【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】	2018年11月27日
【計算期間】	第1期（自　2017年9月11日　至　2018年8月31日）
【発行者名】	タカラレーベン不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　石原　雅行
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目14番15号
【事務連絡者氏名】	タカラPAG不動産投資顧問株式会社 取締役財務企画部長　春日　哲
【連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目14番15号
【電話番号】	03-6435-5264
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第1期
決算年月		2018年8月
営業収益	（百万円）	377
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	377
営業費用	（百万円）	176
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	141
営業利益	（百万円）	200
経常利益	（百万円）	35
当期純利益	（百万円）	33
出資総額	（百万円）	31,991
発行済投資口の総口数	（口）	345,500
総資産額	（百万円）	69,578
（対前期比）	（%）	－
純資産額	（百万円）	32,011
（対前期比）	（%）	－
1口当たり純資産額(注4)	（円）	92,652
1口当たり当期純利益(注4)(注5)	（円）	903
分配総額	（百万円）	33
1口当たり分配金	（円）	98
（うち1口当たり利益分配金）	（円）	57
（うち1口当たり利益超過分配金）（注6）	（円）	41
総資産経常利益率（注7）	（%）	0.1
（年換算値）（注8）	（%）	0.6
自己資本利益率（注7）	（%）	0.1
（年換算値）（注8）	（%）	1.2
自己資本比率（注7）	（%）	46.0
（対前期増減）	（%）	－
配当性向（注7）	（%）	58.3
【その他参考情報】		
当期運用日数（注1）	（日）	33
期末投資物件数	（件）	27
減価償却費	（百万円）	78
資本的支出額	（百万円）	1
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	（百万円）	314
FFO（Funds from Operation）（注7）	（百万円）	112
1口当たりFFO（注7）	（円）	324
有利子負債額	（百万円）	34,600
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注7）	（%）	49.7

(注1) タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（2017年9月11日）から2018年8月31日までです。なお、第1期の「当期運用日数」には、実質的な運用日数である2018年7月30日から2018年8月31日までの33日を記載しています。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 本書において、特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 本投資法人は、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、投資口1口につき10口の割合による投資口の分割を行っています。第1期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算出しています。
(注5) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数（37,353口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年7月30日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（345,500口）により算出した1口当たり当期純利益は97円です。
(注6) 第1期の1口当たり利益超過分配金41円のうち、1口当たり一時差異等調整引当額は41円です。税法上の出資等減少分配はありません。
(注7) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費±不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債額÷期末総資産額×100

(注8) 本投資法人における第1期の営業日数は2017年9月11日から2018年8月31日までの355日間ですが、実質的な運用日数は2018年7月30日から2018年8月31日までの33日間です。第1期については、実質的な運用日数（33日間）に基づいて年換算値を算出しています。

② 事業の状況

（当期の概況）

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に出資金150百万円（1,500口（注））で設立され、2017年10月11日に内閣総理大臣による登録が完了しました（登録番号　関東財務局長　第129号）。その後、本投資法人は、2018年7月26日を払込期日として公募による新投資口（344,000口）の発行を行い、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3492）に上場しました。これらにより、当期末日（2018年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は345,500口となっています。

（注）本投資法人は、設立時発行済投資口（150口）について、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を1口につき10口の割合をもって分割しています。

b. 投資環境と運用実績

投資環境：

当期のわが国経済は、堅調な企業業績、労働人口動態の変更等から企業の活発な設備投資及び堅調な海外経済に基づく輸出の成長が伸び悩む消費支出をカバーし、全体としては一定程度の成長が見て取れます。

本投資法人が事業を行う不動産業界については、不動産賃貸市場においては、事務所供給に関する2020年問題はあるものの、三鬼商事株式会社のオフィスマーケットデータによると東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の事務所空室率は2017年9月の3.17％から2018年9月には2.33％へ低下傾向です。

また、不動産売買市場においては、外資系の投資家や、私募、公募リートの物件取得意欲が旺盛であり、依然として資金流入が活発で、売買価格は高止まりの状況です。

一方、金融市場は、日経平均株価は期初の2017年9月11日の19,545.77円から2018年1月には24,129.34円と最高値をつけたものの、2018年初から貿易摩擦懸念により先行き不透明感が強くリスクオフの傾向が顕著になり、2018年3月26日に20,347.49円と下げ、その後も国内の金融緩和政策の出口に関する懸念から不安定な相場

となり、21,000円から23,000円のレンジで推移し、2018年8月末日現在では、22,865.15円となっています。東証リート指数は、期初の2017年9月11日の終値1,658.75ポイントから下落し、2017年11月15日には1,603.38ポイントで底を打った後、ミドルリスク・ミドルリターンのリートの特性への評価から投資家の資金が戻りはじめ、概ね上昇に転じ堅調に推移しました。もっとも、2018年7月頃から金融緩和策の先行き懸念が生じたこと等により下落し、2018年8月末日現在では1,752.65ポイントとなっています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、2018年7月30日に当期末日現在保有する27物件（取得価格合計64,370百万円）を取得し、当期末までの33日間実質的な運用を行いました。なお、当期末日現在におけるポートフォリオの総賃貸面積は97,139.97㎡、稼働率は96.3％でした。

c.資金調達の概要

当期においては、2018年7月26日を払込期日として344,000口の投資口の発行を行い、31,841百万円の資金を調達しました。また、2018年7月30日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより34,600百万円の借入れを行いました。この結果、当期末日（2018年8月31日）現在における借入金残高は34,600百万円となり、総資産のうち、有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.7％となっています。

d.業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益377百万円、営業利益200百万円、経常利益35百万円、当期純利益33百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法（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項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）57円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）及び所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、純資産控除項目及び所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致626,168円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される14,165,500円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円（1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41円）となりました。

（次期の見通し）

a.今後の運用方針

本投資法人は、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるタカラレーベングループ（注）からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」ということがあります。）のマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・ノウハウ等を活用した資産取得によって、外部成長の実現を目指します。また、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス（以下「共立メンテナンス」ということがあります。）及び株式会社ヤマダ電機（以下「ヤマダ電機」ということがあります。）が有する、事業会社としての独自の知見や広範なネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指してまいります。

（注）本書において、スポンサー各社と本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約について記載されている箇所においては株式会社タカラレーベン（以下「タカラレーベン」ということがあります。）及びその子会社を、当該箇所以外の箇所においては、別段の記載のない限り、タカラレーベン、その子会社及び関連会社をいいます。

b.外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるタカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用することにより、外部成長の実現を目指します。

c.内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。

d.財務戦略

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

（ⅰ）資金調達（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。

（ⅱ）資金調達（デット・ファイナンス）

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行います。

また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。

（ⅲ）LTV

LTV（注）の水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60％を上限とします。

（注）LTV（％）＝a／b×100（％）

a＝期末有利子負債残高

b＝期末総資産額

③　決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、運用資産を、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。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います（規約第28条）。

本投資法人は、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2017年9月11日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に係る方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

運用ガイドラインは、本資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定したガイドラインであり、規約との整合性、不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から内容を見直し、改訂することができるものとします。

②　本投資法人の特色

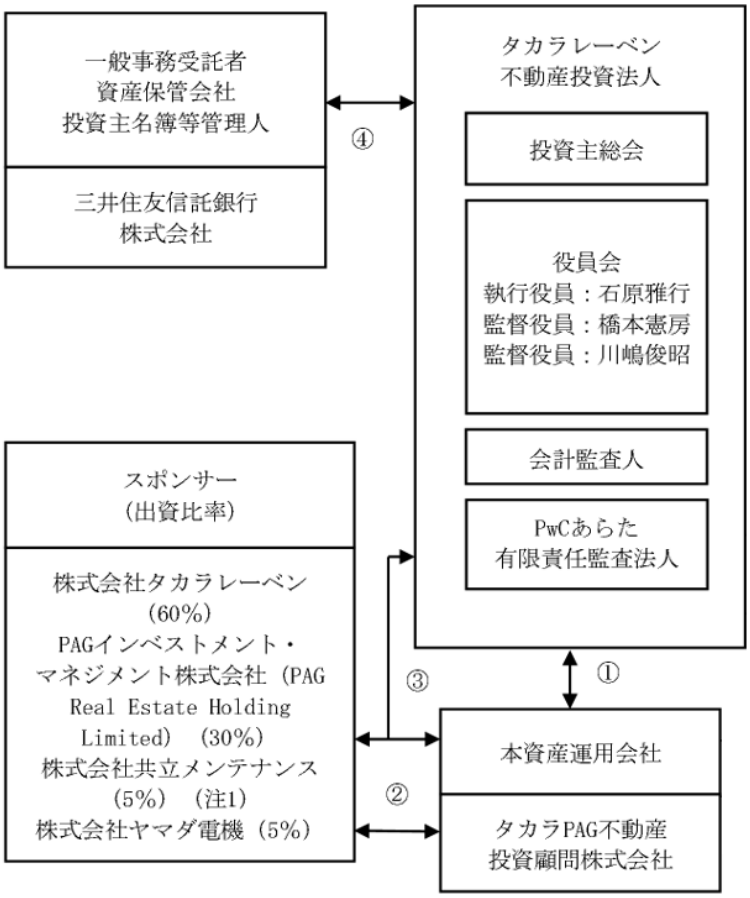
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします。

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。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は、以下の図のとおりです。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	スポンサー・サポート契約（注2）
③	商標の使用等に関する覚書（注3）
④	一般事務委託契約 資産保管委託契約 投資主名簿等管理事務委託契約

（注1）共立メンテナンスは、本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約に基づき、寮・ホテルのバックアップ・オペレーターとしてのサポートも行います。また、共立メンテナンスは、本投資法人の保有資産の一部について寮・ホテルを運営する目的で借り受けています。詳細については、後記「②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

（注2）スポンサー・サポート契約は、スポンサー各社との間で本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

（注3）商標の使用等に関する覚書は、それぞれスポンサーとの間で本投資法人及び本資産運用会社が個別に締結していますが、PAGについては、本投資法人及び本資産運用会社との間でかかる覚書を締結しておらず、PAGグループ（後記「2　投資方針（1）投資方針　①　本投資法人の基本理念」で定義します。以下同じです。）の一社であるPAG IPR HOLDINGS LIMITEDとの間で商標の使用に関し「LICENSE DEED」が締結されています。

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	タカラレーベン 不動産投資法人	規約に基づき、運用資産を、主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
資産運用会社	タカラPAG不動産 投資顧問株式会社	本投資法人との間で2017年9月11日付で資産運用委託契約を締結しています。 上記資産運用委託契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、①資産の運用に係る業務及び②行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等の業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2017年9月11日付で資産保管委託契約を締結しています。 上記資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務を行います（投信法第208条）。
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2017年9月11日付で一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④機関の運営に関する事務を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2017年9月4日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が2017年9月4日付で同契約を締結し、本投資法人は2017年9月11日付で本資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。 上記投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配をする金銭の計算及び支払に関する事務、③投資主等からの権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務及び④番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
スポンサー／ 資産運用会社の親会社 （特定関係法人）	株式会社タカラレーベン （注）	本資産運用会社の発行済株式の60%を保有する本資産運用会社の親会社であり、スポンサー・サポート契約（タカラレーベン及び本資産運用会社の間で2018年3月29日付で締結されたスポンサー・サポート契約をいいます。）に基づき、本資産運用会社に対するタカラレーベングループ保有物件情報（タカラレーベングループが投資運用若しくは投資助言業務を提供するファンド等が保有する物件に係る情報を含みます。）の優先的提供及び優先的に売買交渉をする権利（以下「優先交渉権」といいます。）の付与、第三者保有物件情報の提供、第三者が保有又は運用している適格不動産等の取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）機能の提供、資産の共有に関する協議、プロパティ・マネジメント業務等に関するサポート、環境配慮技術・ノウハウの提供、売却資産に関する情報の提供、融資に関する情報提供、マーケット情報の提供、不動産等の取得・運用に関する支援・助言、人材確保（人材の派遣を行うことを含みます。）その他の支援等を行います。 また、本投資法人及び本資産運用会社との間の商標の使用等に関する覚書に基づき、本投資法人の保有する物件等にタカラレーベンの名称及びロゴ等の使用を許諾しています。 スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③スポンサー・サポートによる成長戦略 B．スポンサー・サポート契約等」をご参照ください。
スポンサー	PAGインベストメント・マネジメント株式会社	本資産運用会社の発行済株式の30%を保有するPAG Real Estate Holding Limitedの親会社の完全子会社であり、スポンサー・サポート契約（PAG及び本資産運用会社の間で2018年3月29日付で締結されたスポンサー・サポート契約をいいます。）に基づき、本資産運用会社に対するPAG保有物件情報（PAG又はPAGが投資運用若しくは投資助言業務を提供するファンド等が保有する物件に係る情報を含みます。）の提供、第三者保有物件情報の提供、マーケット情報の提供、プロパティ・マネジメント業務等に関するサポート、環境配慮技術・ノウハウの提供、不動産等の取得・運用に関する支援・助言、人材確保（人材の派遣を行うことを含みます。）その他の支援等を行います。 また、PAGグループの一社であるPAG IPR HOLDINGS LIMITED、本投資法人及び本資産運用会社の間で商標の使用等に関し「LICENSE DEED」が締結されており、同契約に基づいて本投資法人の保有する物件等にPAGの名称及びロゴ等を使用することを許諾しています。 スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③スポンサー・サポートによる成長戦略 B．スポンサー・サポート契約等」をご参照ください。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
スポンサー	株式会社共立メンテナンス	本資産運用会社の発行済株式の5%を保有する本資産運用会社の株主であり、スポンサー・サポート契約（共立メンテナンス及び本資産運用会社の間で2018年3月29日付で締結されたスポンサー・サポート契約をいいます。）に基づき、本資産運用会社に対する共立メンテナンスグループ（共立メンテナンス及びその子会社をいいます。以下同じです。）がタカラレーベングループの持込みにより共同で開発する物件に係る売却情報の優先的提供及び優先交渉権の付与、マーケット情報の提供等を行います。 また、本投資法人及び本資産運用会社との間の商標の使用等に関する覚書に基づき、本投資法人の保有する物件等に共立メンテナンスの名称及びロゴ等の使用を許諾しています。 スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 ③スポンサー・サポートによる成長戦略 B．スポンサー・サポート契約等」をご参照ください。
スポンサー	株式会社ヤマダ電機	本資産運用会社の発行済株式の5%を保有する本資産運用会社の株主であり、スポンサー・サポート契約（ヤマダ電機及び本資産運用会社の間で2018年3月29日付で締結されたスポンサー・サポート契約をいいます。）に基づき、本資産運用会社に対するヤマダ電機グループ（ヤマダ電機及びその子会社をいいます。以下同じです。）が保有する又はヤマダ電機グループがタカラレーベングループと共同して開発する物件に係る売却情報の提供、第三者保有物件情報の提供、マーケット情報の提供等を行います。 また、本投資法人及び本資産運用会社との間の商標の使用等に関する覚書に基づき、本投資法人の保有する物件等にヤマダ電機の名称及びロゴ等の使用を許諾しています。 スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 ③スポンサー・サポートによる成長戦略 B．スポンサー・サポート契約等」をご参照ください。
バックアップ・オペレーター オペレーター	株式会社共立メンテナンス	バックアップ・オペレーターは、本資産運用会社との間で締結したスポンサー・サポート契約に基づき、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産等を賃借する寮・ホテル運営会社（以下「オペレーター」といいます。）との間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合には、共立メンテナンスグループがオペレーターとして寮・ホテルを運営する目的で当該不動産等を借り受けることを真摯に検討する旨合意しています。 また、共立メンテナンスは、本投資法人の保有資産のうちドーミー浮間舟渡及びドーミーイン松山について、賃貸借契約を締結し、オペレーターとして寮・ホテルを運営する目的で借り受けています。

（注）タカラレーベンは、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。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）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。

（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

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、執行役員の数に1を加えた数以上）とされています（投信法第95条、規約第16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、それらの役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

A．投資主総会

ア． 本投資法人の投資主総会は、2019年11月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第2項）。本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が、これを招集します（規約第9条第1項）。

イ． 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数によって行われます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、投資主総会の特別決議を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、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14条第1項）。

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

ウ． 本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

B．執行役員、監督役員及び役員会

ア． 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、執行役員の数に1を加えた数以上）とします（投信法第95条、規約第16条）。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、同条第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）。また、監督役員は、執行役員の業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）。執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その任期を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項）。

イ． 投資主総会の決議によって、補欠の執行役員及び監督役員を選任することができます（投信法第96条第2項、会社法第329条第3項）。

ウ． 役員会は全ての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、一定の業務執行に関する承認権限を有する（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、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（規約第22条第1項）。

エ． 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めに

より免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

C．会計監査人

ア．　会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第24条）。

イ．　会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な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2第1項、第115条の3第1項等）。

ウ．　会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期（規約第35条に定義します。以下同じです。）後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとされています（規約第25条第1項）。なお、会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第25条第2項）。

エ．　本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第27条）。

② 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

A．　本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

B．　本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る運用体制の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第4　関係法人の状況　1　資産運用会社の概況　(2) 運用体制」をご参照ください。

③ 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その「役員会規程」において、役員会を3ヶ月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため一般事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、自己の職務の執行の状況について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに本投資法人から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

④ 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑤ 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

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

⑥　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

前記のとおり、本投資法人の資産運用に係る業務は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。本資産運用会社における組織及び意思決定手続並びにリスク管理体制の整備の状況の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第4　関係法人の状況　1　資産運用会社の概況　(2) 運用体制」及び後記「3　投資リスク　(2)　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（注1）	31,991,672,000円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	345,500口

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

年月日	摘要	出資総額（千円）（注1）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年9月11日（注2）	私募設立	150,000	150,000	150	150	（注3）
2018年4月21日	投資口分割	－	150,000	1,350	1,500	（注4）
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	（注5）

（注1）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
（注2）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。
（注3）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額1,000,000円にて投資口を発行しました。
（注4）2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき10口の割合をもって分割しました。
（注5）1口当たり発行価格96,000円（発行価額92,563円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2018年8月31日現在）

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（%）
株式会社タカラレーベン	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	18,700	5.41
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	P.O.BOX 472 HARBOUR PLACE 2FLOOR, NORTH WING 103 SOUTH CHURCH STREET, GEORGE TOWN, GRAND CAYMAN KY1-1,106 CAYMAN ISLANDS	10,400	3.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,305	2.11
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K	5,781	1.67
山下　研二	東京都世田谷区	5,618	1.62
株式会社レーベンコミュニティ	東京都千代田区三番町6番14号	5,200	1.50
GMOクリック証券株式会社	東京都渋谷区桜丘町20番1号	5,055	1.46
JP MORGAN CHASE BANK 385751	25 BANK STREET , CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	4,578	1.32
THE BANK OF NEW YORK MELON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	2-4 RUE EUGENE RUPPERT, L-2,453 LUXEMBOURG, GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG	4,166	1.20
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB	MERRILL LYNCH FINANCIAL CENTER 2 KING EDWARD STREET LONDON EC1A 1HQ	4,036	1.16
合　　計	－	70,839	20.50

（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2位未満を切り捨てて記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

Ａ．本投資法人の基本理念

本投資法人は、タカラレーベン、PAG、共立メンテナンス及びヤマダ電機（以下「スポンサー」と総称します。）から成る、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件に関する豊富な実績に裏打ちされた専門性とノウハウを有する各企業をスポンサーとする総合型J-REITです。

本投資法人は、異なる強みを有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで、「着実な成長」及び「安定した運用」の実現を目指します。また、本投資法人は、投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」（注）及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

（注）「持続的な環境の創造」とは、長期にわたる環境への配慮がなされた物件の運営等を通じて、持続的（sustainable）な環境の創造に寄与していくことをいいます。以下同じです。

Ｂ．本投資法人の「外部成長」と「安定運用・内部成長」

本投資法人のスポンサー各社又はスポンサーグループ（スポンサー各社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）は、それぞれ、以下の特徴を有しています。

・タカラレーベングループは、総合不動産ディベロッパーとしての幅広い開発実績と安定した供給実績に加えてリノベーションを含む多数のバリューアップ（注1）実績を有しており、タカラレーベングループのバリューチェーン（注2）を活かした安定的な物件運用のノウハウを蓄積しています。

・PAGは、オフィスを中心とした、約1.7兆円（2017年12月末日時点。以下同じです。）に及ぶ日本国内での不動産及び不動産関連資産に対する累積投資実績（注3）に加えて、豊富なバリューアップ実績及び20年以上（注4）に及ぶ日本での不動産ファンド運用実績を有しており、グローバル市場における私募不動産ファンド運用大手の一角として、オフィスを中心とする不動産投資における強いソーシング力とアセットマネジメント力を有しています。

・共立メンテナンスは、全国における約40年に及ぶ豊富な寮及びホテルの管理運営実績に裏打ちされた運営ノウハウを有しています。

・ヤマダ電機は、全国12,201店舗（2018年9月末日時点。子会社及びフランチャイズ店を含みます。以下同じです。）に及ぶネットワークを活用した情報網を有し、家電流通事業者国内最大手として全国各地の商業施設マーケットに関する情報及び商業施設運用ノウハウを有しています。

（注1）「バリューアップ」とは、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、建物の修繕及び各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。以下同じです。

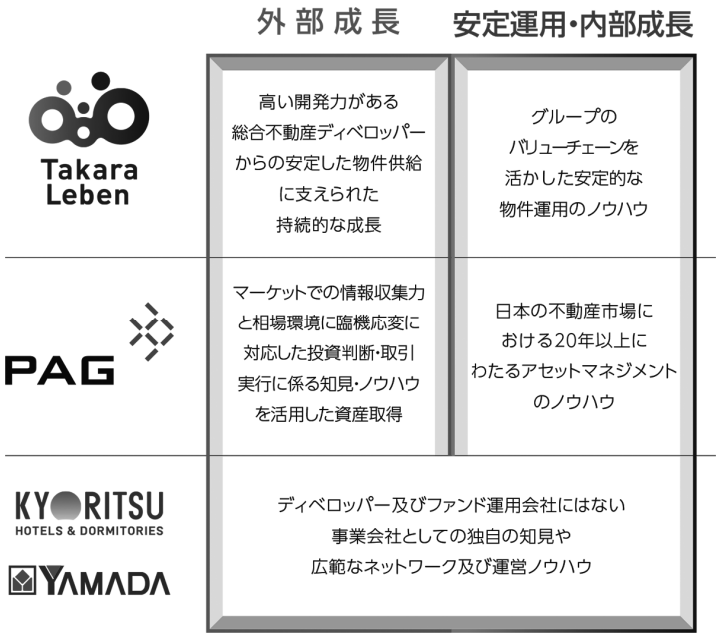
（注2）「バリューチェーン」とは、グループ全体が一体として不動産の開発・取得からバリューアップ及び賃貸・管理等に至る様々な不動産関連サービスを提供していることをいいます。以下同じです。

（注3）日本国内に所在する不動産及び不動産関連資産の取得額のうち、ローン資産の取得額を除いた金額を記載しています。以下同じです。

（注4）PAGと2010年に経営統合したセキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社の実績を含みます。なお、本書において、「PAGグループ」とは、不動産投資、プライベートエクイティ及びアブソリュート・リターンの3部門から構成され、香港を本社とするグループ全体をいいます。また、「アブソリュート・リターン」とは、特定のベンチマークに対する超過収益を追求するのではなく、投資対象とする市場の動向に関わらず絶対収益を追求することを目的とした運用のことをいいます。

これらの企業が本投資法人のスポンサーとして結集することにより、本投資法人は、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件の開発・取得・バリューアップ及び賃貸・管理等のノウハウや不動産ネットワークを最大限に活かして「外部成長」と「安定運用・内部成長」の双方を追求します。具体的には、高い開発力がある総合不動産ディベロッパーであるタカラレーベングループからの安定した物件供給に支えられた持続的な外部成長と、PAGのマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・取引実行に係る知見・ノウハウを活用した資産取得による外部成長の実現を目指します。また、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場における20年以上にわたるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせることにより、安定運用及び内部成長の実現を目指します。さらに、共立メンテナンス及びヤマダ電機が有する、ディベロッパー及びファンド運用会社にはない事業会社としての独自の知見や広範なネットワーク及び運営ノウハウが、本投資法人の「外部成長」及び「安定運用・内部成長」をサポートし、かつ、それをより確かなものにすることができると、本投資法人は考えています。

＜スポンサー各社のサポートにより期待される本投資法人の外部成長と安定運用・内部成長＞



＜（ご参考）スポンサー各社の概要＞

商号	株式会社 タカラレーベン	PAG インベストメント・ マネジメント株式会社	株式会社 共立メンテナンス	株式会社ヤマダ電機
株主／ 上場区分	東京証券取引所 市場第一部上場	PAG Real Estate (HK) Limited (100%)／ 非上場	東京証券取引所 市場第一部上場	東京証券取引所 市場第一部上場
事業内容	・不動産販売事業 ・不動産賃貸事業 ・不動産管理事業 ・発電事業、その他事業	・アセットマネジメント事業（現物不動産投資、不動産担保付不良債権投資等）	・寮事業 ・ホテル事業 ・シニアライフ事業 ・PKP事業（注）（自治体向け業務受託）	・住宅設備機器事業 ・金融サービス事業 ・サポートサービス事業 ・環境ビジネス事業 ・ネットモールサービス事業 ・モバイル事業 ・家電販売事業 ・法人事業
本資産運用会社への出資比率	60%	30%(PAGの親会社の子会社であるPAG Real Estate Holding Limitedによる出資)	5%	5%

（注）Public（自治体）、Kyoritsu（共立メンテナンス）、Partnership（連携）の頭文字を取った共立メンテナンスにおける造語であり、共立メンテナンスにおける自治体向け業務受託のことをいいます。以下同じです。

② 本投資法人の特徴及び強み

本投資法人は、本投資法人を特徴づけるものとして、以下の3点が挙げられると考えています。

(i) 総合不動産ディベロッパーの開発力とファンド運用会社のソーシング力を活用した着実な外部成長

(ii) スポンサー各社の強みを最大限に活かした総合型ポートフォリオの構築

(iii) スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

A．総合不動産ディベロッパーの開発力とファンド運用会社のソーシング力を活用した着実な外部成長

本投資法人は、総合不動産ディベロッパーであるタカラレーベングループの開発力及びファンド運用会社であるPAGのソーシング力並びに両社が有するネットワークを通じて収集される幅広い物件情報と取得ルートを活用し、タカラレーベングループが開発した物件の取得及び外部不動産マーケットからの物件取得の双方を通じて、着実な外部成長を目指します。

とりわけ、タカラレーベングループの開発案件を中心とした豊富なパイプラインを活用した外部成長を目指します。

B．スポンサー各社の強みを最大限に活かした総合型ポートフォリオの構築

本投資法人は、スポンサー各社の有する強みを最大限に活かすため、投資主価値の最大化に資する総合型ポートフォリオの構築を目指します。

ア．スポンサー各社の強み

スポンサー各社は、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件それぞれについて、豊富な実績に裏打ちされた専門性とノウハウを保有しており、本投資法人は、スポンサー各社が一体となってこれらのアセットタイプにおけるスペシャリスト企業集団を構成していると考えています。

イ．四大経済圏（注）を中心とした、地域分散の効いた総合型ポートフォリオを構築

本投資法人は、スペシャリスト企業集団が有する強みを最大限に活かした「着実な成長」と「安定した運用」を実現するため、総合型J-REITとして、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件の全てのアセットタイプに対して投資を行い、また、四大経済圏を中心に投資を行いつつ、その他の地域（地方中核都市（注）を中心とする四大経済圏以外のエリア）にも限定的に投資を行うことで、地域分散の効いた総合型ポートフォリオを構築します。

（注）「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。
「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特例市制度の廃止（2015年4月1日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。また、本書において、「四大経済圏」を「コアエリア」、「地方中核都市を中心とする四大経済圏以外のエリア」を「サブエリア」と、それぞれいうことがあります。以下同じです。

ウ．スポンサー間の密接な連携に基づいた物件取得

本投資法人は、マルチスポンサー体制の強みを活かし、スポンサー各社が共同開発した物件の取得や、あるスポンサーが開発し、他のスポンサーが運営を行う物件の取得等、スポンサー間の密接な連携に基づいた物件取得も検討していきます。なお、本投資法人の保有資産のうちドーミーイン松山は、スポンサー間（タカラレーベングループ及び共立メンテナンス）の協働により開発・運営されている物件です。

C．スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

本投資法人は、スポンサー各社の有する様々な運用ノウハウ及びオペレーション力を活用して、ポートフォリオの安定運用並びに収益性向上及び運営コスト適正化の実施による内部成長を目指します。

具体的には、タカラレーベングループのバリューチェーン及びPAGの豊富な不動産運用実績を背景としたリーシング（賃貸）、リニューアル（改装）及びコンバージョン（アセットタイプの変更をいいます。以下同じです。）のノウハウを活用して保有資産の安定稼働及びバリューアップの実現を図るほか、共立メンテナンスが有する寮、ビジネスホテル及びリゾートホテルの確かなオペレーション力を活用した安定稼働及びバリューアップを行います。

また、ヤマダ電機が有する全国の商業施設マーケットに関する情報を活用することにより、物件が所在するエリアのマーケットに適合した適切な運用を目指すとともに、同社が有する商業施設運用ノウハウを本投資法人の商業施設への投資運用に活用することを目指します。

このように、本投資法人は、スポンサー各社のノウハウを活用した、安定稼働及びバリューアップの実現を図ります。

D．本投資法人の特徴及び強み

本投資法人は、前記「① 本投資法人の基本理念」のとおり、異なる強みを有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで、「着実な成長」及び「安定した運用」の実現を目指すこと、並びに投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指すことを基本理念としています。かかる基本理念のもと、本投資法人は、スポンサー各社の強みを活かした様々なサポートを、基本理念である「着実な成長」と「安定した運用」にそれぞれ活用して、バランスのとれた最適な総合型ポートフォリオの構築を目指します。

すなわち、本投資法人は、スポンサー各社の強みを最大限に活用し、新規開発物件やリノベーションによる再生物件等の優良資産の着実な取得を通じた外部成長を図るとともに、強固な情報ネットワークを活用したマーケットからの物件取得による外部成長を図ります。また、スポンサー各社の豊富な運用ノウハウ、オペレーション力及びマーケット情報を活用した安定運用及び内部成長を図るとともに、保有物件のバリューアップや物件再生（注）等を通じた外部成長及び内部成長の双方の実現も目指します。

そして、ポートフォリオの構築にあたっては、スポンサー各社の強みを活かすために、タカラレーベングループの開発力及びPAGのソーシング力並びにタカラレーベングループ及びPAGのリーシング及びバリューアップのノウハウを特に発揮することができると考えられるアセットタイプであるオフィス及び住宅を中心に投資を行いつつ、スポンサー各社が強みを有するホテル及び商業施設その他の物件にも限定的に投資を行います。ポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率（取得価格ベース）は、オフィス及び住宅を70%以上、ホテル及び商業施設その他の物件を30%以下とします。

また、投資エリアについて、本投資法人は、四大経済圏に所在する物件は今後も安定的な需要及び収益が見込まれると考えており、原則として、コアエリア（四大経済圏）に所在する物件を中心に投資を行います。他方、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図るため、コアエリアと比較して高い利回りが期待できると考えられるサブエリア（地方中核都市を中心とする四大経済圏以外のエリア）に所在する物件についても一定程度の投資を行います。ただし、サブエリアについては、都道府県内における人口集積度が相対的に高く、各種インフラや公共施設が整っているというメリットがあり、安定したテナント需要及び売買需要を見込むことができるエリアにのみ投資を行うこととし、原則として、地方中核都市に所在する物件とします。投資主価値の安定及び向上の観点から、ポートフォリオ全体に占める各エリア別投資比率（取得価格ベース）は、コアエリアを70%以上、サブエリアを30%以下とします。

このように、本投資法人は、ディベロッパー、ファンド運用会社及び事業会社それぞれのスポンサーの知見を活かし、原則として、コアエリアのオフィス及び住宅を中心としつつ、それ以外の用途の物件やサブエリアの物件もポートフォリオの投資対象とすることにより、用途及び地域分散の効いた安定的な運用が見込まれる総合型ポートフォリオを構築し、当該ポートフォリオの運用を通じて「投資主価値の最大化」の実現を目指します。

また、本投資法人は、企業が社会や自然と共に健全に成長していくことが重要であると考えており、産業の振興や地域社会の活性化に繋がるような物件への投資・運用や、「サステナビリティ方針」の策定・実践、適切な事業運営を行うための利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の整備等の取組みを通じて、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した運用を行うことにより、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指します。

（注）「物件再生」とは、物件の最有効使用を目的とした建替えやアセットタイプの変更等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。以下同じです。

本投資法人は、総合型J-REITの特徴を活かし、分散の効いた総合型ポートフォリオを構築することで安定的なキャッシュ・フローを創出します。

③ スポンサー・サポートによる成長戦略

本投資法人は、物件の開発・投資から管理・運営に至るまで、タカラレーベングループをはじめとするスポンサー各社が有するバリューチェーン及びノウハウを最大限に活用して、着実な資産規模の拡大（外部成長）と資産価値の維持向上（安定運用及び内部成長）を図ります。

A．スポンサー各社の強みを活かした総合的なサポート

本投資法人は、スポンサー各社から、その強みを活かしたサポートを受けることで、運用資産の「着実な成長」と「安定した運用」を実現することを目指します。

ア．タカラレーベングループによる主なサポート

タカラレーベンは、ストック・フィービジネス（不動産賃貸事業・不動産管理事業・発電事業等）を、コア事業である分譲マンション事業及び戸建分譲事業に次ぐ新たな経営の核とするために、2016年4月に投資用不動産開発に特化し、主としてJ-REITへの物件供給を念頭に置いた専門部署（投資開発本部）を立ち上げ、開発・リノベーション等の様々なノウハウを着実に蓄積し、更なる投資を計画しています。本投資法人は、投資開発本部で開発された物件や第三者が保有する物件に係る売却情報の本資産運用会社への提供や、ウェアハウジング機能を提供する等のサポートを通じた、タカラレーベンによる本投資法人の外部成長へのコミットが期待できるものと考えています。本投資法人は、タカラレーベンの開発力を活かした安定的な物件の組入れにより、着実な外部成長の実現を目指します。なお、保有資産のうち、本投資法人が合同会社アイランドシップ1号から取得した物件（L.Biz神保町、仙台日興ビル、アマーレ東海通、ベネフィス博多南グランスウィート、ラグゼナ東高円寺及びジェイシティ八丁堀）は、すべてタカラレーベンの投資開発本部がソーシング又は開発に関与したものです。

また、タカラレーベンの子会社である株式会社タカラプロパティや株式会社レーベンコミュニティが取り組む不動産賃貸・管理事業を通じたリーシングサポート業務、プロパティ・マネジメント会社又はビル・マネジメント会社の紹介等のプロパティ・マネジメント業務等に関するサポートによる安定運用及び内部成長にも期待できます。

また、本投資法人は、本投資法人の保有物件においてバリューアップ及び物件再生を行うことにより、投資主利益に資すると本投資法人が判断した物件は、一旦タカラレーベングループに売却し、バリューアップ及び物件再生を行った後本投資法人が再取得するという、タカラレーベングループとの協働によるアレンジを活用することも検討し、外部成長と内部成長の双方の実現を目指します。

また、タカラアセットマネジメント株式会社が2018年4月に開始した私募ファンド運営業務を通じて、将来本投資法人が組入れを予定する物件に対するブリッジファンド組成のサポートも期待できると考えています。

さらに、株式会社サンウッドは、賃貸物件の開発にも取り組んでおり、本書の日付現在、本投資法人は当該賃貸物件（オフィス1物件、住宅2物件）の取得について優先交渉権を有しています。今後も本投資法人への継続したバックアップが期待されるとともに、同社が取り組むこれらの事業を通じて、東京都内の物件供給、開発物件の本投資法人への売却、物件情報の提供、ウェアハウジング機能の提供等の本投資法人へのサポートが期待できるものと考えています。

イ．PAGによる主なサポート

PAGは、20年以上にわたり、アジアにおける投資機会を世界の機関投資家に提供することをミッションとする運用会社として、幅広い投資・運用実績を有しています。

本投資法人は、PAGの運用するファンドが保有する物件情報の提供や広範なリレーションシップを活用した第三者が保有する物件情報の提供等のPAGのパイプラインサポートにより、PAGの専門性に裏付けられた不動産投資における高いソーシング力を活かした物件の組入れを行うことによる外部成長の実現を目指します。また、豊富なリーシング実績に基づくリーシングサポートの提供やプロパティ・マネジメント会社又はビル・マネジメント会社の紹介等のプロパティ・マネジメント業務等に関するサポートの提供に加え、様々なアセットタイプにおけるバリューアップノウハウの提供により、安定運用及び内部成長の実現にも期待できます。

ウ．共立メンテナンスによる主なサポート

共立メンテナンスは、寮、ホテル及び住宅をはじめとする幅広いアセットにおける豊富な管理・運営実績を有しており、本投資法人は、寮やホテルの管理・運営に豊富な実績を有する共立メンテナンスから、管理・運営に関する幅広いノウハウの提供を受けることができるものと考えています。また、本投資法人が保有する寮やホテル等の管理・運営を同社に委託することを通じ、安定した運営の実現が期待できると、本投資法人は考えています。さらに、スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産等を賃借するオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合には、本資産運用会社と協議の上で、共立メンテナンスグループがオペレーターとして寮・ホテルを運営する目的で当該不動産等を借り受けることにつき真摯に検討することとされており、バックアップ・オペレーターとしての役割も期待されます。

本投資法人は、東京証券取引所市場第一部に上場するクレジットの高さと、全国にわたる多数の寮やホテルの管理・運営実績に裏打ちされた安定した顧客基盤を有する共立メンテナンスをスポンサーとして、上記のサポート等を受けることにより、外部成長、内部成長及び安定運用の実現を期待できるものと考えています。

エ．ヤマダ電機による主なサポート

ヤマダ電機は、全都道府県に店舗を展開する国内最大手の家電流通小売業者として、全国に12,201の店舗を展開し、商業施設に関する全国ネットワークを有しています。

本投資法人は、スポンサー・サポート契約に基づき、全国ネットワークを活用した各地の詳細なマーケット情報の提供を受けることで、様々な商業施設等の取得検討の際の商圏調査の精度を高めることができ、また、物件が所在する地域に順応し、地域の特性を活かした物件運営が可能となると考えています。また、ヤマダ電機グループ保有物件又はヤマダ電機グループがタカラレーベングループと共同して開発する物件情報の提供による外部成長にも期待できます。

さらに、ヤマダ電機は、スマートハウス・リフォーム事業といった住宅に関連する新たな事業の拡大も目指しており、将来的にはそのノウハウを活かした住宅のバリューアップ等を通じた本投資法人の内部成長の実現も期待されます。

オ．スポンサー各社の協働によるサポート

スポンサー各社が独自に本投資法人をサポートするだけでなく、協働して本投資法人をサポートすることも期待されます。例えば、タカラレーベングループと共立メンテナンスグループが開発段階から協働したホテル及び寮等の物件について、スポンサー・サポート契約に基づいて本投資法人が取得するといったことも考えられ、本投資法人の外部成長、内部成長及び安定運用の手法の幅が広がることが期待されます。また、スポンサー間で開発を協働した物件においては、スポンサー又はその関係会社がテナントとして入居することも想定されますが、このような物件を本投資法人が取得することにより、当該スポンサーとのリレーション強化を通じて本投資法人の安定した運用の実現に貢献することが期待できると考えており、本資産運用会社においても、当該物件を含め、より一層物件に対する理解を深めることができるものと考えています。なお、本投資法人の保有資産のうちドーミーイン松山は、タカラレーベングループと共立メンテナンスの協働により開発・運営されている物件です。

B．スポンサー・サポート契約等

ア．スポンサー・サポートの概要

本資産運用会社は、スポンサー各社と締結したスポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人の外部成長、内部成長及び安定運用に関する幅広いサポートを享受します。また、本投資法人及び本資産運用会社は、タカラレーベン、PAGグループの一社であるPAG IPR HOLDINGS LIMITED、共立メンテナンス及びヤマダ電機との間で商標の使用に関して覚書等を締結しており、当該覚書等に基づいて本投資法人の保有する物件等に各社の名称及びロゴ等を使用することが許諾されています。

主なスポンサー・サポートの内容は、以下のとおりです。詳細については、後記「イ．スポンサー・サポート契約の内容」をご参照ください。

イ．スポンサー・サポート契約の内容

本資産運用会社は、タカラレーベン、PAG、共立メンテナンス及びヤマダ電機との間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人の外部成長、内部成長及び安定運用に関する幅広いサポートを享受します。以下は、スポンサー各社との間のスポンサー・サポート契約の概要です。

（ア）株式会社タカラレーベン

(i)　タカラレーベングループ保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与

タカラレーベンは、タカラレーベングループ（以下、本イ．において、タカラレーベンの関連会社を除きます。）又はタカラレーベングループが投資運用若しくは投資助言業務を提供するファンド等が保有している不動産関連資産（規約第30条第3項柱書に定義する意味を有します。以下同じです。）のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産関連資産（以下「適格不動産等」といいます。以下同じです。）を売却しようとする場合には、原則として、本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先交渉権を付与します。

(ii)　第三者保有物件情報の提供

タカラレーベンは、自ら又はタカラレーベングループが適格不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合で、本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合には、当該情報を本資産運用会社に提供するものとします。

(iii) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、ウェアハウジングをタカラレーベンに依頼することができます。

(iv)　資産の共有に関する協議

本資産運用会社は、タカラレーベンに対して、本投資法人との間で適格不動産等を共有することを申し入れることができます。

(v)　プロパティ・マネジメント業務等に関するサポート

タカラレーベンは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する適格不動産等に関し、リーシングサポート業務、プロパティ・マネジメント会社又はビル・マネジメント会社の紹介、その他適当と判断する支援を行うものとします。

(vi)　環境配慮技術・ノウハウの提供

タカラレーベンは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する適格不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について協力するものとします。

(vii) 売却資産に関する情報の提供

タカラレーベンは、本資産運用会社から本投資法人の保有資産の売却を予定している旨の通知を受けた場合には、当該売却予定の資産を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報（タカラレーベン自身が購入を希望する場合はその旨の情報を含みます。）を、本資産運用会社に対し、優先的に提供します。

(viii) 融資に関する情報提供等

タカラレーベンは、本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人の融資による資金調達に関する情報提供及びアドバイスの提供を行います。

(ix)　マーケット情報の提供

タカラレーベンは、本資産運用会社に対し、以下に掲げる事項について、情報を提供するものとします。

- 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
- 不動産等の賃貸マーケットに関する情報
- その他関連する事項

(x)　その他の支援

タカラレーベンは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対して、適格不動産等の取得・運用に関する支援・助言、人材確保（人材の派遣を行うことを含みます。）その他適当と判断する支援を行うものとします。

(イ)PAGインベストメント・マネジメント株式会社

(i)　スポンサー運用ファンドが保有する適格不動産等に関する情報提供

PAG又はPAGが投資運用若しくは投資助言業務を提供するファンドその他の委託者がその保有する適格不動産等を売却しようとする場合、PAGは、原則として、本資産運用会社以外の第三者に対する情報提供に遅れることなく、当該適格不動産等の売却が検討されている旨を本資産運用会社に通知することにつき商業上合理的な努力をするものとします。

(ii)　第三者が保有する適格不動産等に関する情報提供

PAGは、PAGが適格不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合で、本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合には、当該情報を本資産運用会社に提供するものとします。

(iii)　マーケット情報の提供

PAGは、本資産運用会社に対し、以下に掲げる事項について、情報を提供するものとします。

- 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
- 不動産等の賃貸マーケットに関する情報
- その他関連する事項

(iv)　プロパティ・マネジメント業務等に関するサポート

PAGは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産等に関し、プロパティ・マネジメント会社又はビル・マネジメント会社の紹介、その他適当と判断する支援を業務上可能な範囲で行うものとします。

(v)　環境配慮技術・ノウハウの提供

PAGは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について協力するものとします。

(vi)　その他の支援

PAGは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対して、適格不動産等の取得・運用に関する支援・助言、人材確保（人材の派遣を行うことを含みます。）その他適当と判断する支援を行うものとします。

(ウ)株式会社共立メンテナンス

(i)　共立メンテナンスグループがタカラレーベングループと開発する物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与

共立メンテナンスは、共立メンテナンスグループがタカラレーベングループの持込みにより共同で開発する適格不動産等を売却しようとする場合には、原則として、本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先交渉権を付与します。

(ii)　バックアップ・オペレーターとしてのサポート

共立メンテナンスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する適格不動産等を賃借する寮・ホテル運営会社との間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合には共立メンテナンスグループがオペレーターとして寮・ホテルを運営する目的で当該不動産等を借り受けることにつき真摯に検討するものとします。

(iii) マーケット情報の提供

共立メンテナンスは、本資産運用会社に対し、以下に掲げる事項について、情報を提供するものとします。

- 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
- 不動産等の賃貸マーケットに関する情報
- その他関連する事項

(エ)株式会社ヤマダ電機

(i) ヤマダ電機グループ保有物件又はヤマダ電機グループがタカラレーベングループと共同して開発する物件情報の提供

ヤマダ電機は、ヤマダ電機グループが、その保有する又はタカラレーベングループと共同して開発する適格不動産等を売却しようとする場合、原則として、本資産運用会社以外の第三者に対する情報提供に遅れることなく、当該適格不動産等の売却が検討されている旨を本資産運用会社に通知するものとします。

(ii) 第三者保有物件情報の提供

ヤマダ電機は、ヤマダ電機が適格不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合で、本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合には、当該情報を本資産運用会社に提供するものとします。

(iii) マーケット情報の提供

ヤマダ電機は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適格不動産等の存在するマーケットに関する助言を行うことができます。

④ 外部成長戦略（1）―タカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力による力強い外部成長の推進―

本投資法人は、マルチスポンサーの強みを活かした開発力とソーシング力により強力な外部成長を実現します。とりわけ、豊富な実績によって裏付けられるタカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用することにより、力強い外部成長の実現を目指します。

A．タカラレーベングループの開発力

マンション開発における豊富な実績を持つタカラレーベングループの高い開発力を活かして、本投資法人の着実な外部成長に寄与することが期待されます。

ア．分譲マンションを中心とした豊富な開発実績

タカラレーベングループは、分譲マンションを中心とした豊富な開発実績に裏付けられる高い開発力を有しており、継続的・安定的な物件の供給を実現しています。

イ．全国をカバーし、物件供給を支える開発体制

タカラレーベンは、マンションを中心に着実に開発実績を積み上げてきましたが、J-REITへの供給を念頭に置いた物件の開発を手掛ける投資用不動産開発に特化した専門部署（投資開発本部）を2016年に新設し、物件の仕入れ・建築・運用のそれぞれのスペシャリストを当該部署に擁することにより開発を加速するとともに、当該部署による開発実績や外部人材採用・外部委託などを通じて、住宅はもとより、オフィス、ホテル及び商業施設その他の物件の開発ノウハウも蓄積し、更なる投資を計画しています。

また、タカラレーベンは、東京本社だけでなく、グループ内に株式会社タカラレーベン西日本、株式会社タカラレーベン東北及び株式会社サンウッドを有し、全国に所在するそれらのグループ会社内においても、用地仕入れから企画、建築・運用に至るまでの各プロセスにおけるスペシャリストを有しており、日本全国での開発ノウハウを蓄積しています。

Ｂ．PAGのソーシング力

ア．PAGの日本における不動産及び不動産関連資産への継続的な投資実績

PAGは、1997年以降、景気変動にも柔軟に適応しながら、安定的な物件取得を続けてきました。PAGの1997年から2017年における日本国内での不動産及び不動産関連資産に対する累積投資金額は、約1.7兆円に及びます。また、2017年における不動産取得実績についても、約1,186億円と高い水準です。

イ．20年以上に及ぶ日本での投資実績

PAGは、日本の不動産市場において、前身のセキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社が設立された1997年以来、20年以上の投資実績を有しています。

⑤　外部成長戦略（２）―タカラレーベングループの物件開発ノウハウ及びスポンサー各社のネットワークの活用による外部成長―

Ａ．タカラレーベングループの物件開発ノウハウを活用

本投資法人は、「着実な成長」と「安定した運用」を実現し、投資主価値を最大化することを目指しており、本投資法人が保有する物件が長期安定的な収益を生み、かつその収益力を成長させることを可能にするための試みを積極的に実施する方針です。

その一環として、本投資法人は、保有する物件のうち、時間の経過に伴う変化（経年劣化）や周辺環境の変化に対し、資本的支出によるバリューアップを実施することによって競争力の維持・向上が見込まれる物件については、本投資法人においてバリューアップを行うことを検討します。本投資法人は、スポンサー・サポートとしてタカラレーベングループやPAGをはじめとするスポンサーからバリューアップのノウハウの提供を受けることができることに加え、本資産運用会社自体も、不動産を対象とする開発、投資、賃貸・管理及びバリューアップに長年従事してきたメンバーを中心に構成されており、高い専門性とノウハウの活用が期待できます。

また、本投資法人内で許容されるバリューアップの範囲、時間的制約及び収支に与える影響を勘案し、修繕規模が大きい等の理由により本投資法人の業績に大きな影響を与えることが見込まれる場合や、周辺環境の変化により最有効使用状態への建替えやコンバージョンが必要であり、本投資法人でバリューアップをすべきではないと判断される場合には、長年培った開発力を活用して、近年物件再生事業も行っているタカラレーベングループに一旦売却し、同グループによるバリューアップ又は物件再生後に本投資法人が再取得するアレンジを活用することも検討します。

さらに、タカラレーベングループが外部不動産マーケットから取得した物件についても、タカラレーベングループがバリューアップ又は物件再生を行った後、本投資法人が取得することがあります。

このように、バリューアップや物件再生の余地のある物件のことを、本投資法人は「ポテンシャルアセット」と称しており、本投資法人は、保有する「ポテンシャルアセット」に対して、（ⅰ）本投資法人で実行可能なバリューアップを含めた資本的支出による競争力の維持・向上に加えて、（ⅱ）タカラレーベングループに売却し、同社による物件再生後に再取得するアレンジを活用することも検討の上、アセットの循環を行うことも検討します。

このような手法を用いることにより、本投資法人の外部成長の可能性が広がるだけでなく、不動産マーケットに存在する物件の収益力の向上を通じた不動産マーケットの活性化や、再取得を通じた本投資法人の保有資産の収益力向上という意味での本投資法人の内部成長、さらには物件の有効使用による地域活性化を通じた本投資法人の基本理念の一つである「地域と社会への貢献」にも寄与できるものと、本投資法人は考えています。

Ｂ．スポンサー各社のネットワークを活用した幅広い物件情報の収集と取得ルート

本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、スポンサーが保有する物件及びスポンサーが運用するファンドにおいて保有する物件に限らず、スポンサーの不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。

本投資法人がその運用を委託する本資産運用会社は、日本において不動産開発又は投資運用に長年従事したメンバーを中心に構成されています。本投資法人による物件取得に当たっては、本資産運用会社が擁する各アセットタイプにおける不動産投資のプロフェッショナルによる取得物件の選別により、本投資法人のポートフォリオの「着実な成長」及び「安定した運用」に寄与する物件を厳選取得します。

Ｃ．優先交渉権付与による豊富なパイプライン

本投資法人は、タカラレーベングループが保有又は開発する以下の物件に対して、スポンサー・サポート契約に基づき、その取得について優先交渉権を有しています。なお、優先交渉権の内容については、前記「③　スポンサー・サポートによる成長戦略　Ｂ．スポンサー・サポート契約等　イ．スポンサー・サポート契約の内容」をご参照ください。

⑥　安定運用・内部成長戦略―本投資法人の安定した運用を支えるスポンサーの実績とサポート体制―

本投資法人は、スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー各社から、各種不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。

Ａ．タカラレーベングループの総合力とPAGの不動産運用ノウハウの活用

本投資法人は、リーシングやプロパティ・マネジメント業務など、物件管理においてもタカラレーベングループのサポートを活用することで、「着実な成長」と「安定した運用」による投資主価値の最大化を目的としたポートフォリオ運営体制の構築を目指します。また、タカラレーベングループ及びPAGは、本投資法人の保有資産であるL.Biz神保町等、オフィスをはじめとして様々なアセットタイプにおけるリーシングやバリューアップの実績を有しており、本投資法人は、それらの実績に裏付けられた両社のノウハウを活用することで、内部成長の実現を目指します。

Ｂ．共立メンテナンスの確かなオペレーション力の活用

共立メンテナンスは、約40年に及び、日本全国で多数の寮・ホテルの運営を行っており、豊富な運営実績を有しています。本投資法人は、共立メンテナンスが本投資法人の寮及びホテルをはじめとしたオペレーショナル・アセットの管理・運営を行うことで、また、同社からバックアップ・オペレーターとしての役割を通じた寮・ホテルの管理・運営についてのノウハウの提供を受けることで、安定的な運営を目指します。

Ｃ．ヤマダ電機の持つ全国のマーケット情報の活用

ヤマダ電機の持つ全国12,201店舗もの店舗網を活用し、商業施設に関する各地の詳細なマーケット情報を取得することで、本投資法人が保有する商業施設について、物件所在地のマーケット環境に合った的確な運用を目指します。

⑦　投資主利益最大化のための施策

Ａ．投資主利益との共通化を図る取組み

本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益の方向性を一致させ、本投資法人とスポンサーが協働して事業を行う体制を築き、投資主価値の最大化を目指します。

ア．スポンサーによる本投資法人へのセイムボート出資

上場時における本投資法人の投資口の募集において、タカラレーベングループ、PAGグループ及びヤマダ電機は、本投資法人の発行済投資口数のそれぞれ約6.7％、約3.3％及び約0.3％、合計で約10.3％の口数の投資口を取得し、本書の日付現在保有しています（注1）（注2）。タカラレーベングループ、PAGグループ及びヤマダ電機が本投資法人に出資し、本投資法人の投資主となることで、本投資法人の投資主の利益とこれらのスポンサーの利益の方向性を一致させ、投資主価値の最大化を目指します。なお、本投資法人の設立時において、PAGは本投資口を150口（注3）取得しています。

上場時における スポンサーの セイムボート出資	合計：約10.3％		
	タカラレーベングループ 約6.7％	PAGグループ 約3.3％	ヤマダ電機 約0.3％

（注1）今後、本投資法人が公募増資を行う場合、スポンサーは新たな投資口の取得を真摯に検討する予定である旨の意向を確認していますが、結果として当該保有比率が低下する可能性があります。

（注2）本投資法人は、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき10口の割合をもって分割を行っており、本書の日付現在、PAGは本投資口を1,500口保有しています。

イ．投資主優待制度

本投資法人は、投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日（初回は2018年8月31日）において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象として、ヤマダ電機の「お買い物優待券」を提供する投資主優待制度を導入しています。

本投資法人は、機関投資家のみならず、多くの個人投資家により本投資法人の投資口が保有されていることが、本投資法人の投資口の流動性の確保の観点から重要であると考えています。スポンサーであるヤマダ電機は全国に幅広い店舗ネットワークを有する国内最大手の家電流通事業者であり、個人投資家への知名度も高いことから、同社店舗における「お買い物優待券」を提供する当該投資主優待制度の導入は、本投資法人が好ましいと考える投資主構成の実現に寄与するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人が本書の日付現在実施している投資主優待制度の概要（注1）は、以下のとおりです。ヤマダ電機グループは全国に店舗を有しており、投資主に提供される「お買い物優待券」（注2）は、全国に所在する対象店舗（注3）において使用可能であるため、投資家の所在地に大きく制約されずに幅広い投資家がその利益を享受可能な制度であると、本投資法人は考えています。なお、以下の投資主優待制度に関して、本投資法人が費用を負担することは予定されていません。

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資口を10口以上保有する投資主
基準日	各決算期末日（初回基準日 2018年8月末日）
優待内容	ヤマダ電機の「お買い物優待券」合計2,500円相当（500円相当×5枚）を送付（注2）
対象店舗	全国のヤマダ電機グループの対象店舗（注3）
利用可能期間	①基準日2月末日の投資主：当年7月1日から当年12月末日まで ②基準日8月末日の投資主：翌年1月1日から翌年6月末日まで
発送時期	①基準日2月末日の投資主：当年5月中旬 ②基準日8月末日の投資主：当年11月中旬

（注1）上記の投資主優待制度は、今後廃止される可能性や、制度の内容が変更される可能性があります。

（注2）1回の購入金額（1枚の伝票又はレシートに記載の金額）が、税込み合計金額1,000円以上となる場合につき、購入金額1,000円ごとに1枚(500円)の優待券が利用可能です。1回のお買物での利用枚数は、最大5枚となります。

（注3）ヤマダ電機、株式会社沖縄ヤマダ電機、株式会社九州テックランド及び株式会社ベスト電器の国内における各店舗で使用可能です。ただし、ヤマダ電機〔リングス店〕及び株式会社ベスト電器の一部店舗では使用できません。また、ヤマダ電機のグループ会社である株式会社マツヤデンキ及び株式会社星電社の店舗については、〔テックランド〕及び〔LABI〕業態店舗に限り使用可能です。

（注4）通信販売（ヤマダウェブコム、ヤマダモール、電話注文等）、修理代金、工事代金、部品代金、レストラン、テナント店舗、商品券等の金券、リサイクル料金、POSAカード（プリペイドカード）、デジタルプリント、ガチャガチャ・自動販売機などの機械会計の商品、たばこ、その他、ヤマダ電機グループが指定した商品には優待券を利用できません。

（注5）ヤマダポイント還元商品は、優待券利用後の差額分に対してポイントが付与されます。ヤマダポイントの使用は、優待券利用後の残金に対して使用できます。

（注6）優待券を利用して購入した商品の返品時における優待券の返却はされません。他の商品に交換する場合、元のお買物で利用した優待券は利用できますが、元の商品に対して交換商品が安い場合、その分の優待券の返却はされません。

（注7）ヤマダ電機グループが発行する他の優待券や割引券との併用はできません。「お買い物優待券」の盗難、紛失等に関して、本投資法人及びヤマダ電機グループはその責任を負いません。また、投資主本人のみ有効とし、他人に譲渡、売買はできず、現金との引換えもできません。

（注8）利用可能期間前及び利用可能期間を過ぎたものは利用できません。

ウ．報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う運用報酬の一部について、本投資法人の運用報酬控除前の税引き前当期純利益に連動した運用報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の採用により、本資産運用会社による本投資法人の投資主価値の最大化へのインセンティブにつながると、本投資法人は考えています。

なお、運用資産の譲渡に関しては、譲渡益により運用報酬控除前の税引き前当期純利益が増加した限度において、本資産運用会社に還元することで足りると考えているため、報酬体系上、譲渡報酬は存在しません。また、本投資法人から本資産運用会社に対して支払われる運用報酬の概要は、以下のとおりです。詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ③ 本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

運用報酬体系	算定方法	上限
運用報酬Ⅰ	直前決算期の総資産額×年率0.3%（上限料率）	総資産額×年率0.5%
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の税引き前当期純利益×10%（上限料率）	
取得報酬	取得価格×1.0%（上限料率）	―

エ．役職員による投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社では、その役職員等に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、これにより本投資法人の業績向上への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、本投資法人の投資口の上場後、投資口累積投資制度を導入することを検討しています。

オ．業績に連動した本資産運用会社の主要役職員の報酬体系

本資産運用会社の主要役職員（注）の賞与の一部は、「1口当たり当期純利益」と「東証REIT指数に対する本投資法人の投資口価格の相対パフォーマンス」に直接連動したパフォーマンス連動型となっています。

（注）「主要役職員」とは、常勤取締役全員及び執行役員投資運用部長をいいます。

⑧ 財務戦略

Ａ．基本方針

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

ア．資金調達（エクイティ・ファイナンス）

本投資法人は、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。

イ．資金調達（デット・ファイナンス）

（ア） 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本⑩において同じです。）の発行を行います。ただし、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

（イ） 本投資法人が借入れを行う場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第1項）。

（ウ） また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。

（エ） 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資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。

（オ） 本投資法人が借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第2項）。

ウ．LTV

LTV（注）の水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60％を上限とします。

（注）LTV（％）＝a／b×100（％）

a＝期末有利子負債残高

b＝期末総資産額

B．デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

C．キャッシュ・マネジメントの方針

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

具体的には、減価償却費相当額の手元資金やテナントからの敷金及び保証金等の内部留保を主なキャッシュ原資として、以下の用途への配分を検討し、有効活用することにより、効率的な資金の活用による成長を図ります。

ア．収益力の向上に資する投資

（ア）新規の物件取得資金への充当を通じたポートフォリオの収益力の向上

（イ）修繕費・資本的支出への充当を通じた保有物件の競争力の維持・向上

イ．財務基盤の安定化への施策

（ア）借入金等の有利子負債の返済資金への充当を通じた金利コストの削減

ウ．投資主への直接還元

（ア）自己投資口の取得

投資口価格の推移を見据えながら、その水準が本投資法人が考える適正な水準と乖離している場合、自己投資口の取得を検討する場合があります。

（イ）利益超過分配（出資の払戻し）の実施による安定的な分配金額（注）の確保

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、毎期継続的にではなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことができるものとします。

以下の（ⅰ）又は（ⅱ）の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとします。

（ⅰ） 経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が1口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合。

（ⅱ） 本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合。

（注）当該分配を実施する計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として決定します。利益超過分配の実施及びその金額の決定にあたっては、（a）本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、（b）利益超過分配実施後のLTVが60％を上回らないこと、及び（c）利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとします。

⑨　「安定」と「成長」を追求するポートフォリオ運営方針

本投資法人は、スポンサー各社の持つ強みを最大限に活用することによる物件開発、物件再生及び外部不動産マーケットでの機動的な物件取得により、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件で構成される、多様性があり安定的な総合型ポートフォリオの構築を目指します。また、スポンサー各社が持つ、全国での支店網、店舗網及び情報ネットワークを活用し、原則として、投資エリアをテナント需要が旺盛と考えられる四大経済圏を中心としつつ、その投資対象を全国とすることにより、地域分散の効いた安定的な総合型ポートフォリオの構築を目指します。

A．投資戦略

本投資法人は、築年数、規模及び設備等の物件のスペック、物件の所在する地域の属性、周辺の競合物件の有無及びその状況、並びにテナントの属性及び信用力等を総合的に勘案した上で、取得の時点において競争力があると判断されるか、運用期間中において、本投資法人による資本的支出やスポンサーのサポート等を活用したバリューアップにより将来的に競争力を向上させることができると判断される物件に、投資を行います。

また、本投資法人は、競争力のあるポートフォリオを構築するために、投資エリア、用途、アクセス及び規模等について、以下のとおり一定の投資基準を設定しています。

B．投資エリア

本投資法人は、四大経済圏に所在する物件は今後も安定的な需要及び収益が見込まれると考えており、原則として、コアエリア（四大経済圏）に所在する物件を中心に投資を行います。

他方、本投資法人は、四大経済圏と比較して高い利回りが期待できると考えるため、そして地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図るため、サブエリア（地方中核都市を中心とする四大経済圏以外のエリア）に所在する物件についても一定程度の投資を行います。ただし、サブエリアについては、都道府県内における人口集積度が相対的に高く、各種インフラや公共施設が整っているというメリットがあり、安定したテナント需要及び売買需要を見込むことができるエリアにのみ投資を行うこととし、原則として、地方中核都市に所在する物件にのみ投資を行うこととします。投資主価値の安定及び向上の観点から、本投資法人のポートフォリオ全体に占める各エリア別投資比率（取得価格ベース）については、以下の比率を目途とします。

エリア別投資比率	コアエリア（四大経済圏）	サブエリア （原則として地方中核都市）
	70％以上	30％以下

（注）成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

C．用途別投資比率

本投資法人は、スポンサー各社の持つ強みを最大限に活用することによる物件開発、物件再生及び外部不動産マーケットでの機動的な物件取得により、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件で構成される、多様性があり安定的な総合型ポートフォリオの構築を目指します。本投資法人は、総合型J-REITとして、とりわけ、タカラレーベングループの開発力及びPAGのソーシング力並びにタカラレーベングループ及びPAGのリーシング及びバリューアップのノウハウを特に発揮することができると考えられるアセットタイプであるオフィス及び住宅を中心に投資を行いつつ、スポンサー各社が強みを有するホテル及び商業施設その他の物件にも限定的に投資を行います。本投資法人のポートフォリオ全体に占める各用途別投資比率（取得価格ベース）については、以下の比率を目途とします。

用途別投資比率	
オフィス	70％以上
住宅	
ホテル	30％以下
商業施設・その他（注1）	

（注1）「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産（物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含みます。）及び駐車場などの用途に供される物件が含まれます。

（注2）成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に上記割合を超過し又は下回ることがあります。

D．用途別投資基準

本投資法人は、アセットタイプごとに以下のような物件に投資を行います。

ア．オフィス

（ア）アクセスに関する投資基準

本投資法人が投資を行うオフィスは、最寄駅から概ね徒歩10分圏内の物件とします。

（イ）規模に関する投資基準

本投資法人は、運用の安定性を重視していることから、原則として、物件数及びテナント数のボリュームゾーンであり、かつ、十分な施設スペックを有する物件の新規供給が限定的で、上記のとおり相対的に安定した賃貸需要が見込まれる延床面積2,000㎡未満の小規模物件及び延床面積2,000㎡以上20,000㎡未満の中規模物件に投資を行います。

なお、延床面積20,000㎡以上の大規模物件については、資産規模拡大に伴い分散が進展し、ダウンサイドリスク耐性（注）が強化されると見込まれる段階から、慎重に検討するものとします（詳細については、後記「E．資産規模に応じた成長戦略」をご参照ください。）。

（注）「ダウンサイドリスク耐性」とは、特定の物件において資産価値の下落や収益の低下等のリスク（ダウンサイドリスク）が顕在化した場合に、ポートフォリオ全体で見た場合の影響が限定的といえる度合を意味します。以下同じです。

（ウ）オフィス投資におけるその他の勘案事項

本投資法人は、オフィス投資にあたり、上記Bの投資エリア並びに上記のオフィス投資におけるアクセス及び規模に関する投資基準に加えて、投資対象地域におけるオフィス需要（エリア全体の空室率・賃料水準の推移及びそれらの将来見通し等）や、築年数、耐震性及び物件管理の状況等の規模以外の物件スペック並びに当該エリアにおける事業所数の推移を総合的に勘案して競争力の有無を判断します。

イ．住宅

（ア）アクセスに関する投資基準

本投資法人が投資を行う住宅は、原則として、最寄駅又は最寄りの主要なバス停から概ね徒歩10分圏内に所在する物件とします。ただし、大学等の教育施設への通学圏内であるか、近隣に銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット等の生活利便施設が所在する等の理由により、安定的な稼働が期待できる物件についても、本投資法人の投資対象とします。

（イ）規模及びグレードに関する投資基準

本投資法人は、景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準を見込むことのできる以下の3つのタイプの賃貸住宅の全て（月額賃料総額で50万円以上の住戸を含むラグジュアリータイプの住宅を除きます。）に投資を行います。

タイプ	主たるテナント層及び 1戸当たりの専有面積
シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満
コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上
ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上

なお、ラグジュアリータイプの住宅については、資産規模拡大に伴い分散が進展し、ダウンサイドリスク耐性が強化されると見込まれる段階から、慎重に検討するものとします（詳細については、後記「E．資産規模に応じた成長戦略」をご参照ください。）。

（ウ）住宅投資におけるその他の勘案事項

本投資法人は、住宅投資にあたり、上記Bの投資エリア並びに上記の住宅投資におけるアクセス、規模及びグレードに関する投資基準に加えて、投資対象地域における住宅需要（エリア全体の空室率及び賃料水準の推移並びにそれらの将来見通し等）、人口動態、近隣利便施設、学校や医療施設、図書館等の文教施設の有無等を総合的に勘案して競争力の有無を判断します。

ウ．ホテル

（ア）アクセスに関する投資基準

本投資法人は、ターミナルや繁華性のあるエリアに近接する空港、新幹線等の鉄道主要路線、高速道路等の主要インフラとのアクセスのよいエリアに所在するホテルに投資を行います。

（イ）ホテルタイプに関する投資基準

ビジネスホテルに代表される宿泊特化型ホテル（料飲又は宴会施設等の付帯施設を限定又は最小限にした、宿泊機能を主体としたホテルをいいます。以下同じです。）は、景気変動局面においても高い客室稼働率で安定的に推移しており、景気変動による影響を受けずに底堅い需要を有していると、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、原則として、宿泊特化型ホテルに投資を行います。

なお、フルサービス型ホテル（複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル）及びリゾートホテル（観光需要に特化しプール等の付帯設備を持ち、季節による需要変動が大きい傾向にあるホテル）については、資産規模拡大に伴い分散が進展し、ダウンサイドリスク耐性が強化されると見込まれる段階から、慎重に検討するものとします（詳細については、後記「Ｅ．資産規模に応じた成長戦略」をご参照ください。）。

（ウ）規模に関する投資基準

本投資法人は、原則として、投資対象としての案件数が豊富であると考えられる、客室数30室以上300室未満の中規模ホテルに投資を行います。

なお、客室数300室以上の大規模ホテル及び30室以下の小規模ホテルについては、資産規模拡大に伴い分散が進展し、ダウンサイドリスク耐性が強化されると見込まれる段階から、慎重に検討するものとします（詳細については、後記「Ｅ．資産規模に応じた成長戦略」をご参照ください。）。

（エ）ホテル投資におけるその他の勘案事項

本投資法人は、ホテル投資にあたり、上記Ｂの投資エリア並びに上記のホテル投資におけるアクセス、ホテルタイプ及び規模に関する投資基準に加えて、宿泊設備及びその他必要な付帯設備等の物件スペック、競合状態、オペレーターの信用力や運営能力、エリアの事業所数の推移及び観光客流入数の推移、周辺施設やオフィス集積地からのアクセス等を総合的に勘案して競争力の有無を判断します。

エ．商業施設・その他

（ア）商業施設のアクセスに関する投資基準

本投資法人は、それぞれの商圏特性により導き出される最適な交通手段（電車、バス、自動車等）によりアクセスが容易な商業施設に投資を行います。当該交通手段が電車又はバスの場合、それぞれ最寄駅又は最寄りのバス停から概ね徒歩10分圏内の物件とします。

（イ）商業施設タイプに関する投資基準

経済産業省の「商業動態統計」によると、地域密着型商業施設（商圏を周囲1～10km程度とし、スーパーマーケットやドラッグストア及びクリーニング店等の消費者が日常的に使用することの多いテナントを中心に構成される商業施設をいいます。以下同じです。）の旗艦テナントである食品スーパー等を含む飲食料品小売業における販売額は、総合スーパー（GMS）や百貨店と比べて安定的に推移しています。

本投資法人は、主に地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要を見込むことができる地域密着型商業施設であるコミュニティ型ショッピングセンター（商圏5km超10km以内、店舗面積10,000～30,000㎡程度）（以下「CSC」ということがあります。）及びネイバーフッド型ショッピングセンター（商圏5km以内、店舗面積3,000～10,000㎡程度）（以下「NSC」ということがあります。）の双方に投資を行います。また、インバウンド需要の増加を取り込むことのできる都市型商業施設（主要駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在し、高い視認性又は顧客誘引力を有する商業施設をいいます。以下同じです。）にも投資を行います。

なお、郊外型大規模商業施設（店舗面積30,000㎡を超える商業施設で、都市型商業施設に含まれない物件をいい、リージョナル型ショッピングセンター（多数の専門店を有し、商圏が概ね10km超の商業施設をいいます。）及び総合スーパー（食料品、日用品、衣料品及び家具家電等、日常生活で使う様々な商品を総合的に品揃えする、商圏が概ね10km超の商業施設をいいます。）等がこれに含まれます。以下同じです。）については、資産規模拡大に伴い全国に拠点が分散し、ダウンサイドリスク耐性が強化されると見込まれる段階から、慎重に検討するものとします（詳細については、後記「Ｅ．資産規模に応じた成長戦略」をご参照ください。）。

（ウ）商業施設投資におけるその他の勘案事項

本投資法人は、商業施設投資にあたり、上記Ｂの投資エリア並びに上記の商業施設投資におけるアクセス及び商業施設タイプに関する投資基準に加えて、商圏の大きさ、商圏の属性や将来の人口動態の変化、周辺環境、テナント構成、主要テナントの売上動向及び競合状態を総合的に勘案して競争力の有無を判断します。

（エ）その他の物件に対する投資

本投資法人は、産業用不動産、駐車場など本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件にも投資を行うことができるものとします。

産業用不動産については、物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設等のうち、テナント与信状況及び代替性等に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行います。

駐車場については、駅前、ビジネス街、繁華街に位置し、オペレーターの信用力及び運用状況に鑑みて、中長期にわたり安定した収益を見込むことができる物件に投資を行います。また、将来的な開発の可能性の有無についても検討します。

（オ）底地

本投資法人は、底地にも投資を行うことができるものとします。

底地については、底地上の建物の用途に応じて上記のアからエまでの分類をするものとします。底地への投資に際しては、土地賃貸借契約の内容、テナント属性、土地としての資産価値、将来における建物取得の可能性の有無に留意して投資を行います。

（注）　底地の割合については、ポートフォリオ全体の資産規模に対し10％を上限とします。

Ｅ．資産規模に応じた成長戦略

本投資法人は、資産規模（保有資産の取得価格の合計）の拡大に応じて、投資主利益の最大化を図るためのより積極的な運用戦略の展開を目指します。なお、以下の資産規模は、ダウンサイドリスク耐性が十分に強化されたと本資産運用会社が判断する資産規模の目途であり、市場環境その他の要因により、当該資産規模に達する前に成長戦略の変更を実施する場合や、当該資産規模に達した場合であっても成長戦略の変更を実施しないなど、その時点における状況に応じて改めて見直すことができるものとします。

ア．資産規模が1,500億円に達するまで

本投資法人は、資産規模が1,500億円に達するまで、投資対象の用途であるオフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件の中でも、キャッシュフローの安定性が高く、一定の流動性も確保されており、本投資法人の安定的な運用に資すると本資産運用会社が判断する物件（以下、総称して「ベースアセット」といいます。）を取得することで、「安定」を重視した運用を図ります。

イ．資産規模が1,500億円超となった場合

本投資法人は、資産規模の拡大に伴う分散の進展により、ダウンサイドリスク耐性が十分に強化されたと本資産運用会社が考える資産規模（1,500億円超）となった段階からは、投資基準を拡張することにより、安定性を重視しつつ、更なる「成長」を追求します。具体的には、本投資法人の資産規模が1,500億円超となった場合、ベースアセットに加えて、オフィスについては大規模物件、住宅についてはラグジュアリータイプの住宅、ホテルについてはフルサービス型ホテル、リゾートホテル、小規模ホテル及び大規模ホテル、商業施設については郊外型大規模商業施設（以下、総称して「拡張アセット」といいます。）にも慎重に投資を行います。なお、本投資法人の資産規模が1,500億円超となった場合にベースアセット及び拡張アセットがポートフォリオ全体に占める投資比率（取得価格ベース）は、ベースアセットを70％以上、拡張アセットを30％以下とし、「安定」と「成長」のバランスに配慮しながら投資を行い、資産規模3,000億円を目指します。

Ｆ．売却・資産入替方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としますが、中長期的な不動産市況、各投資物件の所在地域の将来性、各投資物件の将来における収益予測、各投資物件の将来における資産価値の変動予測、各投資物件の劣化・陳腐化による資本的支出予測、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、投資主価値の最大化に寄与すると判断する場合は外部への売却を検討します。

なお、本投資法人が適用する会計基準に照らし減損の兆候ありと判定された物件については、減損管理物件として売却の検討を開始します。ただし、減損管理物件であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもできるものとします。

また、修繕規模が大きい等の理由により本投資法人の業績に大きな影響を与えることが見込まれる物件又は周辺環境の変化により建替えやアセットタイプの変更（コンバージョン）等を要する物件（ポテンシャルアセット）をタカラレーベングループに売却し、タカラレーベングループによる建替え・再開発の後に本投資法人が再取得することも検討します。

⑩　投資基準

本投資法人は、下記の基準に従い、不動産関連資産に分散して投資を行います。

Ａ．物件選別基準

投資対象物件を取得するに際しては、原則として、以下の選別基準を考慮するものとします。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することもできるものとします。

収益性	過去の稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること、又は収益の改善が見込めること。具体的には、本投資法人の取得判断の時点において稼働率が80％以上の物件とします。ただし、稼働率が80％を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80％に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。
設備・仕様	マーケットにおけるテナントニーズを慎重に見極め、標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること。
建物構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、本基準を採用しません。以下、投資基準のうち建物に関するものについて全て同様とします。
耐震性	新耐震基準適合又はそれと同程度の耐震性能を有し、原則として地震PML（予想最大損失率）値は15％以下であること。ただし、地震PML値が15％を超過する物件についても、当該物件を含むポートフォリオPML値が15％以下である場合には、損失予想額等を検証の上、投資を行うことがあります。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（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。）等の関連法令を遵守している不動産（既存不適格を含みます。）とします。ただし、取得時点において遵法性を満たさない不動産のうち、取得後、治癒可能な不動産に関しては、投資することがあります。
環境有害物質	外部専門家が作成したエンジニアリング・レポート（地歴調査・環境調査を含みます。）等において、アスベスト、PCB等の有害物質が内在する可能性が低く、又は内在するが当該物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管、若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、運用上の支障の可能性が低いと判断されていること。
土壌汚染	不動産の敷地が土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）第6条第4項で定義する要措置区域又は同法第11条第2項で定義する形質変更時要届出区域に該当する場合、かかる不動産への投資は原則として行いません。土壌環境調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合、かかる費用及び売却する場合の価格等を考慮し取得価格を調整するものとします。
権利関係	原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、(i) 共有物件、(ii) 区分所有建物及びその敷地、(iii) 借地権付建物及び(iv) 底地についても、それぞれに定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。
テナント	テナントの属性、信用力及び使用目的が適正であること。
開発案件	原則として、開発物件には投資しません。建築前又は建設中の不動産については、建物の許認可リスクや完工・引渡しのリスクが低く、不動産賃貸市場の状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができるものとします。

B．投資金額

本投資法人は、1物件当たりの投資金額について原則として、5億円以上、かつ、当該物件取得後の資産規模の25%以下とします。

なお、投資対象物件の検討にあたり、以下のア乃至エに留意した上で、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断し、かつ、ポートフォリオ全体に与える影響（当該不動産の組入れによる、各用途ごとの投資比率構成及び本投資法人全体のキャッシュフローに与える影響等）を検討し、投資を行うものとします。

ア．ポートフォリオ全体に及ぼす影響
イ．物件の属する地域の不動産市場の状況
ウ．運用管理面からみた投資採算性
エ．テナントの質、個別賃貸借契約の内容

C．その他個別投資基準

稼働率が低い物件や未稼働物件については、ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、購入後に十分な稼働率の向上が見込めると判断した場合は、本投資法人はこれを取得することができるものとします。

購入時点において収益性が低い物件については、ポートフォリオ全体の収益性への影響を検証した上で、購入後に十分な収益性の向上が見込めると判断した場合は、本投資法人はこれを取得することができるものとします。

築年数には制限を設けませんが、中長期的に安定的なキャッシュフローを確保でき、立地特性等を勘案し一定の資産価値が維持できると判断される物件に限定してこれを取得できるものとします。

⑪ デューディリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、下表に挙げる調査項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュフローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定（投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。）の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）及び賃料支払状況等 退去リスクに関する状況等 テナントとの賃貸契約の妥当性の検証
	市場調査	市場賃料調査（物件の個別性を考慮し、必要に応じて第三者によるマーケットレポートの取得を検討します。） 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	投資物件のキャッシュフローデューディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	投資不動産の基本情報	売主開示資料の内容精査 エンジニアリング・レポートによる物件基本情報の確認 本資産運用会社による現地調査
	建築・設備・仕様概要	エンジニアリング・レポートによる建物主要項目（意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者・建物仕様等）の確認 本資産運用会社による現地調査
	耐震性能判断	地震PML（予想最大損失率）分析及び検証 エンジニアリング・レポートによる耐震性及び地震リスクの確認 ポートフォリオPMLに与える影響も考慮します。
	重要書類の確認	引渡書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）の確認
	将来の資本的支出及び修繕費用	エンジニアリング・レポートによる将来の修繕費見込み 過去の修繕履歴による検証 施工業者からの保証及びアフターサービス内容及び承継の有無
	環境・土壌等	環境調査レポートによるアスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況の環境調査 土壌汚染調査レポートによる環境調査
法律的調査	違法性	エンジニアリング・レポートによる関係法規（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 法定点検資料に基づく、各種指摘事項に関する内容の精査 本資産運用会社による現地調査
	権利関係	区分所有、共有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点の適切性を確認 ・区分所有の場合 修繕計画に対する積立金の状況 他の区分所有者の属性、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。）第25条に定める管理者の存在の有無、議決権割合の確認、管理規約・協定書等の内容 ・共有持分の場合 他の共有持分者の属性、共有者間協定書の有無、共有持分分割請求権及び共有持分分割等に関する措置 ・借地権の場合 土地所有者の属性、地代の適正性、借地権に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の承諾料の有無及び金額 ・底地権の場合 借地人の属性、地代の適正性、借地権に対する対抗要件の具備状況等
	権利の付着	不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無
	契約関係	信託契約等の第三者との契約内容の確認 その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
	境界・越境物調査	境界確定の状況・書面の有無、実測面積の確認、越境物の有無とその状況・書面の有無

⑫　ポートフォリオ運営・管理方針

A．基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益確保及び個別資産の競争力維持の目的のもと、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努め、ポートフォリオ全体及び個別資産の特性に適合した施設運営、維持及び管理を費用対効果に配慮して実施していくものとします。

また、物件、エリア等を勘案して、投資対象にとって最適な運用フォーメーションの確立を目指します。

B．プロパティ・マネジメント会社の選定

プロパティ・マネジメント会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社がプロパティ・マネジメント業務の一部又は全部を再委託する場合には、再委託先の選定にあたっても、上記の事項を総合的に勘案して選定するものとします。

C．リーシング方針

ア．概要

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社及びスポンサー・サポートを最大限活用し、優良なテナントを選定できるように努めます。また、キーテナントについては本資産運用会社もリレーションシップの構築を図るものとします。

なお、当該選定にあたっては、テナントが下記のテナント選定基準を満たしていることを確認の上、賃料水準、賃貸借契約の内容、契約期間、更新の可否等を総合的に判断して決定するものとします。

空室に対するリーシング活動にあたっては、当該個別物件の特性と周辺環境や競合物件を精査した上でスポンサー・サポートを最大限活用し、最適なリーシング活動をプロパティ・マネジメント会社と共同して行います。

イ．テナント選定基準

新規に入居が見込まれるテナントについては、以下の事項等に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査した上で決定するものとします。なお、これらの項目について基準を満たしていると本資産運用会社が判断した場合であっても、反社会的勢力との関係があることを確認した場合には、契約の締結を行わないこととします。また、これらの審査の過程では、必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。

（ア）法人・団体の場合

- テナントの種類・業種
- 上場の有無
- 利害関係者取引規程に定める利害関係者の該当性
- 財務状況及び企業規模
- 資本関係
- 使用目的及び契約条件
- 連帯保証人又は保証会社の有無
- その他事項

（イ）個人の場合

- 利害関係者取引規程に定める利害関係者の該当性
- 所得水準
- 職業
- 勤務先及び勤務年数
- 連帯保証人又は保証会社の有無
- その他事項

D．マスターリース契約に関する方針

本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務の委託と関連して、物件運営の効率化、迅速化を目的としてプロパティ・マネジメント会社又はその他の者との間でパススルー型マスターリース契約を締結することができるものとします。また、竣工後間もない新築物件を取得する場合等、本投資法人が物件を取得する時期における稼働率が一時的に低位で推移することが見込まれ、かつ、その導入が必要と判断される場合等において、賃料固定型マスターリース契約を締結することもできるものとします。

マスターリース会社の選定にあたっては、前記「C．リーシング方針」に記載のテナント選定基準（（ア）法人・団体の場合）と同様の内容を審査しますが、上記に加え以下の事項も重要審査項目とします。

- マスターリース会社の実績
- サブリース期間及び契約形態
- マスターリース会社におけるテナント審査基準

E．修繕計画及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件ごとの修繕計画をプロパティ・マネジメント会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び設備投資は、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。ただし、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要な修繕及び設備投資については早期に実施するものとします。

修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費及び修繕計画を考慮した上で、必要な額を積み立てるものとします。

F．付保方針（火災保険、地震保険等）

運用資産には、火災等の災害や事故等による建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各不動産の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。

なお、地震保険の付保に関しては、PML値が15%を超える物件における当該超過部分相当について、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行うものとします。

G．フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさを勘案し、その実行に際しては、あらかじめ慎重に検討し対応するものとします。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法に関する所定の基準を遵守するものとします。

また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

さらに、本投資法人の保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の鑑定評価を再取得することによりモニタリングの上、当該鑑定評価額を公表するとともに、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払による契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、必要な対応を行うものとします。

⑬ 情報開示方針

本投資法人及び本資産運用会社は、金商法、投信法、東京証券取引所の有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則その他の法令等に則り、本投資法人に係る情報開示体制及び情報開示手続を明確にすることにより、本資産運用会社における情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立し、もって、投資家に対して公平かつ適時・適切な情報開示を行うための体制を整備するものとします。

⑭　サステナビリティへの取組み

本資産運用会社は、資産運用業務における環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮が、本投資法人が目指す「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」につながると考えています。このような考えを実践するため、本資産運用会社は「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づき様々な取組みを行います。

＜サステナビリティ方針＞

１．地球温暖化防止への取組み	省エネに寄与する運用改善や省エネ設備の導入等を通じてCO2の排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献します。
２．環境負荷の軽減	資源のリデュース・リユース・リサイクルの3R活動や節水等を通じて環境負荷の軽減された資源循環型社会の実現を目指します。
３．法令遵守と社内体制整備	ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、サステナビリティを推進するための社内体制を整備し、定期的に従業員の教育を実施します。
４．ステークホルダーとのコミュニケーション	テナント及びプロパティ・マネジメント会社等のサプライヤー等と協働し、CS（お客様満足度）向上に努めるとともに、地域市民との地域共生活動を通じて社外のステークホルダーとの信頼関係を構築し、地域社会の持続的な発展にも貢献します。
５．積極的な情報開示	投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の投資対象は、以下のとおりです（規約第30条）。

Ａ．本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

ア．不動産

イ．次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

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

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

（ア） 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
（イ） 投資信託の受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
（ウ） 投資法人の投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
（エ） 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
（オ） 匿名組合出資持分証券（金商法に定める匿名組合出資持分をいいます。）

Ｂ．本投資法人は、前記Ａ．に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

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

（ア） 預金
（イ） コールローン
（ウ） 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）
（エ） 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）
（オ） 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）
（カ） 資産流動化法に規定する特定社債券（金商法に定めるものをいいます。）
（キ） 社債券（金商法に定めるものをいいます。）
（ク） 譲渡性預金証書
（ケ） 貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいいます。）
（コ） コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）
（サ） 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
（シ） 株券（金商法に定めるものをいいます。）
（ス） 信託財産を主として（ア）から（シ）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（セ）　有価証券（投信法に定めるものをいい、A．イ．若しくはウ．又はB．ア．に定めるものを除きます。以下同じです。）

イ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

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

C．本投資法人は、上記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

ア．商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

イ．著作権法に基づく著作権等

ウ．動産（ただし、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

エ．温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

オ．特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）

カ．民法上の組合の出資持分（ただし、有価証券に該当するものを除きます。）

キ．各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

ク．地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく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。）

ケ．地役権

コ．不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

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

E．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上記A．乃至D．を適用します。

② 投資基準及びエリア別、アセットタイプ別等による投資割合等

前記「(1)　投資方針　⑨　「安定」と「成長」を追求するポートフォリオ運営方針」及び同「⑩　投資基準」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第36条）。

① 利益の分配

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

Ｂ．本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて金銭を分配するものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

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

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、前記①Ａ．で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができるものとします。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

Ａ．基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の基本方針に基づき、毎期継続的にではなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配を行うことができるものとします。

ア．本投資法人は、以下の(ア)又は(イ)の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとします。

（ア） 経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が1口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合。

（イ） 本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合。

イ．利益超過分配の金額は、当該分配を実施する計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60（注）に相当する金額を限度として決定します。

（注）クローズド・エンド型の投資法人は、税会不一致が生じた場合における一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、それ以外の利益超過分配（通常の利益超過分配）については、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能とされています（投信協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

ウ．利益超過分配の実施及びその金額の決定にあたっては、（a）本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、（b）利益超過分配実施後のLTVが60％を上回らないこと、及び（c）利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとします。

③　分配金の分配方法

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

④　分配金請求権の除斥期間

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

（４）【投資制限】

①　規約に基づく制限

規約に基づく投資制限については、以下のとおりです（規約第31条）。

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

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

②　金商法及び投信法による制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは、以下のとおりです。

Ａ．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、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。なお、利害関係人等との取引制限については、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」をご参照ください。

ア．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。

イ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第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のないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ウ．第三者の利益を図る取引

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

エ．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の2第4号）。

オ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

ⅰ. 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
ⅱ. 金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）
ⅲ. 金商引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

カ．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行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

（ア） 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）。

（イ） 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）。

（ウ） 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

（エ） 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）。

（オ） 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）。

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

（キ） その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

B．同一株式の取得制限

本投資法人は、国外の特定資産につきその所在国の法令等により取引に制限がある場合等において、専ら当該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場合を除き、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、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、次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）。

ア．その資産を主として不動産等資産に対する投資として運用する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

イ．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

ウ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

エ．その他投信法施行規則で定める場合

D．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを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）。

ア．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

イ．その他投信法施行規則で定める場合

③　その他

A．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B．借入れ及び投資法人債

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

イ．前記アの場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。（規約第37条第2項）。

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

C．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）　投資方針　⑨　「安定」と「成長」を追求するポートフォリオ運営方針」をご参照ください。

D．他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下において、本投資口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。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

・以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格若しくは取引価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。 ・各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
C．投資口の払戻しがないことに係るリスク
D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
E．投資口の希薄化に係るリスク
F．金銭の分配に係るリスク
G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク
H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
I．投資法人の資金調達に係るリスク
J．収益及び費用、キャッシュフローの変動に係るリスク
K．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
L．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A．業務委託に係るリスク
B．資産運用会社に係るリスク
C．投資法人の登録取消リスク
D．投資法人の倒産リスク
E．本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
F．スポンサーへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

A．不動産の流動性に係るリスク
B．専門家報告書等に係るリスク
C．不動産の瑕疵に係るリスク
D．土地の境界等に係るリスク
E．収入及び支出に係るリスク
F．プロパティ・マネジメント会社に係るリスク
G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
H．建築基準法等の規制に係るリスク
I．共有物件に係るリスク
J．区分所有建物に係るリスク

Ｋ．借地権に係るリスク
Ｌ．底地物件に係るリスク
Ｍ．開発物件に係るリスク
Ｎ．匿名組合出資持分への投資に関するリスク
Ｏ．有害物質に係るリスク
Ｐ．地球温暖化対策に係るリスク
Ｑ．不動産の所有者責任に係るリスク
Ｒ．不動産の偏在に係るリスク
Ｓ．テナント集中に係るリスク
Ｔ．転貸に係るリスク
Ｕ．マスターリースに係るリスク
Ｖ．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
Ｗ．売主の倒産等の影響に係るリスク
Ｘ．フォワード・コミットメント等に係るリスク
Ｙ．賃料保証会社に係るリスク
Ｚ．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
ＡＡ．商業施設に係るリスク
ＢＢ．ホテルに係るリスク
ＣＣ．物流施設に係るリスク
ＤＤ．築古物件に係るリスク
ＥＥ．資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

④　不動産信託受益権に係るリスク
Ａ．信託受益者として負うリスク
Ｂ．不動産信託受益権の流動性に係るリスク
Ｃ．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
Ｄ．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
Ｅ．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑤　税制に係るリスク
Ａ．導管性の維持に関する一般的なリスク
Ｂ．過大な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
Ｃ．借入れに係る導管性要件に関するリスク
Ｄ．資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
Ｅ．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ことによるリスク
Ｆ．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ことによるリスク
Ｇ．税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
Ｈ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
Ｉ．一般的な税制の変更に関するリスク
Ｊ．減損会計の適用に関するリスク
Ｋ．納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

⑥　その他
Ａ．投資主優待制度に関するリスク

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、本投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、配当又は分配を受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、本投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

また、投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

C．投資口の払戻しがないことに係るリスク

本投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が本投資口を換価するためには、これを売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

投資口又は投資法人債の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、金利上昇局面においては、投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、投資口の市場価格が下落する可能性があります。また、投資法人債についても、金利動向や不動産市場その他の市場環境、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。さらに、投資口及び投資法人債は、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E．投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、投資口の追加発行がなされる場合、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F．金銭の分配に係るリスク

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、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、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。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更

が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、保有資産の売却による損失や減損損失、建替えに伴う除却損等の損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、前記「2　投資方針　(3) 分配方針」に記載のとおり、一時的な利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しに相当するため、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、想定外の事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出を行う必要が生じた場合などに手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク

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、支払不能が生じるおそれがあります。

H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人のLTVは、原則としてLTV水準の上限を60%としています。しかし、新たな資産の取得や資産評価の変動等により、上記の上限を超える可能性があります。

投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

I．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の財務方針に従い、借入れ又は投資法人債の発行による資金調達を行います。投資法人が資金調達を行う場合、借入れ又は投資法人債の条件は、その時々の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、投資法人債に係る信用格付、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態（負債比率（LTV）及び元利金支払能力を判定する指標に係る財務制限条項を含みます。）が一定の条件を下回った場合における担保の提供、キャッシュリザーブ積立額の付加及び当該積立額による期限前弁済、追加借入れ等の制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあり、本投資法人の借入れにはこのような約束や制限が課されています。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる約束や制限に違反した場合、本投資法人は借入金について期限の利益を失うことがあります。

また、借入れにあたり、本投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うにあたり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。

さらに、予測し難い経済状況の変更により、変動金利の場合における利払額の増加その他本投資法人の借入れや投資法人債に係る負担が増加することがあり、投資主に損害を与える可能性があります。また、本投資法人の資産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、当該コストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により、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。

投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の不動産市況により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。かかる財務制限条項等に抵触する場合、本投資法人は投資法人債についての期限の利益を喪失することがあり、その場合、他の借入金についても期限の利益を喪失することとなり、投資主又は投資法人債権者に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資法人は、新投資口発行による資金調達に金融機関からの借入金を加えることにより一定のレバレッジを効かせた物件取得を行いますが、運用不動産の価格が下落した場合には、レバレッジ効果が働き、不動産価格の下落幅以上に投資口の価値が下落するおそれがあります。

なお、本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮する方針ですが、これらの財務方針が実現できる保証はなく、また意図した効果をもたらす保証もありません。

Ｊ．収益及び費用、キャッシュフローの変動に係るリスク

本投資法人が取得し、保有する運用不動産からの賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルやその他の用途の不動産において、テナントの退去、テナントによる賃料不払又は遅延が生じた場合には、キャッシュフローに与える影響は大きくなります。

前記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等により、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

他方、運用不動産に関する減価償却費、公租公課、保険料、建物管理業務に係る費用、維持修繕費用及び借地借家料等の費用の増大や、運用不動産の売却に当たって売却損が生じた場合には、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｋ．投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、投資主総会は決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主総会に出席せず、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14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

Ｌ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資法人は、投信法上、検査をはじめとする規制当局の監督を受けることとされていますが、投資法人が、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、投資法人の運営に支障を及ぼしたり、投資法人に対する評価ひいては投資法人の投資口の価値が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

Ａ．業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、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らない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「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らない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により

行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、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、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金商法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、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、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

B．資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは、以下のとおりです。

ア．資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金商法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として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。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、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。

イ．資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金商法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金商法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金商法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

本資産運用会社では、上記リスクを回避するため、投信法の定める利害関係人等との取引及びこれに準ずる取引について、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程、投資委員会規程、コンプライアンス委員会規程等に基づき、本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会において審議し、また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとすることで、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

また、本資産運用会社が、その業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、本資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、本資産運用会社及び本投資法人に対する評価ひいては本投資法人の投資口の価値が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

C．投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主又は投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D．投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

E．本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、2017年9月11日に設立され、2018年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後資産運用を開始していますが、その運用実績は限られています。また、本資産運用会社にとって、本投資法人が資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

F．スポンサーへの依存に係るリスク

スポンサーであるタカラレーベンは、本資産運用会社の発行済株式の60%を直接保有する本資産運用会社の親会社であり、子会社である株式会社レーベンコミュニティと併せて本投資法人の投資口を発行済投資口の総口数の約6.7%保有している投資主でもあります。また、スポンサーであるPAGは、本資産運用会社の発行済株式の30%を直接保有するPAG Real Estate Holding Limitedの親会社の完全子会社であり、同じくPAGグループに属するPAG JREIT Co-Invest Limitedと併せて本投資法人の投資口を発行済投資口の総口数の約3.3%保有している投資主でもあります。また、各スポンサーは、スポンサー・サポート契約に基づき物件情報の提供等のスポンサー・サポートを本資産運用会社に提供しており、さらに、タカラレーベン及びPAGは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元でもあります。本投資法人は、物件情報の提供等を通じた外部成長や保有資産の管理・運営に関するノウハウの提供等を通じた内部成長について、スポンサーと密接な関連性を有し、また、本資産運用会社の人材面でもスポンサーに依存しているため、本投資法人の成長性に対するスポンサーの影響は、相当程度高いということがいえます。

したがって、本投資法人が各スポンサーとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合や各スポンサーグループの信用力が悪化した場合には、本投資法人の運営や取引先及び金融機関との関係に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人は、スポンサーグループとの間で、物件の売買その他の取引を行うことがあり、この場合、スポンサーグループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、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)　本投資法人の自主ルール　①　利害関係者取引規程」をご参照ください。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの対策を含め、投資主の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、スポンサーが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

なお、各スポンサーは、スポンサー・サポート契約に基づき、各スポンサー又はそのグループ等が保有又は開発する一定の適格不動産等を売却しようとする場合、原則として、本資産運用会社以外の第三者に対す

る情報提供に遅れることなく、当該適格不動産等を特定して、当該適格不動産等に関する情報を提供するものとされており、タカラレーベン及び共立メンテナンスとの間のスポンサー・サポート契約では、本資産運用会社に対して原則として、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

なお、スポンサー・サポート契約の有効期間は、契約締結日から3年とされ、自動更新されることとされておりますが、更新拒絶等によりスポンサー・サポート契約が終了した場合、スポンサーからのサポートの提供が受けられなくなるおそれがあります。

③ 不動産に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A．不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）することもあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、投資法人の投資方針に従った運用ができず、投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B．専門家報告書等に係るリスク

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（鑑定評価機関）の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士（鑑定評価機関）による評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士（鑑定評価機関）、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリング・レポート（建物状況評価報告書）、地震リスク評価報告書等を取得しています。建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行っています。しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PMLは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

C．不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件ごとに個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、また、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得るほか、工事における施工の不具合、施工報告書の施工データの転用・加筆等が瑕疵とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

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

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D．土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、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投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E．収入及び支出に係るリスク

一般的に投資法人の収入は、投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

F．プロパティ・マネジメント会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するプロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、プロパティ・マネジメント会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やプロパティ・マネジメント会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により投資法人が損失を被るおそれがあります。

G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。ただし、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は取得する資産について地震保険を付保することを原則として予定していないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H．建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

Ｉ．共有物件に係るリスク

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

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に投資法人が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）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

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

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能であるとき又は著しくその価値を損なうおそれのあるときは、投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、原則として、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資法人の保有す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、分割後の投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

Ｊ．区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定め

られる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約等は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約等に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。不動産が区分所有物件の一部である場合、投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、原則として、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。投資法人の不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。他方、区分所有建物のテナントが投資法人から賃借した専有部分と他の区分所有者から賃借する専有部分を一体的に利用するため、投資法人が所有する専有部分と他の区分所有者が所有する専有部分との間の物理的な仕切りが撤去されていることがあります。この場合、残存する仕切りの状況によっては、他の専有部分と構造上区分されていないものとされ、隣接する他の区分所有者の専有部分と合わせた部分を共有しているものと解されるおそれがあり、当該部分の管理、運営、処分、登記による対抗要件具備や物件の価値に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K．借地権に係るリスク

投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

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

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

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

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

L．底地物件に係るリスク

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場合があります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。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予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証もありません。

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、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地契約において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る場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

M．開発物件に係るリスク

投資法人が、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するためにあらかじめ開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、ａ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、ｂ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｃ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、ｄ）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｅ）行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｆ）開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、ｇ）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、ｈ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が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、予定されていない費用、損害又は損失を投資法人が被る可能性があり、そのため投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

N．匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が匿名組合に出資する場合、匿名組合の営業者が本投資法人による出資金額を不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合財産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が営業者に対して出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、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、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により本投資法人が当該新規物件を取得できる保証はありません。

O．有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、2003年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染

の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、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又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

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

P．地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権あるいは再エネクレジットなどを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

Q．不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

R．不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「2　投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、その運用資産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。したがって、一定地域における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用資産が近接して所在する場合には、相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

S．テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。

かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、後継テナントの誘致に時間を要する場合があり、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあるほか改装等のために多額のコスト負担が生じる可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があり、とりわけシングル・テナント物件においては、かかる影響は多大なものとなり得ます。さらに、かかるシングル・テナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。

加えて、このようなシングル・テナント物件等においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等の事情により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要し、さらには価格の減価要因となる可能性があります。

T．転貸に係るリスク

ア．転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた上で賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

イ．敷金等の返還義務に係るリスク

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

U．マスターリースに係るリスク

本投資法人が保有する不動産等において、プロパティ・マネジメント会社が当該不動産等の所有者である投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

V．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案の上、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティ・マネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

W．売主の倒産等の影響に係るリスク

投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

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

Ｙ．賃料保証会社に係るリスク

本投資法人は、保有物件のうち住宅において、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入する場合があります。滞納賃料保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｚ．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

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　2002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（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第6号　2003年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ＡＡ．商業施設に係るリスク

本投資法人の投資対象には商業施設が含まれますが、商業施設には、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、商業施設に係る収益は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。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、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。

また、商業施設は、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、消費性向の変化に伴い競争力を失うことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、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、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、商業施設のテナントは、単一のテナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸される傾向が強く、これらのテナントの財務状況や収益の悪化による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

加えて、商業施設のテナントの選定においては、テナントのその時々の集客力や将来性等も勘案してテナントを選定するため、必ずしも信用力が十分でなく、結果的に期待された収益や成長が実現できなかった場合など、テナントの信用力の悪化に伴い、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、商業施設が都市計画法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、前記「H．建築基準法等の規制に係るリスク」をご参照ください。

また、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）等の行政法規の変更により、商業施設の競争力が悪影響を受けるなどにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

ＢＢ．ホテルに係るリスク

本投資法人の投資対象にはホテルが含まれますが、ホテルには、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、ホテルに係る収益は、消費者の全体的な行動傾向、旅行者の動向、ホテルの商圏内の競争状況、集客力等に大きく依存しています。また、本投資法人が、テナントとの間でホテルの営業利益に連動する変動賃料を採用している場合、テナントの営業利益の減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。例えば、ホテルの収益には季節性があり、営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があることに加え、収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性があります。

ホテルは、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響、消費者の消費性向を含むライフスタイルや嗜好性の変化による影響、政治状況や為替要因による訪日外国人旅行者の動向の影響を受ける可能性があります。また、戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害等の不測の自然災害、伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、宿泊業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

また、ホテルは、観光地間の競争や、同一地域内におけるホテル間の競争が激しく、これらの競争による影響を強く受けます。加えて、周辺環境・交通環境等の変化や、近隣に存在する大規模施設の集客力に大きく依存している場合における当該施設の移転、閉鎖若しくは営業停止又は集客力の低下などにより、ホテルの集客力が悪影響を受ける可能性があります。

これらの結果、テナントが退去し、又はテナントから賃料減額請求がなされることにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、一般的に賃貸面積が大きい上、個別のテナント向けの特別仕様の物件が多く大幅な仕様変更が困難であることや、その運用にあたって専門のノウハウが必要となり、既存テナントが退去した場合に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が相対的に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、又は代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、ホテルにおいては、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、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、単一のテナントに賃貸される傾向が強く、特定のテナントの財務状況や収益の悪化、運営能力の低下、退去その他の事情による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、ホテルに関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。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、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

また、ホテルでは、施設及び設備の陳腐化を回避するために、定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。さらに、ホテルのグレードやイメージを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べて過大である場合、又は施設及び設備の更新投資が期待されたホテルの売上若しくは収益の増加につながらなかった場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由により工事が

行われる場合には、ホテルが相当期間閉鎖され、テナントが収益を得ることができないことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ＣＣ．物流施設に係るリスク

本投資法人の投資対象には物流施設が含まれますが、物流施設には、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、物流施設は他の用途と比較して市場規模が小さく、短中期的に需給バランスが緩和する可能性があります。また、物流施設の周辺の市街地化等、周辺環境が変動することにより、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。海外との輸送拠点として使用される物件については、テナント需要は為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

また、物流施設は、一般的に賃貸面積が大きい上、物流事業者が取り扱う荷物が多様化しており、それぞれの物流事業者によって異なるニーズに対応するために施設に対する設備投資や仕様変更がなされる傾向があり、また、テナントの要望に沿った立地及び設備を有する物流施設（いわゆるBTS:Build to Suit）として開発される物流施設も少なくないため、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が相対的に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、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に悪影響を与える可能性があります。

さらに、物流施設においては、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、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、物流施設のテナントは、単一のテナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸される傾向が強く、これらのテナントの財務状況や収益の悪化による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

また、物流施設が立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、有害物質に係るリスクが他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。なお、有害物質に係るリスクについては、前記「Ｏ．有害物質に係るリスク」をご参照ください。

その他、物流施設については、建物の特性、適用規制、テナントの特性等に起因して特有のリスクがあり、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

ＤＤ．築古物件に関するリスク

本投資法人は、その投資方針における取得基準として、築年数につき制限を定めておらず、そのポートフォリオに築古物件が含まれている場合がありますが、一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

ＥＥ．資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的として組成されたものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、随時資産取得やポートフォリオの入替等の検討や関係者との協議を行います。したがって、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得を行うことや、保有資産の売却を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後資産取得又は売却までの間に、かかる

契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、当該資産の取得又は譲渡を行うことができず、企図したポートフォリオの構築を通じた収益の向上や売却益の計上等が実現できない可能性があります。

④　不動産信託受益権に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

A．信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。

B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク

投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

信託会社又は信託銀行である不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第1項、第2項、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（以下「兼営法」といいます。）第2条第1項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（信託業法第29条第1項、第2項、兼営法第2条第1項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、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等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が

可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為（信託契約の変更や信託財産たる不動産の変更に係る指図等）には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理については、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、原則として、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

また、単一の信託について複数の受益権が設定される場合に、その一部を取得することがあります。この場合、各受益権の内容（受領する収益、負担する費用、損益の帰属等を含みます。）は信託契約の定めるところによります。信託財産の管理及び運営に関する指図その他の受益者による意思決定については、新信託法では、同法105条以下の規定が適用され、一個の受益権を準共有する場合と同様の問題があります。信託費用等については、各受益者が受託者に対してその支払義務を負担するかどうか、また負担する場合におけるその性格（連帯債務であるか分割債務であるか）及び負担割合等は、信託契約その他の受託者と受益者との合意により定められます。仮に、ある受益権の受益者が他の受益権の受益者の負う債務を負担しないものとされたとしても、当該他の受益者がその負担すべき信託費用を支払わないと、受託者において費用不足のために信託財産を適切に管理できなくなる可能性があり、かかる場合には、他の受益者が負担すべき費用を負担せざるを得ないことがあり得ます。信託財産を区分し、区分された財産から生じる収益を別々の受益権に帰属させることもありますが、この場合も、ある受益権に係る財産からその管理に必要な費用に見合う収益を得られないときは、同様の問題が発生します。本投資法人が複数の信託受益権の一部を取得する場合には、信託契約の内容によっては、その管理や処分に関する制約を受けることとなるほか、他の受益者又は他の受益者に損益が帰属することとなっている不動産の収益等の影響を受け、本投資法人に不測の損害又は費用負担が生じる可能性があります。

⑤　税制に係るリスク

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

A．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、計算期間ごと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ますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、資金の調達先、分配金支払原資の制限・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計算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「E．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ことによるリスク」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、本投資口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。

B．過大な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

導管性要件のうち、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。）に規定する配当可能利益の額の90％超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があり得ます。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（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。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

C．借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各計算期間ごと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投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと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上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、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。

D．資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにも関わらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合には、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

E．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ことによるリスク

各計算期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で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一定の議決権総数の50％超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

Ｆ．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ことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する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（上記の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。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

Ｇ．税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

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等により過年度の課税所得計算について税務否認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となり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

Ｈ．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流通税（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。

Ｉ．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本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、投資口に関する税制が変更された場合、本投資口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。

Ｊ．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5号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

Ｋ．納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑥ その他

Ａ．投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえ、スポンサーであるヤマダ電機との合意により、投資主優待制度を導入しています。しかしながら、これらの前提条件に変更がある場合その他の事由により、当該投資主優待制度が実施されず、又はその内容等が変更され若しくは実施が停止される場合があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の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。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、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。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

A．本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針、デューディリジェンス基準、ポートフォリオ運営・管理方針等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B．本資産運用会社は、投資委員会規程を定めて本投資法人のための投資運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

C．本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

D．本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保することを通じて、本資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。

E．本資産運用会社は、インサイダー取引防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。

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払戻しを行わないため（規約第5条第1項）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期については、以下のとおりです（規約第18条）。

A．執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額は、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振り込む方法により支払われます。

B．監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額は、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振り込む方法により支払われます。

② 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額（会計監査に係る報酬以外の報酬を除きます。）は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後原則として1ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払われます（規約第26条）。

③ 本資産運用会社への支払報酬

本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払時期については、以下のとおりです（規約第38条）。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

A．運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、年率0.3％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた上、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算して得られる金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。

B．運用報酬Ⅱ

各営業期間について、本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びに控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益（以下で定義されます。）に、10.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びに控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益×10.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（1円未満切捨て）

ただし、この計算式により得られる金額と運用報酬Ⅰの合計額が、本投資法人の当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産の額に、当該営業期間中に取得した不動産関連資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下本B．において同じです。）を加算し、当該営業期間中に処分した不動産関連資産の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価格）を減額した金額（ただし、本投資法人の設立後最初の営業期間については、当該営業期間中に取得した不動産関連資産の取得価格の合計額から、当該営業期間中に処分した不動産関連資産（もしあれば）の取得価格の合計額を控除した金額）に年率0.5％を乗じた上、1年を365日として各営業期間の実日数により日割計算して得られる金額（1円未満切捨て。以下「運用報酬上限額」といいます。）を超過する場合には、運用報酬Ⅱの金額は、運用報酬上限額から運用報酬Ⅰを控除して得られる金額（1円未満切捨て）とします。

「運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びに控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間について、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益の金額から運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びに控除対象外消費税等の額を除いたものとします。

C．取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味し、その他の取引の場合は上記に準ずる金額とします。ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に、1.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を本資産運用会社に対して支払います。

D．合併報酬

本投資法人は、本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を本資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し、又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を本資産運用会社に対して支払います。

E．報酬の支払時期

本投資法人が前記A．乃至D．の報酬を支払う時期は、以下のとおりとします。

ア．運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算期後、3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

イ．運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算期後、3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ウ．取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日の属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

エ．合併報酬

本投資法人（新設合併の場合は新設合併設立法人とし、本投資法人が吸収合併消滅法人である吸収合併の場合は吸収合併存続法人とする。）は、合併報酬を、合併の効力発生日の属する月の末日から3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

④ 資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社への支払報酬

A．本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、下記の「業務手数料の計算方法」に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記の「業務手数料の計算方法」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上書面で合意したところに従い決定するものとします。

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

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

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（本「業務手数料の計算方法」において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金15万円に満たなかった場合は金15万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社間で別途合意の上で算出した金額とします。

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

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

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

⑤　投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社への支払報酬

A．本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記の「委託業務手数料表」に記載された金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意の上定める手数料を支払うものとします。ただし、「委託業務手数料表」に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議した上、本投資法人及び投資主名簿等管理人の書面による合意によりその手数料を定めるものとします。

B．上記A．の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払うものとします。

C．上記A．及びB．に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議した上、書面による合意により随時これを変更することができるものとします。

＜委託業務手数料表＞

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。ただし、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とする。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍投資主 1名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く。）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務 手　数　料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。ただし、最低料金を1回につき350,000円とする。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　1件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　1件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　1回につき　15,000円 配当割納付代行　1回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入れ、付替え
未払分配金 支払手数料	(1) 分配金領収証　1枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき　3円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸　届　1件につき　300円 (2) 調　査　1件につき　1,200円 (3) 証　明　1件につき　600円 (4) 投資口異動証明　1件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　1件につき　300円 (6) 情報提供請求　1件につき　300円 (7) 個人番号等登録　1件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
諸通知発送 手　数　料	(1) 封入発送料 封入物2種まで　1通につき　25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで　1通につき　40円 1種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　1通につき　10円 (4) シール葉書発送料　1通につき　20円 (5) 宛名印字料　1通につき　15円 (6) 照　合　料　1件につき　10円 (7) ラベル貼付料　1通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付

項　目	手数料率	対象事務の内容
還付郵便物 整理手数料	1通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a.乙が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状） 1枚につき　70円 電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 1件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき　70円加算 b.甲が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状） 1枚につき　35円 電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 （パソコン端末での行使） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円 (6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　8円 100,001名以上　6円 (7) 招集通知電子化基本料 月額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 1件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき　40円 (10)議決権行使ログデータ保存料 1回につき　30,000円 (11)議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき　70,000円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成 ・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理（変更含む。） ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とする。	・各種投資主一覧表の作成
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき　15円 該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とする。 (2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき　5円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とする。 (3) CD-ROM複写料 1枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理 コード設定 手　数　料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき　200円	・所有者詳細区分の設定（役員を除く。）
未払分配金 受領促進 手　数　料	対象投資主1名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

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

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

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

⑥　機関運営、計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者（以下、本⑥において「機関運営等事務受託者」といいます。）である三井住友信託銀行株式会社への支払報酬

Ａ．本投資法人は、委託業務の対価として、機関運営等事務受託者に対し、下記「業務手数料の計算方法」に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記「業務手数料の計算方法」に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び機関運営等事務受託者が協議の上書面で合意したところに従い決定するものとします。

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

Ｃ．前記Ａ．及びＢ．の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び機関運営等事務受託者が協議の上書面で合意したところに従いこれを変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（本「業務手数料の計算方法」において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金15万円に満たなかった場合は金15万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び機関運営等事務受託者の間で別途合意の上で算出した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.09％÷12

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

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

⑦　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

上記の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）

タカラPAG不動産投資顧問株式会社

東京都港区赤坂一丁目14番15号

電話番号　03-6435-5264

（4）【その他の手数料等】

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

① 資産運用業務に関する費用

Ａ．登録免許税
Ｂ．不動産取得税
Ｃ．契約締結等に伴う印紙税
Ｄ．Ａ．乃至Ｃ．のほかに、運用資産の取得及び処分に係る公租公課
Ｅ．運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料・情報提供料
Ｆ．運用資産の取得時、取得検討時及び処分時のデューディリジェンス等の調査に係る費用（不動産市場調査会社その他の外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）
Ｇ．信託の受託者へ支払う信託報酬及び費用
Ｈ．専門家等に対する報酬又は費用（鑑定評価費用、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等への報酬を含みます。）
Ｉ．そのほか運用資産の取得及び処分に関して必要となる合理的な費用
Ｊ．テナント誘致、更新及び維持に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等を含みます。）
Ｋ．管理委託費用（プロパティ・マネジメント業務受託者へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）
Ｌ．運用資産に付保された保険料
Ｍ．運用資産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）
Ｎ．運用資産に係る水道光熱費
Ｏ．運用資産に係る借地借家料
Ｐ．運用資産の維持に係る公租公課
Ｑ．そのほか運用資産の運用に係る費用

② 資金調達業務に関する費用

Ａ．有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
Ｂ．借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等を含みます。）
Ｃ．投資法人債の利息及び発行に係る諸費用（引受手数料等を含みます。）
Ｄ．新投資口予約権の発行に係る諸費用
Ｅ．本投資法人の格付取得及び維持に係る諸費用
Ｆ．本投資法人が発行する投資口の上場及びその上場維持に係る費用（上場審査費用、上場費用等を含みます。）
Ｇ．本投資法人の広告宣伝、IR活動に係る費用
Ｈ．専門家等に対する報酬又は費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）
Ｉ．投資口及び新投資口予約権の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
Ｊ．そのほか資金調達業務の遂行に関して必要となる合理的な費用

③ 報告業務に関する費用

Ａ．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
Ｂ．財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
Ｃ．本投資法人のウェブサイトの構築、運営、維持等に係る費用
Ｄ．運用資産に係る定期的な調査に係る費用
Ｅ．専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）
Ｆ．そのほか報告業務の遂行に関して必要となる合理的な費用

④　本投資法人の運営に関する費用

Ａ．執行役員及び監督役員に係る費用並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

Ｂ．そのほか本投資法人の運営に関して必要となる合理的な費用

⑤　運用計画策定業務に関する費用

Ａ．運用計画策定業務の遂行に関して必要となる合理的な費用

⑥　その他の委託業務に関する費用

Ａ．本投資法人が本資産運用会社に対して本契約に基づいて随時委託する業務に関して必要となる合理的な費用

Ｂ．そのほか一般事務受託者、資産保管会社又は投資主名簿等管理人の受託事務の遂行に関して必要となる合理的な費用

（５）【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

①　個人投資主の税務

Ａ．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の増加からなる金額（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ます。配当等の額を受け取る際には、原則として20%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。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受ける配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には下記に関わらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

ア．一時差異等調整引当額は、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条第2項第30号に定義される金額をいいます。

イ．上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

ウ．上場株式等の配当等の金額に関わらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例を選択できます。

エ．確定申告を行う場合には、総合課税による申告に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて課されます。）。

オ．上場株式等の配当等は、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。

カ．2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）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、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限とします。）に係る配当等で、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。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である者に限ります。

キ．2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、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、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限とします。）に係る配当等で、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、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注1）2018年1月にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

B．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利益を超える金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による事由を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額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下記(注1)参照）として上記「A．配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記「C．投資口の譲渡に係る税務」と同様の課税を受けます。

出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領す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† × 各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数／投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口総数

$$\text{一定割合}\dagger = \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額（＋前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）}}$$ （小数第3位未満切上げ）

（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†

$$\text{一定割合}\dagger = \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額（＋前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）}}$$ （小数第3位未満切上げ）

（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。

C．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。

本上場投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の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、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2037年12月31日までの各年分の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2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

ア．その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、確定申告によりこれらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

イ．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記アの適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

ウ．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内において譲渡等をした場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（2037年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

エ．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内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

オ．2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）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、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限とします。ただし、2016年分以降は120万円を上限とします。）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を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である者に限ります。

カ．2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限とします。）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されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注1）本C．オにおける非課税口座及び本C．カにおける未成年者口座で譲渡損失が生じても、本C．アの上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本C．エの上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本C．イの譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（注2）2016年1月1日以降、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や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）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、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（注3）2018年1月にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

② 法人投資主の税務

A．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。配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として20％の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、源泉徴収税率は15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

B．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「A．配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。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。

C．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口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。

③ 投資法人の税務

A．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、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たすべき導管性要件のうち主要な要件は次のとおりです。

ア．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超であること。

イ．他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと。

ウ．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。

エ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。

オ．投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が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。

カ．設立時における投資口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、又は投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

B．不動産流通税の軽減措置

ア．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不動産の価額に対し4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については2021年3月31日までは3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2021年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が2019年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されています。

(ア)規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該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75%以上とする旨の記載があること。

(イ)投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第21項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。

(ウ)資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。

(エ)運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

ⅰ.特定不動産の割合が75%以上であること。

ⅱ.本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

(オ)投信法第187条の登録を受けていること。

イ．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が不動産の価額に対し2%の税率により課されます。ただし、売買により取得する土地については、2019年3月31日までは1.5%に税率が軽減されています。また、上記ア．(ア)乃至(オ)に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金商法の規定に従います。）が取得する不動産については当該取得後１年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が2019年3月31日までは1.3%に軽減されています。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域 （注1）	当期（第1期） （2018年8月31日現在）	
			保有総額 （百万円） （注2）	資産総額に 対する比率 （%）（注3）
信託不動産	オフィス	四大経済圏	44,333	63.7
		地方中核都市	8,199	11.8
	住宅	四大経済圏	4,927	7.1
		地方中核都市	1,217	1.8
	ホテル	四大経済圏	－	－
		地方中核都市	4,461	6.4
	商業施設・ その他	四大経済圏	995	1.4
		地方中核都市	1,049	1.5
	小計		65,183	93.7
預金・その他の資産			4,394	6.3
資産総額			69,578	100.0

	当期（第1期） （2018年8月31日現在）	
	金額（百万円）	資産総額に対する比率 （注3）（%）
負債総額（注2）	37,566	54.0
純資産総額（注2）	32,011	46.0

（注1）「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。
「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特例市制度の廃止（2015年4月1日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。

（注2）「保有総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、2018年8月31日現在における貸借対照表（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

A．保有資産の概要

本投資法人が2018年8月31日現在保有する資産の概要は、以下のとおりです。

保有資産の詳細については、後記「④　個別物件の概要」をご参照ください。

分類	物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	鑑定評価額(百万円)(注4)	取得先	取得年月日
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	12,350	19.2	13,000	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	15.2	10,000	ヒューリック株式会社	2018年7月30日
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	4,870	7.6	4,880	合同会社PRファースト	2018年7月30日
	O-04	TTS南青山ビル	東京都港区	4,090	6.4	4,290	ヒューリック株式会社	2018年7月30日
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	5.4	3,610	合同会社ジェイ・エックス・エス	2018年7月30日
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	3,450	5.4	3,620	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.9	2,600	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	O-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	2.3	1,900	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.6	1,140	合同会社アイランドシップ1号	2018年7月30日
	O-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	1.2	805	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	O-11	L.Biz仙台(注5)	宮城県仙台市	1,680	2.6	1,740	株式会社タカラレーベン	2018年7月30日
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.7	1,790	合同会社アイランドシップ1号	2018年7月30日
	O-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	2.3	1,680	合同会社ジェイ・エックス・エス	2018年7月30日
	O-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.4	1,120	合同会社ジェイ・エックス・エス	2018年7月30日
	O-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.4	1,030	合同会社ジェイ・エックス・エス	2018年7月30日
	O-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	771	1.2	987	合同会社ジェイ・エックス・エス	2018年7月30日
	O-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.9	814	合同会社ジェイ・エックス・エス	2018年7月30日
	小計		－	51,866	80.6	55,006	－	－

分類	物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	鑑定評価額(百万円)(注4)	取得先	取得年月日
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.7	1,220	合同会社アイランドシップ1号	2018年7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.7	1,110	株式会社タカラレーベン	2018年7月30日
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	1.6	1,080	合同会社アイランドシップ1号	2018年7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.6	1,070	合同会社アイランドシップ1号	2018年7月30日
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	589	0.9	605	ヒューリック株式会社	2018年7月30日
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.9	1,340	合同会社アイランドシップ1号	2018年7月30日
	小計		―	6,061	9.4	6,425	―	―
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	3.8	2,500	株式会社タカラレーベン・株式会社タカラレーベン西日本	2018年7月30日
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	3.1	2,100	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	小計		―	4,427	6.9	4,600	―	―
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.5	1,090	合同会社PRセカンド	2018年7月30日
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.6	1,100	株式会社タカラレーベン	2018年7月30日
	小計		―	2,016	3.1	2,190	―	―
合計			―	64,370	100.0	68,221	―	―

(注1) 「物件番号」は、オフィスについては0、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各保有資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。したがって、各保有資産の取得価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各保有資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注4) 「鑑定評価額」は、2018年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各保有資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注5) 2018年9月1日付で「MB小田急ビル」から「L.Biz仙台」に名称を変更しています。以下同じです。

B．建物の概要

本投資法人が2018年8月31日現在保有する資産に係る建物の概要（建築時期、テナント数、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積、築年数及び稼働率）は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	建築時期（注1）	テナント数（注2）	年間賃料（百万円）（注3）	敷金・保証金（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	築年数（年）（注7）	稼働率（%）（注8）
オフィス	O-01	NTビル	1996年3月	14	614	508	10,104.12（注9）	10,104.12（注9）	22.4	100.0
	O-02	東池袋セントラルプレイス	1984年11月	5	410	398	6,456.49	7,793.60	33.8	82.8
	O-03	名古屋センタープラザビル	1978年11月	35	328	274	9,435.91	9,560.59	39.8	98.7
	O-04	TTS南青山ビル	1984年5月	6	188	166	1,995.65	1,995.65	34.3	100.0
	O-05	大宮NSDビル	1993年3月	10	196	137	4,006.68	4,006.68	25.4	100.0
	O-06	サムティ新大阪センタービル	1991年4月	9	189	115	5,022.79	5,022.79	27.3	100.0
	O-07	博多祇園ビル	2007年11月	16	143	62	3,653.70	3,653.70	10.8	100.0
	O-08	中央博労町ビル	1993年4月	20	103	42	3,665.05	3,739.57	25.3	98.0
	O-09	L.Biz神保町	2009年6月	1	53	35	859.82	859.82	9.2	100.0
	O-10	心斎橋ビル	1990年12月	7	47	20	1,408.52	1,408.52	27.7	100.0
	O-11	L.Biz仙台	1993年3月	26	102	72	3,059.22	3,368.98	25.4	90.8
	O-12	仙台日興ビル	1989年3月	6	115	84	2,540.11	2,540.11	29.4	100.0
	O-13	盛岡駅前通ビル	1987年4月	20	137	101	4,217.74	4,480.31	31.3	94.1
	O-14	長野セントラルビル	1994年11月	21	86	59	2,485.47（注9）	2,619.93（注9）	23.8	94.9
	O-15	EME郡山ビル	1988年3月	18	92	80	2,666.71	2,931.65	30.4	91.0
	O-16	宇都宮セントラルビル	1995年9月	16	81	53	2,551.90	2,768.91	22.9	92.2
	O-17	山形駅前通ビル	1984年11月	8	66	40	2,337.01	2,505.92	33.8	93.3
	小計／平均			238	2,957	2,253	66,466.89	69,360.85	27.9	95.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年7月	79	72	11	2,748.89	2,935.38	11.1	93.6
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1997年4月	2	62	49	2,462.60	2,462.60	21.3	100.0
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	2009年3月	65	64	1	2,584.29	2,782.51	9.4	92.9
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年7月	30	52	10	1,212.35	1,405.29	10.1	86.3
	R-05	アルファスペース都立大	1990年4月	12	32	3	840.80	907.13	28.3	92.7
	R-06	ジェイシティ八丁堀	2005年11月	62	79	12	2,461.91	2,623.39	12.8	93.8
	小計／平均			250	363	89	12,310.84	13,116.30	14.5	93.9

分類	物件番号	物件名称	建築時期（注1）	テナント数（注2）	年間賃料（百万円）（注3）	敷金・保証金（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	築年数（年）（注7）	稼働率（%）（注8）
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2017年10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	0.8	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1991年2月	1	128	31	5,267.16	5,267.16	27.5	100.0
	小計／平均			2	281	82	10,386.31	10,386.31	12.9	100.0
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	2002年4月	6	52	34	761.01	761.01	16.3	100.0
	C-02	コープさっぽろ春光店	1994年8月	1	83	83	7,214.92	7,214.92	24.0	100.0
	小計／平均			7	135	118	7,975.93	7,975.93	20.3	100.0
合計／平均				497	3,738	2,544	97,139.97	100,839.39	25.3	96.3

（注1）「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。

（注2）「テナント数」は、2018年8月31日現在において各保有資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

（注3）「年間賃料」は、2018年8月31日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。以下「フリーレント等」といいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

（注4）「敷金・保証金」は、2018年8月31日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注5）「賃貸面積」は2018年8月31日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

（注6）「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

（注7）「築年数」は、各保有資産に係る建物の建築時期から2018年8月31日現在までの築年数を、小数第2位を切り捨てて記載しています。

（注8）「稼働率」は、2018年8月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注9）「NTビル」及び「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は保有資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

また、本投資法人の各期末保有資産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

	2018年8月31日（第1期末）
稼働率（%）	96.3

C．不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所から、2018年8月31日を価格時点として、各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証又は約束するものではありません。なお、各鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）（注1）	鑑定NOI利回り（%）（注2）
					収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	O-01	NTビル	一般財団法人日本不動産研究所	13,000	13,300	4.1	12,700	3.8	4.3	568	4.6
	O-02	東池袋セントラルプレイス	一般財団法人日本不動産研究所	10,000	10,200	4.0	9,880	3.8	4.2	415	4.2
	O-03	名古屋センタープラザビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,880	4,950	5.2	4,810	5.0	5.4	278	5.7
	O-04	TTS南青山ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,290	4,430	3.6	4,230	3.7	3.8	163	4.0
	O-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	3,610	3,750	4.7	3,550	4.5	4.9	183	5.3
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	3,620	3,760	4.4	3,560	4.2	4.6	179	5.2
	O-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,600	2,660	4.4	2,580	4.2	4.6	119	4.8
	O-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,900	1,930	4.3	1,880	4.1	4.5	91	6.2
	O-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,160	3.9	1,130	4.0	4.1	46	4.6
	O-10	心斎橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	805	833	4.3	793	4.1	4.5	41	5.3
	O-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株式会社	1,740	1,780	4.8	1,700	4.6	5.0	92	5.5
	O-12	仙台日興ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,790	1,840	4.5	1,770	4.6	4.7	89	5.2
	O-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,680	1,680	5.8	1,680	5.6	6.0	104	7.0
	O-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	1,120	1,150	5.7	1,110	5.5	5.9	73	8.2
	O-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,030	1,020	5.7	1,030	5.5	5.9	65	7.3
	O-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	987	1,010	5.5	977	5.3	5.7	67	8.7
	O-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	814	832	5.7	806	5.5	5.9	53	8.9
	小計／平均			55,006	56,285	－	54,186	－	－	2,633	5.1

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）（注1）	鑑定NOI利回り（%）（注2）
					収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	1,230	4.7	1,210	4.8	4.9	60	5.5
	R-02	ドーミー浮間舟渡	JLL森井鑑定株式会社	1,110	1,130	4.6	1,090	4.4	4.8	57	5.3
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,080	1,090	4.8	1,070	4.9	5.0	54	5.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,070	1,100	4.1	1,060	4.2	4.3	46	4.4
	R-05	アルファスペース都立大	大和不動産鑑定株式会社	605	619	4.0	599	3.8	4.2	27	4.7
	R-06	ジェイシティ八丁堀	株式会社谷澤総合鑑定所	1,340	1,350	4.9	1,330	5.0	5.1	68	5.7
	小計／平均			6,425	6,519	－	6,359	－	－	316	5.2
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	株式会社中央不動産鑑定所	2,500	2,470	5.1	2,510	4.9	5.3	131	5.4
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	大和不動産鑑定株式会社	2,100	2,090	4.9	2,100	4.7	5.1	113	5.7
	小計／平均			4,600	4,560	－	4,610	－	－	245	5.5
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,090	1,120	4.1	1,070	3.9	4.3	46	4.7
	C-02	コープさっぽろ春光店	株式会社中央不動産鑑定所	1,100	1,100	6.3	1,100	6.1	6.5	71	6.9
	小計／平均			2,190	2,220	－	2,170	－	－	118	5.9
合計／平均				68,221	69,584	－	67,325	－	－	3,313	5.1

（注1）　「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益を記載しています。以下同じです。

（注2）　「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

D．建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び大和不動産鑑定株式会社から取得しています。

なお、建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、下記調査業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費（千円）（注1）	短期修繕費（千円）（注1）	長期修繕費（年平均額）（千円）（注2）	再調達価格（百万円）（注3）
オフィス	O-01	NTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	37,390	4,752
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	14,178	2,796
	O-03	名古屋センタープラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	34,889	4,302
	O-04	TTS南青山ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	8,052	585
	O-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	14,593	1,485
	O-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	19,719	1,722
	O-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	8,878	1,282
	O-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	13,470	1,348
	O-09	L.Biz神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	1,998	239
	O-10	心斎橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	6,969	664
	O-11	L.Biz仙台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	11,246	1,376
	O-12	仙台日興ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	13,645	1,065
	O-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	12,052	1,878
	O-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	11,910	1,330
	O-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	11,476	1,142
	O-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	15,560	1,163
	O-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	9,939	1,074
住宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	4,321	714
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	8,498	545
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	4,107	681
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	2,229	355
	R-05	アルファスペース都立大	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	3,246	263
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	3,942	686
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	656	1,314
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	11,637	1,480
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	1,458	166
	C-02	コープさっぽろ春光店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	6,186	882

（注1）「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。

（注2）「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、今後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。）を記載しています。

（注3）「再調達価格」は、建物状況評価報告書に基づき、当該報告書作成時点において同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格を百万円未満を切り捨てて記載しています。

E．地震リスク評価報告書の概要

保有資産に係る建物の地震予想損失率PML値は、以下のとおりです。

各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、地震保険は付保していません。

なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

分類	物件番号	物件名称	PML値（%）
オフィス	O-01	NTビル	1.2
	O-02	東池袋セントラルプレイス	2.9
	O-03	名古屋センタープラザビル	2.2
	O-04	TTS南青山ビル	7.9
	O-05	大宮NSDビル	4.8
	O-06	サムティ新大阪センタービル	9.5
	O-07	博多祇園ビル	2.3
	O-08	中央博労町ビル	5.5
	O-09	L.Biz神保町	7.2
	O-10	心斎橋ビル	9.1
	O-11	L.Biz仙台	2.3
	O-12	仙台日興ビル	2.0
	O-13	盛岡駅前通ビル	7.0
	O-14	長野セントラルビル	6.7
	O-15	EME郡山ビル	2.3
	O-16	宇都宮セントラルビル	2.3
	O-17	山形駅前通ビル	4.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	6.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	6.9
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	4.6
	R-05	アルファスペース都立大	4.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	3.0
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2.8
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1.4
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	4.4
	C-02	コープさっぽろ春光店	0.9
ポートフォリオ全体(注)			1.0

（注）「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2018年4月付「27物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

Ｆ．保有資産に係る設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

保有資産に係る設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	設計者 (注1)	構造計算者 (注1)	施工者 (注1)	確認検査機関 (注1)	構造計算確認機関 (注1)
オフィス	0-01	NTビル	株式会社 久米設計	株式会社 久米設計	株式会社フジタ東京支店	財団法人日本建築センター	(注2)
	0-02	東池袋セントラルプレイス	古久根建設 一級建築士事務所	古久根建設 一級建築士事務所	古久根建設・日東建設共同企業体	豊島区建築主事	(注2)
	0-03	名古屋センタープラザビル	三菱地所株式会社名古屋支店一級建築士事務所	三菱地所株式会社名古屋支店一級建築士事務所	株式会社間組名古屋支店	名古屋市建築主事	(注2)
	0-04	TTS南青山ビル	石原建設株式会社（新築時）有限会社マスターデザイナーズ一級建築士事務所（増築時）	石原建設 株式会社	石原建設株式会社（新築時） 株式会社原瀬建設工業（増築時）	港区建築主事	(注2)
	0-05	大宮NSDビル	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社プランテック総合計画事務所	株式会社 佐伯工務店	大宮市建築主事	(注2)
	0-06	サムティ新大阪センタービル	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社 大林組	大阪市建築主事	(注2)
	0-07	博多祇園ビル	株式会社アーキスタイル 一級建築士事務所	株式会社アーキスタイル 一級建築士事務所	株式会社 高松組	福岡市建築主事	(注2)
	0-08	中央博労町ビル	株式会社鴻池組大阪本社 一級建築士事務所	株式会社鴻池組大阪本社 一級建築士事務所	株式会社鴻池組大阪本社	大阪市建築主事	(注2)
	0-09	L.Biz神保町	株式会社デベロップデザイン一級建築士事務所	株式会社 クロスファクトリー	株式会社合田工務店 東京本店	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	アウェイ建築評価ネット株式会社
	0-10	心斎橋ビル	株式会社中庭建築事務所 一級建築士事務所	株式会社中庭建築事務所 一級建築士事務所	株式会社大林組 株式会社辰村組大阪支店	大阪市建築主事	(注2)
	0-11	L.Biz仙台	株式会社新日本地所一級建築士事務所	株式会社新日本地所一級建築士事務所	小田急建設 株式会社	仙台市建築主事	(注2)
	0-12	仙台日興ビル	三菱地所株式会社仙台支店一級建築士 事務所	三菱地所株式会社仙台支店一級建築士 事務所	鹿島建設株式会社東北支店	仙台市建築主事	(注2)
	0-13	盛岡駅前通ビル	株式会社日建設計東京本社一級建築士 事務所	株式会社 日本設計	鹿島建設株式会社仙台支店	盛岡市建築主事	(注2)
	0-14	長野セントラルビル	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店、北野建設株式会社共同企業体	長野市建築主事	(注2)
	0-15	EME郡山ビル	株式会社久米建築事務所 一級建築士事務所	株式会社久米建築事務所	清水建設 株式会社 東北支店	郡山市建築主事	(注2)
	0-16	宇都宮セントラルビル	株式会社久米設計 一級建築士事務所	株式会社 久米設計	大成建設株式会社関東支店	宇都宮市建築主事	(注2)
	0-17	山形駅前通ビル	鹿島建設株式会社仙台支店一級建築士 事務所	鹿島建設株式会社仙台支店	鹿島建設株式会社仙台支店	山形市建築主事	(注2)

分類	物件番号	物件名称	設計者 (注1)	構造計算者 (注1)	施工者 (注1)	確認検査機関 (注1)	構造計算確認機関 (注1)
住宅	R-01	アマーレ東海通	土屋組一級建築士事務所（新築時） 株式会社ラックランド（用途変更時）	一級建築士事務所 一級建築士濱口巌	株式会社土屋組名古屋支店（新築時） 株式会社ラックランド（用途変更時）	ビューローベリタスジャパン株式会社	(注2)
	R-02	ドーミー浮間舟渡	株式会社大塚設計事務所	株式会社大塚設計事務所	株式会社大本組東京支店	板橋区建築主事	(注2)
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	CK.sカミスリ設計一級建築士事務所	日建建設株式会社	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社
	R-04	ラグゼナ東高円寺	有限会社キアラ建築研究機関	TIS & PARTNERS KYOTO OFFICE	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	ビューローベリタスジャパン株式会社
	R-05	アルファスペース都立大	株式会社深井建築設計 事務所	株式会社深井建築設計 事務所	住友建設株式会社東京支店	目黒区建築主事	(注2)
	R-06	ジェイシティ八丁堀	株式会社アートライフ設計コンサルタント	株式会社アートライフ設計コンサルタント	株式会社ノバック広島支店	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	(注2)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	株式会社イクス・アーク都市設計 株式会社共立エステート	株式会社創建設計事務所	株式会社門屋組	日本ERI株式会社	日本ERI株式会社
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	宇都宮市建築主事	(注2)
商業施設・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	環アソシエイツ今村設計室	環アソシエイツ今村設計室	株式会社鴻池組九州支店	福岡市建築主事	(注2)
	C-02	コープさっぽろ春光店	大和ハウス工業株式会社札幌支店	株式会社横河建築設計事務所	大和ハウス工業株式会社 札幌支店	旭川市建築主事	(注2)

(注1) 「設計者」、「構造設計者」、「施工者」、「確認検査機関」及び「構造計算確認機関」の各欄に記載の名称については、設計、構造設計、施工、確認検査及び構造計算確認がそれぞれなされた当時の社名を記載しています。

(注2) 構造計算適合性判定制度の導入前に建築確認申請が行われているため、構造計算確認機関は存在しません。

G．主要な不動産の概要

保有資産のうち、2018年8月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数（注1）	年間賃料（百万円）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	賃貸可能面積（㎡）（注4）	稼働率（%）（注5）
0-01	NTビル	14	614	10,104.12	10,104.12	100.0
0-02	東池袋セントラルプレイス	5	410	6,456.49	7,793.60	82.8

（注1）「テナント数」は、2018年8月31日現在において各保有資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

（注2）「年間賃料」は、2018年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント等は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

（注3）「賃貸面積」は、2018年8月31日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に表示されている面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

（注4）「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

（注5）「稼働率」は、2018年8月31日現在における各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産に係る賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、主要な不動産に係る稼働率の推移は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	稼働率の推移（%）
		2018年8月31日（第1期末）
0-01	NTビル	100.0
0-02	東池袋セントラルプレイス	82.8

H．主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全ての保有資産の賃貸面積の合計の10％以上を占めるもの）の概要

本投資法人の保有資産のうち、2018年8月31日現在のポートフォリオ全体に対し総賃貸面積の10％以上を占めるテナント（主要なテナント）はありません。

Ⅰ．賃貸面積上位テナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2018年8月31日現在のポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。なお、賃料固定型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載し、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

テナント名	物件番号	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注1）	面積比率（注2）	契約満了日（注1）	契約形態（注1）
株式会社共立メンテナンス	R-02	ドーミー浮間舟渡	7,411.20	7.6	2021年3月31日	普通借家契約
	H-01	ドーミーイン松山			2047年12月7日	普通借家契約
生活協同組合コープさっぽろ	C-02	コープさっぽろ春光店	7,214.92	7.4	2019年8月31日	普通借家契約
合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	5,267.16	5.4	2027年4月20日	定期借家契約
株式会社ニッセイコム	O-01	NTビル	2,918.45	3.0	2020年5月15日	普通借家契約
NTTファイナンス株式会社	O-02	東池袋セントラルプレイス	2,345.20	2.4	2019年4月30日	普通借家契約
サムティ株式会社	O-06	サムティ新大阪センタービル	1,661.59	1.7	2022年4月20日	普通借家契約
	O-07	博多祇園ビル			2019年4月20日	普通借家契約
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	O-12	仙台日興ビル	1,557.01	1.6	2019年4月30日	普通借家契約
株式会社りそな銀行	O-03	名古屋センタープラザビル	1,418.61	1.4	2019年4月30日	普通借家契約
	O-06	サムティ新大阪センタービル			2020年2月7日	普通借家契約
第一生命保険株式会社	O-03	名古屋センタープラザビル	1,408.21	1.4	2019年6月26日	普通借家契約
	O-17	山形駅前通ビル			2020年2月29日	普通借家契約
アステラス製薬株式会社	O-13	盛岡駅前通ビル	1,322.08	1.4	2019年2月28日	普通借家契約
	O-15	EME郡山ビル			2019年7月8日	普通借家契約
	O-17	山形駅前通ビル			2019年2月25日	普通借家契約

（注1）「総賃貸面積」、「契約満了日」及び「契約形態」は、2018年8月31日現在における当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された総賃貸面積、契約満了日及び契約形態を、それぞれ記載しています。

（注2）「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

Ｊ．ポートフォリオ分散の状況

ア．用途別

分類	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	平均鑑定 NOI利回り （%） （注2）
オフィス	17	51,866	80.6	5.1
住宅	6	6,061	9.4	5.2
ホテル	2	4,427	6.9	5.5
商業施設・その他	2	2,016	3.1	5.9
合計／平均	27	64,370	100.0	5.1

（注1）「投資比率」は、保有資産の取得価格の合計に対する当該用途別の取得価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「平均鑑定NOI利回り」は、各分類について、各保有資産に係る鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

イ．エリア別

分類		物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	（平均）鑑定 NOI利回り （%） （注2）
四大経済圏	東京経済圏	8	33,448	52.0	4.5
	名古屋経済圏	2	5,970	9.3	5.7
	大阪経済圏	3	5,707	8.9	5.5
	福岡経済圏	3	4,512	7.0	4.9
	小計／平均	16	49,638	77.1	4.8
地方中核都市	政令指定都市	3	4,620	7.2	5.4
	中核市	7	9,512	14.8	6.6
	施行時特例市	1	600	0.9	8.9
	県庁所在地	0	－	－	－
	小計／平均	11	14,732	22.9	6.3
その他		0	－	－	－
合計／平均		27	64,370	100.0	5.1

（注1）「投資比率」は、保有資産の取得価格の合計に対する当該エリア別の取得価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「（平均）鑑定NOI利回り」は、各分類について、各保有資産に係る鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ウ．規模別

分類	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注1）	（平均）鑑定 NOI利回り （%） （注2）
100億円超	1	12,350	19.2	4.6
50億円超～100億円未満	1	9,780	15.2	4.2
50億円未満	25	42,240	65.6	5.5
合計／平均	27	64,370	100.0	5.1

（注1）「投資比率」は、各保有資産の取得価格の合計に対する当該規模別の取得価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「（平均）鑑定NOI利回り」は、各分類について、各保有資産に係る鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

K．資本的支出

ア．資本的支出の予定

本投資法人が2018年8月31日現在保有する資産に関して、現在計画されている2019年2月期の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、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	共用部リニューアル工事 エレベーター更新工事	自　2019年1月 至　2019年2月	45,991	－	－
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調更新工事	自　2018年9月 至　2018年10月	26,270	－	－
EME郡山ビル	福島県郡山市	空調更新工事 LED化工事	自　2018年10月 至　2018年12月	18,000	－	－

イ．期中に行った資本的支出

本投資法人が2018年8月31日現在保有する運用資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は1,000千円であり、当期費用に区分された修繕費1,499千円と合わせて、合計2,499千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額（千円）
EME郡山ビル	福島県郡山市	間仕切・扉取付工事	自　2018年8月7日 至　2018年8月19日	1,000
合計				1,000

ウ．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

Ｌ．個別物件の概要

保有資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」及び「鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2018年8月31日現在の情報に基づいて記載しています。

ア．「特定資産の概要」欄の記載について

（ア）「取得年月日」は、各保有資産の取得日を記載しています。

（イ）「取得価格」は、各保有資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（ウ）「信託受益権の概要」は、各保有資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の概要を記載しています。

（エ）「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。

（オ）土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

（カ）土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。

（キ）土地の「用途地域」は、都市計画法に従って定められた種類を記載しています。

（ク）土地の「建ぺい率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。

（ケ）土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

（コ）建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。

（サ）建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

（シ）「担保設定の有無」は、本投資法人が保有資産について負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。

(ス)「PM会社」は、各物件においてプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している会社を記載しています。また、「サブPM会社」は、各物件についてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している会社を記載しています。なお、「サブPM会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社タカラプロパティがプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブPM会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。

(セ)「特記事項」は、本書の日付現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

イ．「賃貸借の概要」欄の記載について

(ア)「賃貸可能面積」は、各物件の建物につき賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(イ)「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ウ)「主要テナント」は、各物件における主要なテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。

(エ)「テナント数」は、保有資産の賃借人となっているテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。

物件番号		NTビル			
0-01					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月23日
取得価格		12,350,000,000円		緊急修繕費	―
信託受益権の概要	信託設定日	2002年11月29日		短期修繕費	―
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	37,390千円
	信託期間満了日	2027年4月30日			
土地	所在地（住居表示）	東京都品川区大井1-47-1	建物	構造・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2階付17階建
	敷地面積	2,834.11㎡		建築時期	1996年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	18,958.75㎡
	建ぺい率／容積率	80%／500%		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権〔区分所有〕
担保設定の有無	無し		サブPM会社		シービーアールイー株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		10,104.12㎡（注）	稼働率		100.0%
主要テナント		株式会社ニッセイコム	テナント数		14

（注）「NTビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は保有資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

物件番号		東池袋セントラルプレイス			
0-02					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		9,780,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月10日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	14,178千円
	信託期間満了日	2026年10月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋3-22-17	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	敷地面積	1,658.91㎡		建築時期	1984年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	10,917.13㎡
	建ぺい率／容積率	80%／600%		種類	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		サンフロンティア不動産株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		7,793.60㎡	稼働率		82.8%（注）
主要テナント		NTTファイナンス株式会社	テナント数		5

（注）本物件の主要テナントであるNTTファイナンス株式会社より2018年7月以降2019年4月にかけて段階的に退去する旨の解約の申し出がなされています。本投資法人は、本物件の収益の安定性を図るため、株式会社タカラプロパティを賃借人としてマスターリース契約（2018年8月末まではパス・スルー型、2018年9月以降は賃料固定型）を締結しており、当該主要テナント退去後のリーシングによりエンドテナントとの賃貸借契約に基づく稼働率が一定の水準に達するまでの間は、当該マスターリース契約を継続することを企図しています。

物件番号		名古屋センタープラザビル			
0-03					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月15日
取得価格		4,870,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2004年12月15日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	34,889千円
	信託期間満了日	2027年1月31日			
土地	所在地（住居表示）	愛知県名古屋市千種区今池五丁目1-5	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	敷地面積	1,805.42㎡		建築時期	1978年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	14,793.49㎡
	建ぺい率／容積率	80%／600%・800%		種類	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社ザイマックスアルファ
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		9,560.59㎡	稼働率		98.7%
主要テナント		株式会社りそな銀行	テナント数		35

物件番号		TTS南青山ビル			
0-04					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月23日
取得価格		4,090,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年10月31日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	8,052千円
	信託期間満了日	2026年10月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都港区南青山6-12-1	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	敷地面積	428.48㎡		建築時期	1984年5月
	用途地域	商業地域（北側道路から20m迄） 第二種中高層住居専用地域（北側道路から20m超）		延床面積	2,231.86㎡
	建ぺい率／容積率	80%／600% 60%／300%		種類	店舗・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		サンフロンティア不動産株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		1,995.65㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		株式会社LIXIL	テナント数		6

物件番号		大宮NSDビル			
0-05					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月15日
取得価格		3,493,900,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2015年6月19日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	14,593千円
	信託期間満了日	2027年5月31日			
土地	所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市大宮区仲町一丁目110	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建
	敷地面積	1,441.45㎡		建築時期	1993年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,861.53㎡
	建ぺい率／容積率	80%／400%		種類	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社ザイマックスアルファ
特記事項： 本物件敷地の一部が、建物竣工後に、建築基準法第42条第2項に基づく道路とみなされる部分（セットバック部分、約0.12㎡）となったことに伴い、本物件は、本書の日付現在において適用される容積率を満たさない、いわゆる既存不適格物件となっています。このため、現況と同様の建物を再建築することはできません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		4,006.68㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		非開示	テナント数		10

物件番号		サムティ新大阪センタービル			
0-06					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月6日
取得価格		3,450,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月28日		短期修繕費	-
	信託受託者	株式会社りそな銀行		長期修繕費（年平均額）	19,719千円
	信託期間満了日	2024年9月11日			
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市淀川区西中島四丁目3-24	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	敷地面積	1,094.13㎡		建築時期	1991年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	6,582.52㎡
	建ぺい率／容積率	80%／600%		種類	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		サムティプロパティマネジメント株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		5,022.79㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		サムティ株式会社	テナント数		9

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
0-07</td><td colspan="4">博多祇園ビル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年3月7日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>2,500,000,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年4月21日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費（年平均額）</td><td rowspan="2">8,878千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年4月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地（住居表示）</td><td>福岡県福岡市博多区祇園町4-2</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨造陸屋根8階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>943.65㎡</td><td>建築時期</td><td>2007年11月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>4,580.49㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80％／500％・400％</td><td>種類</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無し</td><td colspan="2">サブPM会社</td><td>株式会社オー・エイチ・アイ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>3,653.70㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>独立行政法人中小企業基盤整備機構九州支部</td><td colspan="2">テナント数</td><td>16</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
0-08</td><td colspan="4">中央博労町ビル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年3月6日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,485,100,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年4月21日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費（年平均額）</td><td rowspan="2">13,470千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年4月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地（住居表示）</td><td>大阪府大阪市中央区博労町一丁目7-7</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨造陸屋根地下1階付9階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>876.72㎡</td><td>建築時期</td><td>1993年4月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>5,390.95㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80％／600％</td><td>種類</td><td>事務所・店舗・車庫</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無し</td><td colspan="2">サブPM会社</td><td>サムティプロパティマネジメント株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>3,739.57㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>98.0％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社パナシア</td><td colspan="2">テナント数</td><td>20</td></tr>
</table>

物件番号		L.Biz神保町			
0-09					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月23日
取得価格		1,006,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年3月29日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	1,998千円
	信託期間満了日	2027年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都千代田区神田猿楽町1-4-12	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	敷地面積	307.62㎡		建築時期	2009年6月
	用途地域	商業地域		延床面積	920.49㎡
	建ぺい率／容積率	80％／500％（基準容積率360％）		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		859.82㎡	稼働率		100.0％
主要テナント		学校法人角川ドワンゴ学園N高等学校	テナント数		1

物件番号		心斎橋ビル			
0-10					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月6日
取得価格		772,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	6,969千円
	信託期間満了日	2027年4月30日			
土地	所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目12-21	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
	敷地面積	360.00㎡		建築時期	1990年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,134.97㎡
	建ぺい率／容積率	80％／500％		種類	事務所・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		サムティプロパティマネジメント株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		1,408.52㎡	稼働率		100.0％
主要テナント		株式会社サンディクリエイション	テナント数		7

物件番号		L.Biz仙台			
0-11					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		1,680,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2018年7月30日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	11,246千円
	信託期間満了日	2028年7月31日			
土地	所在地（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区榴岡4-12-12	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（附属建物）
	敷地面積	722.78㎡		建築時期	1993年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,257.47㎡ 42.21㎡（附属建物）
	建ぺい率／容積率	80%／600%		種類	事務所 駐車場（附属建物）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		3,368.98㎡	稼働率		90.8%
主要テナント		株式会社ローソン	テナント数		26

物件番号		仙台日興ビル			
0-12					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		1,740,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年9月4日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	13,645千円
	信託期間満了日	2027年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	宮城県仙台市青葉区中央3-2-21	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建（附属建物）
	敷地面積	522.14㎡		建築時期	1989年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,598.01㎡ 1.44㎡（附属建物）
	建ぺい率／容積率	80%／700%		種類	事務所 物置（附属建物）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社リオ・コンサルティング
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,540.11㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		ＳＭＢＣ日興証券株式会社	テナント数		6

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
0-13</td><td colspan="4">盛岡駅前通ビル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年2月20日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,480,000,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2002年11月7日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費（年平均額）</td><td rowspan="2">12,052千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年5月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地（住居表示）</td><td>岩手県盛岡市盛岡駅前通16-21</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（附属建物）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,081.84㎡</td><td>建築時期</td><td>1987年4月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>5,981.77㎡
168.13㎡（附属建物）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80％／600％・400％</td><td>種類</td><td>事務所
駐車場（附属建物）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>担保設定の有無</td><td colspan="2">無し</td><td colspan="2">サブPM会社</td><td>株式会社日本プロパティ・ソリューションズ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>4,480.31㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>94.1％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>花王株式会社</td><td colspan="2">テナント数</td><td>20</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
0-14</td><td colspan="4">長野セントラルビル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年2月16日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>898,000,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2002年5月22日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費（年平均額）</td><td rowspan="2">11,910千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年5月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地（住居表示）</td><td>長野県長野市南千歳二丁目12-1</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>816.23㎡</td><td>建築時期</td><td>1994年11月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>4,047.66㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80％／500％</td><td>種類</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権［区分所有］</td></tr>
<tr><td>担保設定の有無</td><td colspan="2">無し</td><td colspan="2">サブPM会社</td><td>シービーアールイー株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>2,619.93㎡　（注）</td><td colspan="2">稼働率</td><td>94.9％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>アクサ生命保険株式会社</td><td colspan="2">テナント数</td><td>21</td></tr>
</table>

（注）「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は保有資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

物件番号		EME郡山ビル			
0-15					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日
取得価格		900,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2015年6月19日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	11,476千円
	信託期間満了日	2027年5月31日			
土地	所在地（住居表示）	福島県郡山市虎丸町21-10	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	敷地面積	820.84㎡		建築時期	1988年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,183.13㎡
	建ぺい率／容積率	80%／600%		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		シービーアールイー株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,931.65㎡	稼働率		91.0%
主要テナント		小野薬品工業株式会社	テナント数		18

物件番号		宇都宮セントラルビル			
0-16					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月15日
取得価格		771,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年5月22日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	15,560千円
	信託期間満了日	2027年5月31日			
土地	所在地（住居表示）	栃木県宇都宮市中河原町3-19	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	敷地面積	1,057.40㎡		建築時期	1995年9月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,050.54㎡
	建ぺい率／容積率	80%／400%		種類	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		シービーアールイー株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,768.91㎡	稼働率		92.2%
主要テナント		アクサ生命保険株式会社	テナント数		16

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
0-17</td><td colspan="4">山形駅前通ビル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年2月21日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>600,000,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2002年5月22日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費
（年平均額）</td><td rowspan="2">9,939千円</td></tr>
<tr><td>信託期間
満了日</td><td>2027年5月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地
（住居表示）</td><td>山形県山形市十日町一丁目1-34</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>567.52㎡</td><td>建築時期</td><td>1984年11月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>4,304.16㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／
容積率</td><td>80％／600％</td><td>種類</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>担保設定の有無</td><td colspan="2">無し</td><td colspan="2">サブPM会社</td><td>シービーアールイー株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
　該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>2,505.92㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>93.3％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>第一生命保険株式会社</td><td colspan="2">テナント数</td><td>8</td></tr>
</table>

物件番号		アマーレ東海通			
R-01					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月20日
取得価格		1,100,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2007年9月18日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	4,321千円
	信託期間満了日	2027年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	愛知県名古屋市港区東海通3-21-1	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき10階建
	敷地面積	751.57㎡		建築時期	2007年7月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,035.31㎡
	建ぺい率／容積率	80%／400%		種類	共同住宅・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社LIXILリアルティ
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,935.38㎡	稼働率		93.6%
主要テナント		個人	テナント数		79

物件番号		ドーミー浮間舟渡			
R-02					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		1,080,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2018年7月30日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	8,498千円
	信託期間満了日	2028年7月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都板橋区舟渡一丁目16-23	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	敷地面積	1,003.00㎡		建築時期	1997年4月
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,407.44㎡
	建ぺい率／容積率	60%／300%		種類	寄宿舎・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,462.60㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		株式会社共立メンテナンス	テナント数		2

物件番号		ベネフィス博多南グランスウィート			
R-03					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月26日
取得価格		1,032,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年3月29日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	4,107千円
	信託期間満了日	2027年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区竹下2-4-29	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	敷地面積	1,419.31㎡		建築時期	2009年3月
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,910.38㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	共同住宅・事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,782.51㎡	稼働率		92.9%
主要テナント		個人	テナント数		65

物件番号		ラグゼナ東高円寺			
R-04					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日
取得価格		1,060,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年3月29日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	2,229千円
	信託期間満了日	2027年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都杉並区高円寺南1-4-41	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階付7階建
	敷地面積	485.67㎡		建築時期	2008年7月
	用途地域	商業地域 第一種中高層住居専用地域		延床面積	1,400.05㎡
	建ぺい率／容積率	80%／400% 60%／200%		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社タカラプロパティ
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		1,405.29㎡	稼働率		86.3%
主要テナント		個人	テナント数		30

物件番号		アルファスペース都立大			
R-05					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日
取得価格		589,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年10月31日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	3,246千円
	信託期間満了日	2026年10月31日			
土地	所在地（住居表示）	東京都目黒区中根2-5-20	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建（附属建物）
	敷地面積	370.40㎡		建築時期	1990年4月
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,146.34㎡ 3.78㎡（附属建物）
	建ぺい率／容積率	60%／300%		種類	共同住宅 物置（附属建物）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		907.13㎡	稼働率		92.7%
主要テナント		個人	テナント数		12

物件番号		ジェイシティ八丁堀			
R-06					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日
取得価格		1,200,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年1月27日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	3,942千円
	信託期間満了日	2027年3月31日			
土地	所在地（住居表示）	広島県広島市中区八丁堀12-10	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	敷地面積	538.34㎡		建築時期	2005年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,885.26㎡
	建ぺい率／容積率	80%／800%		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		グローバルコミュニティ株式会社
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,623.39㎡	稼働率		93.8%
主要テナント		個人	テナント数		62

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
H-01</td><td colspan="4">ドーミーイン松山</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上日動リスクコンサルティング株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年2月20日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>2,427,000,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2018年7月30日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費（年平均額）</td><td rowspan="2">656千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2028年7月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地（住居表示）</td><td>愛媛県松山市大街道2-6-5</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根13階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>990.43㎡</td><td>建築時期</td><td>2017年10月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>4,997.88㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80%／500%</td><td>種類</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無し</td><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社タカラプロパティ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
テナントとの間の本物件に関する賃貸借契約において、本物件を第三者に売却又は譲渡しようとする場合には、テナントに対し本物件の取得に関する優先交渉権を与える旨の合意がされています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>5,119.15㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社共立メンテナンス</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号
H-02</td><td colspan="4">ホテルサンシャイン宇都宮</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年7月30日</td><td>調査年月日</td><td>2018年3月5日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>2,000,000,000円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年4月21日</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費（年平均額）</td><td rowspan="2">11,637千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年4月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所在地（住居表示）</td><td>栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3-3</td><td rowspan="5">建物</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,038.75㎡</td><td>建築時期</td><td>1991年2月</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>5,267.16㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率／容積率</td><td>80%／600%</td><td>種類</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無し</td><td colspan="2">サブPM会社</td><td>サムティ株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>5,267.16㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
</table>

物件番号		プリオ大名Ⅱ			
C-01					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月7日
取得価格		980,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	1,458千円
	信託期間満了日	2027年4月30日			
土地	所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区大名一丁目13-19	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根6階建
	敷地面積	241.33㎡		建築時期	2002年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	850.13㎡
	建ぺい率／容積率	80%／500%・400%		種類	店舗・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社大央
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		761.01㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		アディダスジャパン株式会社	テナント数		6

物件番号		コープさっぽろ春光店			
C-02					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月23日
取得価格		1,036,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2018年7月30日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（年平均額）	6,186千円
	信託期間満了日	2028年7月31日			
土地	所在地（住居表示）	北海道旭川市末広4条1-452	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
	敷地面積	10,007.76㎡		建築時期	1994年8月
	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 第二種住居地域		延床面積	7,162.46㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200% 50%／80%		種類	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ
特記事項： テナントとの間の本物件に関する賃貸借契約において、テナントの書面による承諾なくして、本物件を譲渡、質入等をしてはならないものとされています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		7,214.92㎡	稼働率		100.0%
主要テナント		生活協同組合コープさっぽろ	テナント数		1

M. 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

物件番号	0-01	0-02	0-03	0-04	0-05
物件名称	NTビル	東池袋セントラルプレイス	名古屋センタープラザビル	TTS南青山ビル	大宮NSDビル
①不動産賃貸事業収入	66,290	41,367	34,810	17,678	18,238
賃貸事業収入	55,907	37,329	30,613	16,761	17,474
その他賃貸事業収入	10,383	4,037	4,196	916	764
②不動産賃貸事業費用	10,358	5,286	8,534	1,633	5,031
管理業務費	3,468	1,891	3,919	691	3,554
水道光熱費	6,669	3,194	4,244	784	1,021
損害保険料	93	55	84	11	29
修繕費	52	77	180	76	371
信託報酬	72	67	54	67	54
その他賃貸事業費用	2	0	51	2	1
③NOI(①-②)	55,931	36,081	26,275	16,044	13,207
④減価償却費	11,266	7,812	5,887	1,188	2,102
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	44,664	28,268	20,388	14,855	11,104

（単位：千円）

物件番号	0-06	0-07	0-08	0-09	0-10
物件名称	サムティ新大阪センタービル	博多祇園ビル	中央博労町ビル	L.Biz神保町	心斎橋ビル
①不動産賃貸事業収入	20,495	15,507	11,820	4,763	5,615
賃貸事業収入	18,110	13,557	10,003	4,706	4,875
その他賃貸事業収入	2,385	1,949	1,817	57	740
②不動産賃貸事業費用	3,718	2,915	3,567	415	1,652
管理業務費	1,582	1,245	1,865	315	733
水道光熱費	2,029	1,544	1,454	-	834
損害保険料	33	25	26	4	13
修繕費	-	27	149	40	-
信託報酬	71	72	72	54	72
その他賃貸事業費用	0	-	0	0	0
③NOI(①-②)	16,777	12,592	8,253	4,348	3,962
④減価償却費	3,481	3,615	1,112	847	866
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	13,296	8,976	7,140	3,501	3,096

（単位：千円）

物件番号	O-11	O-12	O-13	O-14	O-15
物件名称	L.Biz仙台	仙台日興ビル	盛岡駅前通ビル	長野セントラルビル	EME郡山ビル
①不動産賃貸事業収入	11,856	11,485	13,625	9,225	9,005
賃貸事業収入	10,404	10,905	13,442	8,333	8,673
その他賃貸事業収入	1,451	580	183	892	331
②不動産賃貸事業費用	2,629	1,687	2,804	1,963	2,044
管理業務費	1,411	1,036	2,490	1,217	1,393
水道光熱費	1,136	538	207	663	326
損害保険料	27	20	36	26	22
修繕費	－	－	－	－	248
信託報酬	54	81	67	54	54
その他賃貸事業費用	0	9	1	1	0
③NOI(①-②)	9,226	9,798	10,820	7,262	6,960
④減価償却費	2,756	1,768	4,752	2,608	2,741
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	6,470	8,030	6,068	4,653	4,218

（単位：千円）

物件番号	O-16	O-17	R-01	R-02	R-03
物件名称	宇都宮セントラルビル	山形駅前通ビル	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南グランスウィート
①不動産賃貸事業収入	9,035	6,538	6,764	5,648	6,137
賃貸事業収入	8,049	6,190	6,735	5,648	6,027
その他賃貸事業収入	986	347	29	－	109
②不動産賃貸事業費用	2,061	1,890	699	117	648
管理業務費	1,248	1,217	476	51	534
水道光熱費	735	596	－	－	44
損害保険料	22	21	14	10	13
修繕費	－	－	127	－	－
信託報酬	54	54	54	54	54
その他賃貸事業費用	0	1	27	0	0
③NOI(①-②)	6,974	4,647	6,064	5,531	5,489
④減価償却費	1,995	1,958	2,771	872	2,213
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	4,979	2,689	3,292	4,658	3,276

（単位：千円）

物件番号	R-04	R-05	R-06	H-01	H-02
物件名称	ラグゼナ東高円寺	アルファスペース都立大	ジェイシティ八丁堀	ドーミーイン松山	ホテルサンシャイン宇都宮
①不動産賃貸事業収入	4,729	2,623	7,142	13,572	11,398
賃貸事業収入	4,729	2,616	7,124	13,572	11,398
その他賃貸事業収入	－	6	18	－	－
②不動産賃貸事業費用	866	771	993	367	166
管理業務費	757	622	906	135	64
水道光熱費	17	28	－	150	－
損害保険料	6	5	13	25	29
修繕費	29	46	18	－	－
信託報酬	54	67	54	54	72
その他賃貸事業費用	0	0	0	1	－
③NOI(①-②)	3,863	1,851	6,149	13,205	11,232
④減価償却費	1,126	384	1,503	6,384	3,739
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	2,737	1,467	4,646	6,820	7,493

（単位：千円）

物件番号	C-01	C-02
物件名称	プリオ大名Ⅱ	コープさっぽろ春光店
①不動産賃貸事業収入	4,642	7,409
賃貸事業収入	4,642	7,409
その他賃貸事業収入	－	－
②不動産賃貸事業費用	340	204
管理業務費	222	74
水道光熱費	41	－
損害保険料	3	17
修繕費	－	58
信託報酬	72	54
その他賃貸事業費用	－	0
③NOI(①-②)	4,302	7,204
④減価償却費	350	2,284
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	3,951	4,920

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	1口当たり純資産額（円）
2017年9月11日 （設立時）	150,000	150,000	100,000
2018年8月31日 （第1期末日）	69,578,099 （69,544,240）	32,011,543 （31,977,684）	92,652 （92,554）

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

（注2）総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注3）本投資法人は、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき10口の割合をもって分割を行っています。なお、「1口当たり純資産額」については、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注4）括弧内の数値は、各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の金額です。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	回次	第1期
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）	決算年月	2018年8月
	最高（円）	92,200
	最低（円）	89,700

	月別	2018年7月	2018年8月
月別最高・最低投資口価格（終値）	最高（円）	91,200	92,200
	最低（円）	89,700	90,800

（注）本投資法人は2018年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。したがって、2018年7月については、2018年7月27日以後の月別最高・最低投資口価格を記載しています。

②【分配の推移】

2018年8月期の直近1計算期間における、本投資法人の分配総額、投資口1口当たり分配金の額は以下のとおりです。

計算期間	分配総額（千円）	うち利益分配金総額（千円）	うち利益超過分配金総額（千円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち1口当たり利益超過分配金（円）（注）
第1期（2017年9月11日～2018年8月31日）	33,859	19,693	14,165	98	57	41

（注）2018年8月期の1口当たり利益超過分配金41円全額が一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配はありません。

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1）	（年換算値）（注2）
第1期	自　2017年9月11日 至　2018年8月31日	0.1%	1.2%

（注1）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100

なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日である2018年7月30日時点の純資産額を使用しています。

（注2）本投資法人における当期の営業期間は2017年9月11日から2018年8月31日までの355日間ですが、実質的な運用期間は2018年7月30日から2018年8月31日までの33日間です。第1期については、実質的な運用日数（33日間）に基づいて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】

2017年8月28日	設立企画人（タカラPAG不動産投資顧問株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2017年9月11日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2017年9月20日	投信法第188条に基づく登録の申請
2017年10月11日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第129号）
2018年4月5日	PAGプライベートリート投資法人からタカラレーベン不動産投資法人へ商号変更
2018年7月27日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	石原　雅行	1989年4月	日興證券株式会社（現　ＳＭＢＣ日興証券株式会社） 債券業務に従事	―
		1999年1月	日興アセットマネジメント株式会社へ転籍 債券運用業務に従事。2001年11月より債券運用部長	
		2005年7月	日興アセットマネジメント　アメリカズ・インクへ出向 取締役副社長　兼　最高投資責任者	
		2008年8月	日興アセットマネジメント株式会社へ帰任 運用部門COO、運用企画部長、パッシブ運用本部長を歴任	
		2013年1月	同社　最高リスク管理責任者　兼　リスクマネジメント・グローバルヘッド　兼　リスクマネジメント本部長	
		2016年4月	PAGインベストメント・マネジメント株式会社 PAG不動産投資顧問株式会社（現　タカラPAG不動産投資顧問株式会社）へ出向	
		2016年6月	同社　代表取締役社長	
		2017年9月	本投資法人　執行役員（現任）	
		2018年2月	タカラPAG不動産投資顧問株式会社　代表取締役会長（現任）	
監督役員	橋本　憲房	1988年4月	青木・クリステンセン・野本法律事務所　勤務弁護士（アソシエイト）として入所、1994年パートナー昇格	―
		1995年10月	日本ウォーターズ株式会社　監査役（現任）	
		2000年2月	渥美臼井法律事務所　パートナー	
		2000年3月	株式会社マーチ・アセット・マネジメント　監査役（現任）	
		2002年4月	米国ポールヘイスティングス法律事務所　パートナー	
		2008年1月	英国アレン・アンド・オーヴェリー法律事務所　パートナー	
		2012年1月	米国ホワイト＆ケース法律事務所　パートナー	
		2016年1月	ケイネックス法律事務所を設立　パートナー（現任）	
		2017年2月	習志野大久保未来プロジェクト株式会社　監査役（現任）	
		2017年5月	弘前芸術創造株式会社　監査役（現任）	
		2017年6月	東岡崎駅北東街区複合施設株式会社　監査役（現任）	
		2017年9月	本投資法人　監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
監督役員	川嶋　俊昭	1970年4月	アーサー・アンダーセン会計事務所	－
		1978年3月	公認会計士登録	
		1982年12月	ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社（現　シティグループ証券株式会社）	
			同社　最終役職　CFO兼CAO	
		1999年3月	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現　シティグループ証券株式会社）　財務本部長	
		2004年1月	日興シティグループ証券株式会社（現　シティグループ証券株式会社）常務執行役員　財務本部長	
		2005年3月	同社　常務執行役員　管理本部長	
		2005年6月	株式会社証券保管振替機構　取締役	
		2006年1月	日興シティグループ証券株式会社（現　シティグループ証券株式会社）　顧問	
		2009年6月	シティバンク銀行株式会社（現　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）　社外監査役	
		2010年7月	川嶋公認会計士事務所開業	
		2010年9月	株式会社松濤　取締役（現任）	
		2011年11月	シティバンク銀行株式会社（現　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）　社外監査役	
		2012年6月	株式会社ジャパンディスプレイ　社外監査役（現任）	
		2017年9月	本投資法人　監督役員（現任）	
		2018年3月	ストームハーバー証券株式会社　社外監査役（現任）	

３【その他】

(1)役員の変更

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

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

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

(2)規約の変更

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

(3)事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4)出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

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

本書の日付現在、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

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5条第2項）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

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

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

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人計算規則、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

② 資産評価の方法

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

Ａ．不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第1項第(1)号又は第(2)号①若しくは②に定めるもの。）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ｆ．有価証券（規約第30条第1項第(3)号又は第2項第(1)号③から⑦、⑨、⑩、⑫若しくは⑭に定めるもの。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定さ

れた価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

G．金銭債権（規約第30条第2項第(1)号⑪に定めるもの。）
取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

H．信託財産を主として規約第30条第2項第(1)号①から⑫までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第2項第(1)号⑬に定めるもの。）
実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記Ｆ．又はＧ．の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額から負債の額を控除した金額をもって評価します。

Ｉ．デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第(2)号に定めるもの。）

ア．金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

イ．金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

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

Ｊ．その他
上記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

A．不動産、不動産の賃借権又は地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額

B．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が前記Ａ．に掲げる資産の場合は前記Ａ．に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して信託受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額

C．デリバティブ取引に係る権利（前記②Ｉ．ウ．に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）
前記②Ｉ．ア．又はイ．に定める価額

④　資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、規約第30条第1項第(3)号又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

⑤　1口当たり純資産額等の公表

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

貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

タカラPAG不動産投資顧問株式会社

東京都港区赤坂一丁目14番15号

電話番号　03-6435-5264

（2）【保管】

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

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までとします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から2018年8月末日までとします（規約第35条）。

（5）【その他】

①　増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第6条第3項）。

B．国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

C．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散事由

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

A．投資主総会の決議

B．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

C．破産手続開始の決定

D．解散を命ずる裁判

E．投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更

Ａ．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、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、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められており（投信法第94条、会社法第310条第1項、規約第11条及び第12条）、また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

Ｂ．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の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、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金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。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

Ａ．資産運用会社：タカラPAG不動産投資顧問株式会社

期間	資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。
更新	契約期間満了の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。
解約	(1) 本投資法人は、本資産運用会社に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 (2) 本資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。ただし、本投資法人が本(2)の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。 (3) 上記(1)及び(2)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①及び②に定める事由のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。 ① 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 ② 上記①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①から③までに定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。 ① 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき ② 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ③ 解散したとき (5) 本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方の当事者が下記①から⑥までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(5)において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。 記 本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の①から⑥までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって次の①から⑥までのいずれにも該当しないことを確約する。 ① 暴力団 ② 暴力団員 ③ 暴力団準構成員 ④ 暴力団関係企業 ⑤ 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 ⑥ その他上記①から⑤までに準ずる者
変更	資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。
再委託	(1) 本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に再委託することができないものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に再委託することができないものとします。 (2) 本資産運用会社は、本投資法人の書面による承諾なくして、番号法に基づく個人番号（番号法に定めるものをいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法に定めるものをいいます。以下同じです。）の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務を含みます。ただし、本投資法人が本資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務の全部又は一部を再委託することはできないものとします。本資産運用会社が再委託を行う場合、委託先の設備、技術水準、従業者に対する監督・教育の状況その他委託先の経営環境を確認した上で、本投資法人自らが果たすべき安全管理措置と同等の措置が講じられる再委託先に限定して再委託するものとします。 (3) 本資産運用会社は、上記(1)及び(2)に基づき委託業務の一部を第三者に再委託した場合でも、資産運用委託契約に定める義務を免れるものではなく、当該第三者による業務の遂行について、当該第三者と連帯して本投資法人に対して責任を負うものとします。

契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

B．資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

期間	資産保管委託契約の契約期間は、資産保管委託契約の締結日から5年間とします。
更新	契約期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされない場合、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を3年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。
解約	(1) 本投資法人及び資産保管会社の間で協議の上、本投資法人及び資産保管会社の間の書面による解約の合意がなされた場合には、資産保管委託契約は本投資法人及び資産保管会社の間の合意によって指定した日に終了します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 (2) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、相手方が書面にてその違反を通告した後30日以内に違反した当事者が当該違反を是正しない場合において、相手方が行う書面による解除の通知があったときは、当該書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。 (3) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。 (4) 本投資法人及び資産保管会社のいずれかの一方の当事者が下記①から⑥までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(4)において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。 記 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、資産保管委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の①から⑥までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって次の①から⑥までのいずれにも該当しないことを確約する。 ① 暴力団 ② 暴力団員 ③ 暴力団準構成員 ④ 暴力団関係企業 ⑤ 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 ⑥ その他上記①から⑤までに準ずる者
変更	資産保管委託契約は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の書面による合意により変更することができます。
再委託	(1) 資産保管会社は、本投資法人の事前の書面による同意を得て、第三者に再委託することができるものとします。ただし、資産保管業務のうち投信法施行規則第253条第3項に定める権利を証する書類以外の書類の保管業務、並びに、金銭出納管理業務のうち補助的業務を第三者へ再委託する場合は、本投資法人の事前の書面による同意を得ることを要しないものとします。 (2) 上記(1)に基づき再委託がなされた場合においても、資産保管会社は、資産保管委託契約に定める義務を免れるものではなく、また、当該第三者が故意又は過失により本投資法人に損害を与えた場合において、資産保管会社の故意又は過失の有無を問わず、資産保管会社は当該第三者が本投資法人に対して負担する責任について連帯して責任を負うものとします。
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

C．投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

期間	投資主名簿等管理事務委託契約の契約期間は、本投資法人の成立日から、本投資法人が発行する投資口が金融商品取引所に上場した日が属する月の翌月の初日より3年後の日までとします。
更新	契約期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされない場合、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、それ以後も同様とします。
解約	(1) 本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の書面による解約の合意がなされた場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の合意によって指定した日に終了します。 (2) 上記(1)の協議が調わない場合において、本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方が他方当事者に対して書面により解約を通知した場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 (3) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合（軽微な違反を除きます。）において、他方当事者が書面により解約を通知したときには、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定した日に終了します。 (4) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方において、以下の①又は②に掲げる事由が生じた場合、他方の当事者が書面により解約を通知したときには、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。 ① 当事者のいずれか一方において破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、特別清算開始その他の倒産手続の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分（株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分又は他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を含みます。）が生じたとき。 ② 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。 (5) 上記(2)乃至(4)及び下記(6)の通知は、投資主名簿等管理事務委託契約の相手方の登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。 (6) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が下記ア①から⑫までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(6)において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記イ①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記アの規定に基づく表明に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。 記 ア 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員（執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役を総称していう。）が次の①から⑫までのいずれにも該当しないことを表明する。 ① 暴力団 ② 暴力団員 ③ 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者 ④ 暴力団準構成員 ⑤ 暴力団関係企業 ⑥ 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 ⑦ その他上記①から⑥までに準ずる者（以下、本アにおいて「暴力団員等」という。） ⑧ 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること ⑨ 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること ⑩ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること ⑪ 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること ⑫ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

	イ ① 暴力的な要求行為 ② 法的な責任を超えた不当な要求行為 ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 ④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 ⑤ その他上記①から④までに準ずる行為
変更	投資主名簿等管理事務委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の書面による合意によってのみ変更することができます。
再委託	(1) 投資主名簿等管理人は、取扱要項（投資主名簿等管理人の定める証券代行事務取扱要項をいいます。）に定める業務の再委託に関する方針に従い、委託事務の全部又は一部を必要に応じて、投資主名簿等管理人の責任及び費用負担により、第三者に再委託することができるものとします。この場合、投資主名簿等管理人は本投資法人に事前に再委託先について書面にて通知するものとします。 (2) 投資主名簿等管理人は、再委託先の選定及び再委託先の必要かつ適切な監督について責任を負うものとし、その概要を本投資法人に書面をもって報告します。 (3) 上記(1)及び(2)に基づき再委託がなされた場合においても、投資主名簿等管理人は、投資主名簿等管理事務委託契約に定める義務を免れるものではなく、また、当該第三者が故意又は過失により本投資法人に損害を与えた場合において当該第三者が本投資法人に対して負担する責任について連帯して責任を負うものとします。
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

D．一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

期間	一般事務委託契約の契約期間は、一般事務委託契約の締結日から5年間とします。
更新	契約期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされない場合、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を3年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。
解約	(1) 本投資法人及び一般事務受託者の間で協議の上、本投資法人及び一般事務受託者の間の書面による解約の合意がなされた場合には、一般事務委託契約は本投資法人及び一般事務受託者の間の合意によって指定した日に終了します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 (2) 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方が一般事務受託契約に違反し、相手方が書面にてその違反を通告した後30日以内に違反した当事者が当該違反を是正しない場合において、相手方が行う書面による解除の通知があったときは、当該書面で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。 (3) 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。 (4) 本投資法人及び一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記①から⑥までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(4)において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。 記 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、一般事務委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の①から⑥までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって次の①から⑥までのいずれにも該当しないことを確約する。 ① 暴力団 ② 暴力団員 ③ 暴力団準構成員 ④ 暴力団関係企業

	⑤ 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 ⑥ その他上記①から⑤までに準ずる者
変更	一般事務委託契約は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意により変更することができます。
再委託	(1) 一般事務受託者は、本投資法人の事前の書面による同意を得て、第三者に再委託することができるものとします。ただし、一般事務受託者は、委託業務を執行するに際し必要に応じて弁護士及び税理士他の専門家に意見・委託業務の補助等を求める場合は、本投資法人の事前の書面による同意を得ることを要しません。 (2) 上記(1)に基づき再委託がなされた場合においても、一般事務受託者は、一般事務委託契約に定める義務を免れるものではなく、また、当該第三者が故意又は過失により本投資法人に損害を与えた場合において、一般事務受託者の故意又は過失の有無を問わず、一般事務受託者は当該第三者が本投資法人に対して負担する責任について連帯して責任を負うものとします。
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

E．スポンサー／資産運用会社の親会社（特定関係法人）：株式会社タカラレーベン

期間	スポンサー・サポート契約の契約期間は、スポンサー・サポート契約の締結日から3年間とします。
更新	契約期間満了の1ヶ月前までに、本資産運用会社及びスポンサーのいずれからも他の当事者に対して文書による申し出がなされなかったときは、スポンサー・サポート契約は期間満了の日の翌日より3年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	(1) 本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、又はスポンサーが本資産運用会社の株主でなくなった場合、スポンサー・サポート契約は直ちに終了するものとします。 (2) 本資産運用会社又はスポンサーのいずれかについて、下記の規定に基づく表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサー・サポート契約を解除することができるものとします。 記 本資産運用会社及びスポンサーは、他の当事者に対し、スポンサー・サポート契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサー・サポート契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約する。 ア．自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）ではないこと。 イ．スポンサー・サポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更	スポンサー・サポート契約の規定は、本資産運用会社及びスポンサーの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

F．スポンサー：PAGインベストメント・マネジメント株式会社

期間	スポンサー・サポート契約の契約期間は、スポンサー・サポート契約の締結日から3年間とします。
更新	契約期間満了の日から1ヶ月前までに、本資産運用会社及びスポンサーのいずれからも申し出のない場合には、スポンサー・サポート契約は同一条件をもってさらに3年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	(1) 本投資法人と本資産運用会社との間の2017年9月11日付資産運用委託契約が解除され若しくは終了した場合には、同契約の解除若しくは終了と同時にスポンサー・サポート契約も自動的に終了するものとします。

	(2) 本資産運用会社及びスポンサーは、相手方当事者が下記の規定に基づく表明及び保証に違反したと認める場合には、通知、催告その他の手続を要することなく、直ちにスポンサー・サポート契約の全部又は一部を解除することができるものとします。 記 本資産運用会社及びスポンサーは、次に定める事項を表明し、保証する。 ① 自己及び自己の役員・株主（以下「関係者」という）が、暴力団、暴力団関係企業もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）でないこと ② 自己及び自己の関係者が、反社会的勢力を利用しないこと ③ 自己及び自己の関係者が、反社会的勢力に資金等の提供、便宜の供与等、反社会的勢力の維持運営に協力又は関与しないこと ④ 自己及び自己の関係者が、反社会的勢力と関係を有しないこと ⑤ 自己が自ら又は第三者を利用して、相手方に対し、暴力的行為、詐術、脅迫的言辞を用いず、相手方の名誉や信用を毀損せず、また、相手方の業務を妨害しないこと
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

G．スポンサー：株式会社共立メンテナンス

期間	スポンサー・サポート契約の契約期間は、スポンサー・サポート契約の締結日から3年間とします。
更新	契約期間満了の1ヶ月前までに、本資産運用会社及びスポンサーのいずれからも他の当事者に対して文書による申し出がなされなかったときは、スポンサー・サポート契約は期間満了の日の翌日より3年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	(1) 本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、又はスポンサーが本資産運用会社の株主でなくなった場合、スポンサー・サポート契約は直ちに終了するものとします。 (2) 本資産運用会社又はスポンサーのいずれかについて、下記の規定に基づく表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサー・サポート契約を解除することができるものとします。 記 本資産運用会社及びスポンサーは、他の当事者に対し、スポンサー・サポート契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサー・サポート契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約する。 ア．自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）ではないこと。 イ．スポンサー・サポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更	スポンサー・サポート契約の規定は、本資産運用会社及びスポンサーの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

H．スポンサー：株式会社ヤマダ電機

期間	スポンサー・サポート契約の契約期間は、スポンサー・サポート契約の締結日から3年間とします。
更新	契約期間満了の1ヶ月前までに、本資産運用会社及びスポンサーのいずれからも他の当事者に対して文書による申し出がなされなかったときは、スポンサー・サポート契約は期間満了の日の翌日より3年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	(1) 本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、又はスポンサーが本資産運用会社の株主でなくなった場合、スポンサー・サポート契約は直ちに終了するものとします。 (2) 本資産運用会社又はスポンサーのいずれかについて、下記の規定に基づく表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサー・サポート契約を解除することができるものとします。 記 本資産運用会社及びスポンサーは、他の当事者に対し、スポンサー・サポート契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサー・サポート契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約する。 ア．自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」という。）ではないこと。 イ．スポンサー・サポート契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更	スポンサー・サポート契約の規定は、本資産運用会社及びスポンサーの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。
契約の変更等の開示方法	契約の変更等がされた場合には、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ほか、かかる契約の変更等が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更等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。

⑤　会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（規約第24条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします（投信法第103条第1項、規約第25条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第25条第2項）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1)　法令に基づく制限

①　利害関係人等との取引制限

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

A．資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該投資法人の資産の運用を行う場合、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項並びに投信法施行令第123条に定める者をいいます。）との有価証券又は不動産の取得若しくは譲渡又は貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の2）。

B．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業府令第128条で定めるものを除きます。

C．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）

D．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金商法施行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金商法施行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）。

ア．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該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）。

イ．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）。

ウ．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）。

エ．上記ア．からウ．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業府令に定める行為（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。以下の行為を含みます。）。

（ア）　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。

（イ）　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。）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。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

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

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、①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、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(2) 本投資法人の自主ルール

① 利害関係者取引規程

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

A．利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下の各号の一に該当するものをいいます。

ア．本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

イ．PAGインベストメント・マネジメント株式会社

ウ．ア．に該当する者又は前号に掲げる者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

エ．ア．からウ．に掲げる者のほか、投信法第201条第1項に定義される利害関係人等（以下本(2)において「投信法上の利害関係人等」といいます。）

オ．ア．からエ．のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、ア．からエ．のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社（ただし、かかる過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている者が、当該特別目的会社の過半の支配権を有しない場合には、当該者を含むア．からエ．のいずれかに該当する者が有する出資、匿名組合出資及び優先出資の金額が、当該特別目的会社に対する当該各出資の金額を合算した金額の過半を占める場合に限ります。）、ア．からエ．のいずれかに該当する者が、本投資法人への売却を前提として、運用資産（本資産運用会社が本投資法人のために運用を行う資産をいいます。以下同じです。）を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社又はア．からエ．のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社

B．利害関係者との取引に関する意思決定手続

ア．本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下本①において同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認したとき、当該承認（ただし、利害関係者取引規程第5条に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

イ．利害関係者取引を担当する部の部長は、前項により投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。ただし、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、投信法第203条第2項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

ウ．本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは売却又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下本①において「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（ただし、前記アに定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。ただし、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

エ．前記ウ．本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、投資運用部及び財務企画部（以下本①において「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、起案部が、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

Ｃ．対象となる利害関係者取引の範囲及び取引の基準

利害関係者取引規程における利害関係者取引とは、上記Ａ.の利害関係者との間で行われる取引のうち、下記ア．乃至キ．に掲げる取引をいいます（以下「利害関係者取引」といいます。）。利害関係者取引を行う場合には、下記ア乃至キに記載の基準を満たす必要があります。

ア．物件の取得

利害関係者から不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定義される不動産等資産をいいます。以下本①において同じです。）を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下本①において同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への売却を前提に、一時的にSPC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た額を上限額として取得することができるものとします。

また、利害関係者から不動産等資産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によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額（類似の取引事例における過去の取引価格や取引実績の参照、複数の取引相手方からの相見積もりの取得、又は本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者に該当しない者でありかつ当該資産の取得取引において取引相手方側でアドバイザー等として関与していない中立の第三者の価格評価に関する意見の検討などにより把握した金額）によるものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への売却を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用をかかる時価又は公正妥当な金額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

イ．物件の譲渡

利害関係者に不動産等資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

また、利害関係者に対して不動産等資産以外の資産を売却する場合、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額（類似の取引事例における過去の取引価格や取引実績の参照、複数の取引相手方からの相見積もりの取得、又は本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者に該当しない者でありかつ当該資産の売却取引において取引相手方側でアドバイザー等として関与していない中立の第三者の価格評価に関する意見の検討などにより把握した金額）によるものとします。

ウ．物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

エ．不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産等資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（「PM会社」）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

オ．物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、売買価格や賃料水準等のほか、取引の難易度や取引相手方探索の困難性など、個別の事案ごとに様々な事情を総合的に考慮して、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

カ．工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事等の発注の場合（ただし、契約金額1,000万円未満の工事等又は緊急修繕若しくは原状回復を目的とする工事等は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。ただし、①当該建物固有の事情等による特殊な工事等で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事等で、工事等業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事等の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。

キ．資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(3) 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

(4) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

区分	売買金額等（注1）	
	買付額等（百万円）（注2）	売付額等（百万円）
総額	64,370	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社タカラレーベン	5,494（8.5%）	—（—%）
株式会社タカラレーベン西日本	728（1.1%）	—（—%）
合計	6,223（9.7%）	—（—%）

（注1）上記金額は、売買契約書に記載された売買価格（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。

（注2）括弧内の数値は、買付額等の総額に対する比率（%）を記載しています。

（注3）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信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。以下同じです。

② 利害関係人等との賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入（千円）
株式会社タカラプロパティ	377,429

③ 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）
		支払先	支払金額（B）	
管理業務費	33,128千円	株式会社タカラプロパティ	2,012千円	6.1%

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1)　投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は、以下のとおりです。

①　投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る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）。

②　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3号）。

③　残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。

④　議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する他の投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、2019年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主、又は本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

⑤　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①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、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不

当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑥　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。ただし、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び投資口発行差止請求権並びに役員解任請求権等

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。また、募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該募集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）。さらに、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、投資主は、本投資法人に対して、当該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）。加えて、合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該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）。

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が（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。また、合併の手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2、第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑨　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を

行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

(2)　投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

A．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

B．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

ア．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

イ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C．投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

D．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

(3)　短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払を受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12第2項の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12第2項の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12第1項第4号の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称及び住所

タカラPAG不動産投資顧問株式会社
東京都港区赤坂一丁目14番15号

②　資本金の額

本書の日付現在　50百万円

③　事業の内容

Ａ．宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
Ｂ．宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
Ｃ．金商法に基づく投資運用業
Ｄ．投資法人の設立企画人としての業務
Ｅ．投資法人のための資産の運用に係る業務
Ｆ．不動産の管理に関する業務
Ｇ．投信法に基づく一般事務の受託業務
Ｈ．不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
Ｉ．プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
Ｊ．前各号に付帯関連する一切の業務

④　沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。
主な沿革は、以下のとおりです。

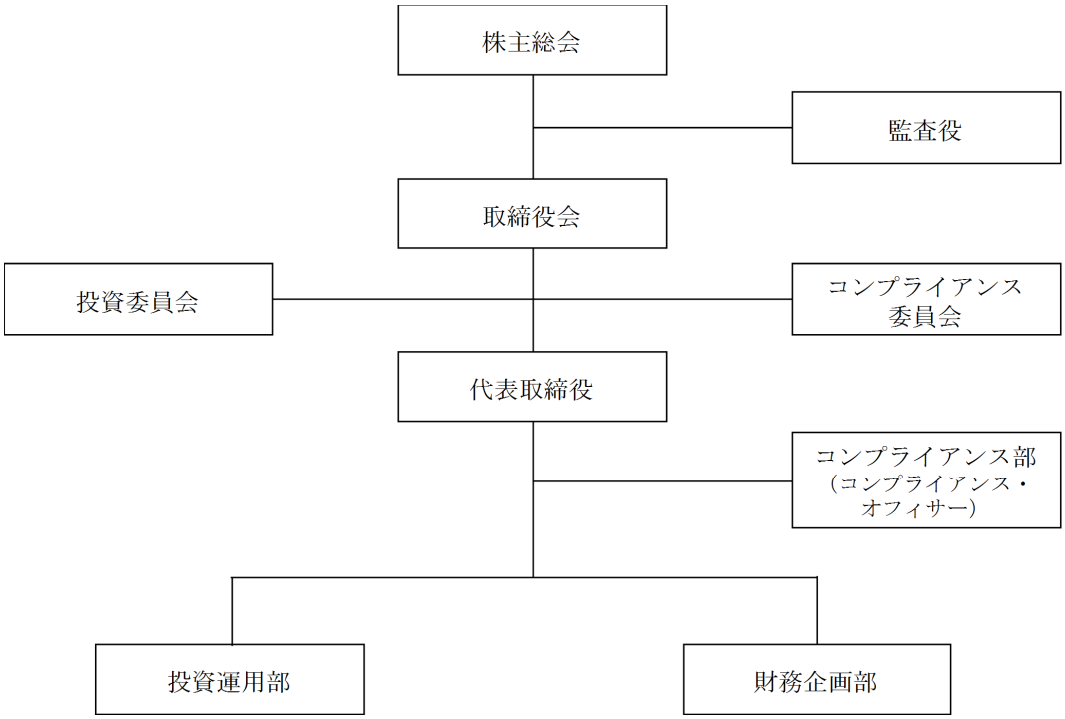
2016年1月15日	会社設立
2016年7月7日	宅地建物取引業者としての免許取得（免許証番号　東京都知事（1）第99129号）
2017年1月13日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（認可番号　国土交通大臣認可第114号）
2017年2月14日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者（投資運用業）としての登録（登録番号　関東財務局長（金商）第2974号）
2018年2月15日	PAG不動産投資顧問株式会社からタカラPAG不動産投資顧問株式会社へ商号変更

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 本資産運用会社の組織

＜本資産運用会社の組織図＞



② 会議体及び委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会、投資委員会、コンプライアンス委員会の各会議体・委員会が設置されており、その概要は、以下のとおりです。

Ａ．取締役会

ア．構成員

全ての取締役

イ．議長

代表取締役社長

ウ．開催時期

定例取締役会は、原則として3ヶ月に1回本店において開催します。臨時取締役会は、必要ある場合に随時本店において開催します。

エ．決議事項

（ア）本資産運用会社の経営方針に関する重要事項

(i) 年次収支計画（予算を含みます。）及び経営計画の承認

(ii) 月次予算に対する月次財務実績の確認

（イ）本資産運用会社の株主総会に提出する議案及び報告に関する事項

(i) 株主総会の招集及び株主総会に提出すべき議案

(ii) 株主総会招集者及び議長代行者の決定

(iii) 株主総会の決議により委任を受けた事項

（ウ）本資産運用会社の決算に関する事項
(i)　計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の承認
(ii)　中間決算書類の承認
(iii)　決算に関し情報の開示を求められる事項

（エ）本資産運用会社の役員に関する事項
(i)　代表取締役及び役付取締役の選任及び解任
(ii)　取締役への業務委嘱
(iii)　取締役の競業取引及び利益相反取引の承認
(iv)　取締役会規程及び取締役に関するその他の諸規則の制定、改廃

（オ）本資産運用会社の株式・社債に関する事項
(i)　新株の発行
(ii)　資本準備金の資本組入れ及びこれに伴う新株発行
(iii)　株式の分割
(iv)　株式の譲渡の承認又は譲渡の相手方の指定
(v)　社債、転換社債及び新株予約権付社債の発行

（カ）本資産運用会社の重要な財産の処分及び譲受け
(i)　1千万円以上の金銭・有価証券の貸付け
(ii)　関係会社の株式の取得又は譲渡
(iii)　1件1千万円以上の固定資産の取得又は譲渡及び1件1千万円以上の保証金を必要とする固定資産の賃貸借
(iv)　1件1千万円超の出資

（キ）本資産運用会社の多額の借財
(i)　1件1千万円以上の短期及び長期の借入れ
(ii)　1件1千万円以上のファイナンスリース
(iii)　1件1千万円以上の債務保証

（ク）本資産運用会社の重要な人事に関する以下の事項
(i)　役員（取締役及び監査役）の雇用／選任
(ii)　その他重要な人事・報酬制度の制定及び改廃
(iii)　トータル保証給与が20,000,000円を超える従業員の雇用

（ケ）本資産運用会社の組織に関する以下の事項
(i)　重要な組織の設置及び改廃
(ii)　本資産運用会社の業務執行のための重要な委員会（ファンドごとに設置される投資委員会を含みます。以下本エ．において同じです。）の設置及び改廃
(iii)　本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の社外委員の選任及び解任その他の本資産運用会社の業務執行のための重要な委員会の委員（社外委員を含みます。）の選任及び解任
(iv)　支店の設置及び改廃

（コ）下記の事項を含む本資産運用会社の業務執行に関し重要と認められる事項
(i)　業務提携等重要な契約の承認
(ii)　重要な訴訟の提起
(iii)　新業務への進出及び既存業務からの退出

（サ）上記（ア）から（コ）までに掲げるもののほか、法令又は定款により取締役会の決議を要するとされる事項

オ．決議方法

取締役会は、決議に加わることができる取締役の過半数にあたる取締役の出席により成立し、その決議は出席取締役の過半数をもってこれを行います。ただし、議案について特別の利害関係を有する取締役は、決議に加わることはできないものとします。

B．投資委員会

ア．構成員

代表取締役会長、代表取締役社長（委員長）、取締役投資運用部管掌、投資運用部長、1名以上の社外委員（本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とし、取締役会の決議をもって選任及び解任します。以下、本B．において同じです。）、財務企画部長及びコンプライアンス・オフィサー（なお、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。）

イ．委員長

代表取締役社長

ウ．開催時期

委員長の招集により原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

エ．決議事項

（ア）資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び変更

（イ）投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び変更

（ウ）投資委員会規程の制定及び改廃

（エ）本投資法人の予算及び決算の策定及び変更

（オ）本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

（カ）本投資法人の運用資産の賃貸条件等及び修繕計画の策定及び変更（ただし、賃貸条件等に関しては主要テナント（個別の物件において総収入ベースで（直近の決算数値若しくは実績がない場合には予想数値に基づき）30％以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が1億円以上のテナントをいいます。以下同じです。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（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。また、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、委員長の判断により報告事項とすることができます。）に限り、修繕計画に関しては個別の物件において総額1億円以上の大規模修繕（ただし、予算内の機能維持工事を除きます。）に限ります。）

（キ）本投資法人の資金調達、投資口及び投資法人債の発行に関する事項の計画の策定及び変更

（ク）本投資法人の分配金政策の策定及び変更

（ケ）利害関係者取引規程に基づく利害関係者との取引に関する事項（コンプライアンス委員会の事前承認がある場合に限ります。）

（コ）その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

（サ）その他委員長が必要と認める事項

オ．決議方法

投資委員会は、対象となる議案について議決権を有する投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名の出席がない場合には、投資委員会を開催することができないものとします。

投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の過半数をもって行います。ただし、出席した全ての社外委員の賛成を条件とします。このように、社外委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。ただし、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議決権を有しないものの、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができるものとします。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

カ．取締役会への報告

投資委員会に付議された議案の起案部門である部の部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。ただし、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

C．コンプライアンス委員会

ア．構成員

コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役会長、代表取締役社長、1名以上の社外委員（本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士とし、取締役会の決議をもって選任及び解任します。以下、本C．において同じです。）及び財務企画部長

イ．委員長

コンプライアンス・オフィサー

ウ．開催時期

委員長の招集により3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

エ．決議事項

（ア）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

（イ）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更

（ウ）コンプライアンスに関する重要事項

（エ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

（オ）投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（カ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者との取引に関する事項

（キ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ク）リスク管理に関する重要な事項

（ケ）内部監査に関する重要な事項

（コ）事故及び紛争苦情処理を含む内部管理全般に関する重要な事項

（サ）その他委員長が必要と認める事項

オ．決議方法

コンプライアンス委員会は、対象となる議案について議決権を有するコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。

コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全員一致により決します。このように、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。ただし、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

カ．取締役会への報告

投資委員会に付議される事項以外の事項が議案である場合、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。ただし、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

③　業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下のとおりです。

組織	担当する業務
コンプライアンス部（コンプライアンス・オフィサー）	1.　本資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 2.　本資産運用会社のコンプライアンス全般の企画・推進に関する業務 3.　本投資法人の運用資産の取得、売却及び期中の運用並びにその他本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・改善に関する業務 4.　本資産運用会社のコンプライアンスに関する指導・研修に関する業務 5.　本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 6.　本資産運用会社のコンプライアンス委員会の事務局としての業務 7.　監督官庁への対応に関する統括業務及び業界諸団体への対応に関する業務 8.　法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理に関する統括業務 9.　本資産運用会社の社内諸規程等の策定・改廃に関する統括業務 10.　法人関係情報の管理に関する業務 11.　広告審査に関する業務 12.　リスク管理に関する統括業務 13.　内部監査に関する業務 14.　訴訟・紛争処理対応に関する業務 15.　所管業務に関わる帳簿書類及び報告書の作成及び管理に関する業務 16.　その他上記各業務におけるリスク管理に関する業務 17.　その他上記各業務に関する主務官庁に係る業務 18.　その他上記各業務に関する規程等の作成・整備に係る業務 19.　その他上記各業務に付随する業務
投資運用部	1.　本投資法人の運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下、併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の策定及び変更に関する業務 2.　本資産運用会社の投資委員会の事務局としての業務 3.　運用資産の取得及び売却に関する業務 4.　運用資産の賃貸条件等の策定及び変更その他賃貸管理に関する業務 5.　運用資産の運用管理計画の策定及び実行に関する業務 6.　運用資産の管理の状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 7.　運用資産の修繕計画の策定及び変更に関する業務 8.　運用資産に係る不動産管理会社（プロパティ・マネジメント会社、ビル・マネジメント会社等）への指示・監督に関する業務 9.　本投資法人の余資運用業務 10.　経済、金融動向及び不動産市場に関する調査・分析に関する業務 11.　所管業務に関わる帳簿書類及び報告書の作成及び管理に関する業務 12.　その他上記各業務におけるリスク管理に関する業務 13.　その他上記各業務に関する主務官庁に係る業務 14.　その他上記各業務に関する規程等の作成・整備に係る業務 15.　その他上記各業務に付随する業務
財務企画部	1.　本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 2.　本投資法人の機関運営の立案に関する業務 3.　本投資法人の財務戦略に関する業務 4.　本投資法人の資金調達戦略の策定・実行に関する業務 5.　本投資法人の配当政策及び分配金の支払に関する業務 6.　本資産運用会社の経理に関する業務 7.　本投資法人の経理・税務に関する業務 8.　本資産運用会社の人事・総務に関する業務 9.　本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務 10.　本投資法人の投資主対応に関する業務 11.　本資産運用会社の情報セキュリティ及び情報システム管理に関する業務 12.　コンプライアンス部に対する内部監査に関する業務 13.　苦情・クレーム処理に関する業務 14.　所管業務に関わる帳簿書類及び報告書の作成及び管理に関する業務 15.　その他上記各業務におけるリスク管理に関する業務 16.　その他上記各業務に関する主務官庁に係る業務 17.　その他上記各業務に関する規程等の作成・整備に係る業務 18.　その他上記各業務に付随する業務

④　本資産運用会社の意思決定プロセス

本資産運用会社における本投資法人に関する事項の意思決定プロセスは、以下のとおりです。

Ａ．運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部（以下、本Ａ．において「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記ア．に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

ア．起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

起案部の部長は、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、起案部の部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

イ．投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、起案部の部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は起案部の部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記のとおり、具体的な運用を行います。

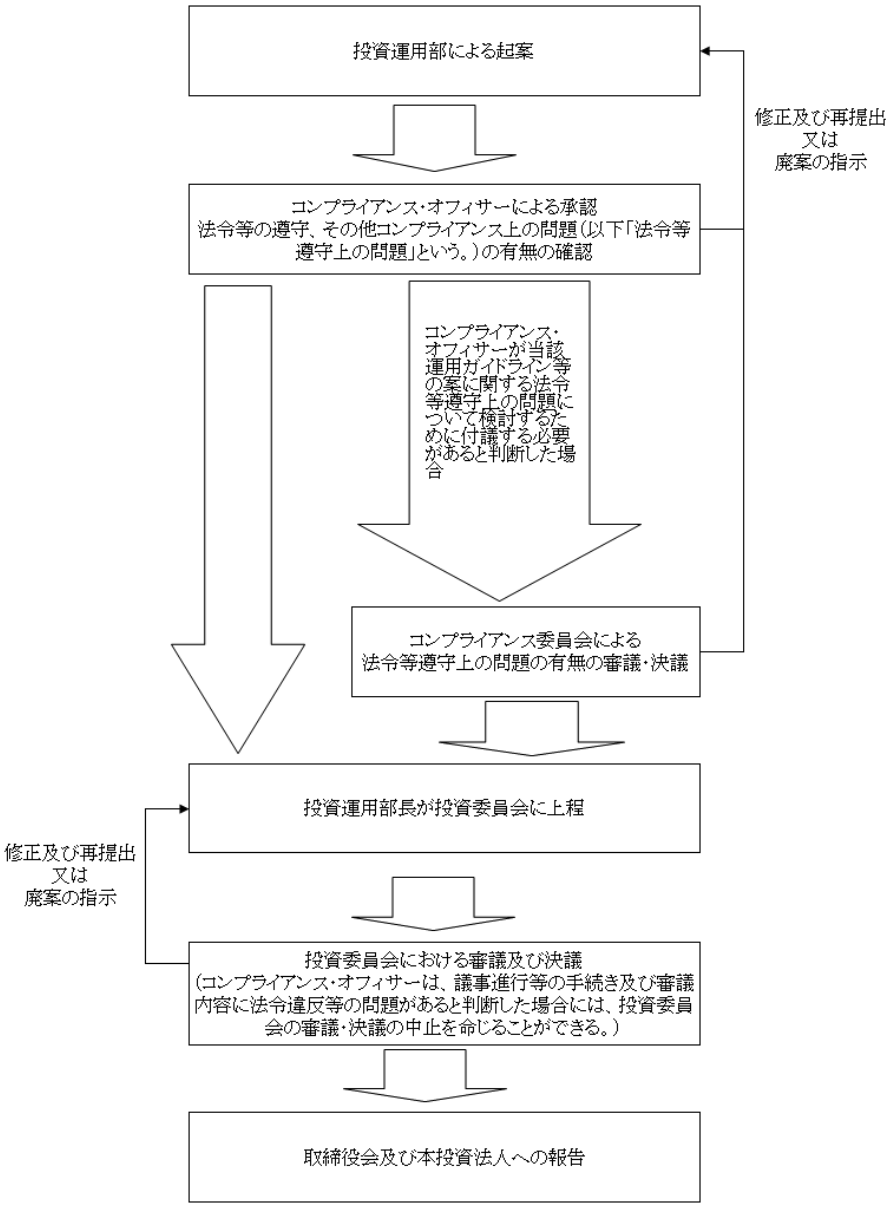
ウ．取締役会及び本投資法人への報告

起案部の部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。ただし、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

起案部の部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



B．運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

まず、運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

ア．投資運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

（ア）投資運用部による物件デューディリジェンス

投資運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査のほか、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震

リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

（イ）コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部に連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

イ．投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の決議（ただし、下記ウ．に該当する場合は、投資委員会の決議及び本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意。以下本イ．において同じです。）をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたことになります。かかる場合、投資運用部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。ただし、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

ウ．投資法人役員会における審議及び決議

当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、上記に加えて、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、投資運用部が内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

エ．本投資法人への報告

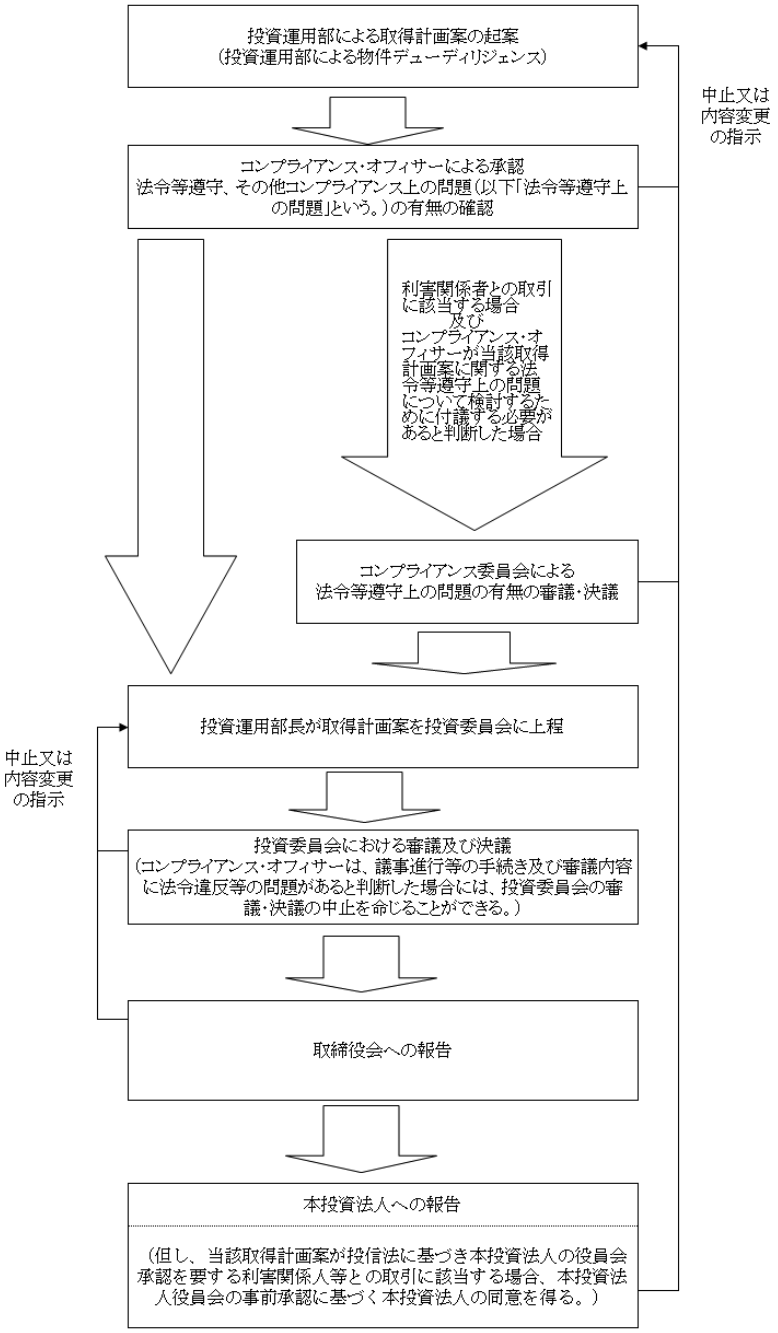
上記ウ．に該当しない場合は、投資運用部長は、本資産運用会社において決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

オ．取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会における審議及び決議（ただし、上記ウ．に該当する場合は、かかる審議及び決議に加えて、本投資法人役員会の事前承認に基づく本投資法人の同意）を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

運用資産の取得に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー

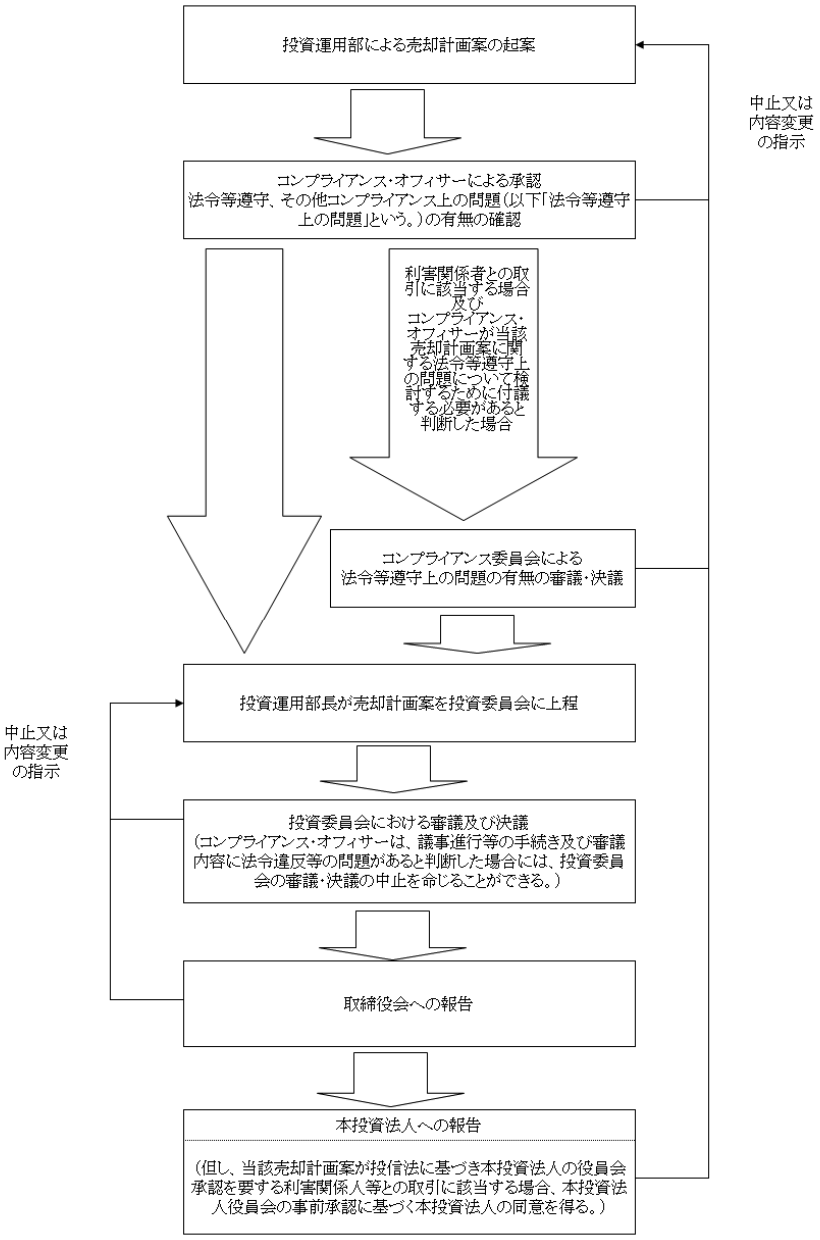


C．運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（ただし、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の売却に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

運用資産の売却に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用資産の売却に関する意思決定フロー



D．運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（ただし、賃貸については賃貸条件等が主要テナントとの新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、投資委員会の委員長が重要性がないと判断した場合並びに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おいて、投資委員会の委員長が報告事項と判断した場合を除きます。）の場合、及び管理については個別の物件において総額1億円以上の大規模修繕（ただし、予算内の機能維持工事を除きます。）に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（ただし、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別に定める「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定する場合に適用します。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をしなくてはならないものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務

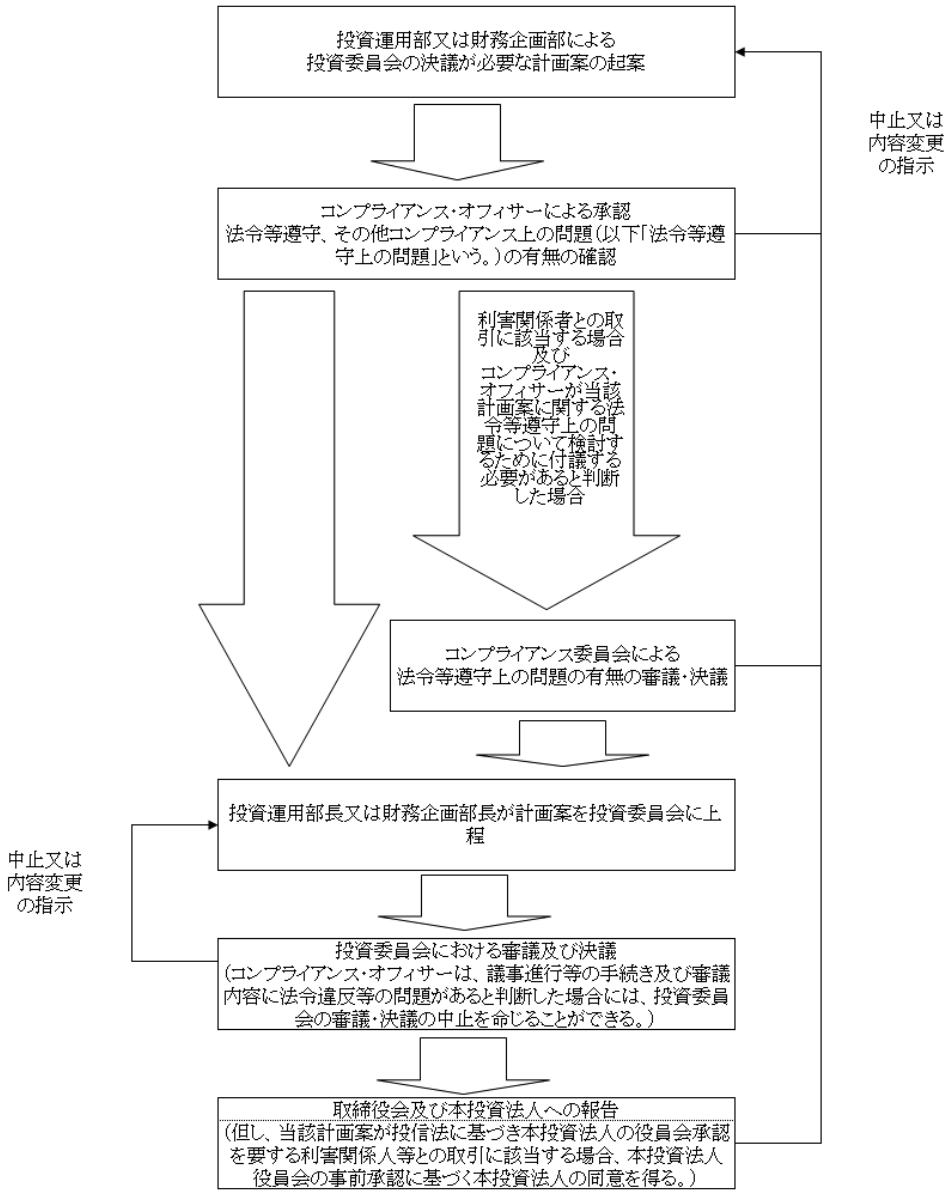
及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任義務を明確にするものとします。

E．資金調達に関する事項

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（ただし、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務企画部となります。

運用資産の賃貸及び管理並びに資金調達に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用資産の賃貸及び管理並びに資金調達に関する意思決定フロー



⑤　法令等遵守体制

Ａ．概要

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス部を設置し、また、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

Ｂ．取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

Ｃ．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部と連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。コンプライアンス委員会の構成員、委員長、開催時期、決議事項、定足数及び決議方法は、前記「②　会議体及び委員会　Ｃ．コンプライアンス委員会」に記載のとおりです。

Ｄ．コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

Ｅ．コンプライアンス部

コンプライアンス部は、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当し、「業務分掌規程」に定める業務を担います。コンプライアンス部の担当業務は、前記「③　業務分掌体制」に記載のとおりです。

Ｆ．コンプライアンスに関する社内体制

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制及び役職員等が不正行為を隠蔽できないような体制を確保するものとします。また、取締役会は、コンプライアンスに関する社内体制を確保するために、コンプライアンス・オフィサーを支援するものとします。

⑥　リスク管理体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

Ａ．本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針、デューディリジェンス基準、ポートフォリオ運営・管理方針等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B．本資産運用会社は、投資委員会規程を定めて本投資法人のための投資運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

C．本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

D．本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保することを通じて、本資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。

E．本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

（3）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
株式会社タカラレーベン	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号鉄鋼ビルディング16階	3,000	60.0
ピーエージー リアル エステート ホールディング リミテッド（PAG Real Estate Holding Limited）	香港、セントラル、ハーコート・ロード12番、バンク・オブ・アメリカ・タワー2503	1,500	30.0
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番8号	250	5.0
株式会社ヤマダ電機	群馬県高崎市栄町1番1号	250	5.0
合計		5,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式総数（自己株式を除きます。）に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役会長	石原　雅行	前記「第１　投資法人の追加情報　２　役員の状況」をご参照ください。	－
代表取締役社長	舟本　哲夫	1976年4月　中央信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社） 2002年11月　株式会社タカラレーベンに出向　開発部長 2004年11月　同社　開発部長 2006年6月　同社　取締役　開発部長 2008年8月　丸の内債権回収株式会社　取締役 2009年1月　株式会社タカラレーベン　常務取締役　開発本部長、建築部長、戸建事業部長、戸建本部長、戸建建築部長、建築営業部長を歴任 2010年4月　株式会社タフコ（現　株式会社レーベンゼストック）取締役 2012年4月　株式会社タカラレーベン　常務取締役兼執行役員　戸建本部長、戸建建築部長、建築営業部長、戸建開発部長を歴任 2014年10月　株式会社日興建設（現　株式会社日興タカラコーポレーション）　取締役 2016年4月　タカラ投資顧問株式会社　代表取締役社長 2016年10月　タカラアセットマネジメント株式会社　代表取締役社長 2018年2月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長（現任） タカラアセットマネジメント株式会社　取締役	－
取締役	河野　和弘	1988年4月　町田リハウス株式会社 1995年9月　株式会社都市開発システム 2001年10月　日本マクドナルド株式会社 2004年4月　株式会社モリモト 2006年6月　モリモト・アセットマネジメント株式会社（現　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）　取締役 2006年10月　同社　専務取締役 2009年1月　同社　取締役 2011年7月　同社　ファンドマネジメント部長 2016年9月　株式会社タカラレーベン　タカラ投資顧問株式会社へ出向 2016年10月　タカラアセットマネジメント株式会社へ出向　プロジェクト室長 2018年2月　PAG不動産投資顧問株式会社（現　タカラPAG不動産投資顧問株式会社）へ出向 同社　取締役投資運用部管掌（株式会社タカラレーベンから出向） 2018年10月　同社　取締役投資運用部管掌（現任）	－
取締役	春日　哲	1995年10月　KPMGピートマーウィックLLP　日本事業部 1997年12月　ゴールドマン・サックス証券株式会社　東京支店 2001年1月　ドイチェ信託銀行株式会社　日本株式運用部 2003年9月　中央青山監査法人　トランザクション・サービス部 2005年9月　ユニファイド・パートナーズ株式会社　投資部門 2007年12月　トライゲートキャピタル株式会社　マネージングディレクター 2009年5月　株式会社ミカサ・アセット・マネジメント　執行役員 2013年11月　ジャパンエレベーターサービス株式会社（現　ジャパンエレベーターサービスホールディングス株式会社）執行役員 2015年2月　トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 2016年8月　株式会社タカラレーベン　タカラ投資顧問株式会社へ出向　プロジェクト室 2016年10月　タカラアセットマネジメント株式会社へ出向　プロジェクト室 2018年2月　PAG不動産投資顧問株式会社（現　タカラPAG不動産投資顧問株式会社）へ出向 同社　取締役財務企画部長（株式会社タカラレーベンから出向） 2018年10月　同社　取締役財務企画部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	豊坂　秀樹	1989年4月　株式会社東海銀行（現　株式会社三菱ＵＦＪ銀行） 1990年7月　Blum, Gersen & Wood法律事務所（在ニューヨーク）に出向 1994年11月　株式会社ノエビア 2000年9月　日興證券株式会社（現　ＳＭＢＣ日興証券株式会社） 2007年9月　日興アセットマネジメント株式会社　リスクマネジメント部長 2009年4月　AIU保険会社（現　AIG損害保険株式会社）　法務部長 2010年3月　セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社（現　PAGインベストメント・マネジメント株式会社）　法務・コンプライアンス部長 2011年6月　セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社（現　PAGインベストメント・マネジメント株式会社）法務・コンプライアンス部長 2014年5月　同社　法務統括責任者　兼　経営管理部長（現任） 2016年1月　PAG不動産投資顧問株式会社（現　タカラPAG不動産投資顧問株式会社）　代表取締役 2016年6月　同社　取締役（現任）	－
監査役	鈴木　健介	2004年11月　野口邦夫税理士事務所 2006年6月　株式会社タカラレーベン　経理財務部 2010年4月　同社　経理部 2011年6月　同社　経営企画室 2017年4月　同社　総合企画本部（現任） 2018年2月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社　監査役（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

Ａ．本投資法人の運用資産の運用に係る業務
Ｂ．本投資法人の資金調達に係る業務
Ｃ．運用資産の状況その他の事項に関する、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
Ｄ．運用資産に係る運用計画の策定業務
Ｅ．その他、本投資法人が随時委託する業務
Ｆ．上記Ａ．からＥ．までに付随し又は関連する業務

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　役員の兼職関係

本資産運用会社の代表取締役会長である石原雅行は、本投資法人の執行役員を兼務しています。

２【その他の関係法人の概況】

(1)　投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社

①　【名称、資本金の額及び事業の内容】

Ａ．名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

Ｂ．資本金の額

342,037百万円（2018年3月31日現在）

Ｃ．事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

②　【関係業務の概要】

Ａ．投資主名簿等管理人としての業務

ア．投資主名簿に関する事務

（ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

（イ）投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本Ａ．において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録に関する事務

（ウ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

（エ）投資主等の提出する投資口に関する諸届出の受理に関する事務

イ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の投資主等への送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

ウ．議決権行使書面（委任状を含む。）の作成、受理及び集計に関する事務

エ．投資主に対して分配をする金銭の計算及び支払に関する事務

オ．投資主等及び新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の投資主等及び新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務

カ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務

キ．新投資口予約権原簿等に関する事務

（ア）新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

（イ）新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

ク．新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

ケ．新投資口予約権の行使に関する事務

コ．投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

サ．自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

シ．投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出又は報告に関する資料の作成事務

ス．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

セ．委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

ソ．支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

タ．本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

チ．本投資法人の投資主等又は新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

ツ．行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

テ．その他振替機関との情報の授受に関する事項

ト．上記アからツに関する投資主等又は官庁等からの照会に対する応答

ナ．上記アからテに掲げる事項に付随関連する事務

B．一般事務受託者としての業務

ア．本投資法人の計算に関する事務

イ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

ウ．本投資法人の納税に関する事務

エ．本投資法人の機関（本B．において、役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）

オ．その他上記アからエまでに掲げる事務に付随関連する事務

C．資産保管会社としての業務

ア．資産保管業務

イ．金銭出納管理業務

ウ．その他上記ア及びイに付随関連する業務

③　【資本関係】

該当事項はありません。

(2)　特定関係法人

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） (2018年3月31日現在)	事業の内容
株式会社タカラレーベン	4,819百万円	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業、発電事業、その他事業

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

② 関係業務の概要

タカラレーベンは、本資産運用会社との間で本投資法人に対するサポート等に関し、2018年3月29日付で締結したスポンサー・サポート契約に基づき、本資産運用会社に対するタカラレーベングループ保有物件情報（タカラレーベングループが投資運用若しくは投資助言業務を提供するファンド等が保有する物件に係る情報を含みます。）の優先的提供及び優先的売買交渉権の付与、第三者保有物件情報の提供、ウェアハウジング機能の提供、資産の共有に関する協議、PM業務等に関するサポート、環境配慮技術・ノウハウの提供、売却資産に関する情報の提供、融資に関する情報提供、マーケット情報の提供、不動産等の取得・運用に関する支援・助言、人材確保（人材の派遣を行うことを含みます。）その他の支援等を行います。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2018年3月29日付で商標の使用等に関する覚書を締結しています。

タカラレーベンは、本投資法人との間で2018年6月13日付で締結した不動産信託受益権譲渡契約に基づき、2018年7月30日付で、本投資法人に対して6,223百万円（取得価格合計）で、L.Biz仙台、ドーミー浮間舟渡、ドーミーイン松山及びコープさっぽろ春光店を譲渡しました。

③ 資本関係

タカラレーベンは、2018年8月31日現在、本投資法人の投資口18,700口を保有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第１期の計算期間（2017年9月11日から2018年8月31日）の財務諸表についてPwCあらた有限責任監査法人の監査を受けております。

３．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	当期 （2018年8月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	731,698
信託現金及び信託預金	1,941,949
営業未収入金	36,687
前払費用	94,737
繰延税金資産	39
未収消費税等	1,389,734
その他	10
流動資産合計	4,194,858
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	16,950,478
減価償却累計額	△78,314
信託建物（純額）	16,872,164
信託構築物	20,591
減価償却累計額	△78
信託構築物（純額）	20,513
信託土地	48,291,144
有形固定資産合計	65,183,822
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	116,780
その他	10
投資その他の資産合計	126,790
固定資産合計	65,310,613
繰延資産	
投資口交付費	72,627
繰延資産合計	72,627
資産合計	69,578,099

（単位：千円）

	当期 （2018年8月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	247,759
短期借入金	4,600,000
未払金	16,746
未払費用	13,970
未払法人税等	1,919
前受金	16,041
その他	22,770
流動負債合計	4,919,207
固定負債	
長期借入金	30,000,000
信託預り敷金及び保証金	2,544,461
資産除去債務	89,002
デリバティブ債務	13,883
固定負債合計	32,647,348
負債合計	37,566,555
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	31,991,672
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	33,755
剰余金合計	33,755
投資主資本合計	32,025,427
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△13,883
評価・換算差額等合計	△13,883
純資産合計	※1 32,011,543
負債純資産合計	69,578,099

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	当期 （自　2017年9月11日 至　2018年8月31日）
営業収益	
賃貸事業収入	※1 345,244
その他賃貸事業収入	※1 32,185
営業収益合計	377,429
営業費用	
賃貸事業費用	※1 141,762
資産運用報酬	2,707
資産保管及び一般事務委託手数料	4,893
役員報酬	1,600
公租公課	16,585
その他営業費用	9,287
営業費用合計	176,837
営業利益	200,592
営業外収益	
受取利息	6
営業外収益合計	6
営業外費用	
支払利息	15,025
創立費	2,753
融資関連費用	142,910
投資口交付費償却	4,272
営業外費用合計	164,962
経常利益	35,637
税引前当期純利益	35,637
法人税、住民税及び事業税	1,920
法人税等調整額	△39
法人税等合計	1,881
当期純利益	33,755
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	33,755

（３）【投資主資本等変動計算書】

当期（自 2017年9月11日　至 2018年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	－	－	－	－	－	－	－
当期変動額							
新投資口の発行	31,991,672			31,991,672			31,991,672
当期純利益		33,755	33,755	33,755			33,755
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△13,883	△13,883	△13,883
当期変動額合計	31,991,672	33,755	33,755	32,025,427	△13,883	△13,883	32,011,543
当期末残高	※1 31,991,672	33,755	33,755	32,025,427	△13,883	△13,883	32,011,543

（4）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

区分	当期 自　2017年9月11日 至　2018年8月31日
Ⅰ　当期未処分利益	33,755,504
Ⅱ　利益超過分配金加算額	14,165,500
うち一時差異等調整引当額	14,165,500
Ⅲ　分配金の額	33,859,000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(98)
うち利益分配金	19,693,500
（うち1口当たり利益分配金）	(57)
うち一時差異等調整引当額	14,165,500
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(41)
Ⅳ　次期繰越利益	14,062,004
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である19,693,500円を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）57円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）及び所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、純資産控除項目及び所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失13,883,803円及び資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致626,168円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される14,165,500円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金は、33,859,000円となり、1口当たり分配金は98円（1口当たり利益分配金57円、1口当たり利益超過分配金41円）となりました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当期 （自　2017年9月11日 至　2018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	35,637
減価償却費	78,392
投資口交付費償却	4,272
融資関連費用	136,596
受取利息	△6
支払利息	15,025
営業未収入金の増減額（△は増加）	△31,154
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,389,734
前払費用の増減額（△は増加）	△17,992
長期前払費用の増減額（△は増加）	△14,706
営業未払金の増減額（△は減少）	113,150
未払金の増減額（△は減少）	13,924
前受金の増減額（△は減少）	16,041
その他	19,052
小計	△1,021,502
利息の受取額	6
利息の支払額	△1,054
法人税等の支払額	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,022,552
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△65,047,546
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	776,171
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△5,715
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,287,090
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	4,582,849
長期借入れによる収入	29,701,734
投資口の発行による収入	31,917,583
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,202,168
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	892,525
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1 892,525

（6）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産） 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　　5～65年 構築物　37～55年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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147,695千円です。
4. 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。 (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、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 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。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しています。

（追加情報）

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記］

当期（自　2017年9月11日　至　2018年8月31日）

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	345
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	13,820

2．戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

［未適用の会計基準等に関する注記］

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加するものです。

(2) 適用予定日

2022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

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

［貸借対照表に関する注記］

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位:千円）

当 期 （2018年8月31日）
50,000

［損益計算書に関する注記］

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日	
A.不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	289,488	
共益費収入	40,448	
駐車場収入	13,330	
その他賃貸収入	1,977	345,244
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	27,663	
その他収入	4,522	32,185
不動産賃貸事業収益合計		377,429
B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	33,128	
水道光熱費	26,265	
損害保険料	695	
修繕費	1,499	
信託報酬	1,671	
減価償却費	78,392	
その他賃貸事業費用	109	
不動産賃貸事業費用合計		141,762
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		235,667

［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

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	345,500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

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
現金及び預金	731,698千円
信託現金及び信託預金	1,941,949千円
使途制限付信託預金（注）	△1,781,123千円
現金及び現金同等物	892,525千円

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

※2 重要な非資金取引の内容

新たに計上した重要な資産除去債務の額

	当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
重要な資産除去債務の額	89,002千円

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	当 期 （2018年8月31日）
1年内	629,577千円
1年超	2,473,736千円
合計	3,103,314千円

［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

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として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

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換できないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件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があります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2018年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 現金及び預金	731,698	731,698	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,941,949	1,941,949	－
資産計	2,673,648	2,673,648	－
(3) 短期借入金	4,600,000	4,600,000	－
(4) 長期借入金	30,000,000	30,000,000	－
負債計	34,600,000	34,600,000	－
(5) デリバティブ取引（※）	(13,883)	(13,883)	－

（※）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

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

(4) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(5) 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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	当期 （2018年8月31日）
信託預り敷金及び保証金	2,544,461

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（2018年８月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	731,698
信託現金及び信託預金	1,941,949
合計	2,673,648

（注4）借入金の決算日（2018年８月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	4,600,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	15,000,000	10,000,000	5,000,000	－	－
合計	4,600,000	15,000,000	10,000,000	5,000,000	－	－

［有価証券に関する注記］

当期（2018年8月31日）

該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

当期（2018年8月31日）

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

当期（2018年8月31日）

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は、次のとおりです。

（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	契約金額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,000,000	30,000,000	△13,883

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

当期（2018年8月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	当期 2018年8月31日
繰延税金資産（流動）	
未払事業税損金不算入額	39
繰延税金資産（流動）合計	39
繰延税金資産（流動）の純額	39
繰延税金資産（固定）	
資産除去債務	28,116
繰延ヘッジ損益	4,385
繰延税金資産（固定）小計	32,501
評価性引当額	△4,583
繰延税金資産（固定）合計	27,918
繰延税金負債（固定）	
資産除去債務に対応する有形固定資産	△27,918
繰延税金負債（固定）合計	△27,918
繰延税金資産（固定）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：％）

	当期 2018年8月31日
法定実効税率	31.74
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△30.16
その他	3.70
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.28

［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

当期（自　2017年9月11日　至　2018年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社（注2）	PAGインベストメント・マネジメント株式会社	東京都港区虎ノ門4-1-28	490	投資運用業	（被所有）100.0	－	投資主	私募設立（注3）	150,000	－	－

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引時においては、議決権の被所有割合は100.0％であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により、議決権の被所有割合が0.4％となったため、期末日現在においては親会社に該当しなくなっています。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を記載しています。

（注3）1口当たり1,000,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

2．関連会社等

当期（自 2017年9月11日　　至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期（自 2017年9月11日　至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期（自 2017年9月11日　至 2018年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	石原雅行	－	－	本投資法人執行役員兼タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	－	本投資法人執行役員兼タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長		資産運用会社への資産運用報酬の支払い	615,292	未払金	2,923

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬の額は、石原雅行が第三者（タカラPAG不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に定められた条件によっています。

（注3）資産運用報酬には、各保有資産の取得価額に算入した物件取得による報酬分（612,585千円）が含まれています。

［持分法損益等に関する注記］

当期（自 2017年9月11日　至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

1. 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、2018年7月30日付けで取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去及び「名古屋センタープラザビル」及び「TTS南青山ビル」のPCB除去に係る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

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	仙台日興ビル	31年	0.833%
PCB	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	TTS南青山ビル	28年	0.784%

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	当期 自　2017年9月11日 至　2018年8月31日
期首残高	－
有形固定資産取得に伴う増加額	88,941
時の経過による調整額	61
期末残高	89,002

［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）

当期（自　2017年9月11日　至　2018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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		当期 自 2017年9月11日 至 2018年8月31日
貸借対照表計上額		
	期首残高	－
	期中増減額	65,183,822
	期末残高	65,183,822
期末時価		68,221,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権27物件の取得（65,261,214千円）及びその後の資本的支出（1,000千円）、主な減少額は減価償却費（78,392千円）によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年8月期（第1期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［1口当たり情報に関する注記］

	当期 自　2017年9月11日 至　2018年8月31日
1口当たり純資産額	92,652円
1口当たり当期純利益	903円 (97円)

（注1）1口当たり当期純利益は当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数37,353口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2018年7月30日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（345,500口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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）2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1につき10口の割合をもって分割しています。1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注3）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。

	当期 自　2017年9月11日 至　2018年8月31日
当期純利益（千円）	33,755
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）	33,755
期中平均投資口数（口）	37,353

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約金額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	30,000,000	30,000,000	△13,883

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引当期末残高	摘要
						当期償却額		
(有形固定資産)								
信託建物	－	16,950,478	－	16,950,478	78,314	78,314	16,872,164	(注1)
信託構築物	－	20,591	－	20,591	78	78	20,513	(注1)
信託土地	－	48,291,144	－	48,291,144	－	－	48,291,144	(注1)
合計	－	65,262,214	－	65,262,214	78,392	78,392	65,183,822	

（注1）当期増加額の主な内訳は不動産信託受益権27物件の取得(65,261,214千円）及びその後の資本的支出（1,000千円）によるものです。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③　不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

2018年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	－	1,340,000	－	1,340,000	0.25364	2019年7月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	1,960,000	－	1,960,000	0.25364	2019年7月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,300,000	－	1,300,000					
	小計	－	4,600,000	－	4,600,000	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社三井住友銀行	－	3,200,000	－	3,200,000	0.43400（注2）	2020年7月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	2,100,000	－	2,100,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,800,000	－	1,800,000					
	株式会社新生銀行	－	1,400,000	－	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	－	1,300,000	－	1,300,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	900,000	－	900,000					
	株式会社第四銀行	－	900,000	－	900,000					
	株式会社西日本シティ銀行	－	900,000	－	900,000					
	株式会社みなと銀行	－	900,000	－	900,000					
	朝日信用金庫	－	500,000	－	500,000					
	株式会社福岡銀行	－	500,000	－	500,000					
	株式会社伊予銀行	－	250,000	－	250,000					
	株式会社足利銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社栃木銀行	－	150,000	－	150,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	－	2,120,000	－	2,120,000	0.54800（注2）	2021年7月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,300,000	－	1,300,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000					
	株式会社新生銀行	－	1,000,000	－	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	－	800,000	－	800,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	700,000	－	700,000					
	株式会社第四銀行	－	700,000	－	700,000					
	株式会社西日本シティ銀行	－	700,000	－	700,000					
	株式会社みなと銀行	－	700,000	－	700,000					
	朝日信用金庫	－	300,000	－	300,000					
	株式会社福岡銀行	－	300,000	－	300,000					
	株式会社伊予銀行	－	150,000	－	150,000					
	株式会社足利銀行	－	130,000	－	130,000					
	株式会社栃木銀行	－	100,000	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	－	780,000	－	780,000	0.69250（注2）	2022年7月30日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	600,000	－	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000					
	株式会社新生銀行	－	600,000	－	600,000					
	株式会社りそな銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社第四銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社西日本シティ銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社みなと銀行	－	400,000	－	400,000					
	朝日信用金庫	－	200,000	－	200,000					
	株式会社福岡銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社伊予銀行	－	100,000	－	100,000					
	株式会社足利銀行	－	70,000	－	70,000					
	株式会社栃木銀行	－	50,000	－	50,000					
	小計	－	30,000,000	－	30,000,000	－	－	－	－	－
合計		－	34,600,000	－	34,600,000	－	－	－	－	－

（注1）「平均利率」は、期末時点のローン契約ごとの加重平均利率を記載しています。

（注2）当該借入は変動金利によって行っていますが、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、その効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

（注3）返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

（注4）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。

（注5）長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	－	15,000,000	10,000,000	5,000,000	－

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2018年8月31日時点）

Ⅰ　資産総額	69,578,099千円
Ⅱ　負債総額	37,566,555千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	32,011,543千円
Ⅳ　発行済投資口数	345,500口
Ⅴ　1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	92,652円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第1期計算期間 自　2017年9月11日 至　2018年8月31日	2017年9月11日	150口 （0口）	0口 （0口）	150口 （0口）
	2018年4月21日	1,350口 （注3） （0口）	0口 （0口）	1,500口 （0口）
	2018年7月26日	344,000口 （62,250口）	0口 （0口）	345,500口 （62,250口）

（注1）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済投資口の総口数です。

（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

（注3）本投資法人は、2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、投資口1口につき10口の割合による投資口分割を行いました。なお、2018年4月21日の販売口数には、分割により増加した口数を記載しています。

第７【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局に提出しています。

2018年6月25日　有価証券届出書及びその添付書類
2018年7月10日　有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類
2018年7月19日　有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2018年11月22日

タカラレーベン不動産投資法人

役　員　会　　御　中

ＰｗＣあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　　辻村　和之

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　　藪谷　峰

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」に掲げられているタカラレーベン不動産投資法人の2017年９月11日から2018年８月31日までの第１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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、タカラレーベン不動産投資法人の2018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・フローの状況をすべ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。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（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。