50	－	－
2027年8月期（第51期　2027年3月1日～2027年8月31日）						
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2027年3月	638	－	－
ユニモちはら台	千葉県市原市	施設改修工事	2026年12月～2027年7月	382	4	7
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	受変電設備更新工事	2025年12月～2027年8月	306	－	12
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第5期）	2025年12月～2027年7月	273	－	－
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	外壁改修工事（第1期）	2027年1月～2027年7月	251	－	－
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	受変電設備増設工事	2026年12月～2027年3月	170	－	－
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁改修工事（第2期）	2027年2月～2027年8月	165	－	－
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	非常用発電機更新工事	2027年3月～2027年7月	153	－	－
富士ソフト本社ビル	神奈川県横浜市中区	照明器具LED化工事（高層階専有部）	2026年12月～2027年8月	134	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	外壁改修工事	2027年3月～2027年8月	133	－	－
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	水冷PACエアコン更新工事（第2期）	2027年2月～2027年3月	131	2	10

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟施設改修工事（第1期）	2027年4月～2027年7月	125	―	―
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	外壁改修工事	2027年2月～2027年7月	124	0	3
JMFビル神宮前02	東京都渋谷区	セットアップオフィス新設工事	2027年3月～2027年4月	123	―	―
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2027年3月～2027年8月	116	―	3
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	全館空調システム更新工事（第1期）	2027年3月～2027年7月	97	―	―
ツイン21	大阪府大阪市中央区	防災設備更新工事（第1期）	2027年3月～2027年8月	96	―	―
JMFビル神田01	東京都千代田区	機械駐車設備改修工事	2027年3月～2027年6月	94	―	―
ツイン21	大阪府大阪市中央区	監視カメラ更新工事	2027年3月～2027年8月	90	―	―
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	YB棟外壁改修工事	2027年3月～2027年8月	89	―	―
JMFビル大阪福島01	大阪府大阪市福島区	個別空調設備更新工事（第1期）	2027年3月～2027年4月	84	―	―
ジャイル	東京都渋谷区	外壁改修工事（西面）	2027年5月～2027年7月	81	―	―
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水竪管更新工事（第4期）	2027年3月～2027年8月	77	―	―
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	泡消火設備一斉開放弁更新工事（第1期）	2026年10月～2027年7月	75	―	―
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事（第7期）	2027年3月	66	―	―
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	ガス吸収式冷暖房機及び冷却塔更新工事	2027年1月～2027年4月	61	―	―
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	防災監視盤更新工事	2027年6月～2027年7月	60	―	―
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	照明器具LED化工事（高層階専有部）	2027年3月～2027年7月	58	―	―
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事（第8期）	2027年3月～2027年8月	57	―	―
JMFビル東陽町01	東京都江東区	エレベーター制御更新工事（第1期）	2027年2月～2027年7月	57	―	―
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	泡消火設備一斉開放弁取替工事（第3期）	2026年6月～2027年7月	56	―	―
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	アトリウムエスカレーターステップチェーン更新工事（第1期）	2027年7月～2027年8月	55	―	―
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（2号機）	2027年3月～2027年8月	55	―	26

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（3号機）	2027年3月～2027年8月	55	－	26
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（4号機）	2027年3月～2027年8月	55	－	26
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	屋上シネマ空調機更新工事（第2期）	2027年1月～2027年6月	54	－	－
JMFビル今橋01	大阪府大阪市中央区	エレベーター制御更新工事（3号機）	2027年1月～2027年8月	53	－	－
JMFビル赤坂02	東京都港区	空調設備更新工事6階（旧冷媒）	2027年3月	53	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー専有部LED化工事（第3期）	2027年3月～2027年8月	52	－	－
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	駐車場泡消火設備一斉解放弁更新工事	2026年12月～2027年7月	51	－	－
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	非常放送設備機器更新工事	2027年3月～2027年7月	50	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	防災システム機器入替更新工事（第1期）	2027年3月～2027年7月	50	－	－
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	店舗区画内装工事	2027年2月～2027年4月	50	－	－

2. 期中に行った資本的支出について

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は5,904百万円であり、費用に区分された修繕費891百万円と合わせ、合計6,795百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2026年3月	401
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第2期）	2025年5月～2026年3月	298
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事	2023年7月～2026年6月	221
ツイン21	大阪府大阪市中央区	防災設備更新工事（第1期）	2026年4月～2026年8月	202
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	竪管更新工事	2026年3月～2026年6月	142
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	AN棟屋上防水及び外壁改修工事	2026年3月～2026年7月	101
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	空調制御機器ローカル機器更新工事（第1期）	2026年4月～2026年8月	91
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟防災センター総合操作盤更新工事	2026年8月	80
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水竪管更新工事（第2期）	2026年2月～2026年8月	80
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修工事	2026年4月～2026年8月	68
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事（第6期）	2026年3月～2026年8月	66
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装工事（4工区）	2025年5月～2026年8月	64
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	北面外壁改修工事（第1期）	2026年3月～2026年7月	64
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	セットアップオフィス新設工事	2026年3月～2026年4月	62
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー中間水槽更新工事	2026年4月～2026年8月	60
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	受水槽更新工事	2026年6月～2026年8月	60
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	2階3階ファンコイルユニット更新工事	2025年8月～2026年3月	59
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	空調機更新工事（第2期）	2026年3月～2026年4月	58
京都ファミリー	京都府京都市右京区	1号エスカレーター改修工事	2026年1月～2026年3月	56
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事（第4期）	2026年3月～2026年5月	55
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2026年5月～2026年7月	54
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2026年6月～2026年8月	53

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	泡消火設備一斉開放弁取替工事（第1期）	2026年7月～2026年8月	51
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	工水加圧給水ポンプユニット更新工事	2026年3月～2026年8月	50
その他	－	－	－	3,396
合　計				5,904

3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を積み立てることとしています。ただし、各決算期の減価償却額が以下①及び②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積立ては行わないこととしています。

① 長期修繕積立金の各期の予定積立額

② 各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

なお、最近5年間における当該積立金の残高はありません。

g．テナント情報

1. 主要なテナントの概要及びテナント全体の概要

2026年8月31日現在における、上記不動産等における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるもの）の概要及びテナント全体の概要は、以下のとおりです。

テナントの名称（業種）	主な物件名称	賃貸面積（㎡）（注1）	面積比率（%）（注2）	当期実績賃料（消費税別）（百万円）（注3）	賃料比率（%）（注4）
イオンモール株式会社（商業施設ディベロッパー）	イオンモール伊丹 イオンモールむさし村山 イオンモール神戸北 河原町オーパ	442,330.08	18.2	2,304	5.8
イオンリテール株式会社（総合スーパー）（注5）	ならファミリー 京都ファミリー mozoワンダーシティ イオン板橋ショッピングセンター イオン八事 イオンモール津田沼 東戸塚オーロラシティ	340,556.43	14.0	2,632	6.6
小計	－	782,886.51	32.1	4,937	12.4
テナント全体の合計	－	2,437,073.85	100.0	39,820	100.0

（注1）「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書及び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、共有物件及び準共有物件についても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。

（注2）「面積比率」は、各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

（注3）賃料には共益費が含まれます。

（注4）「賃料比率」は、当期実績賃料の合計額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）イオンリテール株式会社はあびこショッピングプラザの一部（145.5㎡）についても賃借しており、賃貸面積及び当期実績賃料には当該賃借部分の賃貸面積及び当期実績賃料が含まれています。

2. 主要なテナントの契約条件

主要テナントの名称：イオンモール株式会社

イオンモール伊丹			
契約期間	2年間（2028年9月30日迄）	敷金・保証金	900,000,000円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の2年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に2か年更新され、以後この例によります。			

イオンモールむさし村山			
契約期間	2年間（2027年11月13日迄）	敷金・保証金	1,861,961,145円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に2か年更新され、以後も同様とします。			

イオンモール神戸北			
契約期間	10年間（2036年1月31日迄）	敷金・保証金	405,174,000円（注）
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれもが契約の更新を拒絶する旨の書面による意思表示をしないときは、従前と同一条件にて10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			

（注）イオンモール神戸北の敷金については、本投資法人の持分比率70%に対応する金額を記載しています。

河原町オーパ			
契約期間	3年間（2027年11月13日迄）	敷金・保証金	1,122,682,098円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は更に3年間更新されるものとし、以後も同様とします。			

主要テナントの名称： イオンリテール株式会社

ならファミリー（地下1階、1階及び2階の一部（下記定期建物賃貸借契約の対象部分）を除く。）			
契約期間	20年間（2036年3月31日迄）	敷金・保証金	958,578,910円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。			

ならファミリー（地下1階、1階及び2階の一部）			
契約期間	20年間（2036年3月31日）	敷金・保証金	－
契約種類	定期建物賃貸借契約		
契約更新： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約満了後の更新はできません。			

京都ファミリー			
契約期間	1年間（2027年9月30日迄）	敷金・保証金	206,440,764円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれかから解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間更新され、以後この例によります。			

mozoワンダーシティ			
契約期間	20年間（2029年4月13日迄）	敷金・保証金	78,641,902円
契約種類	普通借家契約（注）		
契約更新： 契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に1年更新され、以後も同様とします。			

（注）イオンモール株式会社との間でパススルー型のマスターリース契約を締結しており、同社からイオンリテール株式会社に転貸されています。

イオン板橋ショッピングセンター			
契約期間	20年間（2035年8月31日迄）	敷金・保証金	715,984,360円
契約種類	定期建物賃貸借契約		
契約更新： 賃貸人及び賃借人は、協議の結果両者が合意した賃料について、契約期間中において変更することはできません。			

イオン八事			
契約期間	3年間（2027年9月20日迄）	敷金・保証金	502,773,570円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で3年間の自動更新となり、以後この例によります。			

イオンモール津田沼			
契約期間	20年間（2043年9月29日迄）	敷金・保証金	1,000,000,000円
契約種類	定期建物賃貸借契約		
契約更新： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約満了後の更新はできませんが、協議の上再契約することができます。			

東戸塚オーロラシティ			
契約期間	3年間（2028年10月5日迄）	敷金・保証金	418,238,800円
契約種類	普通借家契約		
契約更新： 契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人のいずれかから解約の意思表示がないときは、同一内容で3年間更新され、以後この例によります。			

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

2026年8月期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は、次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
第44期計算期間末 （2024年2月29日）	1,248,078 (1,232,213)	625,358 (609,493)	89,476 (87,206)
第45期計算期間末 （2024年8月31日）	1,251,535 (1,235,442)	624,300 (608,208)	89,460 (87,154)
第46期計算期間末 （2025年2月28日）	1,323,633 (1,303,435)	647,917 (627,720)	90,078 (87,270)
第47期計算期間末 （2025年8月31日）	1,329,366 (1,309,082)	649,380 (629,096)	90,281 (87,461)
第48期計算期間末 （2026年2月28日）	1,363,436 (1,341,814)	653,100 (631,478)	90,799 (87,793)
第49期計算期間末 （2026年8月31日）	1,369,176 (1,347,511)	654,329 (632,665)	90,970 (87,958)

（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）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（本投資証券の取引所価格及び売買高の推移）

	期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
最近6計算期間の計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2024年2月	2024年8月	2025年2月	2025年8月	2026年2月	2026年8月
	最高	103,800円	97,400円	101,300円	115,500円	128,000円	123,100円
	最低	87,700円	86,800円	85,800円	89,900円	111,100円	107,600円

	月別	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月	2026年 8月
当期の月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	最高	123,100円	121,200円	116,900円	114,200円	121,200円	118,500円
	最低	110,900円	112,100円	109,400円	107,600円	110,800円	112,600円
	売買高	453,670口	353,333口	369,609口	447,440口	356,431口	320,469口

（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取引値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第44期（自　2023年9月1日　至　2024年2月29日）	15,865	2,270
第45期（自　2024年3月1日　至　2024年8月31日）	16,092	2,306
第46期（自　2024年9月1日　至　2025年2月28日）	20,197	2,808
第47期（自　2025年3月1日　至　2025年8月31日）	20,283	2,820
第48期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）	21,621	3,006
第49期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）	21,664	3,012

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）（注）
第44期（自　2023年9月1日　至　2024年2月29日）	2.6%	（5.1%）
第45期（自　2024年3月1日　至　2024年8月31日）	2.5%	（5.0%）
第46期（自　2024年9月1日　至　2025年2月28日）	3.1%	（6.3%）
第47期（自　2025年3月1日　至　2025年8月31日）	3.3%	（6.6%）
第48期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）	3.6%	（7.3%）
第49期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）	3.5%	（6.9%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
なお、第44期は会計計算期間182日、第45期は会計計算期間184日、第46期は会計計算期間181日、第47期は会計計算期間184日、第48期は会計計算期間181日、第49期は会計計算期間184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2001年9月13日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント））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
2001年9月14日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
2001年9月14日	本投資法人の成立
2001年9月21日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2001年10月18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8号）
2002年2月22日	規約の変更
2002年3月12日	日本国内における公募による新投資口発行 東京証券取引所に上場
2002年3月13日	資産運用の開始
2003年5月28日	規約の変更
2005年5月24日	規約の変更
2006年11月22日	規約の変更
2007年9月12日	宅地建物取引業法第77条の2第2項に基づくみなし宅地建物取引業者の登録（通知番号　投法第51号）
2008年11月25日	規約の変更
2009年1月5日	規約の変更
2010年1月26日	規約の変更
2010年3月1日	ラサール ジャパン投資法人との合併成立 規約の変更
2010年3月29日	米国預託証券（ADR）プログラムLevel-1設立・売買開始
2011年12月13日	規約の変更
2013年11月29日	規約の変更
2015年11月27日	規約の変更
2017年11月27日	規約の変更
2019年11月22日	規約の変更
2020年3月30日	米国預託証券（ADR）プログラムLevel-1終了
2021年3月1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割）、MCUBS MidCity投資法人との合併成立、日本都市ファンド投資法人への商号変更、規約の変更
2021年11月26日	規約の変更
2023年11月30日	規約の変更
2025年11月28日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
西田　雅彦	執行役員	1998年11月	中央クーパース・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社	―
		2001年2月	朝日アーサーアンダーセン株式会社	
		2003年4月	株式会社アーケイディア・グループ	
		2005年4月	東京国際監査法人社員　公認会計士登録	
		2005年12月	株式会社ウェブクルー　非常勤監査役	
		2007年1月	マークス・グループ株式会社　代表取締役（現任）	
		2008年12月	日本ファルコム株式会社　非常勤監査役	
		2010年1月	日本リテールファンド投資法人（現 本投資法人） 監督役員	
		2012年6月	信永東京有限責任監査法人　非常勤社員	
		2012年11月	米国公認会計士登録	
		2021年1月	マークス税理士法人　代表社員（現任）	
		2021年6月	一般社団法人グリーンファイナンス推進機構　監事（現任）	
		2021年11月	本投資法人　執行役員（現任）	
伊藤　治	監督役員	1998年4月	弁護士登録、虎門中央法律事務所	―
		2005年4月	虎門中央法律事務所パートナー	
		2015年4月	扶桑合同法律事務所パートナー（現任）	
		2015年6月	MCUBS MidCity投資法人　監督役員	
		2021年11月	本投資法人　監督役員（現任）	
大森　孝造	監督役員	1989年4月	三井信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）	―
		2002年4月	公益財団法人　年金シニアプラン総合研究機構　客員研究員	
		2014年4月	三井住友信託銀行株式会社　パッシブ・クオンツ運用部　運用執行役	
			日本ファイナンス学会　理事	
		2016年4月	大阪経済大学　経営学部　経営学科　准教授	
		2020年5月	BPキャピタル株式会社　社外取締役（現任）	
		2021年11月	大阪経済大学　経営学部　経営学科　教授（現任）	
		2025年11月	本投資法人　監督役員（現任）	

3【その他】

a．役員の変更

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るものではありません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一です。なお、補欠の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被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げるものではありません。

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34条）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に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）。

2025年11月28日開催の本投資法人第16回投資主総会において、執行役員に西田雅彦氏、監督役員に伊藤治氏及び大森孝造氏が選任されるとともに、執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本資産運用会社都市事業本部長である町田拓也氏及び都市事業本部副本部長兼都市事業本部運用一部長である竹内豪志氏が補欠執行役員として、また、臼杵政治氏が補欠監督役員として選任されました。

b．役員の責任免除

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、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、かかる賠償責任について、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂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、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

c．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 規約の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ニ) 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

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

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

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

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条第1項）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第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】

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、金商法に基づいて決算日後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。また、純資産額は資産運用業協会の規則に従って、公表されます。

(イ) 資産評価の原則（規約第17条）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行います。

(ロ) 資産評価の基準日（規約第18条）

本投資法人の資産評価の基準日は、規約第25条に定める決算期とします。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします。

(ハ) 資産評価の方法及び基準（規約第19条）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします。

(ⅰ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。

(ⅱ) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ａ．投資対象とする資産の種類 （ⅰ） 主要投資対象の特定資産（規約第12条） (a) ②」に掲げる信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(ⅰ)に従って評価し、また、当該信託の信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該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、当該信託の受益権を評価します。

(ⅲ) 不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分については、取得価額に匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を加減した価額をもって評価します。なお、当該評価額は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意味するものとします。

(ⅳ) 有価証券

1. 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価します。

2. その他の有価証券

時価をもってその他の有価証券を評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価をもって評価します。

(ⅴ) 金銭債権

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、金銭債権を評価します。

(ⅵ) コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格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、これを評価します。

(ⅶ) デリバティブ取引

原則として、時価をもってデリバティブ取引を評価します。ただし、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、ヘッジ会計を適用します。

(ⅷ) その他

上記に定めがない場合は、資産運用業協会の規則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します。

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ヘ) 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」に記載の照会先までお問い合わせください。

(ニ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格

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(ハ)と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価します。

(ⅰ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします（規約第20条第1号）。

(ⅱ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(ⅰ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該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、当該信託の受益権を評価します（規約第20条第2号）。

(ⅲ) 不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(ⅰ)に従って評価し、また、不動産等匿名組合出資持分の裏付け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従って評価した後に、これらの不動産等匿名組合出資持分対応資産合計額から不動産等匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した不動産等匿名組合出資持分対応純資産額をもって、不動産等匿名組合出資持分を評価します（規約第20条第3号）。

(ホ) 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16号、第68条第1号）。本投資法人は、各営業期間（毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から2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条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を書面にて通知し、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交付します（投信法第131条第2項、第3項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　（ヘ） 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」に記載の照会先までお問い合わせください。

（2）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（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】

本投資法人の決算期は、毎年2月末日及び8月末日とします（規約第25条）。

（5）【その他】

(イ) 増減資に関する制限

(ⅰ) 新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,600万口です（規約第5条）。本投資法人は、かかる1,600万口を上限として、役員会の承認を得た上で新投資口の発行を行うことができます。ただし、後記「(ニ) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によって、規約を変更することにより発行可能投資口総口数を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条）。

(ⅱ) 最低純資産額の変更

本投資法人が、常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とします（規約第10条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「（ニ） 規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記の事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（ⅰ） 投資主総会の決議

（ⅱ） 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ⅲ） 破産手続開始の決定

（ⅳ） 解散を命ずる裁判

（ⅴ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

(ニ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び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に議案に賛成するものとみなすことにつき後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 （イ） 投資主の権利 (e) 議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により、投信法第188条第1項第1号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます。

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

（ⅰ） 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

① 現在有効な資産運用委託契約の終了予定日は、2027年10月15日です。ただし、期間満了の1か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は1年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様となります。

② 本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

③ 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

イ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ロ．前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とき

④ 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

イ．金融商品取引業者（金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者をいいます。）でなくなったとき

ロ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ハ．解散したとき

⑤ 本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

⑥ 本投資法人の執行役員は、上記⑤の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

（ⅱ） 一般事務受託者との間の一般事務委託契約

① 一般事務委託契約の契約終了予定日は、2027年6月30日です。ただし、終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様となります。

イ．本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。

ロ．本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。

ハ．本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

ⅰ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

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

② 現在有効な投資口事務代行委託契約の契約終了予定日は、2026年12月31日です。ただし、期間満了の6か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による特段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様となります。

投資口事務代行委託契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

イ．本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

ロ．以下のⅰ．に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約はⅰ．の場合においては解約の通知において指定する日に、失効するものとします。

ⅰ．本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

ハ．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

③ 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

イ．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。

ロ．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。

ハ．当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。

ニ．本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理人が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記ハ．後段の規定を準用します。

ホ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料につき、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ニ) 一般事務受託者報酬 ③」記載の口座管理事務手数料明細表により難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記ハ．後段の規定を準用します。

(iii) 投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約

① 発行済本投資法人債に関し、投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された財務代理契約において、いずれも終了日及び更改に関する事項は定められていません。

② 発行済本投資法人債に関し、投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された財務代理契約につき変更の必要が生じたときは、その都度、財務代理人との間で協定を締結することにより当該財務代理契約を変更することができます。

③ 発行済本投資法人債に関し、投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された財務代理契約における財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(iv) 納税事務に関する一般事務受託者との間の税務サービスに係る契約

① 税務サービスに係る契約において終了日は定められていませんが、(i)いずれか一方の当事者に業務条件に重大な契約不履行がありそれを矯正することを怠った場合には、その他方の当事者は書面による通知を以って解除でき、また(ii)いずれかの当事者による書面による60日前の通知により解除することができます。

② 税務サービスに係る契約は、本投資法人及び納税事務に関する一般事務受託者による書面による合意に基づき、サービス又は業務条件を変更することができます。

(v)　資産保管会社との資産保管委託契約

①　資産保管契約の契約終了予定日は、2027年6月30日とします。ただし、契約終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

②　本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

③　本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

④　本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

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

(へ)　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従って開示される場合がある他、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、金商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。

(ト)　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

（イ） 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、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（金商法第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（金商法第31条の4第4項）。

① 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（金商法第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）。

② 当該金融商品取引業者との間で金商法第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（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

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

④ ①から③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以下の行為その他の行為（金商法第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）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

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

（ハ） 資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

ⅰ． 有価証券の取得又は譲渡

ⅱ． 有価証券の貸借

ⅲ．不動産の取得又は譲渡

ⅳ． 不動産の貸借

ⅴ． 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内閣府令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内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

ただし、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は認められています。

(ニ) 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(ニ)において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、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。）。

また、資産運用会社は、不動産等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、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。）。

また、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下のとおり定めています。

(イ) 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた各本資産運用会社受託投資法人の資産運用業務を行うに当たり、下記(ロ)に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

(ロ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

ａ． 投信法第203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投信法施行規則第247条に規定される者並びに関係外国法人等（業府令第126条第3号に定める関係外国法人等をいいます。以下、本「(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」において同じです。）

ｂ． 本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元

ｃ． 前項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いいます。）

ｄ． 上記ａ.乃至ｃ.のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

ｅ． 上記ａ.乃至ｃ.のいずれかに該当する者がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

ｆ． 上記ａ.に定める者のうち、親法人等若しくは子法人等(金商法第31条の4第3項及び第4項に定める親法人等若しくは子法人等をいいます。)又は関係外国法人等に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

g． 上記ａ.乃至ｆ.に該当する者以外に本資産運用会社及び本資産運用会社の子会社が資産運用業務又はアセットマネジメント業務を受託している投資法人及びファンド

(ハ) 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と本資産運用会社受託投資法人との間において、本資産運用会社受託投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。

本資産運用会社は、利害関係者と本資産運用会社受託投資法人との間で取引を行おうとするときは、金商法、投信法その他の関係法令及び利害関係者取引規程を遵守してこれを行うものとします。

(ニ) コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議等

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、軽微取引を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議を行うこととします。

ａ． 資産の取得

ｂ． 資産の譲渡

ｃ． 不動産等の貸借

ｄ． 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

ｅ． 不動産管理業務等の委託

ｆ．資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
ｇ．工事の発注
ｈ．業務の委託
ｉ．有価証券の貸借

また、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、代表取締役（代表取締役が利害関係を有する場合には、コンプライアンス室長）の承認を得るものとします。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

(ホ) 資産の取得

ａ．利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を原則として上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本資産運用会社受託投資法人本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、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。

ｂ．利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

ｃ．利害関係者から不動産等以外の資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ヘ) 資産の譲渡

ａ．利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を原則として下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本資産運用会社受託投資法人本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。

ｂ．利害関係者へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ト) 不動産等の貸借

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

(チ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

ａ．利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

ｂ．利害関係者へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

(リ) 不動産管理業務等の委託

ａ．利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

ｂ．取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

(ヌ) 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から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又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

(ル) 工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(ヲ) 業務の委託

上記(ホ)乃至(ル)に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(ワ) 代替方式等

上記(チ)乃至(ヲ)に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会に説明の上、同委員会の承認を得るものとします。

(カ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記（ホ）乃至（ト）に規定する取引を除きます。）は、上記（ホ）乃至（ト）に準じて行うものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3) 利害関係人等（注）との取引状況等

（ⅰ） 取引状況

該当事項はありません。

（ⅱ） 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注）利害関係人等とは、資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(イ) 投資主の権利

投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

(a) 投資口の処分権

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（投信法第78条第1項、第3項）。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以降、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(c) 金銭分配請求権

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（投信法第137条）。金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(3) 分配方針」をご参照ください。

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）。

(d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条）。

(e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会の決議は、原則として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47条）が、規約の変更その他一定の重要事項に関する決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の2第2項）。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第48条第1項）。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48条第2項）。ただし、上記のみなし賛成に関する規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しません（規約第48条第3項）(以下、規約第48条第1項乃至第3項を「みなし賛成規定」と総称します。)。

①執行役員又は監督役員の解任
②投資法人による資産運用委託契約の解約
③解散
④投資口の併合
⑤みなし賛成規定を変更する内容の規約の変更

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は、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、本投資法人が役員会の決議により予め公告をして基準日を定めた場合は、当該基準日現在の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第43条）。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます。なお、この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（規約第44条）。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（規約第45条第1項）。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（規約第45条第2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、法令で定める時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（規約第46条第1項）。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（規約第46条第2項）。

投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項を記載した書面の交付を請求（以下、本(e)において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第2項）。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から一年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本(e)において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第4項）。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第5項）。

(f)　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第4項、第5項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）。

投資主（当該決議の取消により投資主となる者を含みます。）は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議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（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

(g)　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、役員解任請求権、新投資口発行差止請求権、投資口の併合をやめることの請求権及び合併をやめることの請求権

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）。

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することができない損害が生ずるおそれがあ

るときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です（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）。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は投資口の発行が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、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。

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（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

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（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません（投信法第128条の3）。

(i) 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、少数投資主権を行使することができます。

(ロ) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

(a) 投資法人債の処分権

発行済本投資法人債は、振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済本投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(b) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

(c) 投資法人債管理会社

発行済本投資法人債は、いずれも、投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されていません。

(d) 投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合において、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2）。

いずれの発行済本投資法人債に関しても、投資法人債管理補助者は設置されていません。

(e) 財務代理人

JRF第11回債、第1回JMFグリーンボンド、第2回JMFグリーンボンド、第3回JMFグリーンボンド、第4回JMFグリーンボンド及び第5回JMFグリーンボンドに関して、株式会社三菱ＵＦＪ銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

また、MMI第4回債、MMI第5回債及び第6回JMFグリーンボンドに関して、株式会社みずほ銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

(f)　投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。ただし、投信法第139条の10第2項が準用する会社法第735条の2第1項の規定により投資法人債権者集会の決議があったものとみなされる場合を除きます（投信法第139条の10第2項、会社法第735条の2第4項）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払を怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条第1項）。

投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。

発行済本投資法人債の各総額の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、当該各投資法人債に関する振替法第115条で準用する同法第86条第3項に定める書面（第3項但書に基づき当該投資法人債の投資法人債券が発行された場合は当該投資法人債券）を本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に提示した上、会議の目的である事項及び招集の理由を本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に示して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項、第4項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

招集に係る事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

(g)　担保提供制限条項

本投資法人は、発行済本投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債のために担保附社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき担保権を設定する場合は、当該各投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければならないとしています。ただし、担附切換条項（利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約）を有している無担保投資法人債を除きます。

(h)　会社法等の社債に関する規定の準用（投信法第139条の7、第139条の10第2項）

上記に加え、投資法人債に関しては、投資法人債が二人以上の共有に属する場合の権利義務関係（会社法第686条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（会社法第685条）、投資法人債券の発行及び記載事項（会社法第696条、第697条）、記名式投資法人債の移転（会社法第688条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（会社法第698条）、投資法人債の利札欠缺（会社法第700条）、投資法人債元利金請求権の時効（会社法第701条）、投資法人債原簿の記載事項（会社法第681条）、投資法人債権者集会に関する事項（会社法第715条から第742条まで）、投資法人債の質入れの対抗要件（会社法第693条）等の会社法の社債に関する規定が準用されます。

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】

① 名称

株式会社ＫＪＲマネジメント

（KJR Management）

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

② 資本金の額

本書の日付現在　　5億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は投資運用業等を行うことを目的としています。

（イ） 会社の沿革

年月日	事項
2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月 8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年 1月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
2001年 4月 5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号：内閣総理大臣第6号）
2002年 6月 5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）(注)
2005年 5月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）(注)
2006年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
2007年 1月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
2007年 5月11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：国土交通大臣第58号）
2007年 7月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
2007年 9月30日	金融商品取引業者に係る登録（登録番号：関東財務局長（金商）第403号）
2010年 3月 1日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出
2011年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(3)第79372号）
2015年10月 9日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号に規定される兼業業務の一部変更及び第7号に規定される兼業業務の廃止
2016年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(4)第79372号）
2019年 7月 1日	MCUBS MidCity株式会社を吸収合併
2021年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(5)第79372号）
2022年 4月28日	株式会社ＫＪＲマネジメントへ社名変更
2022年 8月18日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第3号に規定される兼業業務の届出

年月日	事項
2022年 8月30日	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の追加登録並びに金商法第35条第4項に基づく不動産開発管理業務に係る兼業業務の承認
2025年 2月 1日	本資産運用会社を吸収分割会社、株式会社ＫＪＲＭホールディングス（旧76株式会社）を吸収分割承継会社とし、コーポレート業務の一部及び投資サポート業務等を承継させることを内容とする吸収分割を実施
2025年10月 4日	本資産運用会社を吸収分割会社、株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズを吸収分割承継会社とし、私募ファンド事業に関する権利義務を承継させることを内容とする吸収分割を実施 第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の廃止
2026年 1月26日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(6)第79372号）

（注） 当該業務は、現在行っていません。

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）
10,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）
10,000株

c. 最近5年間における資本金の額の増減
過去5年間で資本金の増減はありません。

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主又はその代理人が出席し、総株主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2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、任期の満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役又は増員により選任された取締役の任期は、退任した取締役又は他の在任取締役の任期の満了する時までとします。また、任期の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、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第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又は執行役は、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本資産運用会社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（金商法第31条の4第1項）。

b. 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、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。

(ニ) 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業務の内容は、以下のとおりです。

a. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。

b. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。

c. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。

d. その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務を行います。

（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）

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の比率（%）
株式会社ＫＪＲＭホールディングス	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	10,000	100.0

（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
代表取締役 社長	荒木　慶太	1992年 4月 1998年 8月 2001年 3月 2001年12月 2003年 3月 2013年 9月 2015年 2月 2015年 8月 2015年12月 2025年 2月	野村不動産株式会社　住宅販売部 同社　国際事業部 東洋信託銀行株式会社（現　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）　出向 野村不動産株式会社　法人営業部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　不動産運用部 同社　リテール本部不動産投資部長 同社　リテール本部副本部長　兼　不動産運用部長 同社　リテール本部長 同社　執行役員 同社　代表取締役社長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役会長 （非常勤）	鈴木　直樹	1990年 4月 1992年10月 1994年 8月 1998年 1月 2000年 7月 2007年11月 2012年 1月 2015年 4月 2015年10月 2016年 6月 2017年10月 2019年 2月 2019年 4月 2022年 4月 2025年 1月 2025年 2月 	株式会社日本長期信用銀行入行　上野支店 同行　本店証券投資部資金財務室　株式担当 英国LTCB and F&C Investment Management Co.,Ltd出向　グローバル株式　ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社（現　UBSアセット・マネジメント株式会社）　日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社（現　シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社）　ディレクター　日本小型株式チームヘッド ルーパスアルファ・アジア・ゲーエムベーハー　マネージング・ディレクター　東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　調査部長 MCUBS MidCity株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　代表取締役副社長　財務企画部　部長 同社　代表取締役副社長　経営管理部長 同社　代表取締役副社長 同社　代表取締役副社長　ファンド企画部長 同社　代表取締役副社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　代表取締役副社長 MCUBS MidCity株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　非常勤取締役 株式会社ＫＪＲマネジメント　代表取締役社長 株式会社ＫＪＲMプライベートソリューションズ　取締役（非常勤）（現任） 株式会社ＫＪＲMホールディングス　代表取締役社長(現任) 株式会社ＫＪＲマネジメント　取締役会長（非常勤）（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	松本　靖之	1993年 4月 1995年 1月 1998年 7月 2002年 2月 2004年 3月 2006年 7月 2007年 4月 2008年 4月 2008年 5月 2013年 5月 2017年 3月 2019年 1月 2022年 5月 2023年 5月 2025年 2月	近畿日本ツーリスト株式会社　入社　丸の内海外旅行支店 同社　虎ノ門海外旅行事業部　海外営業主任 セコム株式会社　入社　東京営業部　主任 CCA INTERNATIONAL JAPAN　入社　Accounting Supervisor 同社　Regional Financial Controller 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　財務経理部　マネージャー 同社　財務経理部　シニアマネージャー 同社　財務経理部長 同社　インダストリアル本部　企画部長 同社　インダストリアル本部　不動産運用部長 同社　コーポレート本部　業務管理部長 同社　コーポレート本部　業務管理部長兼　コーポレート本部長補佐 同社　コーポレート本部長 同社　執行役員　コーポレート本部長 同社　取締役（非常勤）（現任） 株式会社ＫＪＲＭホールディングス　チーフ・オペレーティング・オフィサー（ＣＯＯ）(現任)	―
監査役 （非常勤）	宮内　秀聡	2017年 5月 2024年 3月 2025年 1月 2025年 2月 2025年 4月 2026年 4月	株式会社KKRジャパン　ディレクター（現任） ロジスティード株式会社　取締役監査等委員（非常勤） 株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ　監査役（非常勤）（現任） 株式会社アルプス物流　取締役（非常勤）（現任） 株式会社ＫＪＲマネジメント　監査役（非常勤）（現任） 富士ソフト株式会社　取締役（非常勤）（現任） ロジスティードホールディングス株式会社 取締役監査等委員（非常勤）（現任）	―

(注) 2026年10月末日現在、役職員数は99名（非常勤役員を除きます。）です。

（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、投資運用業を営む金融商品取引業者として、投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

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又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人及び産業ファンド投資法人です。

名称	日本都市ファンド投資法人	産業ファンド投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	2001年9月14日	2007年3月26日
純資産総額（百万円）	654,329 （2026年8月31日現在）	246,157 （2026年7月31日現在）
1口当たりの純資産額（円）	90,970 （2026年8月31日現在）	97,354 （2026年7月31日現在）

③　関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ)　資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ)　資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

(ハ)　報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ)　その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ） 一般事務受託者、特別口座管理人（投信法第117条第2号乃至第6号関係、ただし、新投資口予約権に関する業務及び投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

① 名称
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

② 資本金の額
2026年3月31日現在　324,279百万円

③ 事業の内容
信託業及び銀行業を営んでいます。

（ロ） 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

① 名称
株式会社三菱ＵＦＪ銀行
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

② 資本金の額
2026年3月31日現在　1,711,958百万円

③ 事業の内容
銀行業を営んでいます。

（株式会社みずほ銀行）

① 名称
株式会社みずほ銀行
東京都千代田区大手町一丁目5番5号

② 資本金の額
2026年3月31日現在　1,404,065百万円

③ 事業の内容
銀行業を営んでいます。

（ハ） 納税事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第6号関係）

① 名称
ＰｗＣ税理士法人
東京都千代田区大手町一丁目2番1号　Otemachi One タワー

② 資本金の額
該当事項はありません。

③ 事業の内容
税務申告書等の作成及び税務相談に関する業務等を行っています。

（ニ） 特定関係法人

特定関係法人の名称	資本金の額（2026年9月30日現在）	事業の内容
株式会社ＫＪＲＭホールディングス	100百万円	持株会社
KKR Group Assets Holdings III L.P.	非開示（注1）	持株会社
KKR Group Assets III GP LLC	非開示（注1）	持株会社
KKR Group Partnership L.P.	非開示（注1）	持株会社
KKR Group Holdings Corp.	非開示（注1）	持株会社
KKR Group Co. Inc.	非開示（注1）	持株会社
KKR & Co.Inc.	2,552,367千米ドル （約402,099百万円）（注2）	持株会社

（注1）同意を得られていないため非開示としています。

（注2）2026年10月30日時点における三菱UFJリサーチ＆コンサルティング株式会社の対顧客外国為替相場の公表仲値（1米ドル＝157.54円）により換算しています。

（２）【関係業務の概要】

（イ） 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

一般事務受託業務

① 本投資法人の投資主名簿に関する事務
② 本投資証券の発行に関する事務
③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務
④ 計算に関する事務
⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
⑥ 本投資法人に対する投資主から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
⑦ 会計帳簿の作成に関する事務
⑧ 納税に関する事務

資産保管業務

① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管
② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管
③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務
④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

（ロ） 投資法人債に関する一般事務受託者

（株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行）

① 投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務
② 投資法人債の原簿に関する事務
③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務
④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務

（ハ） 納税事務に関する一般事務受託者

納税に関する事務（法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書等の作成。ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）

（ニ） 特定関係法人

該当事項はありません。

（３）【資本関係】

（イ） 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

該当事項はありません。

（ロ） 投資法人債に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

（ハ） 納税事務に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

（ニ） 特定関係法人

KKRは、2026年8月31日現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口62,800口（発行済投資口の総口数の0.87%（注））を保有しています。

（注）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3位を切り捨てて表示しています。

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、投資法人計算規則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、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第49期計算期間（2026年3月1日から2026年8月31日まで）の財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,810,011	26,281,696
信託現金及び信託預金	※1 23,876,876	※1 24,911,014
営業未収入金	1,266,521	1,199,143
未収還付法人税等	127,943	108,058
未収消費税等	956,813	-
デリバティブ債権	85,016	28,777
その他	2,056,067	2,229,303
流動資産合計	46,179,251	54,757,994
固定資産		
有形固定資産		
建物	9,805,803	10,522,213
減価償却累計額	△873,471	△1,016,137
建物（純額）	8,932,332	9,506,076
構築物	118,913	133,787
減価償却累計額	△21,270	△22,884
構築物（純額）	97,642	110,903
機械及び装置	0	0
減価償却累計額	-	-
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	24,492	24,492
減価償却累計額	△14,278	△14,820
工具、器具及び備品（純額）	10,214	9,671
土地	54,177,532	55,984,067
信託建物	※2 380,411,910	※2 380,538,454
減価償却累計額	△141,806,338	△142,810,714
信託建物（純額）	※1 238,605,572	※1 237,727,740
信託構築物	※2 11,526,261	※2 11,074,395
減価償却累計額	△5,310,568	△5,209,753
信託構築物（純額）	※1 6,215,692	※1 5,864,641
信託機械及び装置	2,855,088	2,917,525
減価償却累計額	△1,713,929	△1,718,773
信託機械及び装置（純額）	※1 1,141,158	※1 1,198,752
信託工具、器具及び備品	※2 5,800,636	※2 5,791,620
減価償却累計額	△4,024,950	△4,020,568
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 1,775,685	※1 1,771,052
信託土地	※1,※3 958,556,991	※1,※3 955,876,928
信託建設仮勘定	※1 1,450,111	※1 1,391,592
有形固定資産合計	1,270,962,933	1,269,441,426
無形固定資産		
のれん	12,036,901	11,635,671
信託借地権	5,196,220	5,141,712
その他無形固定資産	142,984	134,676
信託その他無形固定資産	67,939	65,237
無形固定資産合計	17,444,045	16,977,297
投資その他の資産		
投資有価証券	23,165,810	22,391,623
信託差入敷金及び保証金	1,462,687	1,652,022
長期前払費用	3,567,239	3,326,092
デリバティブ債権	475,970	506,481
その他	70,947	43,145
投資その他の資産合計	28,742,655	27,919,366
固定資産合計	1,317,149,634	1,314,338,090
繰延資産		
投資口交付費	33,008	22,585
投資法人債発行費	74,259	57,711
繰延資産合計	107,268	80,297
資産合計	1,363,436,155	1,369,176,381

（単位：千円）

	前期 (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	7,418,238	5,979,860
短期借入金	9,800,000	1,300,000
１年内償還予定の投資法人債	14,500,000	13,000,000
１年内返済予定の長期借入金	57,850,000	62,350,000
未払金	25,619	50,934
未払費用	2,682,206	2,824,621
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	2,346,134
前受金	5,455,274	5,730,266
預り金	2,165,342	2,579,450
１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	68,065	68,065
資産除去債務	64,205	46,768
その他	295,116	225,497
流動負債合計	100,324,674	96,502,203
固定負債		
投資法人債	29,000,000	21,000,000
長期借入金	518,495,000	534,395,000
預り敷金及び保証金	3,141,802	3,179,071
信託預り敷金及び保証金	※1 58,748,782	※1 59,167,119
資産除去債務	576,377	563,838
その他	49,190	39,289
固定負債合計	610,011,153	618,344,319
負債合計	710,335,828	714,846,522
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	431,544,393	431,544,393
剰余金		
出資剰余金	202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額	※5 △12,999,761	※5 △12,999,761
出資剰余金（純額）	189,855,426	189,855,426
任意積立金		
圧縮積立金	3,589,748	6,766,844
配当積立金	3,139,454	2,036,121
任意積立金合計	6,729,202	8,802,965
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	23,695,346	22,675,281
剰余金合計	220,279,975	221,333,673
投資主資本合計	651,824,369	652,878,066
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	714,970	916,533
繰延ヘッジ損益	560,987	535,259
評価・換算差額等合計	1,275,957	1,451,792
純資産合計	※6 653,100,326	※6 654,329,859
負債純資産合計	1,363,436,155	1,369,176,381

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 44,941,566	※1 45,832,807
不動産等売却益	※2 6,641,366	※2 5,118,341
受取配当金	492,987	556,938
営業収益合計	52,075,921	51,508,086
営業費用		
賃貸事業費用	※1 19,988,189	※1 20,096,552
資産運用報酬	4,220,432	4,327,324
資産保管手数料	34,335	34,491
一般事務委託手数料	159,296	159,529
役員報酬	5,782	5,782
のれん償却額	401,230	401,230
その他営業費用	616,548	592,863
営業費用合計	25,425,815	25,617,773
営業利益	26,650,105	25,890,313
営業外収益		
受取利息	52,698	82,984
その他	2,216	6,319
営業外収益合計	54,914	89,304
営業外費用		
支払利息	2,364,841	2,661,718
投資法人債利息	137,477	117,940
投資法人債発行費償却	17,617	16,547
投資口交付費償却	10,423	10,423
融資関連費用	477,220	494,978
その他	1,487	2,122
営業外費用合計	3,009,068	3,303,731
経常利益	23,695,951	22,675,886
税引前当期純利益	23,695,951	22,675,886
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	23,695,346	22,675,281
前期繰越利益	-	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	23,695,346	22,675,281

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）
当期首残高	431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426
当期変動額				
圧縮積立金の積立				
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	-	-
当期末残高	※1 431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本合計
	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
	圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	2,176,265	3,139,454	5,315,719	21,697,204	216,868,350	648,412,743
当期変動額						
圧縮積立金の積立	1,413,483		1,413,483	△1,413,483	-	-
剰余金の配当				△20,283,721	△20,283,721	△20,283,721
当期純利益				23,695,346	23,695,346	23,695,346
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	1,413,483	-	1,413,483	1,998,142	3,411,625	3,411,625
当期末残高	3,589,748	3,139,454	6,729,202	23,695,346	220,279,975	651,824,369

(単位：千円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	582,207	385,673	967,880	649,380,624
当期変動額				
圧縮積立金の積立				-
剰余金の配当				△20,283,721
当期純利益				23,695,346
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	132,763	175,313	308,076	308,076
当期変動額合計	132,763	175,313	308,076	3,719,702
当期末残高	714,970	560,987	1,275,957	653,100,326

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）
当期首残高	431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426
当期変動額				
圧縮積立金の積立				
配当積立金の取崩				
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	-	-
当期末残高	※1 431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本合計
	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
	圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	3,589,748	3,139,454	6,729,202	23,695,346	220,279,975	651,824,369
当期変動額						
圧縮積立金の積立	3,177,095		3,177,095	△3,177,095	-	-
配当積立金の取崩		△1,103,332	△1,103,332	1,103,332	-	-
剰余金の配当				△21,621,583	△21,621,583	△21,621,583
当期純利益				22,675,281	22,675,281	22,675,281
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	3,177,095	△1,103,332	2,073,762	△1,020,065	1,053,697	1,053,697
当期末残高	6,766,844	2,036,121	8,802,965	22,675,281	221,333,673	652,878,066

(単位：千円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	714,970	560,987	1,275,957	653,100,326
当期変動額				
圧縮積立金の積立				-
配当積立金の取崩				-
剰余金の配当				△21,621,583
当期純利益				22,675,281
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	201,562	△25,727	175,835	175,835
当期変動額合計	201,562	△25,727	175,835	1,229,532
当期末残高	916,533	535,259	1,451,792	654,329,859

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

項目	前期 （自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	23,695,346,744	22,675,281,132
Ⅱ　任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	1,103,332,906	458,745,112
Ⅲ　分配金の額	21,621,583,854	21,664,740,708
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,006)	(3,012)
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	3,177,095,796	1,469,285,536
Ⅴ　次期繰越利益	－	－
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、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の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期未処分利益23,695,346,744円に配当積立金取崩額1,103,332,906円を加算し、圧縮積立金繰入額3,177,095,796円を控除した、総額21,621,583,854円を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3,006円となりました。なお、規約第26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26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、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の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期未処分利益22,675,281,132円に配当積立金取崩額458,745,112円を加算し、圧縮積立金繰入額1,469,285,536円を控除した、総額21,664,740,708円を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3,012円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	23,695,951	22,675,886
減価償却費	5,697,036	5,618,253
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	17,617	16,547
投資口交付費償却	10,423	10,423
不動産等売却益	△6,641,366	△5,118,341
固定資産除却損	104,405	97,561
受取利息	△52,698	△82,984
支払利息	2,502,318	2,779,659
営業未収入金の増減額（△は増加）	△110,932	49,718
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△32,761	19,885
未収消費税等の増減額（△は増加）	△956,813	956,813
長期前払費用の増減額（△は増加）	△59,664	241,146
営業未払金の増減額（△は減少）	△260,712	636,607
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,402,963	2,346,134
未払金の増減額（△は減少）	△6,595	8,105
未払費用の増減額（△は減少）	3,489	45,531
前受金の増減額（△は減少）	379,426	274,992
預り金の増減額（△は減少）	△394,713	△424,128
その他	1,030,585	△256,307
小計	22,923,265	30,296,734
利息の受取額	52,698	82,984
利息の支払額	△2,395,166	△2,715,449
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,580,192	27,663,664
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	-	△10,500,000
有形固定資産の取得による支出	△35,808,435	△2,595,917
有形固定資産の売却による支出	△36,036	-
信託有形固定資産の取得による支出	△43,653,821	△18,923,770
信託有形固定資産の売却による収入	15,070,321	21,087,635
信託有形固定資産の売却による支出	△191,643	△109,375
無形固定資産の取得による支出	△27,287	△13,735
信託無形固定資産の取得による支出	△11,383	△241
信託無形固定資産の売却による収入	83,758	62,162
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,540	△31,032
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,409,919	167,462
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,379,021	△1,979,969
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,544,138	2,717,724
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△200,060
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	10,293	10,724
投資有価証券の取得による支出	△2,076,599	△1,760
投資有価証券の払戻による収入	48,163	975,750
資産除去債務の履行による支出	-	△27,321
使途制限付信託預金の預入による支出	△436	-
使途制限付信託預金の払出による収入	-	223,000
その他の支出	△37,474	△76,104
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,072,084	△9,214,829

（単位：千円）

	前期 （自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	17,800,000	-
短期借入金の返済による支出	△26,400,000	△8,500,000
長期借入れによる収入	66,600,000	43,250,000
長期借入金の返済による支出	△29,000,000	△22,850,000
投資法人債の償還による支出	-	△9,500,000
分配金の支払額	△20,283,274	△21,620,012
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,716,725	△19,220,012
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△34,775,167	△771,177
現金及び現金同等物の期首残高	75,826,081	41,050,913
現金及び現金同等物の期末残高	※1 41,050,913	※1 40,279,736

（6）【注記表】

〔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 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 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 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・信託建物　2～65年 構築物・信託構築物　2～60年 機械及び装置・信託機械及び装置　2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品　2～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④ 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	① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり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 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、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 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決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初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は150,447千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は47,225千円です。

5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（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。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

[未適用の会計基準等に関する注記]

- 「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）
- 「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）

等

1.概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2.適用予定日

2028年2月期の期首から適用します。

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。

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

固定資産の減損

(1) 対象となる資産の残高

(単位：千円)

	前　期 (2026年2月28日)	当　期 (2026年8月31日)
減損損失	－	－
有形固定資産	1,270,962,933	1,269,441,426
無形固定資産	5,407,144	5,341,626

(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、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく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、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産

(単位：千円)

	前　期 (2026年2月28日)	当　期 (2026年8月31日)
信託現金及び信託預金	635,974	412,974
信託建物	41,033,341	39,325,676
信託構築物	1,007,465	716,562
信託機械及び装置	169,141	223,222
信託工具、器具及び備品	382,602	359,470
信託土地	124,434,317	124,434,317
信託建設仮勘定	613,010	612,720
合 計	168,275,853	166,084,944

担保を付している債務

(単位：千円)

	前　期 (2026年2月28日)	当　期 (2026年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	14,524,962	13,869,852
合 計	14,524,962	13,869,852

なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額　前期350,000千円、当期350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額　前期133,035千円、当期133,035千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。

※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前　期 （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
信託建物	336,589	335,023
信託構築物	424	424
信託工具、器具及び備品	495	495
合 計	337,509	335,943

※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前　期 （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
信託土地	450,559	450,559

4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。

（単位：千円）

	前　期 （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
クレジット・ファシリティ契約の総額	34,500,000	34,500,000
借入実行残高	－	－
差引額	34,500,000	34,500,000
コミットメントライン契約の総額	75,000,000	75,000,000
借入実行残高	－	－
差引額	75,000,000	75,000,000

※5. 自己投資口の消却の状況

	前　期 （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
総消却口数	75,297口	75,297口
消却総額	12,999,761千円	12,999,761千円

※6. 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2月28日）	当　期 （2026年8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9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	39,463,580	39,820,561
受取水道光熱費	2,526,442	2,888,407
その他賃料収入	2,951,543	3,123,838
不動産賃貸事業収益合計	44,941,566	45,832,807
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	1,079,321	1,088,779
建物管理委託費	2,906,515	2,869,368
水道光熱費	2,745,985	3,134,233
公租公課	3,848,432	4,106,598
修繕費	1,211,328	891,203
保険料	100,381	105,843
信託報酬	62,863	60,332
支払賃料	844,777	832,794
その他賃貸事業費用	1,423,187	1,326,756
減価償却費	5,660,991	5,583,080
固定資産除却損	104,405	97,561
不動産賃貸事業費用合計	19,988,189	20,096,552
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	24,953,377	25,736,255

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）

	（単位：千円）
不動産等売却収入	3,725,000
不動産等売却原価	1,653,256
その他売却費用	28,035
不動産等売却益	2,043,708

JMFビル赤坂01

	（単位：千円）
不動産等売却収入	7,700,000
不動産等売却原価	4,505,842
その他売却費用	50,238
不動産等売却益	3,143,919

イオンモール札幌苗穂（準共有持分40%）

	（単位：千円）
不動産等売却収入	3,720,000
不動産等売却原価	2,242,941
その他売却費用	23,320
不動産等売却益	1,453,738

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

JMFビル江戸川橋01

（単位：千円）

不動産等売却収入	4,550,000
不動産等売却原価	3,800,336
その他売却費用	167,080
不動産等売却益	582,582

pivo和泉中央

（単位：千円）

不動産等売却収入	6,600,000
不動産等売却原価	4,865,948
その他売却費用	43,383
不動産等売却益	1,690,668

コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）

（単位：千円）

不動産等売却収入	3,725,000
不動産等売却原価	1,645,205
その他売却費用	23,350
不動産等売却益	2,056,444

イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）

（単位：千円）

不動産等売却収入	6,400,000
不動産等売却原価	5,572,454
その他売却費用	38,900
不動産等売却益	788,645

〔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9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	7,192,809口	7,192,809口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前　期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
現金及び預金	17,810,011	26,281,696
信託現金及び信託預金	23,876,876	24,911,014
使途制限付信託預金（注）	△635,974	△412,974
預入期間が3か月を超える定期預金	―	△10,500,000
現金及び現金同等物	41,050,913	40,279,736

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品です。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

2.オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前　期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
1年以内	―	7,414
1年超	―	122,512
合計	―	129,926

3. オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前　期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
1年以内	30,659,558	28,477,034
1年超	155,304,566	154,125,626
合計	185,964,124	182,602,660

〔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、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

投資有価証券は、匿名組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。

(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、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2026年2月28日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	12,368,131	12,368,131	－
資産計	12,368,131	12,368,131	－
(1) １年内償還予定の投資法人債	14,500,000	14,452,800	△47,199
(2) １年内返済予定の長期借入金	57,850,000	57,740,787	△109,212
(3) 投資法人債	29,000,000	27,824,035	△1,175,964
(4) 長期借入金	518,495,000	497,219,132	△21,275,867
負債計	619,845,000	597,236,755	△22,608,244
デリバティブ取引（※）	560,987	560,987	－

当期（2026年8月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	12,569,694	12,569,694	–
資産計	12,569,694	12,569,694	–
(1) １年内償還予定の投資法人債	13,000,000	12,890,500	△109,500
(2) １年内返済予定の長期借入金	62,350,000	62,070,217	△279,782
(3) 投資法人債	21,000,000	19,706,795	△1,293,205
(4) 長期借入金	534,395,000	502,932,398	△31,462,601
負債計	630,745,000	597,599,910	△33,145,089
デリバティブ取引（※）	535,259	535,259	–

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの投資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、保有比率にかかわらず、基準価額等で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

負債

(1) １年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) １年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の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。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

注2. 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10,797,679千円、当期9,821,929千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2026年2月28日）

（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
投資法人債	14,500,000	11,000,000	5,500,000	－	4,000,000	8,500,000
長期借入金	57,850,000	61,200,000	77,225,000	77,220,000	87,850,000	215,000,000
合計	72,350,000	72,200,000	82,725,000	77,220,000	91,850,000	223,500,000

当期（2026年8月31日）

（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
投資法人債	13,000,000	5,000,000	3,500,000	4,000,000	8,500,000	－
長期借入金	62,350,000	71,025,000	86,920,000	80,400,000	85,450,000	210,600,000
合計	75,350,000	76,025,000	90,420,000	84,400,000	93,950,000	210,600,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2026年2月28日）

その他有価証券

（単位：千円）

	種類	貸借対照表 計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	12,368,131	11,653,160	714,970
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	－	－	－
合計		12,368,131	11,653,160	714,970

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表計上額10,797,679千円）は、市場価格がないため、記載していません。

当期（2026年8月31日）

その他有価証券

（単位：千円）

	種類	貸借対照表 計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	12,569,694	11,653,160	916,533
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	－	－	－
合計		12,569,694	11,653,160	916,533

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表計上額9,821,929千円）は、市場価格がないため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（2026年2月28日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,100,000	10,700,000	560,987	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,300,000	9,300,000	（注）	―
合計			27,400,000	20,000,000	560,987 （注）	―

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(2)、(4)」参照）。

当期（2026年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,200,000	9,700,000	535,259	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,300,000	9,300,000	（注）	―
合計			21,500,000	19,000,000	535,259 （注）	―

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(2)、(4)」参照）。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2026年2月28日）及び当期（2026年8月31日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前　期 （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
繰延税金資産		
資産除去債務	201,527	192,096
借地権償却等	183,886	173,859
減価償却費損金算入限度超過額	9,624	8,940
合併受入資産評価差額	9,952,506	9,777,291
その他	57,844	57,844
繰延税金資産小計	10,405,389	10,210,033
評価性引当額	△10,405,389	△10,210,033
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前　期 （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△28.71	△30.06
評価性引当額の増減	△0.32	△0.86
のれん償却額	0.53	0.56
圧縮積立金繰入額	△4.22	△2.04
その他	1.25	0.94
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）及び当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）において、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）及び当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）及び当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）及び当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）及び当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ10年、62年、39年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%（見積りの変更時の除去費用の増加分は3.918%）、0.596%、0.691%及び0.640%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前　期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
期首残高	839,343	640,583
見積りの変更による増加額（△は減少）	△174,389	－
時の経過による調整額	2,950	2,923
資産除去債務の履行による減少額	△27,321	△32,900
期末残高	640,583	610,606

4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

前期において、川崎ルフロンについて、建物状況調査報告書等の新たな情報の入手に伴い使用実態及び使用期間を再検討した結果、使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

加えて、同物件の除去に係る新たな情報の入手に伴い除去費用に関して見積りの変更を行いました。

なお、当該見積りの変更による前期の損益への影響は軽微であります。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前　期 (自　2025年9月1日 至　2026年2月28日)	当　期 (自　2026年3月1日 至　2026年8月31日)
貸借対照表計上額			
	期首残高	1,209,675,411	1,276,227,094
	期中増減額	66,551,682	△1,578,717
	期末残高	1,276,227,094	1,274,648,376
期末時価		1,576,459,100	1,603,243,500

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

注2. 前期の期中増減額のうち、主な増加額は2025年9月3日に取得した14物件（69,730,843千円）、JMFビル沖縄国際通り01（共有持分70%）（2,640,479千円）、河原町オーパ（815,128千円）及びイオン那覇ショッピングセンター（底地）（55,430千円）の取得並びに資本的支出（6,523,517千円）によるものであり、主な減少額はJMFビル赤坂01（4,505,842千円）、イオンモール札幌苗穂（準共有持分40%）（2,242,941千円）及びコナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）（1,653,256千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はJMFビルつくば01（10,878,560千円）、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2（2,513,508千円）及びJMFレジデンス大阪淡路（768,637千円）の取得並びに資本的支出（5,873,281千円）によるものであり、主な減少額はイオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）（5,572,454千円）、pivo和泉中央（4,865,948千円）、JMFビル江戸川橋01（3,800,336千円）及びコナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）（1,645,205千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、前期について2025年1月27日付で譲渡契約を締結したコナミスポーツクラブ京橋（期末準共有持分50%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地（期末準共有持分25%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したpivo和泉中央及び2025年12月19日付で譲渡契約を締結したJMFビル江戸川橋01に関しては譲渡価格としています。当期について2026年6月1日付で譲渡契約を締結したエディオン京橋店（底地）、2026年9月18日付で譲渡契約を締結したライフ下寺店（底地）、2026年10月21日付で譲渡契約を締結したJMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス天神橋筋六丁目に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	15,145,000	6,641,366
受取水道光熱費	2,526,442	2,526,442
その他	―	42,908,111
合計	17,671,442	52,075,921

注1. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

注2. 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	21,275,000	5,118,341
受取水道光熱費	2,888,407	2,888,407
その他	―	43,501,338
合計	24,163,407	51,508,086

注1. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

注2. 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前　期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	478,932	397,517
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	397,517	587,119
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

（2）残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

不動産等の売却について、2026年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月27日に売買契約を締結した不動産等に係る3,725,000千円、2025年8月15日に売買契約を締結した不動産等に係る13,000,000千円及び2025年12月19日に売買契約を締結した不動産等に係る4,550,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち11,150,000千円について2026年3月2日に、3,725,000千円について2026年3月31日に、6,400,000千円について2026年4月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

不動産等の売却について、2026年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2026年6月1日に売買契約を締結した不動産等に係る7,000,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち7,000,000千円について当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前　期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
1口当たり純資産額	90,799円	90,970円
1口当たり当期純利益	3,294円	3,152円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、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9月1日 至 2026年2月28日)	当　期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
当期純利益（千円）	23,695,346	22,675,281
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）	23,695,346	22,675,281
期中平均投資口数（口）	7,192,809	7,192,809

〔重要な後発事象に関する注記〕

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
JMFレジデンス桜ノ宮 （不動産信託受益権）（注1）	住宅	2,435百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス都島 （不動産信託受益権）（注2）	住宅	1,665百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス天神橋筋六丁目 （不動産信託受益権）（注3）	住宅	1,800百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
ライフ下寺店（底地） （不動産）（注4）	商業施設	6,100百万円	2026年9月18日	共有持分50% 2027年8月31日 共有持分50% 2027年9月30日	非開示

注1.損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益373百万円を計上する予定です。

注2.損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益210百万円を計上する予定です。

注3.損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益213百万円を計上する予定です。

注4.損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益2,165百万円を計上する予定です。

〔追加情報〕

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
エディオン京橋店（底地） （不動産信託受益権） （注）	商業施設	7,000百万円	2026年6月1日	2026年12月1日	非開示

注.損益に及ぼす影響：2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日）において、不動産等売却益1,196百万円を計上する予定です。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

(1)株式

該当事項はありません。

(2)株式以外の有価証券

(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	評価損益	備考
匿名組合出資持分	アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	－	8,651,999	－	－	8,651,999	－	(注1) (注2)
投資証券	日神プライベートレジリート投資法人	－	9,335,639	－	－	9,335,639	－	(注3)
投資証券	フージャースプライベートリート投資法人	－	3,234,054	－	－	3,234,054	－	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社Rapport1を営業者とする匿名組合出資持分	－	332,588	－	－	332,588	－	(注1) (注5)
匿名組合出資持分	合同会社Rapport2を営業者とする匿名組合出資持分	－	2,436	－	－	2,436	－	(注1) (注5)
匿名組合出資持分	合同会社Rapport3を営業者とする匿名組合出資持分	－	402,133	－	－	402,133	－	(注1) (注6)
匿名組合出資持分	合同会社Sapphire1を営業者とする匿名組合出資持分	－	229,008	－	－	229,008	－	(注1) (注7)
匿名組合出資持分	合同会社Sapphire2を営業者とする匿名組合出資持分	－	203,761	－	－	203,761	－	(注1) (注8)
合　計	－	－	22,391,623	－	－	22,391,623	－	－

注1. 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

注2. 運用対象資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。

注3. 運用対象資産は、N-flats武蔵中原駅前、N-stage赤羽志茂等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。

注4. 運用対象資産は、デュオフラッツ篠崎、デュオフラッツ赤坂等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。

注5. 運用対象資産は、複数の賃貸住宅を信託財産とする信託受益権ですが、当期末時点で全ての物件を譲渡しています。

注6. 運用対象資産は、スプランディッド江坂駅前を信託財産とする信託受益権です。

注7. 運用対象資産は、アステリ鶴舞エーナ、アステリ鶴舞トゥリア等を主たる信託財産とする信託受益権です。

注8. 運用対象資産は、アドバンス大阪バレンシア、アドバンス京都デタンデュを主たる信託財産とする信託受益権です。

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

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	21,500,000	19,000,000	1,268,713
合計		21,500,000	19,000,000	1,268,713

注1．金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
注2．当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
注3．時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

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		差引当期末帳簿価額	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	9,805,803	716,410	－	10,522,213	1,016,137	142,666	9,506,076	(注1)
	構築物	118,913	14,874	－	133,787	22,884	1,613	110,903	(注1)
	機械及び装置	0	－	－	0	－	－	0	
	工具、器具及び備品	24,492	－	－	24,492	14,820	542	9,671	
	土地	54,177,532	1,806,534	－	55,984,067	－	－	55,984,067	(注1)
	信託建物	380,411,910	8,765,481	8,638,937	380,538,454	142,810,714	5,043,840	237,727,740	(注2)(注3)(注4)
	信託構築物	11,526,261	91,490	543,356	11,074,395	5,209,753	153,810	5,864,641	(注2)(注3)
	信託機械及び装置	2,855,088	155,802	93,364	2,917,525	1,718,773	70,605	1,198,752	(注2)(注3)
	信託工具、器具及び備品	5,800,636	168,991	178,007	5,791,620	4,020,568	159,532	1,771,052	(注3)(注4)
	信託土地	958,556,991	8,315,189	10,995,252	955,876,928	－	－	955,876,928	(注2)(注3)(注4)
	信託建設仮勘定	1,450,111	33,467	91,986	1,391,592	－	－	1,391,592	
	小計	1,424,727,741	20,068,240	20,540,904	1,424,255,077	154,813,650	5,572,610	1,269,441,426	
無形固定資産	のれん	16,049,201	－	－	16,049,201	4,413,530	401,230	11,635,671	
	信託借地権	5,559,500	－	78,939	5,480,561	338,848	1,076	5,141,712	(注5)
	その他無形固定資産	462,364	30,945	10,560	482,749	348,072	35,172	134,676	
	信託その他無形固定資産	524,309	6,691	1,218	529,782	464,544	9,393	65,237	
	小計	22,595,375	37,636	90,717	22,542,294	5,564,996	446,872	16,977,297	
合計		1,447,323,117	20,105,876	20,631,622	1,446,797,371	160,378,647	6,019,483	1,286,418,723	

注1．主な増加額はApartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura2の取得によるものです。
注2．主な増加額はJMFビルつくば01、JMFレジデンス大阪淡路の取得によるものです。
注3．主な減少額はJMFビル江戸川橋01、Pivo和泉中央、イオンモール鶴見緑地準共有持分25%の譲渡によるものです。
注4．主な減少額はコナミスポーツクラブ京橋準共有持分50%の譲渡によるものです。
注5．主な減少額はイオンモール鶴見緑地準共有持分25%の譲渡によるものです。

④ その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

区分	銘柄	発行年月日	当期首残　高	当期減少額	当期末残　高	利率(%)	償還期限	使途	担保
無担保投資法人債	日本リテールファンド投資法人第8回無担保投資法人債	2014年6月26日	8,000,000	8,000,000	－	1.260	2026年6月26日	(注2)	無担保無保証
	MCUBS MidCity投資法人第2回無担保投資法人債	2016年5月23日	1,500,000	1,500,000	－	0.810	2026年5月22日	(注2)	無担保無保証
	日本リテールファンド投資法人第11回無担保投資法人債（注1）	2017年5月19日	2,000,000	－	2,000,000	0.480	2027年5月19日	(注3)	無担保無保証
	MCUBS MidCity投資法人第4回無担保投資法人債（注1）	2017年5月29日	2,000,000	－	2,000,000	0.670	2027年5月28日	(注2)	無担保無保証
	MCUBS MidCity投資法人第5回無担保投資法人債	2018年5月29日	2,000,000	－	2,000,000	0.590	2028年5月29日	(注2)	無担保無保証
	小　計		15,500,000	9,500,000	6,000,000				
グリーンボンド(注4)	日本都市ファンド投資法人第1回無担保投資法人債（第1回JMFグリーンボンド）	2021年6月25日	8,500,000	－	8,500,000	0.450	2031年6月25日	(注2)	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人第2回無担保投資法人債（注1）（第2回JMFグリーンボンド）	2021年12月7日	5,000,000	－	5,000,000	0.140	2026年12月7日	(注5)	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人第3回無担保投資法人債（注1）（第3回JMFグリーンボンド）	2022年6月30日	4,000,000	－	4,000,000	0.340	2027年6月30日	(注2)	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人第4回無担保投資法人債（第4回JMFグリーンボンド）	2022年11月25日	3,000,000	－	3,000,000	0.420	2027年11月25日	(注2)	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人第5回無担保投資法人債（第5回JMFグリーンボンド）	2023年3月17日	4,000,000	－	4,000,000	0.850	2030年3月15日	(注3)	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人第6回無担保投資法人債（第6回JMFグリーンボンド）	2023年9月29日	3,500,000	－	3,500,000	0.678	2028年9月29日	(注5)	無担保無保証
	小　計		28,000,000	－	28,000,000				
	合　計		43,500,000	9,500,000	34,000,000				

注1．当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

注2．資金使途は、借入金の返済又は運転資金です。

注3．資金使途は、投資法人債の償還資金です。

注4．グリーンファイナンスフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において発行をしています。

注5．資金使途は、グリーン適格資産の取得資金又は取得により減少した手元資金への充当です。

注6．投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
日本リテールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000,000	－	－	－	－
MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2,000,000	－	－	－	－
MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	－	2,000,000	－	－	－
日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 （第1回JMFグリーンボンド）	－	－	－	－	8,500,000
日本都市ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 （第2回JMFグリーンボンド）	5,000,000	－	－	－	－
日本都市ファンド投資法人 第3回無担保投資法人債 （第3回JMFグリーンボンド）	4,000,000	－	－	－	－
日本都市ファンド投資法人 第4回無担保投資法人債 （第4回JMFグリーンボンド）	－	3,000,000	－	－	－
日本都市ファンド投資法人 第5回無担保投資法人債 （第5回JMFグリーンボンド）	－	－	－	4,000,000	－
日本都市ファンド投資法人 第6回無担保投資法人債 （第6回JMFグリーンボンド）	－	－	3,500,000	－	－

⑥ 借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	7,000,000	－	7,000,000	－	1.3	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	1,500,000	－	1,500,000	－	1.3	2026年6月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年2月27日	1,300,000	－	－	1,300,000	1.3	2027年2月26日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	小計		9,800,000	－	8,500,000	1,300,000					
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	2.2(注4)	2028年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000,000	－	4,000,000	－	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.6(注4)	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年3月1日	733,000	－	733,000	－	0.5(注4)	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		267,000	－	267,000	－					
	株式会社七十七銀行	2016年3月31日	1,000,000	－	1,000,000	－	0.5	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2)	2016年7月29日	10,850,000	－	－	10,850,000	0.4	2027年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行(注2)	2016年9月21日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.5	2026年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行(注2)	2016年9月30日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.5	2026年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社七十七銀行(注2)	2016年9月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.4	2026年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社中国銀行(注2)	2016年12月21日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.7	2026年12月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行(注2)	2016年12月21日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2026年12月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年3月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社中国銀行(注2)	2017年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	信金中央金庫(注2)	2017年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社山口銀行(注2)	2017年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行(注2)	2017年5月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行(注2)	2017年5月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行(注2)	2017年5月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行(注2)	2017年7月31日	2,400,000	－	－	2,400,000	1.0	2027年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行(注2)		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行(注2)		500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	3,000,000	－	3,000,000	－	0.4	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月29日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.5	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年10月2日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年11月22日	3,300,000	－	3,300,000	－	0.5	2026年5月22日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200,000	－	1,200,000	－					

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社常陽銀行	2017年11月22日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2017年11月22日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	信金中央金庫	2017年12月29日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.6	2027年12月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年1月12日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2028年1月12日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	8,500,000	－	－	8,500,000	0.8	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	3,400,000	－	－	3,400,000	0.9 (注4)	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年7月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年7月31日	2,900,000	－	2,900,000	－	0.8 (注4)	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月31日	2,000,000	－	2,000,000	－	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	800,000	－	800,000	－	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行(注2)	2018年9月28日	3,500,000	－	－	3,500,000	0.6	2027年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2018年9月28日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2018年12月28日	500,000	－	－	500,000	0.5	2028年12月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年3月29日	7,500,000	－	－	7,500,000	0.4	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	5,000,000	－	－	5,000,000	0.5	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年3月29日	7,500,000	－	－	7,500,000	0.4	2028年9月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.7	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		900,000	－	－	900,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年7月31日	1,050,000	－	－	1,050,000	0.7	2029年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2019年7月31日	2,600,000	－	－	2,600,000	0.6	2028年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		800,000	－	－	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)	2019年7月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5 (注4)	2027年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	信金中央金庫(注2)	2019年7月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.5	2027年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行(注2)		2,000,000	－	－	2,000,000					
	株式会社南都銀行	2019年7月31日	500,000	－	500,000	－	0.5	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行		400,000	－	400,000	－					
	株式会社みずほ銀行	2019年9月4日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2019年9月4日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年10月2日	5,500,000	－	－	5,500,000	0.3	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年10月2日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.4	2028年10月2日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2019年10月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	(注5)	無担保無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 七十七銀行	2019年 10月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3	2029年 10月5日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2019年 11月21日	1,700,000	－	－	1,700,000	0.8	2029年 11月21日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2019年 11月21日	1,300,000	－	－	1,300,000	0.8	2029年 11月21日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2019年 11月21日	1,300,000	－	－	1,300,000	0.7	2029年 5月21日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 西日本シティ銀行		900,000	－	－	900,000					
	株式会社 福岡銀行		900,000	－	－	900,000					
	三井住友信託銀行 株式会社	2019年 11月21日	2,000,000	－	2,000,000	－	0.4 (注4)	2026年 5月21日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2019年 12月20日	5,900,000	－	－	5,900,000	0.3	2027年 12月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2019年 12月20日	2,100,000	－	－	2,100,000	0.4	2027年 12月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2020年 1月31日	1,600,000	－	－	1,600,000	0.6 (注4)	2029年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 西日本シティ銀行(注2)	2020年 1月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.6	2027年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫(注2)		1,100,000	－	－	1,100,000					
	株式会社 三井住友銀行(注2)	2020年 1月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.5 (注4)	2027年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 百五銀行	2020年 1月31日	750,000	－	750,000	－	0.5	2026年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2020年 3月19日	9,600,000	－	－	9,600,000	0.4	2030年 3月19日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2020年 3月19日	3,400,000	－	－	3,400,000	0.4	2028年 9月19日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2020年 4月2日	3,300,000	－	－	3,300,000	0.4	2030年 4月2日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2020年 4月2日	1,200,000	－	－	1,200,000	0.4	2028年 3月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2020年 4月2日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.3	2028年 3月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 4月7日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.4	2030年 4月5日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 常陽銀行	2020年 4月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.4	2030年 4月5日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2020年 7月31日	4,300,000	－	－	4,300,000	0.4	2030年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2020年 7月31日	1,900,000	－	－	1,900,000	0.7	2030年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行		1,050,000	－	－	1,050,000					
	みずほ信託銀行 株式会社		400,000	－	－	400,000					
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2020年 7月31日	1,100,000	－	－	1,100,000	0.7	2030年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2020年 7月31日	2,200,000	－	－	2,200,000	0.7	2030年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社 りそな銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2020年 7月31日	700,000	－	－	700,000	0.7	2030年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 福岡銀行	2020年 7月31日	750,000	－	－	750,000	0.7	2029年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2020年 7月31日	1,700,000	－	－	1,700,000	0.5 (注4)	2028年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みなと銀行	2020年7月31日	800,000	－	－	800,000	0.6	2028年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年9月18日	4,500,000	－	－	4,500,000	0.4	2030年9月18日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年9月18日	2,900,000	－	－	2,900,000	0.3	2029年3月16日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3	2028年9月15日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,600,000	－	－	1,600,000	0.2	2027年9月17日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年9月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	信金中央金庫	2020年9月30日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年10月1日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年10月2日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年10月2日	2,250,000	－	－	2,250,000	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年10月2日	800,000	－	－	800,000	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	信金中央金庫	2020年10月7日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年3月22日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.5	2031年3月20日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年3月22日	2,900,000	－	－	2,900,000	0.4	2029年9月21日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年3月22日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.2	2028年3月22日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	2,600,000	－	－	2,600,000	0.5	2030年3月22日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年3月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.2	2028年2月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.3	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.4	2030年3月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2021年4月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5	2031年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年4月7日	2,200,000	－	－	2,200,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月7日	800,000	－	－	800,000	0.3	2028年4月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	1,400,000	－	－	1,400,000	0.5	2031年4月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	700,000	－	－	700,000	0.3	2029年4月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月30日	700,000	－	－	700,000	0.2	2028年4月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	950,000	－	－	950,000	0.2	2029年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年7月30日	2,650,000	－	－	2,650,000	0.2	2030年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2021年7月30日	1,700,000	－	－	1,700,000	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	2021年7月30日	1,300,000	－	－	1,300,000	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年7月30日	900,000	－	－	900,000	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2021年7月30日	900,000	－	－	900,000	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2021年7月30日	550,000	－	－	550,000	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年10月1日	3,250,000	－	－	3,250,000	0.2	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年10月1日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.4	2031年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年10月1日	2,250,000	－	－	2,250,000	0.2	2028年10月2日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	農林中央金庫	2021年10月1日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.5	2031年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2021年10月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5	2033年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2021年10月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5	2031年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年1月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.6	2032年1月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年1月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3	2029年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3	2029年1月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	5,500,000	－	－	5,500,000	0.5	2030年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年2月28日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.5	2032年2月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	5,000,000	－	－	5,000,000	0.5	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年4月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.8	2032年4月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	農林中央金庫	2022年5月19日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年5月19日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.7	2031年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2022年5月19日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年5月19日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2022年5月20日	3,500,000	－	－	3,500,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年7月29日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月29日	3,370,000	－	－	3,370,000	0.5	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2022年7月29日	650,000	－	－	650,000	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年7月29日	3,150,000	－	－	3,150,000	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年7月29日	400,000	－	－	400,000	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年7月29日	800,000	－	－	800,000	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年9月30日	100,000	－	－	100,000	0.7	2029年9月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社滋賀銀行		700,000	－	－	700,000					
	株式会社千葉銀行	2022年9月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2032年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2022年9月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2032年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2022年 9月30日	2,200,000	－	－	2,200,000	0.7	2029年 9月21日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2022年 10月7日	500,000	－	－	500,000	0.9	2032年 7月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行 株式会社	2022年 10月7日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.9	2032年 7月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 関西みらい銀行	2022年 11月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.8	2032年 11月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 紀陽銀行	2022年 11月30日	850,000	－	－	850,000	0.6	2029年 11月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 福井銀行		850,000	－	－	850,000					
	株式会社 京葉銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社 三井住友銀行	2023年 1月31日	2,900,000	－	－	2,900,000	1.0	2031年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2023年 2月3日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.2	2033年 2月3日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2023年 2月28日	3,200,000	－	－	3,200,000	0.9	2030年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2023年 3月31日	5,000,000	－	－	5,000,000	0.7	2030年 3月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2023年 3月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.6	2031年 3月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2023年 4月7日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.1	2033年 3月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2023年 4月7日	4,600,000	－	－	4,600,000	0.8	2030年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2023年 4月7日	1,100,000	－	－	1,100,000	0.7	2030年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2023年 5月25日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.0	2033年 5月25日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2023年 7月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.0	2033年 7月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2023年 7月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.0	2033年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2023年 7月31日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.0	2033年 7月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 池田泉州銀行	2023年 7月31日	800,000	－	－	800,000	1.0	2033年 7月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2023年 7月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.8	2031年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2023年 10月6日	3,200,000	－	－	3,200,000	1.0	2030年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2023年 10月6日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.4	2033年 10月6日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 ＳＢＩ新生銀行	2023年 12月18日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.2	2033年 12月19日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 千葉銀行	2023年 12月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.2	2033年 12月19日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	朝日信用金庫	2023年 12月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.2	2033年 12月19日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 1月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.3	2034年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 1月31日	1,400,000	－	－	1,400,000	1.3	2034年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行(注2)	2024年 2月5日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.6	2027年 1月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 滋賀銀行	2024年 2月5日	1,560,000	－	－	1,560,000	1.0	2031年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みなと銀行		920,000	－	－	920,000					
	株式会社 群馬銀行		760,000	－	－	760,000					
	株式会社 秋田銀行		380,000	－	－	380,000					
	株式会社 京葉銀行		380,000	－	－	380,000					
	株式会社 三井住友銀行	2024年 3月29日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.0	2031年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 3月29日	3,500,000	－	－	3,500,000	0.9	2031年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 ＳＢＩ新生銀行	2024年 3月29日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.0	2031年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	2024年 3月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2032年 2月27日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2024年 3月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2032年 2月27日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2024年 3月29日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.3	2034年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2024年 4月5日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.3	2034年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	2024年 4月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.4	2034年 4月28日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 池田泉州銀行	2024年 4月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.4	2034年 4月28日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行(注2)	2024年 5月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.3	2026年 11月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行(注2)	2024年 5月21日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.3	2026年 11月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 千葉銀行 （グリーンローン）(注3)	2024年 6月25日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2031年 5月30日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 京葉銀行 （グリーンローン）(注3)	2024年 6月25日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2031年 5月30日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 福井銀行 （グリーンローン）(注3)	2024年 6月25日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2031年 5月30日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2024年 7月31日	2,200,000	－	－	2,200,000	1.4	2034年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	2024年 7月31日	1,250,000	－	－	1,250,000	1.3	2033年 7月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	2024年 7月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.1	2031年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2024年 7月31日	1,350,000	－	－	1,350,000	1.4	2034年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 7月31日	600,000	－	－	600,000	1.1	2031年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 7月31日	3,300,000	－	－	3,300,000	1.0	2031年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 7月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.4	2034年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 7月31日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.1	2032年 7月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2024年 7月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.0	2031年 7月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 9月30日	4,100,000	－	－	4,100,000	0.8	2028年 9月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 足利銀行	2024年 9月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.9	2031年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 紀陽銀行		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社 十六銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社 北都銀行		200,000	－	－	200,000					
	株式会社 日本政策投資銀行	2024年 10月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.9	2031年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 10月1日	2,300,000	－	－	2,300,000	0.9	2031年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行(注2)	2024年 10月7日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.3	2026年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 10月9日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.3	2034年 9月29日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 10月9日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.1	2032年 9月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 10月9日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.1	2032年 9月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2024年 10月9日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2031年 9月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2024年 10月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.0	2031年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 10月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.4	2034年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 10月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.1	2032年 10月29日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 10月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2031年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2024年 10月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.9	2028年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2024年 10月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.6	2028年 4月28日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫 （グリーンローン）(注3)	2024年 10月31日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.4	2034年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫 （グリーンローン）(注3)	2024年 10月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.2	2033年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫 （グリーンローン）(注3)	2024年 10月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.1	2032年 10月29日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 12月2日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.2	2032年 10月29日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 12月2日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.3	2033年 11月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 12月2日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.4	2034年 10月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2025年 1月31日	1,950,000	－	－	1,950,000	1.2	2032年 1月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2025年 2月5日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.1	2029年 1月31日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行 株式会社	2025年 2月5日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.3	2030年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2025年 2月5日	3,500,000	－	－	3,500,000	1.3	2032年 1月30日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2025年 2月5日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.3	2033年 1月31日	期限 一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2025年 2月28日	2,300,000	－	－	2,300,000	1.3	2032年 8月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	2025年 2月28日	900,000	－	－	900,000	1.4	2033年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 西日本シティ銀行	2025年 2月28日	900,000	－	－	900,000	1.3	2032年 2月27日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 福岡銀行 （グリーンローン）(注3)	2025年 2月28日	900,000	－	－	900,000	1.3	2032年 2月27日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年2月28日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.3	2032年2月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年3月31日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.5	2032年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年3月31日	5,000,000	－	－	5,000,000	1.5	2032年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年3月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.5	2032年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年3月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.4	2033年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年3月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.6	2033年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社福井銀行	2025年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.6(注4)	2033年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2025年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.3	2032年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年4月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.1	2031年4月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年5月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.0	2029年4月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	2025年5月16日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.5(注4)	2031年4月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	2025年5月16日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.5(注4)	2032年4月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社東邦銀行	2025年5月16日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.6(注4)	2033年4月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社百五銀行		1,100,000	－	－	1,100,000					
	株式会社秋田銀行		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社伊予銀行	2025年5月16日	700,000	－	－	700,000	1.8(注4)	2035年4月27日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社武蔵野銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年7月31日	2,875,000	－	－	2,875,000	1.2	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年7月31日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.6	2033年7月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2025年7月31日	800,000	－	－	800,000	1.8	2035年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行（グリーンローン）(注3)	2025年7月31日	600,000	－	－	600,000	1.4(注4)	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社百五銀行	2025年7月31日	400,000	－	－	400,000	1.6(注4)	2032年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年7月31日	1,700,000	－	－	1,700,000	1.3	2032年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	4,500,000	－	－	4,500,000	1.6	2032年8月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.8	2034年8月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2025年9月3日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.4	2031年8月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2025年9月3日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.6	2033年8月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年9月3日	4,500,000	－	－	4,500,000	1.3	2030年8月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年9月3日	4,500,000	－	－	4,500,000	1.6	2033年8月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年9月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.6	2031年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年9月30日	2,500,000	－	－	2,500,000	1.6	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行(注2)	2025年9月30日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.3	2027年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	2025年 10月1日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.3	2028年 9月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	2025年 10月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.5	2029年 10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 千葉銀行	2025年 10月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.4	2030年 10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 京葉銀行	2025年 10月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.4	2030年 10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2025年 10月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.6	2032年 10月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2025年 10月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.6	2030年 10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2025年 11月21日	3,300,000	－	－	3,300,000	1.6	2032年 10月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2025年 11月21日	1,200,000	－	－	1,200,000	1.6	2030年 10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2025年 11月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.7	2030年 10月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行(注2)	2025年 11月28日	5,000,000	－	－	5,000,000	1.3	2026年 11月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 岩手銀行 （グリーンローン）(注3)	2025年 12月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.7	2030年 11月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2026年 1月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	2.2	2032年 1月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2026年 1月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	2.1	2031年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2026年 1月30日	3,900,000	－	－	3,900,000	2.0	2030年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 福岡銀行	2026年 1月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.3	2033年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行 株式会社	2026年 1月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.3	2033年 1月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2026年 2月27日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.9	2029年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2026年 2月27日	1,200,000	－	－	1,200,000	1.6	2029年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2026年 3月2日	－	5,000,000	－	5,000,000	1.8	2033年 2月28日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2026年 3月2日	－	1,000,000	－	1,000,000	2.0	2029年 2月28日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 常陽銀行	2026年 3月2日	－	1,000,000	－	1,000,000	1.7	2029年 2月28日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2026年 3月31日	－	4,000,000	－	4,000,000	1.8	2029年 2月28日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2026年 3月31日	－	1,000,000	－	1,000,000	1.7	2029年 3月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 七十七銀行	2026年 3月31日	－	1,000,000	－	1,000,000	1.3	2033年 3月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 福岡銀行	2026年 3月31日	－	3,000,000	－	3,000,000	1.3	2033年 3月31日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2026年 5月21日	－	2,000,000	－	2,000,000	1.3	2031年 4月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2026年 5月22日	－	1,200,000	－	1,200,000	1.3	2031年 4月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2026年 5月22日	－	3,300,000	－	3,300,000	1.7	2029年 4月27日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社(信託口) (グリーンローン)(注3)	2026年 5月22日	－	1,500,000	－	1,500,000	1.7	2036年 6月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社(信託口) (グリーンローン)(注3)	2026年 6月25日	－	8,000,000	－	8,000,000	1.7	2036年 6月30日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社 ＳＢＩ新生銀行	2026年 6月29日	－	2,400,000	－	2,400,000	1.6	2033年 6月30日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2026年6月30日	－	1,500,000	－	1,500,000	1.6	2033年6月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年7月31日	－	2,000,000	－	2,000,000	1.8	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2026年7月31日	－	2,900,000	－	2,900,000	1.3	2033年7月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2026年7月31日	－	800,000	－	800,000	1.3	2033年7月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社百五銀行	2026年7月31日	－	750,000	－	750,000	1.6	2034年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社南都銀行	2026年7月31日	－	500,000	－	500,000	1.4	2036年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2026年7月31日	－	400,000	－	400,000	1.4	2036年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	小計		576,345,000	43,250,000	22,850,000	596,745,000					
借入金　合計			586,145,000	43,250,000	31,350,000	598,045,000					

注1.　平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しています。
注2.　当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
注3.　グリーンファイナンスフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において資金調達をしています。
注4.　金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
注5.　資金使途は、借入金の借換資金等です。
注6.　資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注7.　資金使途は、投資法人債の償還資金です。
注8.　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の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	62,350,000	71,025,000	86,920,000	80,400,000	85,450,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年8月31日現在）

Ⅰ　資産総額	1,369,176百万円
Ⅱ　負債総額	714,846百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	654,329百万円
Ⅳ　発行済数量	7,192,809口
Ⅴ　1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	90,970円

第６【販売及び買戻しの実績】

	年月日	発行口数	買戻し口数（注2）
第44期計算期間	該当事項なし		
第45期計算期間	自 2024年4月18日 至 2024年5月16日	0口 （0口）	10,582口 （0口） （注3）
第46期計算期間	2024年10月4日	204,100口 （81,640口）	0口 （0口）
	2024年11月6日	10,200口 （0口）	0口 （0口）
第47期計算期間	該当事項なし		
第48期計算期間	該当事項なし		
第49期計算期間	該当事項なし		

（注1）括弧内の数は、本邦外における発行口数及び買戻し口数です。
（注2）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。
（注3）2024年4月18日から2024年5月16日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,582口）については、2024年4月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年6月7日に消却しました。

第７【参考情報】

第49期計算期間中及びそれ以降に以下の書類を提出しました。

2026年5月28日　　有価証券報告書（第48期：計算期間　2025年9月1日～2026年2月28日）

独立監査人の監査報告書

2026年11月26日

日本都市ファンド投資法人
役　員　会　御　中

PwC Japan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	和　田　　渉
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藪　谷　　峰

＜財務諸表監査＞

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」に掲げられている日本都市ファンド投資法人の2026年3月1日から2026年8月31日までの第49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、日本都市ファンド投資法人の2026年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- **不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。**
- **財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。**
- **経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。**
- **経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。**
- **財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。**

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ27百万円及び24百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。