【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3月28日
【計算期間】	第11期（自　2017年7月1日　至　2017年12月31日）
【発行者名】	日本リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　杉田　俊夫
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋一丁目18番1号
【事務連絡者氏名】	双日リートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部　業務企画部長　石井　崇弘
【連絡場所】	東京都港区新橋一丁目18番1号
【電話番号】	03-5501-0080
【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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月			2012年6月	2013年6月	2014年6月	2014年12月	2015年6月
営業収益		百万円	1,120	1,122	1,890	2,408	4,596
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(1,120)	(1,122)	(1,890)	(2,407)	(4,577)
営業費用		百万円	690	711	936	1,163	2,040
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(540)	(560)	(788)	(907)	(1,690)
営業利益		百万円	430	410	954	1,245	2,556
経常利益		百万円	9	18	184	1,078	2,077
当期純利益		百万円	5	11	182	1,077	2,075
総資産額	(a)	百万円	19,472	19,140	77,439	81,353	174,642
純資産額	(b)	百万円	119	130	37,132	38,027	87,468
出資総額		百万円	100	100	36,919	36,919	85,364
発行済投資口の総口数	(c)	口	200	200	151,810	151,810	304,060
1口当たり純資産額 (b)/(c)	(注4)	円	297,871	326,253	244,598	250,491	287,667
分配総額	(d)	百万円	－	－	183	1,079	2,075
1口当たり当期純利益	(注4)	円	13,988	28,382	6,403	7,100	7,708
1口当たり分配金額	(d)/(c)	円	－	－	1,207	7,109	6,827
（うち1口当たり利益分配金）		円	(－)	(－)	(1,207)	(7,109)	(6,827)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注5)	%	0.0	0.1	0.4	1.4	1.6
（年換算）	(注5)	%	(0.0)	(0.1)	(0.4)	(2.7)	(3.3)
自己資本利益率	(注5)	%	4.8	9.1	1.0	2.9	3.3
（年換算）	(注5)	%	(4.8)	(9.1)	(1.0)	(5.7)	(6.7)
自己資本比率	(b)/(a)	%	0.6	0.7	48.0	46.7	50.1
配当性向	(注5)	%	－	－	100.7	100.1	100.0
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	4	4	20	21	54
期末総賃貸可能面積		㎡	23,027.20	23,027.20	89,839.03	91,840.93	203,359.35
期末テナント数	(注6)	件	282	281	487	501	798
期末稼働率		%	90.9	93.4	96.2	94.1	96.7
当期減価償却費		百万円	273	273	375	348	549
当期資本的支出額		百万円	－	－	1	33	93
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注5)	百万円	853	835	1,477	1,849	3,436
1口当たりFFO（Funds from Operations）	(注4) (注5)	円	698,404	712,800	3,670	9,396	8,633
有利子負債額	(e)	百万円	18,618	18,386	37,050	40,020	79,670
期末総資産有利子負債比率 (e)/(a)		%	95.6	96.1	47.8	49.2	45.6
当期運用日数		日	366	365	365	184	181

期別			第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月			2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年6月	2017年12月
営業収益		百万円	6,682	6,607	6,836	6,947	7,553
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(6,672)	(6,600)	(6,804)	(6,906)	(7,142)
営業費用		百万円	2,975	3,319	3,309	3,250	3,438
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(2,343)	(2,631)	(2,606)	(2,530)	(2,679)
営業利益		百万円	3,706	3,287	3,527	3,696	4,115
経常利益		百万円	2,969	2,944	3,055	3,218	3,608
当期純利益		百万円	2,968	2,944	3,054	3,218	3,607
総資産額	(a)	百万円	226,633	225,842	226,398	226,434	230,417
純資産額	(b)	百万円	112,282	112,263	112,389	112,540	112,924
出資総額		百万円	109,285	109,285	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数	(c)	口	391,760	391,760	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額 (b)/(c)	(注4)	円	286,609	286,562	286,883	287,268	288,248
分配総額	(d)	百万円	2,969	2,945	3,055	3,219	3,608
1口当たり当期純利益	(注4)	円	7,588	7,515	7,797	8,215	9,209
1口当たり分配金額	(d)/(c)	円	7,581	7,519	7,800	8,217	9,211
（うち1口当たり利益分配金）		円	(7,581)	(7,519)	(7,800)	(8,217)	(9,211)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注5)	%	1.5	1.3	1.4	1.4	1.6
（年換算）	(注5)	%	(2.9)	(2.6)	(2.7)	(2.9)	(3.1)
自己資本利益率	(注5)	%	3.0	2.6	2.7	2.9	3.2
（年換算）	(注5)	%	(5.9)	(5.3)	(5.4)	(5.8)	(6.3)
自己資本比率	(b)/(a)	%	49.5	49.7	49.6	49.7	49.0
配当性向	(注5)	%	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	65	65	65	65	66
期末総賃貸可能面積		㎡	255,560.43	255,396.84	255,393.62	255,398.17	255,783.88
期末テナント数	(注6)	件	938	946	966	978	1,242
期末稼働率		%	96.8	95.9	98.8	99.8	99.8
当期減価償却費		百万円	730	743	753	734	751
当期資本的支出額		百万円	395	326	466	396	1,086
賃貸NOI（Net Operating Income）(注5)		百万円	5,059	4,713	4,952	5,111	5,215
1口当たりFFO（Funds from Operations）(注4) (注5)		円	9,442	9,414	9,726	10,091	10,170
有利子負債額	(e)	百万円	104,470	103,570	103,570	103,570	106,170
期末総資産有利子負債比率 (e)/(a)		%	46.1	45.9	45.7	45.7	46.1
当期運用日数		日	184	182	184	181	184

(注1) 日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の計算期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間ですが、第2期から第4期までは7月1日から翌年6月30日までの1年間です。

(注2) 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(注3) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注4) 本投資法人は、2014年1月17日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益並びに1口当たりFFOは、第2期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出して記載しています。

（注5） 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額×100
	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100
	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第4期、第6期及び第7期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含みません）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
1口当たりFFO（Funds from Operations）	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）÷発行済投資口の総口数 なお、第11期に発生した不動産等交換差益は不動産等売却損益として算出しています。

（注6） 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・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、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。

② 事業の状況

（イ）業績等の概要

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、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

本投資法人は、2014年4月23日に公募による新投資口の発行（144,200口）を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3296）。

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2017年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は391,760口となっています。

b. 運用実績

i.投資環境

当期（2017年12月期）の我が国の経済は、2017年第3四半期（7月～9月）の実質GDP成長率（2次速報値）が実質0.6%（年率2.5%）となり、7期連続のプラス成長となり景気は緩やかな回復基調が続いています。個人消費や輸出は持ち直し、設備投資や生産も緩やかに増加しています。また、消費者物価はこのところ横ばいですが、企業収益、企業の業況判断、雇用情勢は改善しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2017年12月末現在の空室率は3.12%であり、前年同月比0.49%低下しています。また、同地区の2017年12月末現在の坪当たりの平均賃料は19,173円と前年同月比3.41%の上昇となり、小幅な上昇傾向が続いています。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準ともおおむね安定した状況が継続しており、また三大都市圏において人口が流入する傾向が継続していることに加え、賃貸マンションの新規供給は限定的であることなどから、良好な需給環境が継続しています。

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の2017年11月の小売業販売額が前年同月比2.1%の増加と燃料小売業や機械器具小売業、織物・衣服・身の回り品小売業、自動車小売業、医薬品・化粧品を中心に増加傾向がみられます。百貨店・スーパー（既存店）販売額は前年同月比1.4%の増加となりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しに向かうことが期待されます。

また、不動産売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢を背景に加え、優良な売り物件の減少が

より顕著になるなかで、高値・低利回りの取引が続いています。意欲的に物件を取得する海外投資家や事業会社等が存在する一方で、不動産投資信託市場においては投資口価格がやや軟調に推移し、上場投資法人においては外部成長の機会が減少しています。

ii.外部成長

本投資法人は前期末（2017年6月30日）時点で、合計65物件の運用資産（取得価格合計204,852百万円）及び匿名組合出資持分（出資額合計870百万円、出資先運用資産数合計15物件）を保有していました。

当期（2017年12月期）においては、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換により、以下の運用資産2物件の譲渡と3物件の取得を実施しました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格（百万円）（注）	譲渡日又は取得日
譲渡	A-12	グリーンオーク御徒町	3,650	2017 年 9 月 28 日
譲渡	A-15	JSプログレビル	6,350	
取得	A-56	ホーマットホライゾンビル	6,705	
取得	A-57	三宮ファーストビル	1,390	
取得	B-9	スプランディッド難波	3,502	

（注）「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権交換契約書に記載された各譲渡又は取得資産たる不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

また、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産合計6物件（注1）について優先交渉権を取得しました。加えて、スポンサーである双日株式会社（以下「双日」といいます。）より2物件（優先交渉価格合計8,310百万円）について優先交渉権を取得しています。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額（百万円）（注2）	取得日
合同会社ニコラスキャピタル11匿名組合出資持分	6（注1）	500	2017年10月30日

（注1） 当該匿名組合の営業者の出資先運用資産は当初7物件であり、本投資法人は、上記取得日にその全てについて優先交渉権を取得しましたが、当該匿名組合の営業者は2017年12月22日付で当該7物件のうち1物件を第三者に譲渡したため、本投資法人は、本書の日付現在6物件の優先交渉権を有しています。

（注2）「出資額」には、取得に要した諸費用を含んでいません。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス55物件（取得価格合計179,107百万円）、住宅9物件（取得価格合計23,275百万円）、商業施設2物件（取得価格合計5,413百万円）の合計66物件（取得価格合計207,795百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）及び匿名組合出資持分2件（出資額合計550百万円、出資先運用資産数合計11物件）となっており、本投資法人が直接保有する合計66物件の総賃貸面積は255,279.80㎡、稼働率は99.8%となっています。

iii.内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は99.8%と高水準を維持しています。

c.　資金の調達

i.借入れ及び返済

2017年8月21日付で返済期限の到来した借入金10,200百万円のリファイナンスにあたり、同日付で10,200百万円の借入れを行いました。また、新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2017年9月28日付で2,600百万円の借入れを行いました。

その結果、2017年12月31日現在の借入金残高は106,170百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は46.1%となりました。

ii.格付

2017年12月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A	安定的

iii.発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2017年12月26日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2018年1月6日から2020年1月5日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、資金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当します。

d.　業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益7,553百万円、営業利益4,115百万円、経常利益3,608百万円、当期純利益3,607百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期未処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,608,501,360円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,211円としました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

a.　基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を基本方針として、総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

b.　外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合わせによるリスク分散のため、オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます。）といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーである双日によるウエアハウジングを通じた物件の一時的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

c.　内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、主としてメインスポンサーの双日の子会社である双日総合管理株式会社（以下「双日総合管理」といいます。）に対して、運用資産のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務及びビル・マネジメント（以下「BM」といいます。）業務を委託することで、同社の実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコスト削減効果により、稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや計画的修繕に関しても、適切なプロセスを前提に主として双日総合管理を委託先として活用し、同社の大規模修繕コンサルティング等により培われた知見に基づく、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事管理までの一貫したサポートとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

さらに、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供される各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

d.　財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは46.1%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、当期末現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、不動産等（後記「２投資方針 （2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象とし、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うものとします（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第31条、別紙1）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）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、金融商品取引法上の金融商品取引業者である本資産運用会社にその全てを委託してこれを行います。

（注1） 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（3）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注2） 本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

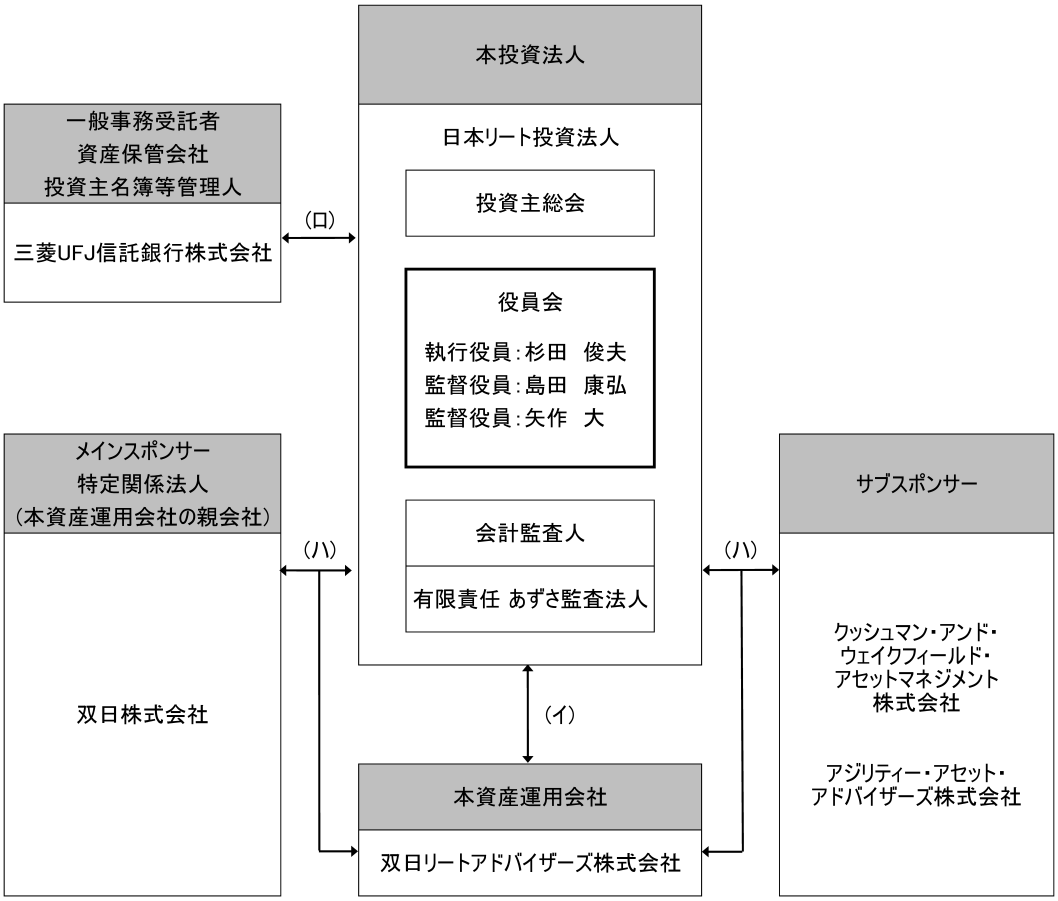
また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、及び、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を特定資産とする特定目的会社の優先出資証券に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約

（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

（ハ）スポンサーサポート契約

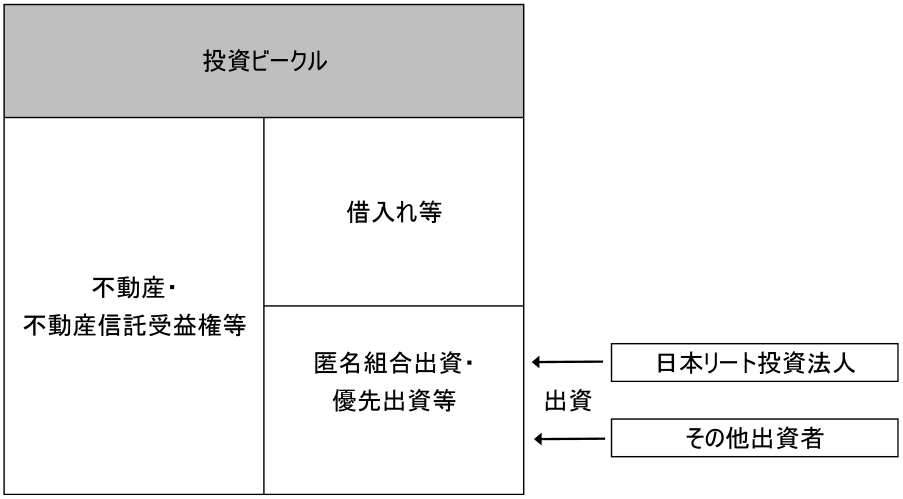
② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で2010年9月8日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務、及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2010年9月8日付の一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、及び(ニ)納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。 更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ)投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び(ホ)納税に関する事務等を行います。
メインスポンサー 特定関係法人 (資産運用会社の親会社)	双日株式会社	a. 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年3月3日付で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約（双日）」といいます。）を締結しています。 スポンサーサポート契約（双日）に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ⑤ スポンサーサポート」をご参照ください。 b. 本資産運用会社に67.0%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。 c. 本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	役務の内容
サブスポンサー	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年2月28日付で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約（クッシュマン）」といいます。）を締結しています。 スポンサーサポート契約（クッシュマン）に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 （1）投資方針 ⑤ スポンサーサポート」をご参照ください。
サブスポンサー	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、2014年2月28日付で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約（アジリティー）」といいます。）を締結しています。 スポンサーサポート契約（アジリティー）に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 （1）投資方針 ⑤ スポンサーサポート」をご参照ください。

④　投資ビークルの仕組図



（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ） 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19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、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（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します（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、2017年9月1日及び同日以後、遅滞なく招集され、以後、隔年毎の9月1日及び同日以後、遅滞なく招集されます。また、必要あるときは随時招集されます。（規約第9条第1項）。

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、同第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第22条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、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場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該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、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第30条）。

（ロ） 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び税理士で構成されています。

役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年とされています。ただし、法令に定める限度において、投資主総会の決議によってその期間を短縮又は延長することを妨げません。さらに、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第20条第2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執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

（ハ） 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、原則として各月に一度以上開催されるものと定められています。役員会においては、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告が行われ、役員は、本資産運用会社の役職員より資産運用状況等の報告を受けます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年6月末日及び12月末日）毎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、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行する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は、これを監督役員に報告しなければなりません。

（ニ） 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

役員会には、原則として本資産運用会社の代表取締役の出席を確保し、かかる代表取締役より本資産運用会社の業務執行状況について報告をさせなければならないとされています。また、本資産運用会社の投資運用本部長を役員会に出席させ、資産の運用状況について報告をさせなければならないとされています。更に、本資産運用会社が、本投資法人の運用資産に係る運用ガイドラインの策定・変更及び利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係者取引規程」に記載する「利害関係者」をいいます。以下同じです。）との取引を行う場合には、事前に本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。加えて、監督役員は、本資産運用会社における重要な意思決定並びに使用人の業務の執行状況を確認するために、必要に応じて本資産運用会社の決裁書・その他業務執行に関する重要な決裁文書等を閲覧します。

b. 本資産運用会社以外の他の法人に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、役員会の決議又は報告を行うにあたり必要と認めるときは、議題に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を役員会に同席させ、意見の陳述等を行わせることができます。

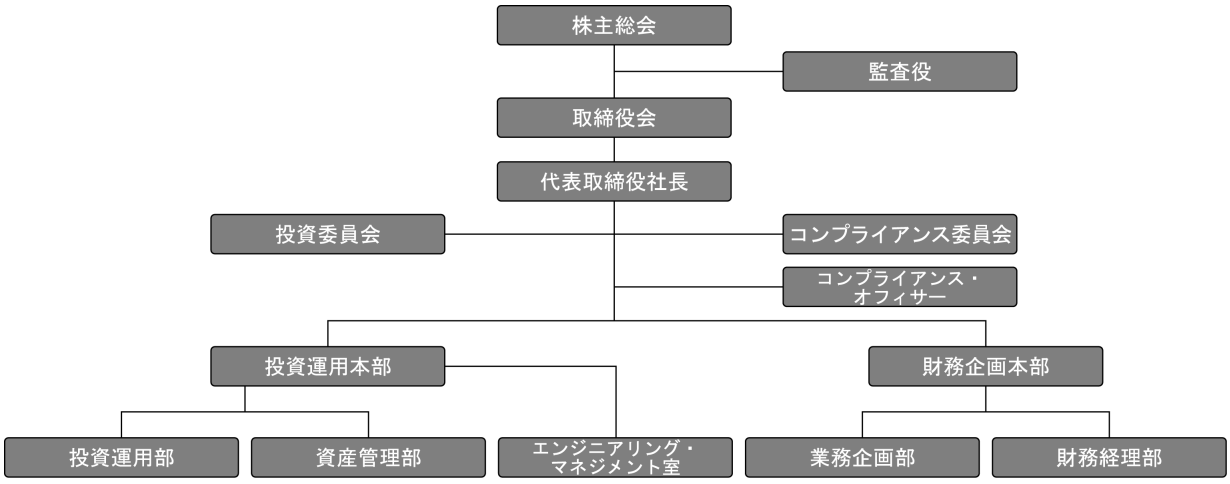
② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社　組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用本部投資運用部、資産管理部及びエンジニアリング・マネジメント室、財務企画本部業務企画部及び財務経理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用本部及び財務企画本部については、担当の本部長が統括します。

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

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
取締役会	・ 本資産運用会社の経営に係る重要事項の審議及び決議 ・ 本投資法人の資産運用に関する重要事項についての審議及び決議 ・ その他付随する業務
投資運用本部	a. 投資運用部 ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する業務 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する業務 ・ 経済全般の動向、不動産マーケットに関する調査・分析に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 資産管理部 ・ 運用資産の賃貸管理に関する業務 ・ 本投資法人の物件別事業計画（収支予算、リーシング計画、修繕計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 ・ 不動産管理会社（PM会社、BM会社等）への指示・監督に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 c. エンジニアリング・マネジメント室 ・ 運用資産に関する保守点検に関する業務 ・ 運用資産に関する修繕計画及び修繕工事費の精査に関する業務 ・ 中長期的な資産価値の維持向上のための運用資産に関する設備投資計画の策定及び実施に関する業務 ・ 取得対象不動産を含む運用資産の不動産状況調査及び環境調査に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
財務企画本部	a. 業務企画部 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更に関する業務 ・ 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 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口及び新投資口予約権の発行に関する業務 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する業務 ・ 本投資法人の機関運営の立案に関する業務 ・ 株主総会、取締役会、コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 本資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ 特定個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 財務経理部 ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の決算に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ 本資産運用会社の財務・経理に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	・ コンプライアンス規程、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 ・ 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 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する業務 ・ コンプライアンスに関する指導・研修の推進に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却その他の取引に関する業務、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・報告・改善に関する業務 ・ 社内諸規程・規則等の策定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの処理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報の管理に関する業務 ・ 内部監査に関する業務 ・ 個人情報（特定個人情報を除く。）の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

（ハ） 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、1名以上の社外委員(注)及び常勤取締役
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更 ・ 本投資法人の業績予想の策定 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する事項 ・ 利害関係者との取引（利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。） ・ 運用資産の取得及び売却 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 ・ コンプライアンスに関する重要事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部監査に関する事項 ・ 事故及び苦情等処理を含む内部管理全般に関する事項
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されるものとします。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（コンプライアンス・オフィサーに事故があり、代表取締役社長が委員長となった場合において、緊急にコンプライアンス委員会を開催する必要があるときは、社外委員2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。また、かかる決議結果を投資委員会又は取締役会に上程する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出するものとします。

（注） 社外委員は、コンプライアンス委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、弁護士1名が社外委員に選任されています。

b.　投資委員会

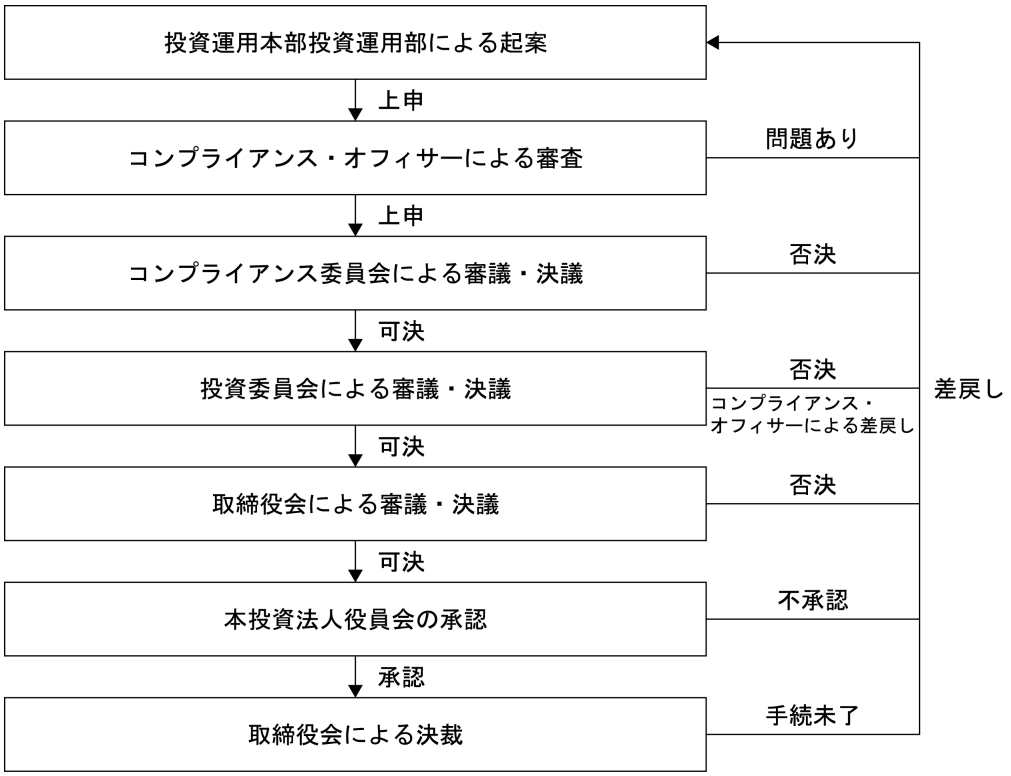
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1名以上の社外委員(注)、投資運用本部長、財務企画本部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更 ・ 本投資法人の物件別事業計画(収支予算、リーシング計画、修繕計画等)の策定及び変更 ・ 本投資法人の業績予想の策定 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する事項 ・ 利害関係者との取引（利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。） ・ 運用資産の取得及び売却 ・ 本投資法人の余資運用のための資産の取得及び売却
審議方法等	・ 投資委員会は、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名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故がある場合において、緊急に投資委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）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、当該決議は社外委員の賛成を条件とします。なお、投資委員会は、決議結果を取締役会に上程する際には、少数意見についても併せて提出するものとします。

（注） 社外委員は、投資委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が社外委員に選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定



本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

a.　運用ガイドラインの策定には、運用ガイドライン案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。

b.　コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

c.　コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

d.　投資委員会において、審議の上、可決された場合、運用ガイドライン案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

また、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

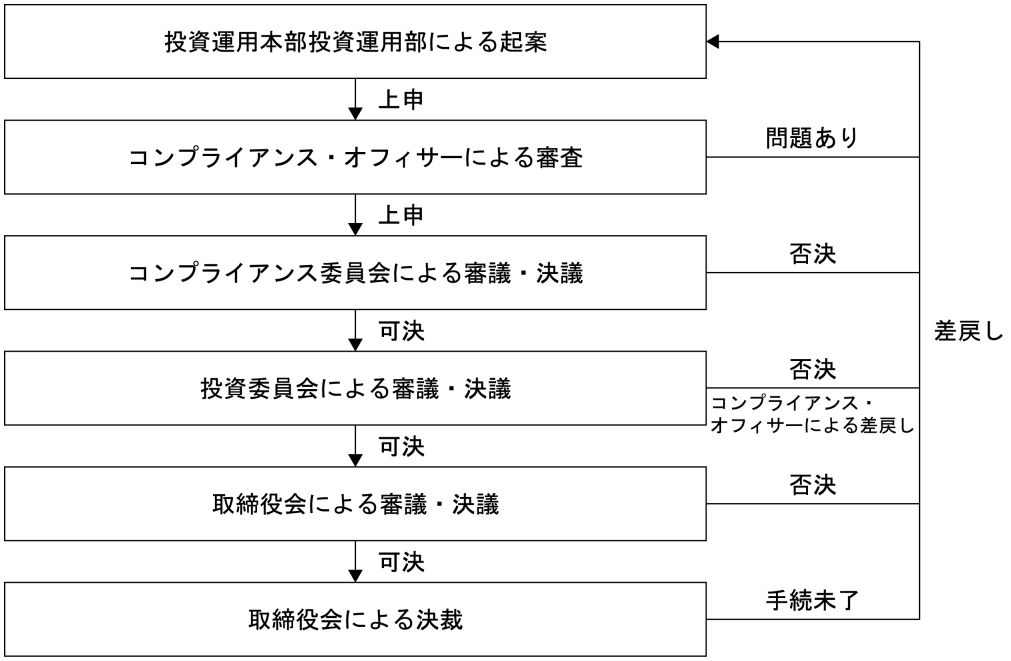
e.　取締役会に上申された運用ガイドライン案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された運用ガイドラインは、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合、取締役会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

f.　本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、運用ガイドラインが策定されます。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

運用ガイドラインの変更は、上記と同様の手続で行うものとします。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度変更を行うことがあります。

（ロ）　資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



a.　資産管理計画書の策定には、資産管理計画書案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及びエンジニアリング・マネジメント室並びに財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。

b.　コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

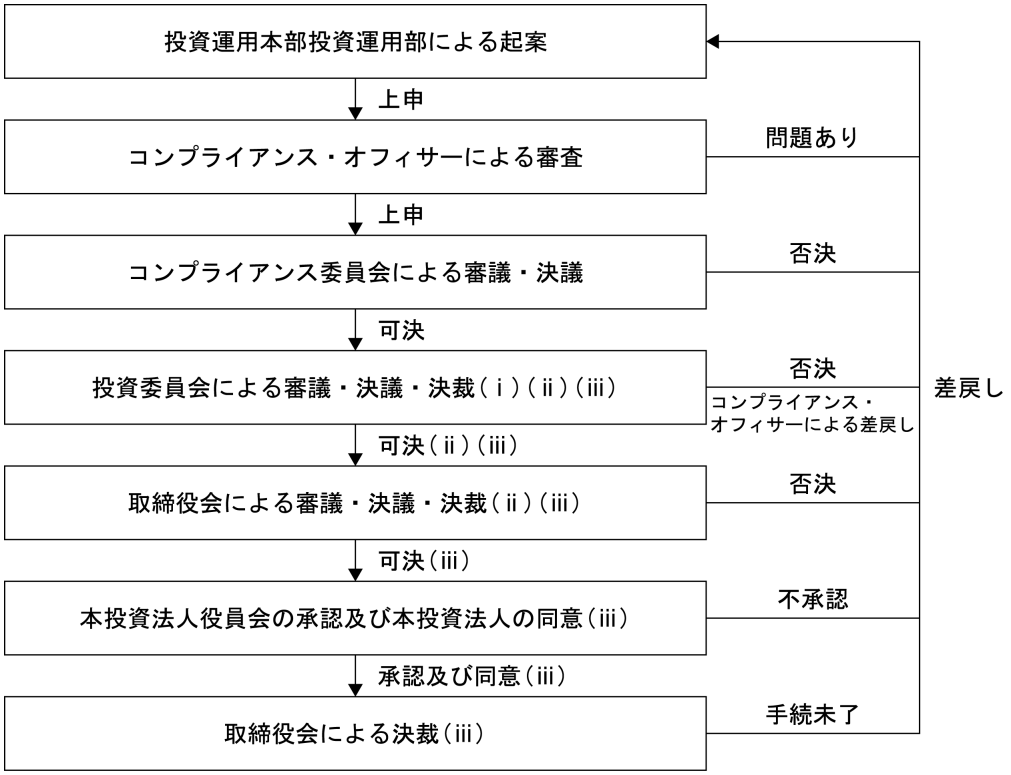
d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、資産管理計画案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

e. 取締役会に上申された資産管理計画書案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、資産管理計画書が策定されます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

資産管理計画書の変更は、変更計画書を上記と同様の決議を経ることにより行うものとします。

(ハ) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定



(i) 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）

(ii) 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引

(iii)利害関係者との取引。なお、以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引

・投信法施行規則第245条の2に定める取引

投資運用本部投資運用部は、エンジニアリング・マネジメント室と協議の上、協力を得て、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を行い、本投資法人の投資方針及び本資産運用会社の取締役会で決定された運用ガイドライン並びに資産管理計画書及び変更計画書に合致する本投資法人の投資適格物件を選定の上、決裁書を作成します。

資産の取得又は売却については、以下の各手続を順に経て行われます。

a. 利害関係者以外との取引の場合

i. 取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）

(i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

(ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iii)コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iv) 投資委員会に上申された当該議案は、投資委員会において、コンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。投資委員会において可決された後、投資委員会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

ii. 取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引

(i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

(ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iii)コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iv) 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

(v) 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

b. 利害関係者との取引の場合

i. 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

ii. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

iii. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

iv. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

v. 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された議案は、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を（ただし、当該議案が投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合（投信法施行規則第245条の2に定める取引を除きます。）には、本投資法人役員会の承認と、これに基づく本投資法人の同意を）得ます。なお、取締役会又は本投資法人役員会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

vi. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

（イ）　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーショナルリスク、リーガルリスク及び暴力団、暴力団関連企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」といいます。）に関するリスク、インサイダー取引規制に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査の詳細については、後記「（ロ）組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

（ロ）　組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取りまとめた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より報告を受けた改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

（ハ）　利害関係者取引規程

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

（ニ）　内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

（ホ）　フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額の上限及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

（5）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	109,285,298,750円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	391,760口

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年1月17日	投資口の分割	200	400	－	100	（注2）
2014年4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	（注3）
2014年5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	（注4）
2015年2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	（注5）
2015年3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	（注6）
2015年7月 1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	（注7）
2015年7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	（注8）

（注1）出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）2014年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

（注3）1口当たり発行価格252,000円（発行価額243,180円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価格330,037円（発行価額318,189円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価額318,189円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格282,918円（発行価額272,761円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり発行価額272,761円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（6）【主要な投資主の状況】

①　主要な投資主の状況

2017年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
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	74,998	19.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	64,261	16.40
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	15,970	4.08
双日株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号	15,500	3.96
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	11,677	2.98
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A.	4,369	1.12
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6300 BEE CAVE ROAD,BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US	3,459	0.88
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	2-4, RUE EUGENE RUPPERT, L - 2453 LUXEMBOURG, GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG	3,446	0.88
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8番33号	3,342	0.85
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH,L-5826, LUXEMBOURG	3,258	0.83
合計		200,280	51.12

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

②　所有者別状況

（2017年12月31日現在）

区分		投資口の状況				
		金融機関（注1）	その他の国内法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）		95	360	159	19,109	19,723
所有投資口数（口）		201,559	32,460	53,213	104,528	391,760
	比率（%）（注2）	51.45	8.29	13.58	26.68	100.00

（注1）金融商品取引業者を含みます。

（注2）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を行います。

本投資法人は、オフィス（注1）、住宅（注2）及び商業施設（注3）を主たる投資対象とする、総合型のポートフォリオの構築を図り、かかる総合型リート（総合型のポートフォリオを構成する投資法人）の特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資を行いつつ、投資主との利害一致を徹底的に追求することを通じて、投資主価値の最大化を図ります。

（注1）「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注2）「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅をいいます。以下同じです。

（注3）「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

（イ）　総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合わせによるリスク分散を図るため、オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。投資機会の確保にあたっては、売主の物件売却のタイミングを的確に捉えた上で、物件取得の意思決定を適時かつ迅速に進めるとともに、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件についても、ブリッジファンド等を活用することで取得機会を最大化し、機動的な投資を行います。また、ポートフォリオの構築にあたっては、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行います。本投資法人は、このような機動的かつタイムリーな投資を通じて、総合型リートの特性を活かしたポートフォリオの構築を図ることによって、投資主価値の最大化を図る方針です。

（ロ）　スポンサー3社（双日・クッシュマン・アジリティー）のネットワークを活用した成長戦略

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の67.0%（注1）を保有する双日です。また、サブスポンサーとして、クッシュマン及びアジリティーが、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の18.0%及び15.0%（注1）を保有しています（以下、双日、クッシュマン及びアジリティーの各社を総称して「スポンサー」又は「スポンサー各社」といいます。なお、スポンサーとスポンサーが組成した特別目的会社を総称して「スポンサー等」ということがあります。）。

メインスポンサーである双日は、国内の大手総合商社として、国内外に約400社のグループ会社を擁し、多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外における多数の取引先とのネットワークを有しています（注2）。また、双日は、その前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社の時代より40年以上にわたる分譲マンションを中心とした不動産事業の実績を有しており、双日グループ全体で不動産投資・管理運営のネットワーク及び知見を蓄積しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。スポンサー各社の詳細は、後記「⑤ スポンサーサポート　（イ）　スポンサー各社の概要」をご参照ください。

本投資法人は、スポンサー各社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。また、かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指して、その資産の運営・管理を行う方針です。かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見の活用のため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーからのサポート体制の活用の詳細は、後記「⑤ スポンサーサポート （ロ）スポンサーサポート」をご参照ください。

（注1）本書の日付現在。

（注2）2017年12月31日現在。

（ハ） 分配金に連動した運用報酬体系及び第三者による監視機能を確保したガバナンス体制

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主と本資産運用会社及びスポンサーとの利害を一致させるため、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部について、1口当たり分配金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は、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。詳細は、後記「⑥ 投資主利益に配慮した運営体制の確保 （イ）投資主との利害一致手法」をご参照ください。

また、本投資法人は、本資産運用会社の内部の意思決定機関であるコンプライアンス委員会及び投資委員会において、外部専門家である社外委員を構成員とし、その出席及び同意を要件とすることで、第三者である社外委員に、不適切と判断した取引を実質的に拒否できる権限（以下「実質的拒否権」といいます。）を付与しています。利害関係者との取引（以下「利害関係者取引」といいます。）については、第三者が構成員の過半を占める本投資法人の役員会の事前承認を要件としており、かかる第三者による監視機能を確保した意思決定プロセスを通じたガバナンス体制を定め、投資主の利益に配慮することで、投資主価値の最大化を図ることを企図しています（利害関係者取引の範囲等の詳細は、後記「第二部投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係者取引規程」を、ガバナンス体制の詳細については、後記「⑥ 投資主利益に配慮した運営体制の確保 （ロ）ガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）」を、それぞれご参照ください。）。

② ポートフォリオ構築方針

（イ） ポートフォリオ構築方針の基本的考え方（成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を目指します。そのため、本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたってスポンサーの知見に基づき、投資対象不動産の用途及び地域の双方のファクターに関して、その時々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境に応じて最適と判断する投資を行うべく、より多くの投資機会を確保しつつ、用途及び地域双方においてリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオの構築を行います。

オフィスにおいては、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できる地域と考える都心6区(注1)の比重を高めたポートフォリオの構築を目指します（都心6区への重点投資）。

また、住宅においては、人口集積度を踏まえた分散投資を行い、安定した収益（安定性）を確保する観点から、人口が集中し、今後もその傾向が継続すると本投資法人が見込んでいる三大都市圏(注2)の割合を高める一方で、政令指定都市等(注3)への分散も図ったポートフォリオの構築を目指します（三大都市圏を中心とした分散投資）。

更に、商業施設においては、収益の向上（成長性）と安定性のバランスを重視し、三大都市圏及び政令指定都市等の人口密度が高い地域に所在する、安定的な売上の推移と、底堅いテナント需要が見込める商業施設を厳選の上、ポートフォリオの構築を目指します（投資対象地域全域からの厳選投資）。

本投資法人は、前記のとおり用途ごとに投資対象地域を区分し、これらの「用途」と「地域」の観点から設定された方針を適切にマネジメントすることにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性を確保していきます。

なお、かかるポートフォリオ構築方針は、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指すという観点から、本資産運用会社の判断により必要に応じて変更する場合があります。

(注1) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

(注2) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。詳細は後記「(ハ) 地域分散」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。詳細は後記「(ハ) 地域分散」をご参照ください。以下同じです。

(ロ) 用途分散

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設を投資対象不動産の用途とするものの、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ、商業施設への投資による用途分散を図るため、以下に記載の用途別投資比率(注)を目途に投資を行います。

(注) 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

＜ポートフォリオ全体の用途別投資比率＞

用途	用途別投資比率
オフィス	50%以上
住宅	50%以下
商業施設	20%以下

(注) 借地権が設定された土地（底地）の用途については、当該土地上の建物（ただし、当該土地上に建物が存在しない場合又は本投資法人の取得に伴い当該土地上の建物が建て替え、改築若しくは用途変更される予定である場合には、当該予定された新築、改築若しくは用途変更後の建物）の主たる用途を基準とします。

以下では、本投資法人が、各用途につき、投資対象タイプ及び各投資対象タイプが一般的に有すると考える投資特性を記載しています。

＜各用途における投資対象タイプと投資特性＞

<table>
<tr><th>用途</th><th>投資対象タイプ</th><th>投資特性</th></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>中規模以上（延床面積1,000㎡以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が150㎡以上を指します。）のオフィスビル</td><td>・景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的変化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めます。
・相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。
・後記「(ハ) 地域分散」に記載する重点投資地域である都心6区では企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。</td></tr>
<tr><td>住宅</td><td>以下の3つのタイプの賃貸住宅
<table><tr><th>タイプ</th><th>主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積</th></tr><tr><td>シングル</td><td>単身世帯
20㎡以上40㎡未満</td></tr><tr><td>コンパクト</td><td>2人程度の世帯
40㎡以上</td></tr><tr><td>ファミリー</td><td>3人以上の家族世帯
50㎡以上</td></tr></table>いずれのタイプにおいても、原則として1棟当たりの住戸数が20戸以上の建物を対象とします。</td><td>・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が見込めます。
・人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td>以下の3つのタイプの商業施設
<table><tr><th>タイプ</th><th>定義</th></tr><tr><td>都市型商業施設</td><td>ターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに立地する商業施設</td></tr><tr><td>生活必需型商業施設</td><td>商圏人口2万人以上15万人未満の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、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等の生活必需型の実需店舗から形成される中小規模のショッピングセンター</td></tr><tr><td>GMS(注)核店舗型商業施設</td><td>商圏人口15万人以上30万人未満の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、フルラインのGMSを核店舗とし、購買型専門店が付加された生活提案ニーズ対応の中小規模のショッピングセンター</td></tr></table></td><td>（都市型商業施設）
・人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。
・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。

（生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設）
・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できます。
・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が見込めます。</td></tr>
</table>

(注) 「GMS」とは、日常生活で必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパー（ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア）をいいます。以下同じです。

（ハ） 地域分散

本投資法人は、都心6区、三大都市圏及び政令指定都市等を投資対象地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて以下に記載の各用途における地域別投資比率（注1）を目途に投資を行います。

＜各用途における地域別投資比率＞

<table>
<tr><td rowspan="3">用途別</td><td rowspan="3">全体での用途別
投資比率
（注2）</td><td colspan="3">各用途における地域別投資比率（注1）</td></tr>
<tr><td>うち</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>都心6区
（千代田区、中央区、
港区、新宿区、
渋谷区及び品川区）</td><td>三大都市圏
（東京経済圏、
大阪経済圏及び
名古屋経済圏）</td><td>政令指定
都市等</td></tr>
<tr><td rowspan="3">オフィス</td><td rowspan="3">50％以上</td><td colspan="3">うち</td></tr>
<tr><td>60％以上</td><td colspan="2">40％以下
（都心6区を含みません。）</td><td>20％以下</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅</td><td rowspan="3">50％以下</td><td colspan="3">うち</td></tr>
<tr><td colspan="2">60％以上</td><td>40％以下</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td>20％以下</td><td colspan="3">地域別投資比率は定めていません。</td></tr>
</table>

（注1） 「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得価格の合計額を当該用途の全地域の投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。

（注2） 「全体での用途別投資比率」とは、各用途の投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。

＜地域の定義及び各地域の特徴＞

地域	定義及び各地域の特徴
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区 ＜特徴＞ ・　日本の政治・経済及び文化の中心で、不動産売買市場及び賃貸市場における高い流動性を有している ・　日本企業及び外資系企業の多くが本社としての立地選択を行い、企業集積度が高い ・　労働人口の集積度が高い ・　投資対象となる物件数が相対的に多い
三大都市圏	東京経済圏(注)、大阪経済圏(注)及び名古屋経済圏(注) (注)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。 「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。 「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。 ＜特徴＞ ・　人口流入が継続しており、人口集積度が高い ・　経済圏の規模が大きいことから安定した収益が見込める ・　各経済圏に立脚した地域社会の地域特性を反映した不動産が存在し、各経済圏で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能
政令指定都市等	三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市 ＜特徴＞ ・　県内における人口集積度が相対的に高く、公共施設や各種インフラが整っている ・　高い収益性が期待できる不動産を取得する機会がある ・　三大都市圏と比べてより地域特性を反映した不動産が存在し、各地域で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能

③　個別投資対象

（イ）　規模

本投資法人は、以下に記載の最低投資規模及び最高投資規模の基準範囲内の投資対象資産に分散して投資を行います。

＜本投資法人の最低投資規模及び最高投資規模の基準＞

最低投資規模	1物件当たり、 オフィス及び商業施設については10億円以上 住宅については5億円以上
最高投資規模	投資総額(注)に対する当該投資対象資産の投資額の比率が25%以下

(注)　「投資総額」とは、本投資法人の保有資産の取得価格の合計をいい、取得予定資産又は売却予定資産がある場合には、それらの取得又は売却実施後の金額をいいます。

上記の最低投資規模の基準にかかわらず、以下に該当する場合には当該投資対象資産の取得を行うことができます。

- 複数の投資対象資産を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る投資対象資産が一部含まれる場合
- 当該投資対象資産の取得時における鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合
- その裏付けとなる物件の鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資する場合で、当該持分又は証券の取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合

（ロ）　運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資対象資産を取得し、短期売買目的の投資対象資産の取得は行いません。ここで短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、以下に該当する場合には、当該投資対象資産の短期での売却を検討及び実施することがあります。

- 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的戦略上適切であると判断される場合
- 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与すると判断される場合
- 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収益の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みが乏しいと判断される場合

また、ブリッジファンドに投資する場合、匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資する場合には、短期での償還の可能性のある投資対象資産への投資を検討及び実施することがあります。

(ハ)　その他の個別投資対象基準(注1)

設備及び仕様	オフィス	貸付床の形状、階高及び天井高、床仕様、OA対応、電気容量、空調方式、セキュリティ対応、防災対応、共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	住宅	専有部分の間取り、設備、仕様等及び共用部分の設備、仕様、セキュリティ等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	商業施設	業態別の標準仕様（階高、天井高、フロア形状、電気、水道及びガス容量等）及び商業施設としての汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
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、関連する諸法令を遵守している投資対象資産（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、本投資法人の取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の投資対象資産とします。	
耐震性	新耐震基準（1981年に改正された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML(注2)値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる投資対象資産とします。 ただし、以下の投資対象資産については、投資対象とすることがあります。 (i)　地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる投資対象資産 (ii)　取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される投資対象資産	
環境及び地質	以下のいずれかの条件を満たしている投資対象資産とします。 ・　専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い旨が確認できること。 ・　専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等は内在しているが、当該有害物質に関連する法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている等により、利用者又は近隣等に対する健康被害リスクが低い旨が確認でき、かつ、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断できること。	
テナント	属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。	

権利関係	原則として、土地及び建物に係る独立した所有権が取得できる投資対象資産とします。ただし、以下の(i)から(vi)までの形態の投資対象資産についても、各々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。 (i)　共有物件 ・　管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度確保のため、取得する共有持分割合が50％超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・　処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・　収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (ii) 区分所有権及びその敷地 ・　管理運営の自由度を確保するため、取得する区分所有議決権が50％超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・　処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・　収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (iii)借地権付建物 ・　原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「旧借地法」といいます。）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。）に基づく借地権を投資対象とします。 ・　底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 (iv) 借地権が設定された土地（底地） ・　原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。 ・　借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 (v)　境界 ・　原則として、隣接地との境界確認が完了している投資対象資産を投資対象としますが、隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者やその属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で個別に投資判断を行います。 (vi) 用益権や越境物等 ・　第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・　隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。

開発案件	・　原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・　建築前又は建築中である建物については、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、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ます。また、当該取引がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、後記「⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。 ・　本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	投資対象資産の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。

（注1）　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、本投資法人の投資対象には該当しないため、上記の個別投資対象基準を満たすことを要しないものとします。

（注2）　「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについて統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

（ニ）　匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合には、主として以下の内容を基準にします。

a.　当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得価格（ただし、出資を本投資法人が自ら行う場合には出資額））の合計が、総資産額の10%以内となること。

b.　不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が本投資法人の投資方針及び投資対象に合致していること。

c.　不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が得られること。

④　成長戦略

本投資法人は、前記「① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）」及び「② ポートフォリオ構築方針」のとおり、オフィス、住宅及び商業施設を主たる投資対象とする総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、ポートフォリオ構築方針に基づき外部成長及び内部成長の両面からなる成長戦略として、本資産運用会社の独自のネットワークと知見を活用することに加えて、スポンサーのサポート体制を最大限活用した資産運用を実行することを目指します。

（イ）　外部成長

a.　本資産運用会社独自のネットワークを活用した外部成長戦略

本資産運用会社は、スポンサー各社にて第三者との相対での交渉を中心とした物件取得の経験を培った人材を登用することにより、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを構築し、中長期的に、かかるネットワークを基盤とした物件取得ルートの拡大に努めます。本投資法人は、かかる本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用することで、継続的な外部成長を目指します。

b.　スポンサー各社のサポート体制を活用した外部成長戦略

i.　スポンサー各社のネットワークの活用

本投資法人は、スポンサー各社が保有又はその運用するファンドにおいて保有する物件に限らず、スポンサー各社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。

メインスポンサーである双日は、総合商社としての多角的な事業展開を通じて得られるネットワークを有するとともに、前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社から継続して培われてきた広範な情報ソースを有しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、双日とは業態は異なるものの、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資事業における広範なネットワークと知見を有しています。

本投資法人は、かかるスポンサーのネットワークと知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得を図り、投資主価値の最大化を目指します。かかるスポンサーのネットワークと知見を最大限に活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約を通じたサポート体制の詳細は、後記「⑤ スポンサーサポート（ロ）スポンサーサポート」をご参照ください。

ii.　スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用

本投資法人は、資金調達状況によっては、直ちに第三者から投資対象資産の取得ができない可能性もあることから、将来における取得を目的として、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンド（スポンサー等）による一時的保有機能の提供を受けることを検討します。かかる機能の提供を受けることで、本投資法人は、取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。なお、本投資法人は、取得機会を最大化し、また投資対象資産の運用実績を把握する目的から、ブリッジファンドに対して出資を行う可能性があります。

なお、上記のブリッジファンドからの取得は利害関係者取引に該当する場合があり、その場合には本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールに従って取得します（本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールについては、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）利害関係者取引規程」をご参照ください。）。

（ロ）　内部成長

a.　本資産運用会社独自の知見を活用した内部成長戦略

本資産運用会社は、その役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適なPM会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性の向上に資する運用を目指します。

b. スポンサー各社のサポート体制を活用した内部成長戦略

i. メインスポンサーである双日の連結子会社を活用したPM及びBM

双日は、その連結子会社に、PM業務及びBM業務に従事する双日総合管理を有しています。双日総合管理は、PM業務及びBM業務受託に関して、2017年12月31日現在で、オフィス、住宅及び商業施設合計で78物件、延床面積596,247.85㎡の実績を有し（一部業務の受託を含みます。）、このうち、オフィス28物件及び住宅2物件が本投資法人の運用資産です。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、双日総合管理のかかる実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコストの削減を期待できるものと考えており、主として双日総合管理に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託する方針です。

ii. 管理運営、リノベーション及び計画的修繕（大規模修繕を含みます。）を通じた資産価値の維持・向上

本投資法人は、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切な選定プロセスを前提に主として双日総合管理をPM業務及びBM業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えてリノベーションや計画的修繕等を通じた資産価値の維持・向上を図ります。

双日総合管理は、テナント誘致や契約管理を行うリーシング・マネジメント、賃料収入と経費の最適化を図るPM業務、建物の適正な維持管理を実践するBM業務のサービスを提供します。計画的修繕の実施に際しては、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供するとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮し、効率的かつ計画的な修繕を行います。また、オフィスにおいても大規模な移転、集約プロジェクトで培ったオフィスレイアウト設計から通信ネットワーク工事、セキュリティ工事の工程・施工管理、アフターサポートについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善策を提供します。

iii. クッシュマンのリサーチ機能を活用した機動的なリーシング活動

本資産運用会社は、計算期間毎に策定する本投資法人の運用資産の物件別事業計画の一部として、運用資産毎にリーシング計画を策定します。オフィスのリーシング計画の策定にあたっては、クッシュマンから提供されるオフィス賃貸マーケットに係る各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで、機動的なリーシング活動を行う体制を整えます。

⑤　スポンサーサポート

（イ）　スポンサー各社の概要

a.　双日の概要（グローバルに活動する総合商社）

双日は、国内の大手総合商社として、物品の売買及び貿易業をはじめとして、国内及び海外における各種製品の製造・販売やサービスの提供、各種プロジェクトの企画・調整、各種分野への投資、金融活動等の多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外に多数の取引先とのネットワークを有しています。2017年12月31日現在の双日グループの拠点数、グループ会社数及び従業員数は、以下のとおりです。

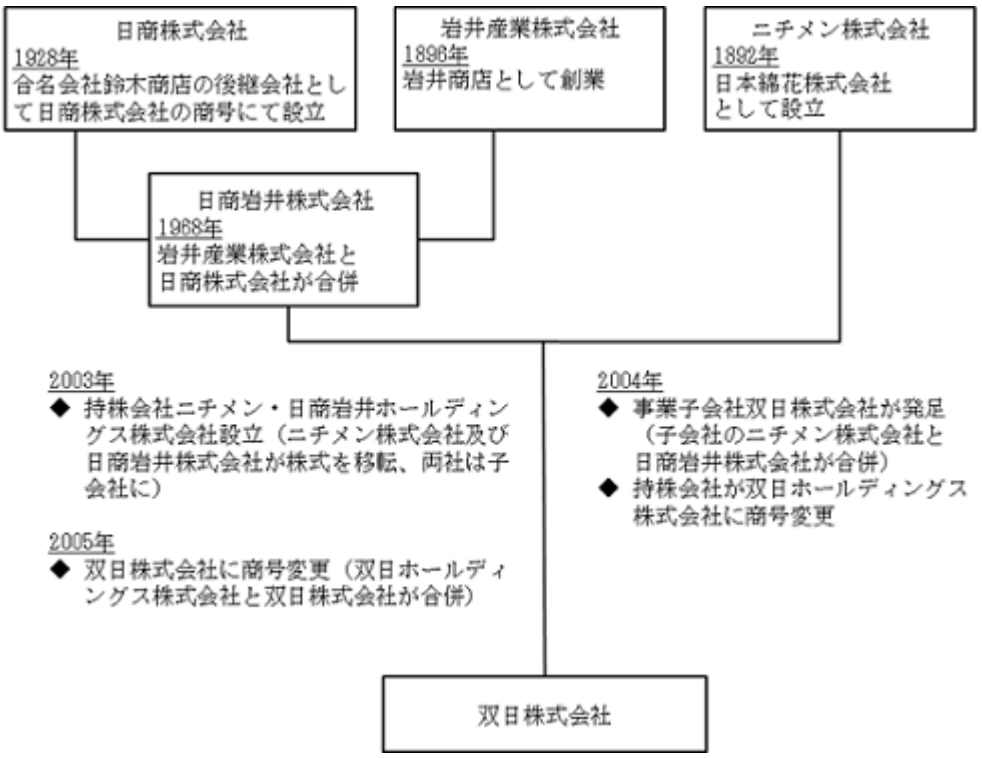
・拠点数　国内4拠点（支店）、海外82拠点（現地法人、駐在員事務所等）

・グループ会社　国内115社、海外319社

・従業員数　単体2,381名、連結17,434名

以下のとおり、双日グループのルーツは、それぞれ100年以上の歴史を持つ、ニチメン株式会社及び日商岩井株式会社です。2003年4月に両社が経営統合し、翌年「双日株式会社」が誕生しました。

＜双日グループの成立ち＞



b. クッシュマンの概要（C&Wグループに属する日本のアセットマネジメント会社）

クッシュマンのグループ会社であるCushman & Wakefield Inc.（本社：米国ニューヨーク州）（以下「C&W」といいます。）は、1917年10月にニューヨークで創業した世界有数の不動産総合サービスプロバイダーです。 C&Wグループ（C&Wの親会社及び子会社並びにそれらの子会社（日本法人であるクッシュマン及びクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社を含みます。）全体を総称して、「C&Wグループ」といいます。）は、グローバル本部を米国イリノイ州シカゴに設置し、世界70か国以上に約45,000人の従業員を有しています。

C&Wグループは、世界中の顧客に対して売買仲介、鑑定評価、テナントレップ(注)、リーシング、PM、プロジェクト・マネジメントやコンサルティング等多様なサービスを提供しており、その顧客層は事業会社から多国籍企業、金融機関、政府系企業に及び、日本においても、日本国内外の顧客に対して上記のサービスを提供しています。

(注) 「テナントレップ」とは、借主の代理的な立場で、事務所・店舗の提案、賃貸借契約の締結サポート及びアフターケアなどを行うコンサルティング事業をいいます。

クッシュマンは、C&Wグループに属する日本のアセットマネジメント会社として、本書の日付現在、オフィス及び住宅を中心としつつ、商業施設やホテル等の様々な用途の不動産運用事業における豊富な経験を積み、国内外の不動産投資における幅広い関係者とのリレーションを築いています。

c. アジリティーの概要（不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立スポンサー）

アジリティーは、2005年1月に設立され、不動産アセットマネジメント事業、アドバイザリー事業、不動産媒介事業等を行っており、本投資法人の設立スポンサーでもあります。

アジリティーは、設立当初、主に日本国内の機関投資家を中心とした投資資金を裏付けとして、ファンドによる不動産への投資運用を行ってきましたが、2009年3月以降は、中国、台湾、香港及びシンガポールの「大中華圏」や米国等の企業グループ、富裕層の投資資金を幅広く受け入れ、不動産、再生可能エネルギー施設等の分野でファンドによる投資運用を行っています。

アジリティーは、2016年7月にシンガポールのフィリップキャピタルグループの創業者一族をパートナーとし、フィリップキャピタルグループの一員となりました。フィリップキャピタルグループは、1975年にシンガポールで誕生し、現在では世界16の国と地域で金融サービスを提供している総合金融グループです。同グループ全体で、自己資本は10億ドルを超え、3,500人を超える役職員がそれぞれ顧客ニーズに即したサービスを提供しています。

（ロ） スポンサーサポート

本投資法人は、外部成長及び内部成長を実現するために、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー各社との間で締結された各スポンサーサポート契約を最大限活用します。

各スポンサーサポート契約に定められているサポートの概要は、以下のとおりです。

a. 双日によるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	双日は、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、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本a.及びb.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、双日、双日新都市開発株式会社及び双日総合管理（以下、本a.において「スポンサー（双日）グループ」と総称します。）が保有しているもの（双日については、双日のアセットマネジメント部が管轄するものに限ります。）を売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び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、優先的に売買交渉をする権利（以下、本(ロ)において「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら付与し、又は当該適格不動産等の所有者をして付与させます。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ 優先的売買交渉権が付与された場合、所定の期間内に、本投資法人及び本資産運用会社は、取得の意向の有無を優先的売買交渉権を付与した者（以下、本(ロ)において「優先交渉権付与者」といいます。）に回答します。優先交渉権付与者は、所定の期間内に取得の意向がある旨を回答され、売却の条件について合意に達した場合、本投資法人に対し、当該適格不動産等を売却します。 所定の期間内に優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答しなかった場合、又は優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答したものの所定の期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。 なお、行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合等所定の場合には、優先的売買交渉権は付与されません。
取引先売却情報の提供	双日は、スポンサー（双日）グループ以外の取引先である個人又は法人が保有している適格不動産等の売却を検討していることを、双日のアセットマネジメント部が知った場合には、当該取引先の意向等で情報を提供することができない場合を除き、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します。
物件取得業務の支援業務の提供等	双日は、本投資法人が双日以外のものから適格不動産等を取得しようとする場合において本資産運用会社から要請されたときは、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、双日の対応可能な範囲で、当該適格不動産等に関する情報収集及び提供その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該適格不動産等の取得業務等を支援します。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	本投資法人及び本資産運用会社は、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、取得予定時期及び取得予定価格等を提示した上で、第三者が保有している適格不動産等を双日の意向を受けて設立された特別目的会社等の双日が指定する第三者（以下、本a.において「ブリッジファンド」といいます。）により取得し、一時的に保有すること（以下、本(ロ)において「ブリッジ」といいます。）を双日に依頼することができます。この場合、双日は、かかる依頼を誠実に検討し、所定の期間内に、受諾の可否を回答します。 双日がブリッジの依頼を受諾した場合、双日並びに本投資法人及び本資産運用会社は、ブリッジによる取得、保有及び本投資法人への売却等に関する詳細を合意して定めます。なお、双日がブリッジの依頼を受諾した場合であっても、合意がない限り、双日はブリッジを実施する義務を負いません。 ブリッジが行われた場合、双日は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期（合意により延長することができます。）までに本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、売却に関する詳細について合意の上、ブリッジファンドをして当該適格不動産等を本投資法人に売却させます。

a. 双日によるサポート	
PM業務等の提供	本投資法人及び本資産運用会社から依頼され、これを受託した場合、スポンサー（双日）グループの他の法人をして、PM業務、リーシングサポートその他の必要な支援を行います。
商標の使用許諾	本投資法人及び本資産運用会社に対し、「FORECAST」商標について、無償で使用することを非独占的に許諾します。
その他の支援	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、自ら又はスポンサー（双日）グループの他の法人をして、(i)適格不動産等の取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、PM業務等の提供を行う場合を除き、上記記載の業務に対し、スポンサーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。）。 ただし、双日が本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約（双日）は自動的に終了します。

b.　クッシュマンによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	クッシュマンは、適格不動産等であり、かつ、クッシュマン、その子会社及び関連会社（ただし、本資産運用会社を除きます。）がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下「クッシュマンSPC」といいます。）が保有するものをクッシュマンSPCが売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び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、また、本投資法人及び本資産運用会社が当該適格不動産等の購入を検討する場合には、当該適格不動産等を保有するクッシュマンSPCから優先的売買交渉権の付与について同意を取得できるよう努力します。 　なお、優先的売買交渉権の内容については、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容であり、その概要については、上記「a.　双日によるサポート」をご参照ください。）。
物件取得業務の支援業務の提供等 ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a.　双日によるサポート」をご参照ください。
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はクッシュマンの親会社であるCushman & Wakefield Inc.及びそのグループ会社の他の法人をして、(i)本投資法人による不動産等の取得又は売却に関する仲介業務の提供、(ii)プロジェクト・マネジメント業務の提供、(iii)人材確保への協力、並びに(iv)適格不動産等又は売買若しくは賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、上記「その他の支援」に記載の業務を行う場合を除き、クッシュマンに報酬を支払いません。 　ただし、業務の実施にあたり通常予想される範囲を超える業務が生じた場合には、報酬の支払いについて、本投資法人及び本資産運用会社並びにクッシュマンとの間で協議の上、定めます。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。）。 　ただし、クッシュマンが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はクッシュマン、双日及びアジリティーで締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（クッシュマン）は自動的に終了します。

c.　アジリティーによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	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、不動産信託受益権又は不動産対応証券等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本c.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、アジリティー及びその子会社が出資し又はアジリティーがアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているものに関し、左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a.　双日によるサポート」をご参照ください。
物件取得業務の支援業務の提供等	左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a.　双日によるサポート」をご参照ください。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	
PM業務等の提供	
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその子会社の他の法人をして、(i)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ものの取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、PM業務等の提供を行う場合を除き、上記記載の業務に対し、アジリティーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。）。 ただし、アジリティーが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はアジリティー、双日及びクッシュマンの間で締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（アジリティー）は自動的に終了します。

⑥　投資主利益に配慮した運営体制の確保

（イ）　投資主との利害一致手法

a.　1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部について、1口当たり分配金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は、本資産運用会社による本投資法人の投資主価値を最大化すること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、本資産運用会社に支払われる報酬は、上記の1口当たり分配金に連動した運用報酬のほか、各計算期間の貸借対照表上の総資産額に基づく運用報酬並びに運用資産に係る取得報酬及び処分報酬があります。本資産運用会社への支払報酬の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　② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準」）」をご参照ください。

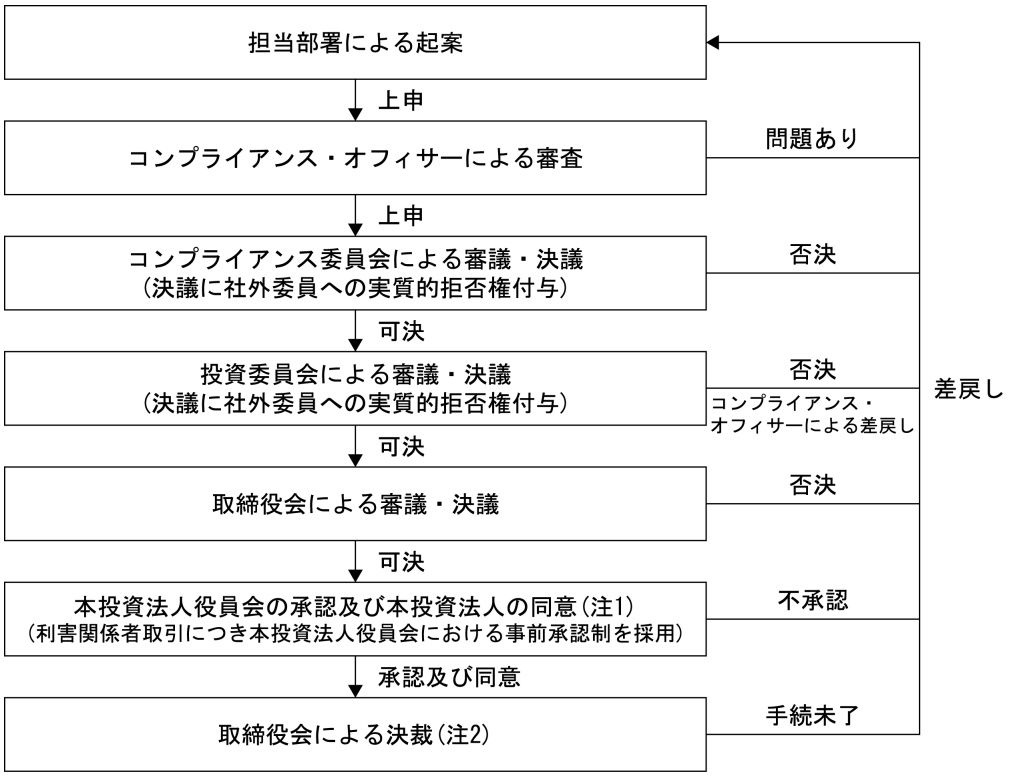
b.　スポンサーによるセイムボート出資

2017年12月31日現在、メインスポンサーである双日は、発行済投資口の総口数の3.96%にあたる15,500口を保有しています。また、サブスポンサーであるアジリティー及びクッシュマンはそれぞれ400口及び20口を保有しています。

スポンサー各社は、スポンサーサポート契約において、特段の事情がない限り、当面の間、その保有を継続する意向であることを本投資法人に対して表明しています。

（ロ）　ガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）

＜利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー＞



（注1）　以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引

・投信法施行規則第245条の2に定める取引

（注2）　取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

a. コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議要件としての外部専門家の社外委員の出席及び同意（各委員会の決議における社外委員への実質的拒否権の付与）

本投資法人は、利害関係者との間で運用資産に関する取引を行うにあたっては、第三者である社外委員を含むコンプライアンス委員会委員の全員一致を要件とするコンプライアンス委員会の決議及び第三者である社外委員の賛成を要件とする投資委員会の決議を必要とする、第三者による監視機能を確保した意思決定フローを採用しています。

b. 本投資法人の役員会の事前承認

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行うにあたっては、上記の意思決定フローに加え、第三者が構成員の過半を占める本投資法人役員会による事前承認を要件とすることにより、利益相反による弊害の防止を図っています。利害関係者取引（物件取得、売買媒介等）に関する詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係者取引規程」をご参照ください。

⑦ デュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、運用ガイドラインに基づき、デュー・ディリジェンスを行うものとしています。デュー・ディリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニアリング会社、マーケットリサーチ会社等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。

ただし、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる不動産を投資対象としますが、地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件及び取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される不動産についても投資対象とする場合があります。

＜デュー・ディリジェンス項目＞

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
経済的調査	テナント調査	a. テナントの信用情報 b. テナントの賃料支払状況等 c. テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 d. 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し e. 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	マーケット調査	a. 市場賃料、稼働率 b. 競合物件・テナント需要動向等 c. 周辺の開発計画の動向 d. 商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益性評価	a. テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 b. 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 c. 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 d. 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 e. 修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地評価	a. 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 b. 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 c. 周辺土地の利用状況及び将来の動向 d. 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 e. 地域の知名度、評判等の状況
	建物評価	a. 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 b. 内外装の部材の状況 c. 貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 d. 電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	安全性評価	a. 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 b. 地震リスク分析を実施し、PMLが15%以上の物件については詳細な耐震診断実施 c. 関係法規（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法規）の遵守状況等 d. 建物状況報告書における将来（10から15年程度）の修繕費見込み e. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	土壌汚染・ 環境・地質調査	a. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 b. 土地利用履歴、土壌等の環境調査

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ・借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ・区分所有の区分性 ・本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ・信託受益権については信託契約の内容
	法令上の制限	法令上の制限の有無とその状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

⑧　フォワード・コミットメント等に関する基本方針

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か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約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、あらかじめ慎重に検討し対応します。

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、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則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。

⑨　管理運営方針

（イ）　基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値及び競争力の維持・向上及びテナント満足度を高めるために、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ます。

(ロ)　PM会社及びBM会社の選定方針

PM会社及びBM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します。

本投資法人は上記方針の実現のため、また、運営能力の観点から、主として双日総合管理に対してPM業務若しくはBM業務又はその両方の業務を委託することとしますが、物件の用途、特性、規模等の事情を考慮の上、アジリティーのグループ会社であるAAAコンサルティング株式会社又は第三者に対してPM業務を委託することも検討します。

なお、双日総合管理に業務委託を行う場合には、利益相反取引防止の観点から、利害関係者取引規程に基づく所定の手続に従って行うものとします。

(ハ)　リーシング方針

本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保することを目的として適切な運営を図るものとし、テナントの選定を、以下に記載の事項を総合斟酌して行います。また、賃貸借契約締結に際しては、所定の審査基準に基づき、テナントの賃料負担能力等を確認します。

法人のテナント	・業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ・賃貸借の目的（使用目的、期間等） ・連帯保証人の有無とその属性 ・保証会社による保証の適否
個人のテナント	・勤務先とその内容、勤続年数等 ・年収（年収に占める賃料総額の割合等） ・賃貸借の目的（使用目的、期間、入居人数等） ・連帯保証人の有無とその属性（本人との続柄等） ・保証会社による保証の適否 ・年齢、性別、家族構成等

(ニ)　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図ることを目的として、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毎の修繕計画をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

資本的支出は、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もの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、資本的支出の計画及び修繕費の計画を考慮した上で、必要な額を積み立てます。

(ホ)　付保方針

付保方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a.　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。

b.　地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。ただし、1物件のPMLが15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保するものとします。

上記a.及びb.の引受保険会社の選定に際しては、原則として双日インシュアランス株式会社(注)を保険代理店とし、その条件等を検討します。

(注)　双日の全額出資子会社であり、損害保険代理業を営んでいます。

（ヘ） 売却方針

売却方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。

b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上総合的に判断します。

c. 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あります。

⑩ 財務方針

（イ） 基本方針

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

（ロ） エクイティ・ファイナンス

投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時に実施するものとします。

（ハ） デット・ファイナンスー借入れ及び投資法人債の発行ー

a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資産の取得、修繕、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。）等を使途として、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(ハ)において同じです。）の発行を行うことができます。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33条第1項、第2項、第4項）。

b. 上記a.に基づき借入れを行う場合には、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に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33条第1項）。

c. 本資産運用会社は、前記a.に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

d. 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。

e. 上記a.に基づき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33条第3項）。

f. LTVの上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（ニ） 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。

（ホ） キャッシュ・マネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、敷金等の返還、又は不動産等の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

（ヘ） 格付の状況

本書の日付現在、本投資法人は以下の長期発行体格付を取得しています。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容（本書の日付現在）
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A（格付の見通し：安定的）

⑪ 開示方針

本投資法人は、多様な地域及び用途に投資を行う投資方針を採用しています。かかる投資方針の下行われる本投資法人の投資活動に対する投資家の理解の促進のため、以下のとおり、適切かつ迅速な開示を行うことを目標としています。

（イ） 本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

（ロ） 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

（ハ） 投資家に対してできる限りの情報開示に努めるとともに、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

（2）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（イ） 本投資法人の主たる投資対象は、オフィス、住宅及び商業施設の用に供される不動産等（以下に掲げるものをいいます。）とします（規約第31条、別紙1）。

a. 不動産

b. 不動産の賃借権

c. 地上権

d. これらの資産のみを信託する信託の受益権

（ロ） 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資をすることができます。なお、不動産等と下記a.に掲げる資産を総称して「不動産同等物」といい、資産の2分の1を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする下記b.からg.までに掲げる資産を「不動産対応証券」と総称します。

a. 信託財産を主として不動産、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

b. 当事者の一方が相手方の行う不動産同等物を主たる対象とした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不動産同等物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（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

c. 信託財産を主として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

d. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする優先出資証券（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。）

e. 受益証券（投信法に規定するものをいい、当該投資信託の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）

f. 投資証券（投信法に規定するものをいい、当該投資法人の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）

g. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に規定するものをいい、当該特定目的信託の信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）

（ハ） 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、次に掲げるその他の特定資産に投資することができます。

a. 預金

b. コールローン

c. 合同会社の社員権

d. 上記(ロ)b.からg.までに掲げる資産を信託する信託の受益権

e. 上記(ロ)b.からg.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

f. 有価証券（上記(イ)d.、(ロ)並びに本(ハ)c.からe.まで及びj.を除きます。）

g. デリバティブ取引に係る権利（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。）

h. 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

i. 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。）

j. 信託財産を上記a.からi.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ニ） 本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することができます。

a. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

b. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又は専用使用権若しくは通常使用権（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

c. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

d. 地役権

e. 著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）

f. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（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。）

g. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他、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。）

h. 不動産同等物及び不動産対応証券への投資に付随して取得する、又はかかる投資にあたり必要となるその他の権利

② 投資対象及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ） 投資対象については、前記「（１）投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ） 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （ロ）用途分散」及び「同（ハ）地域分散」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。

①　利益の分配（規約第35条第1項）

（イ）　投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法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慣行に準拠して計算される利益とします。

（ロ）　分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（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金額（以下「配当可能利益の金額」といいます。）の100分の90(ただし、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率とします。以下、本（３）において同じです。）に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。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、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。

（ハ）　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対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配（規約第35条第2項）

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合には、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、本投資法人は、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、当該目的を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

③　分配金の分配方法（規約第35条第3項）

金銭の分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期における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所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間（規約第35条第4項）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払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。

⑤　投信協会規則（規約第35条第5項）

本投資法人は、規約に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）　投資制限（規約第31条、別紙1第4項）

a.　有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）　f.」に掲げる有価証券及び前記「（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）　h.」に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b.　デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）　g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c.　国外に所在する不動産への投資に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産（不動産を除く不動産同等物及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産同等物を含みます。）への投資は行わないものとします。

d.　外貨建資産への投資に係る制限

本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

（ロ）　組入資産の貸付の目的及び範囲（規約第31条、別紙1第5項）

a.　本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします。

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

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）　借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第33条）

a.　本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、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。以下同じです。）の発行を行うことができます。

なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に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。

b.　前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、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。）等とします。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。

c.　a.に基づき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ます。

d.　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。

② その他の投資制限

（イ） 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします（規約第31条、別紙1第4項第5号）。

（ロ） 集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「（1）投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ） 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

（1） リスク要因

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

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ） 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

（ハ） 金銭の分配に関するリスク

（ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク

（ホ） 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

（ヘ） 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

（ト） 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

（ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク

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

（ニ） 運用資産の偏在に関するリスク

（ホ） テナントの集中に関するリスク

（ヘ） テナントの業態の偏りに関するリスク

（ト） PM会社に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ） 双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

（ロ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

（ハ） 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

（ニ） 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

（ホ） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

（ヘ） 敷金及び保証金に関するリスク

（ト） インサイダー取引規制に関するリスク

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

（イ）　不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

（ロ）　不動産の売却に伴う責任に関するリスク

（ハ）　賃貸借契約に関するリスク

（ニ）　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

（ホ）　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ヘ）　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

（ト）　法令の制定・変更に関するリスク

（チ）　売主の倒産等の影響を受けるリスク

（リ）　マスターリース会社に関するリスク

（ヌ）　転貸に関するリスク

（ル）　テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

（ヲ）　共有物件に関するリスク

（ワ）　区分所有建物に関するリスク

（カ）　借地物件に関するリスク

（ヨ）　底地物件に関するリスク

（タ）　借家物件に関するリスク

（レ）　開発物件に関するリスク

（ソ）　フォワード・コミットメント等に係るリスク

（ツ）　有害物質に関するリスク

（ネ）　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）　導管性要件に係るリスク

（ロ）　多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

（ハ）　利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

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

（ホ）　配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

（ヘ）　機関投資家以外からの借入れに関するリスク

（ト）　同族会社に該当するリスク

（チ）　投資主の減少に関するリスク

（リ）　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（ヌ）　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）　不動産の鑑定評価等に伴うリスク

（ロ）　減損会計の適用に関するリスク

（ハ）　匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資に関するリスク

（ニ）　過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

（ホ）　オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ） 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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

（ハ） 金銭の分配に関するリスク

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

（ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

（ホ） 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された新投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

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

（ヘ） 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

（ト） 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

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必ずしも同一ではありません。

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む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いことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針 （1）投資方針 ⑤ スポンサーサポート （ロ）スポンサーサポート」をご参照ください。）。しかし、双日、クッシュマン及びアジリティーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、各スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、双日、クッシュマン及びアジリティーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

（ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産同等物及び不動産対応証券を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産同等物及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

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

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

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

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

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、新たな運用資産の取得等に伴い、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加し、その影響は、有利子発行負債比率（LTV）が高い場合には、特に強く生じるおそれがあります。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ） 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 （1）投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があり得ます。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ)　テナントの集中に関するリスク

運用資産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなる上、退去したテナントの賃貸面積が運用資産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、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、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金又は保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ)　テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ト)　PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、知見によるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、各PM会社の能力、経験、知見を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）　双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

双日、クッシュマン及びアジリティーは、本書の日付現在、3社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、双日の連結子会社である双日総合管理は主要なPM業務の委託先でもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、双日から「FORECAST」商標の使用許諾を受けています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。特に、これら3社に関連する合併その他の組織再編、経営陣の交代、支配権の異動等が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループは、不動産の開発、所有、運営、双日グループ、C&Wグループ又はフィリップキャピタルグループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ロ）　本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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

(ハ)　本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ)　本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

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

(ホ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ヘ)　敷金及び保証金に関するリスク

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

(ト)　インサイダー取引規制に関するリスク

投資口につき、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に有価証券の売買等の取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条及び第167条）の適用対象とする旨の金融商品取引法等の改正法が2013年6月12日に成立し、2014年4月1日から施行されています。これにより、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となっています。

当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人（投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人及び資産運用会社の親会社）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定され、これらの解釈・運用によっては本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につ

きインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 （2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産同等物及び不動産対応証券です。本投資法人は、今後、不動産に加えて不動産を信託する信託の受益権を取得する可能性があります。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ）　不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

更に、不動産の中には、周辺の不動産との境界が確定していないものが多数存在し、本投資法人は、このような境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得する可能性がありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、境界に関する紛争以外にも、近隣との間で紛争が生じ、本投資法人に費用の負担が生じたり、対応を余儀なくされる等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

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

（ハ） 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e.　変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を定めることがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

f.　定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産について定期建物賃貸借契約によりテナントに対して賃貸することがあります。建物の賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには借地借家法第38条に規定される所定の要件を充足する必要がありますが、かかる要件が充足されなかった（又は充足されたと認められない）場合には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められない可能性があります。その結果、上記賃料減額請求権排除特約が認められないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ニ）　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、今後、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ホ）　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。

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

（ト） 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本書の日付現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。なお、その施行日は、原則として2017年6月2日から3年を超えない範囲内において政令で定める日とされています。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それら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。

（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（リ） マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、本投資法人以外の第三者がマスターレッシー（転貸人）として本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

かかるマスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ） 転貸に関するリスク

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

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

（ル） テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヲ） 共有物件に関するリスク

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

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

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

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

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

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

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

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

（ワ） 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（カ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、旧借地法においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、旧借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。その他、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。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、FORECAST桜橋の底地の一部は、地方公共団体の所有地であり、当該地方公共団体から賃貸借契約に基づき、賃借しています。

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

（ヨ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。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、旧借地法第4条第2項）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（タ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

（レ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

（ツ） 有害物質に関するリスク

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

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

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

（ネ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（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、投資法人による利益の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。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、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可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

（ロ） 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額に係る一定の調整を加えた後の額となります。）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。）の比較によりその判定を行うこととされています。従って会計処理と税務上の取扱いの差異により、本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産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、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

（ホ） 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。）が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ） 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないことになります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないことになります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することが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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト） 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することが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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ） 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することが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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（リ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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う。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています（規約別紙1第2項(4)）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産（倉庫及びその敷地（以下「倉庫等」といいます。）につきましては一定のものに限ります。）を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置（後記「4 手数料等及び税金 （5）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （ロ）不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ヌ） 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（イ） 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

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

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

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

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことにより、法人税の発生を抑えることができるため、本税負担は軽減されます。

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

（ハ） 匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合又は特定目的会社では、本投資法人の出資金を営業者又は特定目的会社が不動産同等物に投資しますが、当該不動産同等物に係る収益が悪化した場合や当該不動産同等物の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員又は優先出資社員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者又は特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分又は優先出資証券については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。なお、匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資は、営業者が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（ニ） 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他の投資資産の主要なもの （ヌ）個別資産の損益状況」記載の過去の収支状況は、投資対象不動産の賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（ホ） オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に関するリスク

オルタナティブ投資ファンド運用者指令（2011/61/EU）（以下「AIFMD」といいます。）が2011年7月21日に発効したことにより、本投資口が欧州連合域内で販売される場合、本資産運用会社は、一定の販売前の開示義務、規制当局及び投資家に対する継続的開示義務を遵守することが求められます。また、欧州連合域内に居住している又は登記上の事務所を有する投資家に対する販売も制限されます。このように、AIFMD遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や販売が制約されること等により、本投資法人の運営等に悪影響をもたらす可能性があります。

（２） 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

（イ） 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、原則として各月に一度以上開催されるものと定められています。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等の報告を受けます。

（ロ） 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができない旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引承認については本投資法人の役員会の事前承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

（ハ） 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を策定し、役員による内部者取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「（1）リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ） 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーショナルリスク、リーガルリスク、反社会的勢力に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「（ロ）組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

（ロ） 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より受領した改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

（ハ） 利害関係者取引規程

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

（ニ） 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

（ホ） フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限期間並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得できる旨を規約に定めています（規約第8条第2項）。かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第21条）

（イ） 各執行役員に対する報酬は、月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ） 各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準」）

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は以下のとおりとします。なお、資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

（イ） 運用報酬1

営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額に年率0.35%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額（1年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算。1円未満は切捨てとします。）とします。

（ロ） 運用報酬2

営業期間毎に、以下の計算式により算出した金額の合計額とします。

当該営業期間の運用報酬2の額＝NOI(注1) × 運用報酬2に係る料率(注2)

(注1) 「NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

(注2) 「運用報酬2に係る料率」は、基本料率（2.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率。以下同じです。）にDPU変動率(注3)を乗じて算出するものとし、その上限を5.0%とします。

(注3) 「DPU変動率」は、以下の算式により算定した数値とします。

DPU変動率＝（当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額(注4)－前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額）÷前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額＋1

ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。

(注4) 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額(注5)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口の総口数（ただし、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数とします。）で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。

(注5) 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損益を加除前の金額とします。）をいいます。

(ハ)　取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税等並びに取得費用を除きます。）に対して、1.0%（ただし、本資産運用会社の利害関係者からの取得については0.5%）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

(ニ)　処分報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税等並びに譲渡費用を除きます。）に対して、1.0%（ただし、本資産運用会社の利害関係者への譲渡については0.5%）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。なお、処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、当該処分報酬控除前において譲渡益が発生した場合にのみ支払われるものとします。

(ホ)　合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称します。）において、本資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産同等物及び不動産対応証券の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

(ヘ)　上記に定める報酬は、以下の期日に支払われるものとします。

a.　運用報酬1

当該営業期間初日の直前の決算期から3か月以内に半額（1円未満切捨て）を支払い、当該営業期間に係る決算期までに運用報酬1の残額を支払います。

b.　運用報酬2

当該営業期間に係る決算期から3か月以内

c.　取得報酬

当該特定資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から2か月以内

d.　処分報酬

当該特定資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から2か月以内

e.　合併報酬

当該合併の効力発生日から2か月以内

③　資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

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

（イ）　資産保管会社の報酬

a.　資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「資産保管業務報酬計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該資産保管業務報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と資産保管会社の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円単位未満切捨てとします。）に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	7,000,000円
100億円超　500億円以下	7,000,000円 ＋（資産総額 － 100億円）× 0.050 %
500億円超　1,000億円以下	27,000,000円 ＋（資産総額 － 500億円）× 0.040 %
1,000億円超　2,000億円以下	47,000,000円 ＋（資産総額 － 1,000億円）× 0.035 %
2,000億円超　3,000億円以下	82,000,000円 ＋（資産総額 － 2,000億円）× 0.030 %
3,000億円超　5,000億円以下	112,000,000円 ＋（資産総額 － 3,000億円）× 0.025 %
5,000億円超	162,000,000円 ＋（資産総額 － 5,000億円）× 0.020 %

b.　本投資法人は各資産保管業務報酬計算期間の資産保管業務報酬を、各資産保管業務報酬計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

c.　経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

（ロ）　一般事務受託者の報酬

a.　一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下「一般事務報酬計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該一般事務報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と一般事務受託者の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円単位未満切捨てとします。）に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超　500億円以下	11,000,000円 ＋（資産総額 － 100億円）× 0.080％
500億円超　1,000億円以下	43,000,000円 ＋（資産総額 － 500億円）× 0.060％
1,000億円超　2,000億円以下	73,000,000円 ＋（資産総額 － 1,000億円）× 0.055％
2,000億円超　3,000億円以下	128,000,000円 ＋（資産総額 － 2,000億円）× 0.040％
3,000億円超　5,000億円以下	168,000,000円 ＋（資産総額 － 3,000億円）× 0.035％
5,000億円超	238,000,000円 ＋（資産総額 － 5,000億円）× 0.030％

b.　本投資法人は各一般事務報酬計算期間の一般事務報酬を、各一般事務報酬計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

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

（ハ）　投資主名簿等管理人の報酬

a.　本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の名義書換等手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、以下の名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上決定するものとします。

（名義書換等手数料明細表）

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、a.からc.の場合を除き120円 a. 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 b. 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 c. 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1（証券保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分　1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
個人番号関係手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 a. 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 b. 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき　1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分　1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定　1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料　1通につき 5円 6. 共通用紙作成料 (本料率を適用する場合、原契約の添付別表 (2) 委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する) (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料　作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料　集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 4. 不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき　100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき　250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき　250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

b.　投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

c.　前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により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の協議の上これを変更することができます。

④　会計監査人報酬（規約第29条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会が定める金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

双日リートアドバイザーズ株式会社

東京都港区新橋一丁目18番1号

電話番号　03-5501-0080

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

② 投資口等（新投資口予約権証券を含みます。）及び投資法人債の発行に関する費用

③ 借入れ等に関する費用

④ 分配金支払に関する費用

⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、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

⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

⑩ 本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

⑪ 信託報酬

⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

（5）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（イ） 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

i. 発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

(i) 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。

(ii) 個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、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選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

(iii) 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は20%（所得税15%、住民税5%）です。

(iv) 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で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能です。また、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

ii. 発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受け取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、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可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間実施される少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA（ニーサ））に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は毎年100万円）を上限。ロールオーバーも可能。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(*) 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歳以上である方に限ります。

(**) 2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(***) 非課税口座で買付けた上場株式等の配当等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%にて課税されることとなります。

(****) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定(NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。

更に、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。ロールオーバーも可能。）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年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(*) 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。

(**) 未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%にて課税されることとなります。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

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（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）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（注1）として前記「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額（注5）は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（注1） 「みなし配当」の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

「みなし配当」の金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」＝

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \text{（***）}$$

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。また、前事業年度末とは出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。以下本注及び注3において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

（注2） 「投資口の譲渡に係る収入金額」は、以下のとおり算定されます。
「投資口の譲渡に係る収入金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当の金額（注1）

（注3） 「譲渡収入に対応する譲渡原価」は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \text{（***）}$$

(*)　前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**)　投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***)　この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

（注4）「投資口の譲渡損益の額」は、次のように計算されます。
「投資口の譲渡損益の額」＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

（注5）「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」は、以下のようになります。
「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額（注3）

c.　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、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（申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。）との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

i.　本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度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は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、上場株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得等の金額から控除されます。

ii.　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（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による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%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、こ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、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残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。

iii.　2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA（ニーサ））に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年内にその非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（2015年以前は毎年100万円）を上限。ロールオーバーも可能。）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。

(*)　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歳以上である方に限ります。

(**)　2018年1月1日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(***)　非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

(****)　非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定(NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限ります。

iv. 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。ロールオーバーも可能。）を譲渡した場合、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。

(*) 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。

(**) 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

v. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1％を乗じた金額が併せて課されます。

（ロ） 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15％の源泉徴収税率が適用されます。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1％を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払い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。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法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（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）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（注1）として前記「a.利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を各自算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d.投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額（注5）は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（注）（注1）から（注5）については、前記（イ）b.をご参照ください。

c. 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

（イ） 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（なお、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）
c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
d. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること
g. 事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては2012年4月1日から2019年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（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（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、2012年4月1日から2019年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては2018年3月31日までは3%とされています。また、2018年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が2019年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（2017年12月31日現在）

資産の種類	用途	地域 （注1）	保有総額 （百万円） （注2）	対総資産比率 （%） （注3）
信託不動産 （注4）	オフィス	都心6区	129,121	56.0
		三大都市圏 （都心6区は除く）	53,528	23.2
		小計	182,649	79.3
	住宅	三大都市圏 （都心6区を含む）	20,057	8.7
		政令指定都市等	2,192	1.0
		小計	22,249	9.7
	商業施設	－	5,546	2.4
合計			210,445	91.3
投資有価証券（注5）			561	0.2
預金・その他の資産			19,409	8.4
資産総額（注2）			230,417	100.0
負債総額（注2）			117,492	51.0
純資産総額（注2）			112,924	49.0

（注1）「地域」は、前記「2 投資方針 （1）投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （ハ）地域分散」に定める各用途における地域別投資比率の分類に従って記載しています。

（注2）「保有総額」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注3）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

（注4）「信託不動産」には、信託建設仮勘定を含めていません。

（注5）「投資有価証券」は、合同会社ニコラスキャピタル10及び合同会社ニコラスキャピタル11をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

（2017年12月31日現在）

資産の種類	銘柄名	数量（口）	帳簿価額（百万円）（注1）	評価額（百万円）（注1）（注2）	対総資産比率（%）（注3）	備考
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル10劣後匿名組合出資持分	―	52	52	0.0	（注4）
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル11匿名組合出資持分	―	509	509	0.2	（注5）
合計		―	561	561	0.2	

（注1）「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

（注3）「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）運用資産は、「（仮称）レジデンス広尾」、「メルヴィ洗足」、「スプランディッド新大阪Ⅲ」、「シャルマンフジ大阪城南」及び「ピアチェーレ文の里」の各不動産信託受益権です。

（注5）運用資産は、「友泉東日本橋駅前ビル」、「レジデンス江戸川橋」、「ゼフェロス南堀江」、「アルテビル肥後橋」、「ダイアビル名駅」及び「広尾 ON ビル」の各不動産信託受益権です。

②【投資不動産物件】

2017年12月31日現在、該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ） 保有信託不動産の概要

本投資法人の2017年12月31日現在における保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	1.1
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	1.0
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.7
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	3.1
A-5	FORECAST市ヶ谷（注4）	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	2.3
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	6.7
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.8
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	1.4
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.3
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	1.1
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.2
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,898.83	3,510	1.7
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.4
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.6
A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	2.5
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	1,850	0.9
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.6
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.4
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,056.56	2,640	1.3
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	1.0
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.4
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	1.0
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.8
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,804.09	2,030	1.0
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	1.1
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.6
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,385.47	2,300	1.1
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	1.1
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	1.0
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,614.35	5,550	2.7
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.5
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.18	979	0.5
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	4,006.20	2,475	1.2
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.5
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.8

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,659.67	1,550	0.7
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.7
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	1.1
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,314.58	1,200	0.6
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.8
A-44	MK麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,748.92	1,781	0.9
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	2.0
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	2,000	1.0
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.7
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,206.28	1,352	0.7
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.4
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	2.3
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	3.1
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	7.5
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,102.55	2,850	1.4
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.4
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.2
A-56	ホーマットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,038.51	6,705	3.2
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,630.88	1,390	0.7
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	5.7
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.8
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,890.78	1,280	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.5
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.4
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リーブレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,183.93	1,813	0.9
B-9	スプランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.7
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.6
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,173.41	2,063	1.0
	合計			255,783.88	207,795	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の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本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注4) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

（ロ）　テナント等の概要

a.　テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）（注1）	稼働率（%）（注2）	テナント総数（注3）	総賃料収入（百万円）（注4）
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	158
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	100
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	6	384
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	269
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	111
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0	18	1,054
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	382
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	6	180
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	176
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	147
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	6	214
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0	4	162
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	413
A-18	FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	24	238
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	106
A-20	FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0	5	70
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	173
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	154
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	144
A-24	ピジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	107
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	6	96
A-27	FORECAST新常盤橋	1,804.09	1,804.09	100.0	11	99
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	128
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	6	71
A-30	FORECAST品川	2,385.47	2,385.47	100.0	6	119
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	135
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	130
A-33	FORECAST高田馬場	5,614.35	5,614.35	100.0	7	306
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	195
A-35	東信東池袋ビル	1,645.18	1,645.18	100.0	3	69
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	4,006.20	100.0	6	161
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	7	91
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	2,659.67	100.0	8	113

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	167
A-42	サンワールドビル	3,314.58	3,314.58	100.0	1	非開示(注6)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0	22	126
A-44	MK麹町ビル	1,748.92	1,748.92	100.0	9	98
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	209
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	6	111
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	88
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.61	3,882.61	100.0	14	158
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	244
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0	13	422
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	27	915
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	5,102.55	100.0	23	190
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0	7	169
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,200.49	98.1	20	171
A-56	ホーマットホライゾンビル	6,038.51	6,038.51	100.0	12	376
A-57	三宮ファーストビル	3,630.88	3,630.88	100.0	23	115
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,872.59	99.8	277	777
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,890.78	2,801.38	96.9	66	89
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	73
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	53
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,445.46	93.6	39	41
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,183.93	100.0	41	106
B-9	スプランディッド難波	6,212.36	6,018.05	96.9	243	221
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	8	169
C-2	光明池アクト	6,173.41	6,173.41	100.0	25	182
	合計	255,783.88	255,279.80	99.8	1,242	12,852

(注1) 「総賃貸面積」は、2017年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等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による賃貸借契約を締結している場合、2017年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2017年12月31日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2017年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・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、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

（注4）「総賃料収入」は、2017年12月31日現在における当該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。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注5）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（注6）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

b.　稼働率の推移

各決算期末日時点における各信託不動産ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

（単位：%）

番号	不動産等の名称	第2期 2012年 6月30日	第3期 2013年 6月30日	第4期 2014年 6月30日	第5期 2014年 12月31日	第6期 2015年 6月30日	第7期 2015年 12月31日	第8期 2016年 6月30日	第9期 2016年 12月31日	第10期 2017年 6月30日	第11期 2017年 12月31日
A-1	FORECAST西新宿	65.1	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	89.0	100.0	100.0	100.0
A-2	日本橋プラヤビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-3	FORECAST四谷	100.0	100.0	79.4	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-4	FORECAST新宿AVENUE	－	－	89.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-5	FORECAST市ヶ谷	－	－	100.0	100.0	86.2	86.3	100.0	97.5	98.9	100.0
A-6	FORECAST三田	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-7	FORECAST新宿SOUTH	－	－	100.0	100.0	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-8	FORECAST桜橋	－	－	100.0	85.4	85.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-9	グリーンオーク茅場町	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	86.4	86.4	100.0	100.0
A-10	グリーンオーク九段	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-11	グリーンオーク高輪台	－	－	74.1	85.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-12	グリーンオーク御徒町	－	－	87.5	31.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－
A-13	東池袋センタービル	－	－	100.0	100.0	87.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-14	セントラル代官山	－	－	－	81.2	93.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-15	JSプログレビル	－	－	－	－	100.0	90.3	70.4	100.0	100.0	－
A-16	広尾リープレックス・ビズ	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-17	芝公園三丁目ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-18	FORECAST飯田橋	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-19	九段北325ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-20	FORECAST内神田	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	79.2	100.0	100.0	100.0
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	－	－	－	－	100.0	87.2	100.0	100.0	100.0	100.0
A-24	ピジョンビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-25	FORECAST人形町	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-26	FORECAST人形町PLACE	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-27	FORECAST新常盤橋	－	－	－	－	100.0	85.3	85.3	85.3	100.0	100.0
A-28	西新宿三晃ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-30	FORECAST品川	－	－	－	－	83.3	100.0	69.8	100.0	100.0	100.0
A-31	西五反田8丁目ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-32	藤和東五反田ビル	－	－	－	－	82.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-33	FORECAST高田馬場	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-34	目白NTビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-35	東信東池袋ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（単位：%）

番号	不動産等の名称	第2期 2012年 6月30日	第3期 2013年 6月30日	第4期 2014年 6月30日	第5期 2014年 12月31日	第6期 2015年 6月30日	第7期 2015年 12月31日	第8期 2016年 6月30日	第9期 2016年 12月31日	第10期 2017年 6月30日	第11期 2017年 12月31日
A-36	三井ウッディビル	－	－	－	－	79.2	79.2	100.0	100.0	100.0	100.0
A-37	板橋本町ビル	－	－	－	－	86.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-38	ANTEX24ビル	－	－	－	－	100.0	73.5	73.5	100.0	100.0	100.0
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	86.0	100.0	100.0
A-40	イーストサイドビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-41	I・S南森町ビル	－	－	－	－	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0
A-42	サンワールドビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-43	丸の内三丁目ビル	－	－	－	－	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-44	MK麹町ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	74.0	100.0	100.0	100.0
A-45	虎ノ門桜ビル	－	－	－	－	－	48.5	72.5	89.5	100.0	100.0
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	－	－	－	－	－	73.7	100.0	100.0	100.0	100.0
A-47	神田オーシャンビル	－	－	－	－	－	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
A-48	Shinto GINZA EAST	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-49	FORECAST茅場町	－	－	－	－	－	100.0	69.5	90.1	100.0	100.0
A-50	FORECAST早稲田FIRST	－	－	－	－	－	100.0	100.0	85.2	100.0	100.0
A-51	FORECAST五反田WEST	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-52	大宮センタービル	－	－	－	－	－	95.8	98.6	100.0	100.0	100.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	－	－	－	－	－	98.6	98.6	100.0	100.0	100.0
A-54	NORE伏見	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-55	NORE名駅	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	94.7	98.1
A-56	ホーマットホライゾンビル	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
A-57	三宮ファーストビル	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100.0
B-1	タワーコート北品川	91.6	91.2	93.7	93.3	96.0	94.6	94.4	98.0	99.2	99.8
B-2	スカイヒルズN11	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-3	マイアトリア名駅	－	－	93.4	100.0	100.0	88.9	99.1	96.9	100.0	96.9
B-4	マイアトリア栄	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-5	マックヴィラージュ平安	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-6	シーム・ドエル筒井	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-7	シエル薬院	－	－	84.5	97.7	98.1	91.3	95.8	95.5	90.8	93.6
B-8	神田リープレックス・リズ	－	－	－	－	91.6	100.0	97.9	100.0	97.9	100.0
B-9	スプランディッド難波	－	－	－	－	－	－	－	－	－	96.9
C-1	小滝橋パシフィカビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-2	光明池アクト	－	－	－	－	98.9	98.9	96.1	97.0	100.0	100.0
	合計	90.9	93.4	96.2	94.1	96.7	96.8	95.9	98.8	99.8	99.8

（注）本表には、各期末日における各信託不動産の稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）　期末算定価格の概要（2017年12月31日現在）

番号	不動産等の名称	取得価格（百万円）	帳簿価額（百万円）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	直接還元法		DCF法		
					価格（百万円）	還元利回り	価格（百万円）	割引率	最終還元利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,174	2,900	2,940	4.2%	2,860	3.8%	4.4%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,051	2,380	2,400	4.5%	2,350	4.3%	4.7%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,389	1,810	1,840	4.1%	1,780	3.9%	4.3%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,316	7,660	7,770	3.8%	7,550	3.6%	4.0%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,630	5,690	5,790	3.8%	5,580	3.6%	4.0%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,758	2,190	2,220	4.0%	2,150	3.8%	4.2%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,730	16,300	16,500	3.8%	16,100	3.5%	4.0%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,056	6,250	6,330	4.3%	6,170	4.1%	4.5%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	3,011	3,200	3,250	4.2%	3,150	4.0%	4.4%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,871	3,180	3,220	4.0%	3,130	3.8%	4.2%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,234	2,510	2,530	4.3%	2,480	4.1%	4.5%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,703	2,860	2,870	4.8%	2,840	4.6%	5.0%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,649	3,590	3,660	3.8%	3,520	3.6%	4.0%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,858	3,110	3,160	4.2%	3,060	4.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,436	9,640	10,000	3.7%	9,480	3.5%	3.9%
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,409	5,490	5,530	4.0%	5,440	3.7%	4.1%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,947	1,960	1,990	4.0%	1,920	3.8%	4.2%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,295	1,270	1,290	4.2%	1,250	4.0%	4.4%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,841	3,000	3,040	4.3%	2,950	4.1%	4.5%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,737	2,700	2,740	4.3%	2,660	4.1%	4.5%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,207	2,350	2,380	4.3%	2,320	4.1%	4.5%
A-24	ピジョンビル	2,837	2,914	2,920	2,960	4.3%	2,870	4.1%	4.5%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,149	2,070	2,110	4.4%	2,030	4.2%	4.6%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,658	1,760	1,790	4.4%	1,730	4.2%	4.6%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,125	2,070	2,090	4.4%	2,050	4.1%	4.5%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,236	2,270	2,300	4.4%	2,230	4.2%	4.6%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,296	1,390	1,410	3.9%	1,360	3.7%	4.1%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,394	2,310	2,340	4.3%	2,270	4.1%	4.5%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,300	2,360	2,380	4.3%	2,330	4.1%	4.5%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,058	2,140	2,170	4.3%	2,100	4.1%	4.5%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,803	5,580	5,660	4.6%	5,490	4.4%	4.8%
A-34	目白NTビル	3,094	3,115	3,300	3,340	4.7%	3,260	4.5%	4.9%
A-35	東信東池袋ビル	979	995	1,050	1,060	4.8%	1,040	4.6%	5.0%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,625	2,680	2,690	4.8%	2,660	4.5%	4.9%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,140	3,320	3,350	4.9%	3,280	4.6%	5.1%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,791	1,730	1,740	4.7%	1,710	4.4%	4.8%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,602	1,770	1,780	4.8%	1,750	4.5%	5.0%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,382	1,470	1,490	4.8%	1,450	4.6%	5.0%

番号	不動産等の名称	取得価格（百万円）	帳簿価額（百万円）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	直接還元法		DCF法		
					価格（百万円）	還元利回り	価格（百万円）	割引率	最終還元利回り
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,276	2,460	2,480	4.7%	2,440	4.5%	4.9%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,302	1,230	1,240	5.0%	1,220	4.8%	5.2%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,624	1,870	1,890	4.9%	1,850	4.7%	5.1%
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,808	1,960	1,970	3.9%	1,940	3.6%	4.0%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,301	4,280	4,310	3.7%	4,250	3.4%	3.8%
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	2,000	2,159	2,130	2,160	3.9%	2,090	3.7%	4.1%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,464	1,560	1,590	4.1%	1,530	3.9%	4.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,362	1,400	1,410	4.1%	1,390	3.8%	4.2%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,130	2,970	2,990	4.4%	2,950	4.1%	4.5%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,810	4,900	4,990	4.2%	4,800	4.0%	4.4%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,833	6,890	7,010	4.0%	6,760	3.8%	4.2%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,579	17,700	18,000	4.5%	17,400	4.3%	4.7%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,892	2,950	2,990	4.6%	2,900	4.4%	4.8%
A-54	NORE伏見	2,840	2,786	3,090	3,130	4.6%	3,040	4.4%	4.8%
A-55	NORE名駅	2,520	2,484	2,860	2,890	4.7%	2,830	4.5%	4.9%
A-56	ホーマットホライゾンビル	6,705	6,507	6,800	6,840	4.0%	6,750	3.7%	4.1%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,422	1,500	1,510	5.3%	1,480	5.1%	5.5%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,018	13,600	13,800	4.3%	13,400	4.1%	4.5%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,550	1,730	1,740	5.5%	1,710	5.3%	5.7%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,258	1,490	1,500	4.8%	1,470	4.6%	5.0%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,077	1,210	1,220	5.0%	1,190	4.8%	5.2%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	768	866	875	5.1%	856	4.9%	5.3%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	701	769	777	5.0%	760	4.8%	5.2%
B-7	シエル薬院	640	641	707	716	4.7%	698	4.5%	4.9%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,771	1,930	1,950	4.3%	1,910	4.0%	4.5%
B-9	スプランディッド難波	3,502	3,460	3,640	3,690	4.8%	3,590	4.6%	5.0%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,443	3,470	3,530	4.0%	3,400	3.8%	4.2%
C-2	光明池アクト	2,063	2,102	2,190	2,210	5.3%	2,170	5.1%	5.5%
	合計	207,795	210,445	228,382	231,518		225,124		

（注1） 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2） 「帳簿価額」は、2017年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

（注3） 「期末算定価額」は、2017年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、A-17、A-51及びB-9を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、A-17については大和不動産鑑定株式会社に、A-51及びB-9については森井総合鑑定株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

（ニ） 建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、各資産について、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（建物エンジニアリングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

a. 建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注1）（注2）	長期修繕費（千円）（注1）（注3）
A-1	FORECAST西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	2,933
A-2	日本橋プラヤビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	4,183
A-3	FORECAST四谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	2,538
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	7,534
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	6,813
A-6	FORECAST三田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	2,913
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 5日	0	33,297
A-8	FORECAST桜橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 5日	0	28,011
A-9	グリーンオーク茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	11,261
A-10	グリーンオーク九段	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	8,544
A-11	グリーンオーク高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	4,043
A-13	東池袋センタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	17,401
A-14	セントラル代官山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月29日	0	4,484
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月 8日	0	3,959
A-17	芝公園三丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 7月18日	0	8,490
A-18	FORECAST飯田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月30日	0	6,622
A-19	九段北325ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月30日	0	4,607
A-20	FORECAST内神田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月30日	0	6,853
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月27日	0	11,143
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月28日	0	9,868
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月27日	0	8,631
A-24	ピジョンビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月 8日	0	12,874
A-25	FORECAST人形町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月28日	0	6,462
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月11日	0	4,542
A-27	FORECAST新常盤橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月29日	0	3,493

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注1）（注2）	長期修繕費（千円）（注1）（注3）
A-28	西新宿三晃ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月 7日	0	9,327
A-29	飯田橋リーブレックス・ビズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月10日	0	3,469
A-30	FORECAST品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	6,519
A-31	西五反田8丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	6,979
A-32	藤和東五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月19日	0	15,770
A-33	FORECAST高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	14,677
A-34	目白NTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月 8日	0	13,165
A-35	東信東池袋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月 6日	0	6,740
A-36	三井ウッディビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月11日	0	17,472
A-37	板橋本町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月 6日	0	23,393
A-38	ANTEX24ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月12日	0	7,769
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月28日	0	7,606
A-40	イーストサイドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月19日	0	6,308
A-41	I・S南森町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月12日	0	11,438
A-42	サンワールドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月10日	0	4,999
A-43	丸の内三丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月25日	0	10,159
A-44	MK麹町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 2月27日	0	4,313
A-45	虎ノ門桜ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 4月22日	0	5,498
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 4月20日	0	4,998
A-47	神田オーシャンビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 2月27日	0	5,195
A-48	Shinto GINZA EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 3月24日	0	2,799
A-49	FORECAST茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 4月20日	0	8,497
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 1月13日	0	9,999
A-51	FORECAST五反田WEST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月 4日	0	25,302
A-52	大宮センタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 1月13日 2015年 7月 9日	0	25,091
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 1月15日	0	11,999
A-54	NORE伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 3月18日	0	6,000
A-55	NORE名駅	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年 3月18日	0	5,573
A-56	ホーマットホライゾンビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 8月 8日	0	17,979
A-57	三宮ファーストビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 8月 7日	0	11,485
B-1	タワーコート北品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 5日	0	16,116

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注1）（注2）	長期修繕費（千円）（注1）（注3）
B-2	スカイヒルズN11	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 6日	0	12,431
B-3	マイアトリア名駅	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	2,252
B-4	マイアトリア栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 8日	0	3,120
B-5	マックヴィラージュ平安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月11日	0	2,954
B-6	シーム・ドエル筒井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 7日	0	2,162
B-7	シエル薬院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年11月 7日	0	2,291
B-8	神田リープレックス・リズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 9月10日	0	2,937
B-9	スプランディッド難波	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年 8月 7日	0	2,911
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月31日	0	2,052
C-2	光明池アクト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年 8月12日	0	24,399
合計	－	－	－	0	605,673

（注1）「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

（注2）「短期修繕費」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

（注3）「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

b.　本投資法人の各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関

本投資法人の各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等(注1)は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ERIソリューションに、構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、A-5、A-6、A-11、A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43、A-47、A-54及びC-1を除いた物件について、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を取得しています（注2）（注3）。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-1	FORECAST西新宿	株式会社長谷川建築企画（新築時・増築時）	株式会社中山設計	東海興業株式会社（新築時） 双日総合管理株式会社（増築時）	一般財団法人住宅金融普及協会（新築時・増築時）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-2	日本橋 プラヤビル	株式会社建築設計アーキフォルム	株式会社東都設計	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-3	FORECAST四谷	株式会社都市デザインシステム	中村構造計画設計室	東海興業株式会社	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	株式会社入江三宅設計事務所	株式会社入江三宅設計事務所	株式会社スルガコーポレーション	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-5	FORECAST市ヶ谷	株式会社大建設計	株式会社大建設計	前田建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社建築構造センター（注2）
A-6	FORECAST三田	株式会社ウィッシュワーク設計事務所	株式会社アークステーション	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	ビューローベリタスジャパン株式会社（注2）
A-7	FORECAST新宿SOUTH	三菱地所株式会社一級建築士事務所	三菱地所株式会社一級建築士事務所	株式会社長谷川工務店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-8	FORECAST桜橋	秀和建設株式会社一級建築士事務所	松井源吾、株式会社泉論設計事務所	清水建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-9	グリーンオーク 茅場町	株式会社日建設計	株式会社日建設計	戸田建設株式会社松井建設株式会社栗本建設工業JV	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-10	グリーンオーク 九段	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-11	グリーンオーク 高輪台	北野建設株式会社一級建築士事務所	北野建設株式会社一級建築士事務所	北野建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	ビューローベリタスジャパン株式会社（注2）
A-13	東池袋 センタービル	三菱地所株式会社一級建築士事務所	三菱地所株式会社一級建築士事務所	三菱建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-14	セントラル代官山	東京セントラル建物株式会社 一級建築士事務所（新築時） 株式会社 近代建築事務所（増築時）	鈴木建築事務所	勝村・幸成ハウジング建設共同企業体（新築時） 株式会社山川建設（増築時）	渋谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-16	広尾リープレックス・ビズ	株式会社日本設計事務所（新築時） 福田リニューアル株式会社一級建築士事務所（増築時）	株式会社日本設計事務所（新築時）株式会社構造計画研究所（増築時）	西松建設株式会社（新築時） 福田リニューアル株式会社（増築時）	港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-17	芝公園三丁目ビル	秀和株式会社一級建築士事務所	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社熊谷組・株式会社間組共同企業体	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-18	FORECAST飯田橋	株式会社都建築設計事務所	株式会社都建築設計事務所	大木建設株式会社東京支店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-19	九段北325ビル	株式会社幸建築設計事務所	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社建築本部	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-20	FORECAST内神田	末松設計事務所	末松設計事務所	清水建設株式会社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	村本建設株式会社東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	株式会社池谷建築設計事務所	株式会社池谷建築設計事務所	フジタ工業株式会社	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	株式会社長谷エコーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	株式会社長谷エコーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	鹿島建設株式会社東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-24	ピジョンビル	株式会社日建設計名古屋事務所	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-25	FORECAST人形町	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-26	FORECAST人形町PLACE	株式会社小河建築設計事務所（新築時） 株式会社クリンテック一級建築士事務所（用途変更時）	株式会社小河建築設計事務所	西松建設株式会社（新築時） 東方工業株式会社（用途変更時）	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-27	FORECAST新常盤橋	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社	大成建設株式会社	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-28	西新宿三晃ビル	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社東京建築支店	新宿区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-29	飯田橋リーブレックス・ビズ	株式会社建築環境計画TAO	株式会社池田建築設計事務所	鉄建建設株式会社	新宿区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-30	FORECAST品川	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	前田建設工業株式会社東京支店	品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-31	西五反田8丁目ビル	株式会社青木建設一級建築士事務所	株式会社青木建設一級建築士事務所	株式会社青木建設東京支店	品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-32	藤和東五反田ビル	藤栄建設株式会社一級建築士事務所	藤栄建設株式会社一級建築士事務所	藤栄建設株式会社・フジタ工業株式会社	品川区	株式会社空間システム研究所（注3）
A-33	FORECAST高田馬場	株式会社加藤義宏建築事務所（新築時・増築時）	株式会社加藤義宏建築事務所	清水建設株式会社（新築時・増築時）	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-34	目白NTビル	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社東京支店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-35	東信東池袋ビル	フジタ工業株式会社東京支店一級建築士事務所	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社東京支店	豊島区	富士建築センター株式会社（注3）
A-36	三井ウッディビル	株式会社小林建築研究所	株式会社小林建築研究所	三井建設株式会社・鹿島建設株式会社共同企業体	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-37	板橋本町ビル	株式会社木子建築設計事務所	有限会社構造技術開発	株式会社大林組東京本社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-38	ANTEX24ビル	ユーデック株式会社一級建築士事務所	ユーデック株式会社一級建築士事務所	株式会社大林組不動建設株式会社	台東区	株式会社ジェイ・イー・サポート（注3）
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	株式会社基設計	株式会社基設計	株式会社熊谷組北関東支店	台東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-40	イーストサイドビル	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	台東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-41	I・S南森町ビル	株式会社日建設計一級建築士事務所	株式会社日建設計	株式会社山田組	大阪市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-42	サンワールドビル	株式会社AT都市創造建築事務所	株式会社AT都市創造建築事務所	不動建設株式会社	大阪市	株式会社ERIソリューション
A-43	丸の内三丁目ビル	佐藤工業株式会社一級建築士事務所名古屋支所（新築時）鹿島建設株式会社名古屋支店（増築時）	佐藤工業株式会社一級建築士事務所名古屋支所（新築時）鹿島建設株式会社名古屋支店（増築時）	佐藤工業株式会社名古屋支所（新築時）鹿島建設株式会社名古屋支店（増築時）	名古屋市	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-44	MK麹町ビル	株式会社伊藤喜三郎建築研究所（新築時・増築時）	株式会社伊藤喜三郎建築研究所（新築時・増築時）	日本建設株式会社（新築時・増築時）	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-45	虎ノ門桜ビル	秀和株式会社一級建築士事務所	松井源吾、株式会社泉論設計事務所	清水建設株式会社	港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-47	神田オーシャンビル	株式会社菱田建築事務所	株式会社菱田建築事務所	株式会社久保工務店	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-48	Shinto GINZA EAST	大成建設株式会社一級建築士事務所（新築時・増築時）	大成建設株式会社一級建築士事務所（新築時・増築時）	大成建設株式会社（新築時・増築時）	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-49	FORECAST茅場町	飛島建設株式会社東京支店一級建築士事務所	飛島建設株式会社東京支店一級建築士事務所	飛島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-50	FORECAST早稲田FIRST	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組東京建築支店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-51	FORECAST五反田WEST	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷工コーポレーション	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-52	大宮センタービル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	間・前田・安藤建設共同企業体	大宮市	一般財団法人日本建築センター
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	株式会社日建設計一級建築士事務所	株式会社日建設計	竹中工務店・日本建設共同企業体	大阪市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-54	NORE伏見	株式会社国分設計	株式会社国分設計	清水建設株式会社名古屋支店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-55	NORE名駅	株式会社国分設計	株式会社国分設計	株式会社竹中工務店	株式会社愛知建築確認検査サービス（新築時） 名古屋市（用途変更時）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-56	ホーマットホライゾンビル	松村一級建築士事務所	有限会社さい建築研究所	株式会社大林組東京本社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-57	三宮ファーストビル	積水ハウス株式会社大阪特建事業部一級建築士事務所	株式会社川村建築構造	積水ハウス株式会社	神戸市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-1	タワーコート北品川	株式会社日建ハウジングシステム	前田建設工業株式会社一級建築士事務所	前田建設工業株式会社	財団法人日本建築センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-2	スカイヒルズN11	大成建設株式会社札幌支店一級建築士事務所	株式会社構建設計事務所	大成建設株式会社	札幌市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-3	マイアトリア名駅	株式会社ケイプラン	株式会社塩見設計	株式会社ビーエス三菱	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-4	マイアトリア栄	SBIプランナーズ株式会社一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ株式会社	株式会社確認サービス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-5	マックヴィラージュ平安	SBIプランナーズ株式会社一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-6	シーム・ドエル筒井	SBIプランナーズ株式会社一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ株式会社	株式会社確認サービス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-7	シエル薬院	小野設計株式会社（新築時） 株式会社ディックスクロキ（増築時）	有限会社KAZU設計	株式会社吉川工務店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-8	神田リーブレックス・リズ	株式会社小松建築設計	株式会社小松建築設計	北野建設株式会社東京本社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-9	スプランディッド難波	信和建設株式会社一級建築士事務所	有限会社澤井構造設計事務所	信和建設株式会社	アール・イー・ジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
C-1	小滝橋パシフィカビル	株式会社エイ・クリエイツ一級建築士事務所	株式会社井上剛構造設計事務所	安藤建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター（注2）
C-2	光明池アクト	株式会社土師建築設計事務所	株式会社土師建築設計事務所	大成建設株式会社	堺市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

（注1）上表記載の社名は、調査機関及び確認検査機関を除き、過去に社名変更等がなされた場合であっても、建物の竣工当時の社名で記載しています。

（注2） A-5、A-6、A-11及びC-1については、構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を経ているため、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。

（注3）A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43、A-47及びA-54については、売主の前所有者において、紛失又は落丁等により構造計算書を検証できなかったことから、構造計算書の再作成及び当該再作成された構造計算書の妥当性についての調査を第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社空間システム研究所、富士建築センター株式会社又は株式会社ジェイ・イー・サポートに対して依頼し、第三者専門機関による構造計算書の再作成及び検証が行われていることから、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。なお、当該物件の調査機関又は構造計算適合性判定機関等の欄には、当該構造計算書の再作成及び検証を行った第三者専門機関名を記載しています。

c.　地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。本投資法人の各資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
A-1	FORECAST西新宿	2.7
A-2	日本橋プラヤビル	3.7
A-3	FORECAST四谷	3.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	2.1
A-5	FORECAST市ヶ谷	2.9
A-6	FORECAST三田	2.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH（注2）	7.0
A-8	FORECAST桜橋	4.2
A-9	グリーンオーク茅場町	2.6
A-10	グリーンオーク九段	5.1
A-11	グリーンオーク高輪台	3.6
A-13	東池袋センタービル	4.5
A-14	セントラル代官山	7.1
A-16	広尾リープレックス・ビズ	4.4
A-17	芝公園三丁目ビル（注3）	11.3
A-18	FORECAST飯田橋（注4）	7.1
A-19	九段北325ビル	4.5
A-20	FORECAST内神田（注5）	9.9
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	4.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	9.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	4.1
A-24	ピジョンビル	5.6
A-25	FORECAST人形町	11.1
A-26	FORECAST人形町PLACE	7.1
A-27	FORECAST新常盤橋	4.1
A-28	西新宿三晃ビル	12.7
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	4.4
A-30	FORECAST品川	11.6
A-31	西五反田8丁目ビル	3.9
A-32	藤和東五反田ビル	5.1
A-33	FORECAST高田馬場	12.4
A-34	目白NTビル	6.6
A-35	東信東池袋ビル	3.6

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
A-36	三井ウッディビル	11.9
A-37	板橋本町ビル	7.8
A-38	ANTEX24ビル	3.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	3.6
A-40	イーストサイドビル	3.6
A-41	I・S南森町ビル	9.6
A-42	サンワールドビル	12.0
A-43	丸の内三丁目ビル	7.1
A-44	MK麹町ビル	4.3
A-45	虎ノ門桜ビル	8.2
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	4.5
A-47	神田オーシャンビル	9.3
A-48	Shinto GINZA EAST	5.3
A-49	FORECAST茅場町	5.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	3.5
A-51	FORECAST五反田WEST	2.3
A-52	大宮センタービル	2.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	7.6
A-54	NORE伏見	4.5
A-55	NORE名駅	4.2
A-56	ホーマットホライゾンビル	7.2
A-57	三宮ファーストビル	5.4
B-1	タワーコート北品川	2.6
B-2	スカイヒルズN11	1.3
B-3	マイアトリア名駅	4.4
B-4	マイアトリア栄	4.1
B-5	マックヴィラージュ平安	3.2
B-6	シーム・ドエル筒井	5.0
B-7	シエル薬院	5.4
B-8	神田リーブレックス・リズ	4.4
B-9	スプランディッド難波	6.2
C-1	小滝橋パシフィカビル	4.6
C-2	光明池アクト	12.7
ポートフォリオ全体(注6)		3.8

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) A-7は、2004年1月に、耐震補強工事を実施しています。

(注3) A-17は、2009年2月に、耐震補強工事を実施しています。

(注4) A-18は、2014年11月に、耐震補強工事を実施しています。

(注5) A-20は、2006年6月に、耐震補強工事を実施しています。

(注6) ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2017年9月付「66物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

（ホ）　ポートフォリオの分散状況

本投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a.　用途別

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
オフィス	55	179,107	86.2
住宅	9	23,275	11.2
商業施設	2	5,413	2.6
合計	66	207,795	100.0

b.　地域別

i.　オフィス

地域	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
都心6区	38	126,456	70.6
三大都市圏（都心6区を除く）	17	52,650	29.4
合計	55	179,107	100.0

ii.　住宅

地域	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
三大都市圏（都心6区を含む）	7	21,065	90.5
政令指定都市等	2	2,210	9.5
合計	9	23,275	100.0

iii.　全体

地域	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
都心6区	41	143,499	69.1
三大都市圏（都心6区を除く）	23	62,085	29.9
政令指定都市等	2	2,210	1.1
合計	66	207,795	100.0

（ヘ）　主要な不動産に関する情報

本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、2017年12月31日現在において、「総賃料収入」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入の合計」の10%以上を占める不動産（主要不動産）はありません。

（ト） 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。）の概要

本投資法人のポートフォリオの各資産について、各信託受託者とマスターリース会社である本投資法人等との間で、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）が締結されています。

以下の表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、2017年12月31日現在の情報をもとに記載したものです。

テナント名	業種	保有資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注2）	敷金・ 保証金 （百万円） （注3）	契約満了日 （注4）
日本リート投資法人	投資運用業	FORECAST西新宿	1,945.68	158	99	2021年3月31日
		日本橋プラヤビル	2,490.08	152	135	2021年3月31日
		FORECAST四谷	1,678.15	100	64	2021年3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	384	312	2024年4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,844.66	269	209	2024年4月30日
		FORECAST三田	1,786.18	111	70	2024年4月30日
		FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	1,054	710	2024年4月30日
		FORECAST桜橋	6,566.76	382	246	2024年4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,984.94	180	139	2024年4月30日
		グリーンオーク九段	2,594.46	176	83	2024年4月30日
		グリーンオーク高輪台	2,621.74	147	97	2024年4月30日
		東池袋センタービル	4,219.65	214	166	2024年4月30日
		セントラル代官山	1,898.83	162	70	2025年1月31日
		広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	151	111	2025年1月31日
		芝公園三丁目ビル	7,882.60	413	259	2025年1月31日
		FORECAST飯田橋	4,066.50	238	183	2025年1月31日
		九段北325ビル	2,007.07	106	78	2025年1月31日
		FORECAST内神田	1,230.44	70	85	2025年1月31日
		イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	173	98	2025年1月31日
		イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	154	106	2025年1月31日
		イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	144	84	2025年1月31日
		ピジョンビル	3,022.25	非開示 （注5）	非開示 （注5）	2025年1月31日
		FORECAST人形町	2,277.62	107	73	2025年1月31日
		FORECAST人形町PLACE	1,867.95	96	72	2025年1月31日
		FORECAST新常盤橋	1,804.09	99	73	2025年1月31日
		西新宿三晃ビル	2,479.80	128	78	2025年1月31日
		飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	71	38	2025年1月31日
		FORECAST品川	2,385.47	119	94	2025年1月31日
		西五反田8丁目ビル	2,999.68	135	92	2025年1月31日
		藤和東五反田ビル	2,939.16	130	77	2025年1月31日

テナント名	業種	保有資産 (物件名称)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
日本リート投資法人	投資運用業	FORECAST高田馬場	5,614.35	306	224	2025年1月31日
		目白NTビル	4,497.27	195	138	2025年1月31日
		東信東池袋ビル	1,645.18	69	39	2025年1月31日
		三井ウッディビル	4,006.20	161	119	2025年1月31日
		板橋本町ビル	6,356.89	222	171	2025年1月31日
		ANTEX24ビル	2,267.59	91	54	2025年1月31日
		イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	113	73	2025年1月31日
		イーストサイドビル	2,096.92	92	61	2025年1月31日
		I・S南森町ビル	4,164.82	167	111	2025年1月31日
		サンワールドビル	3,314.58	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2025年1月31日
		丸の内三丁目ビル	4,219.19	126	53	2025年1月31日
		MK麹町ビル	1,748.92	98	59	2025年1月31日
		虎ノ門桜ビル	3,049.79	209	145	2025年6月30日
		ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	111	127	2025年6月30日
		神田オーシャンビル	1,484.74	88	46	2025年6月30日
		Shinto GINZA EAST	1,206.28	72	32	2025年6月30日
		FORECAST茅場町	3,882.61	158	115	2025年6月30日
		FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	244	153	2025年6月30日
		FORECAST五反田WEST	8,981.55	422	239	2025年6月30日
		大宮センタービル	14,311.77	915	724	2025年6月30日
		三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	190	158	2025年6月30日
		NORE伏見	3,857.58	169	119	2025年6月30日
		NORE名駅	4,200.49	171	111	2025年6月30日
		ホーマットホライゾンビル	6,038.51	376	257	2027年9月30日
		三宮ファーストビル	3,630.88	115	58	2027年9月30日
		スカイヒルズN11	8,567.50	115	9	2024年4月30日
		マイアトリア名駅	2,801.38	89	14	2024年4月30日
		マイアトリア栄	3,121.60	73	6	2024年4月30日
		マックヴィラージュ平安	2,250.00	53	4	2024年4月30日
		シーム・ドエル筒井	1,800.00	49	0	2024年4月30日
		シエル薬院	1,445.46	41	6	2024年4月30日
		神田リーブレックス・リズ	2,183.93	106	18	2025年1月31日
		スプランディッド難波	6,018.05	221	0	2027年9月30日
		小滝橋パシフィカビル	1,383.31	169	145	2025年1月31日
		光明池アクト	6,173.41	182	151	2025年1月31日
		合計	238,407.21	12,074	7,893	―

(注1) 「賃貸面積」は、2017年12月31日現在における情報をもとに、締結済みのマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。

（注2） 「総賃料収入（年間）」は、2017年12月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

（注3） 「敷金・保証金」は、2017年12月31日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切捨てて記載しています。

（注4） 「契約満了日」は、締結済みのマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された契約満了日を記載しており、対象信託不動産の信託期間満了日と同日となっています。当該マスターリース契約において、信託期間が延長された場合には、信託期間の延長に併せてマスターリース契約も延長後の信託契約の契約期限まで延長される旨規定されています。

（注5） エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（注6） 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人のポートフォリオの各資産につき、2017年12月31日現在、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。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注1）	契約満了日	契約形態（注2）
コープ総合サービス株式会社(注3)	スカイヒルズN11	8,567.50	2021年 3月31日	普通建物賃貸借
エイブル保証株式会社(注3)	マイアトリア栄	5,371.60	2019年 3月31日	普通建物賃貸借
	マックヴィラージュ平安		2018年 9月30日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	3,559.85	2018年 4月 1日（注5）	普通建物賃貸借
非開示(注4)	FORECAST新宿AVENUE	3,342.60	2019年12月31日（注6）	普通建物賃貸借
	FORECAST新宿SOUTH		2018年12月31日（注6）	普通建物賃貸借
非開示(注4)	サンワールドビル	3,314.58	2019年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	板橋本町ビル	3,189.12	2018年 2月 6日（注7）	普通建物賃貸借
ピジョン株式会社	ピジョンビル	3,022.25	2020年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	2,579.22	2019年 4月30日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	光明池アクト	2,350.50	2019年 4月20日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	FORECAST新宿SOUTH	2,309.49	2019年10月31日	普通建物賃貸借

（注1） 「総賃貸面積」は、2017年12月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注2） 「契約形態」は、2017年12月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注3） 当該エンドテナントは、マスターリース会社から一括転貸を受けています。

（注4） エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（注5） 一部区画については、2018年7月31日となっています。

（注6） 一部区画については、2020年12月31日となっています。

（注7） 2018年2月6日に契約満了日を迎えた区画の契約満了日は、本書の日付現在、2020年2月6日となっています。

（注8） エンドテナント名は、本書の日付現在の名称を記載しています。

（チ） 担保の状況

2017年12月31日現在、該当事項はありません。

（リ）　個別不動産及び信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、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」及び「特記事項」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、2017年12月31日現在の情報に基づいて記載しています。

a.　「物件番号」の記載について

・「物件番号」は、本投資法人の資産について、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （ロ）用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cは商業施設を表します。また、数字は用途毎に取得日順に番号を付しています。

b.　「特定資産の概要」欄の記載について

・「取得年月日」は、本投資法人が売主から各資産を取得した日を記載しています。
・「取得価格」は、各資産の取得価額（取得が複数回にわたる場合には、その合計額）を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。
・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各資産の信託受託者を記載しています。
・信託受益権の概要の「信託設定日」は、各資産の信託契約所定の信託設定日を記載しています。
・信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各資産の信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
・「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
・土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・土地の「所有形態」は、各資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
・建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
・建物の「駐車場台数」は、本書の日付現在において各資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。
・建物の「所有形態」は、各資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「PM会社」は、各資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、各資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

c. 「特記事項」欄の記載について

・「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

FORECAST西新宿			物件番号		A-1
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2011年3月29日
取得価格		2,260百万円		信託期間満了日	2021年3月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目16番11号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目5番16他1筆	建物	竣工年月	2009年2月、 2015年11月増築（注2）
	建ぺい率	100%(注1)		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
	容積率	698%		用途	事務所・店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,357.68㎡
	敷地面積	300.65㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	借地権（賃借権）		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者である宗教法人との間で、賃貸借契約を締結し、本件土地を賃借しています。なお、賃貸借契約の内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
(注1)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　2015年11月に地下1階倉庫の増築工事を実施しました。					

日本橋プラヤビル			物件番号		A-2
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2011年3月29日
取得価格		2,130百万円		信託期間満了日	2021年3月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋浜町一丁目9番12号			
土地	地番	東京都中央区日本橋浜町 一丁目4番13	建物	竣工年月	2009年2月
	建ぺい率	100%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	500%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,956.10㎡
	敷地面積	593.32㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST四谷			物件番号		A-3
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2007年3月30日
取得価格		1,430百万円		信託期間満了日	2021年3月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区四谷二丁目11番6号			
土地	地番	東京都新宿区四谷二丁目11番6他1筆	建物	竣工年月	2009年1月
	建ぺい率	100%(注)		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	700%		用途	事務所・店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,920.48㎡
	敷地面積	259.97㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST新宿AVENUE			物件番号		A-4
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2007年4月25日
取得価格		6,500百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿二丁目5番12号			
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目78番5他4筆	建物	竣工年月	2008年9月
	建ぺい率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	5,657.17㎡
	敷地面積	741.00㎡(注2)		駐車場台数	18台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約44.48㎡）を含みます。					

FORECAST市ヶ谷			物件番号		A-5
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2014年4月24日
取得価格		4,800百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区市谷本村町3番29号			
土地	地番	東京都新宿区市谷本村町25番1	建物	竣工年月	2009年8月、2016年12月増築（注3）
	建ぺい率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	600%		用途	事務所・共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	5,404.86㎡
	敷地面積	809.55㎡(注2)		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.65㎡）を含みます。 (注3)　2016年12月に8階トランクルームの増築工事を実施しました。					

FORECAST三田			物件番号		A-6
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2014年4月24日
取得価格		1,800百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都港区三田一丁目3番31号			
土地	地番	東京都港区三田一丁目104番9	建物	竣工年月	2009年9月
	建ぺい率	100%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根5階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,940.12㎡
	敷地面積	491.40㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST新宿SOUTH			物件番号		A-7
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2003年2月21日
取得価格		13,990百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿四丁目3番17号			
土地	地番	東京都新宿区新宿四丁目56番6他1筆	建物	竣工年月	1980年11月
	建ぺい率	100%(注1)		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
	容積率	636%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	18,423.33㎡(注2)
	敷地面積	2,956.08㎡		駐車場台数	69台
	所有形態	借地権（地上権）		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー

特記事項

1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の区分所有者1者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。
2. 本件建物の敷地全部について、信託受託者は、当該土地の所有者である宗教法人との間で、地上権設定契約を締結しており、借地期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
3. 信託受託者は、本件建物の1階の一部（32.98㎡）の建物敷地の地上権を、他の区分所有者の一組織に使用貸借しており、使用目的、使用期間等を合意していますが、その内容については、本書の日付現在、他の区分所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
4. 本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2004年1月に耐震補強工事が完了しています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。

（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
（注2） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
（注3） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1階28.10㎡）以外の全ての専有部分です。

FORECAST桜橋			物件番号		A-8
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	新生信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2004年11月25日
取得価格		5,760百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀四丁目5番4号			
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目103番1他4筆	建物	竣工年月	1985年4月
	建ぺい率	100%(注1)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	8,212.42㎡(注2)
	敷地面積	1,366.69㎡		駐車場台数	25台
	所有形態	一部所有権・一部借地権（準共有）		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー

特記事項

1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の共有者1者（以下「他の共有者」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の共有者との間で、本件建物の譲渡の制限及び用途の制限並びに義務違反の際の違約金等について合意をしており、信託受託者はかかる合意を承継していますが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
2. 本件建物の敷地の一部について、信託受託者は、本件土地の所有者である他の共有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該賃借権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。
3. 本件土地の一部について、信託受託者は、他の共有者との間で、堅固な建物の所有を目的とした地上権設定契約を締結しており、借地期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
(注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
(注3) 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の1階部分の一部及び2階部分から7階部分までの各専有部分です。

グリーンオーク茅場町			物件番号		A-9
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2005年2月25日
取得価格		2,860百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目3番3号			
土地	地番	東京都中央区新川一丁目2番1他1筆	建物	竣工年月	1990年3月
	建ぺい率	100%(注1)		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
	容積率	627%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	4,072.56㎡
	敷地面積	666.46㎡(注2)		駐車場台数	15台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 (注2)　私道負担面積が約64.3㎡あります。当該負担面積は、位置指定道路負担部分と建築基準法第42条第2項に基づき道路としてみなされる部分（セットバック部分）の合計面積です。					

グリーンオーク九段			物件番号		A-10
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2003年12月24日
取得価格		2,780百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北一丁目11番5号			
土地	地番	東京都千代田区九段北一丁目18番3他2筆	建物	竣工年月	1987年12月
	建ぺい率	100%(注)		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
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,421.75㎡
	敷地面積	460.36㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

グリーンオーク高輪台			物件番号		A-11
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2012年10月31日
取得価格		2,260百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都港区白金台二丁目26番10号			
土地	地番	東京都港区白金台二丁目18番1他1筆	建物	竣工年月	2010年1月
	建ぺい率	100%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	容積率	500%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,217.01㎡
	敷地面積	569.43㎡		駐車場台数	9台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

東池袋センタービル			物件番号		A-13
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2013年6月28日
取得価格		2,520百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋四丁目41番24号			
土地	地番	東京都豊島区東池袋四丁目3277番23他8筆	建物	竣工年月	1991年11月
	建ぺい率	100%(注)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,641.14㎡
	敷地面積	1,041.25㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地の一部（393.4㎡）に、地下鉄道工作物所有を目的とした以下の内容の地上権が設定されています。 地上権者：東京地下鉄株式会社 目的：地下鉄道工作物所有 期間：設定の日より、地下鉄道営業期間中 地代：無償					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

セントラル代官山			物件番号		A-14
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年12月19日		信託設定日	2014年12月19日
取得価格		3,510百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町14番23号			
土地	地番	東京都渋谷区代官山町101番5他1筆	建物	竣工年月	1991年8月
	建ぺい率	70%(注1)		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺地下1階付8階建
	容積率	400%		用途	事務所・店舗
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	1,994.95㎡(注2)
	敷地面積	515.10㎡(注3)		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権(注4)
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。 (注2)　本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建　延床面積：4.03㎡ (注3)　建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.26㎡）を含みます。 (注4)　本投資法人の所有資産は、本件建物の区分所有権の全てです。					

広尾リープレックス・ビズ			物件番号		A-16
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2007年2月28日
取得価格		2,827百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布五丁目15番27号			
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目66番5他1筆	建物	竣工年月	1987年5月、2007年2月一部取毀・増築
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	500%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,650.05㎡
	敷地面積	394.84㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

芝公園三丁目ビル			物件番号		A-17
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2010年12月3日
取得価格		7,396百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園三丁目1番38号			
土地	地番	東京都港区芝公園三丁目613番1他1筆	建物	竣工年月	1981年6月
	建ぺい率	70%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	303%（注2）		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	8,855.23㎡
	敷地面積	2,876.99㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		シービーアールイー株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
1.　本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2009年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。 2.　本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注1）　建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっています。 （注2）　容積率は本来300%、400%ですが、対象面積の加重平均により303%となっています。					

FORECAST飯田橋			物件番号		A-18
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年8月31日
取得価格		5,230百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋三丁目11番13号			
土地	地番	東京都千代田区飯田橋三丁目20番21	建物	竣工年月	1978年11月（注1）
	建ぺい率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,077.26㎡
	敷地面積	907.59㎡		駐車場台数	29台
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注3）
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2014年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。					
（注1）　登記簿に新築年月日の記載がないため、検査済証の日付によります。 （注2）　建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注3）　本投資法人の区分所有資産は、本件建物の区分所有権の全てです。					

九段北325ビル			物件番号		A-19
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2001年12月28日
取得価格		1,850百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北三丁目2番5号			
土地	地番	東京都千代田区九段北三丁目2番3他5筆	建物	竣工年月	1987年8月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	640%（注2）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,152.31㎡
	敷地面積	334.44㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来500%、700%ですが、対象面積の加重平均により640%となっています。					

FORECAST内神田			物件番号		A-20
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2002年1月31日
取得価格		1,240百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目3番3号			
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目28番15他1筆	建物	竣工年月	1976年12月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	480%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,051.61㎡
	敷地面積	388.88㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2006年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来800%ですが、前面道路幅員により480%となっています。					

イトーピア岩本町二丁目ビル			物件番号		A-21
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		2,810百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目11番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目36番1他1筆	建物	竣工年月	1991年2月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	643%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,589.88㎡
	敷地面積	651.16㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により643%となっています。					

イトーピア岩本町一丁目ビル			物件番号		A-22
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		2,640百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町一丁目8番15号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町一丁目19番1他3筆	建物	竣工年月	1991年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	564%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,078.48㎡
	敷地面積	690.17㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員により564%となっています。					

イトーピア岩本町ANNEXビル				物件番号	A-23
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		2,100百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目14番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目56番1他4筆	建物	竣工年月	1991年11月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,829.74㎡
	敷地面積	631.74㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

ピジョンビル				物件番号	A-24
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年8月31日
取得価格		2,837百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋久松町4番4号			
土地	地番	東京都中央区日本橋久松町1番1他4筆	建物	竣工年月	1989年8月
	建ぺい率	100%（注）		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
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,623.55㎡
	敷地面積	730.94㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST人形町			物件番号		A-25
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年4月22日
取得価格		2,070百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番11他4筆	建物	竣工年月	1990年11月
	建ぺい率	100%（注）		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地下1階付7階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,390.96㎡
	敷地面積	555.39㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST人形町PLACE			物件番号		A-26
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年12月13日
取得価格		1,650百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町三丁目102番6他1筆	建物	竣工年月	1984年2月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	682%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,193.10㎡
	敷地面積	394.68㎡（注3）		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により682%となっています。 （注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.43㎡）を含みます。					

FORECAST新常盤橋			物件番号		A-27
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2001年9月26日
取得価格		2,030百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号			
土地	地番	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番4他1筆	建物	竣工年月	1991年8月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	容積率	900%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,132.83㎡
	敷地面積	342.52㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

西新宿三晃ビル			物件番号		A-28
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年3月7日
取得価格		2,207百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目22番35号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目124番21他3筆	建物	竣工年月	1987年9月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	容積率	354%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,618.66㎡
	敷地面積	1,022.43㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来400%ですが、前面道路幅員により354%となっています。					

飯田橋リーブレックス・ビズ			物件番号		A-29
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年10月31日
取得価格		1,249百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新小川町1番14号			
土地	地番	東京都新宿区新小川町2番22他2筆	建物	竣工年月	1992年6月
	建ぺい率	93%（注1）		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
	容積率	483%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域・準工業地域		延床面積	1,657.22㎡
	敷地面積	361.60㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は、本来商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及びそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。 （注2） 容積率は、本来商業地域については500%、準工業地域については400%ですが、それぞれの用途地域の対象面積の加重平均により483%となっています。					

FORECAST品川			物件番号		A-30
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年4月22日
取得価格		2,300百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川一丁目20番9号			
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目119番22他1筆	建物	竣工年月	1989年2月
	建ぺい率	70%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,400.87㎡
	敷地面積	705.37㎡		駐車場台数	19台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。					

西五反田8丁目ビル			物件番号		A-31
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2005年3月30日
取得価格		2,210百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目3番16号			
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目3番1	建物	竣工年月	1993年12月
	建ぺい率	100%(注)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,963.82㎡
	敷地面積	491.86㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

藤和東五反田ビル			物件番号		A-32
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2013年9月6日
取得価格		2,033百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田一丁目7番6号			
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目7番1	建物	竣工年月	1985年9月
	建ぺい率	100%(注1)		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
	容積率	478%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,178.07㎡
	敷地面積	805.45㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本来の容積率は700%ですが、前面道路幅員により478%となっています。					

FORECAST高田馬場			物件番号		A-33
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2000年2月10日
取得価格		5,550百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区高田三丁目28番2号			
土地	地番	東京都豊島区高田三丁目776番1他1筆	建物	竣工年月	1986年1月新築、 1990年12月増築（注3）
	建ぺい率	80%(注1)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
	容積率	355%（注2）		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,496.30㎡
	敷地面積	2,099.82㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注2） 容積率は本来300%、400%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により355%となっています。 （注3） 1990年12月に敷地北側への3階建事務所建物の増築工事が実施されています。					

目白NTビル			物件番号		A-34
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2004年9月10日
取得価格		3,094百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区目白二丁目1番1号			
土地	地番	東京都豊島区目白二丁目1488番3	建物	竣工年月	1990年7月
	建ぺい率	93%（注1）		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
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		延床面積	6,315.72㎡
	敷地面積	1,197.40㎡（注2）		駐車場台数	34台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和並びにそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。 （注2） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約1.72㎡）を含みます。					

東信東池袋ビル			物件番号		A-35
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2004年9月10日
取得価格		979百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋五丁目44番15号			
土地	地番	東京都豊島区東池袋五丁目3459番2	建物	竣工年月	1989年11月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,998.75㎡
	敷地面積	397.05㎡（注2）		駐車場台数	10台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.75㎡）を含みます。					

三井ウッディビル			物件番号		A-36
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2001年3月26日
取得価格		2,475百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都江東区東陽二丁目4番14号			
土地	地番	東京都江東区東陽二丁目2番8他1筆	建物	竣工年月	1990年3月
	建ぺい率	60%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
	容積率	300%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	6,341.82㎡
	敷地面積	1,713.50㎡		駐車場台数	47台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

板橋本町ビル			物件番号		A-37
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2004年9月10日
取得価格		3,146百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都板橋区清水町36番1号			
土地	地番	東京都板橋区清水町35番10他1筆	建物	竣工年月	1993年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	491%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	8,237.40㎡
	敷地面積	1,645.77㎡（注3）		駐車場台数	52台
	所有形態	所有権・借地権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である個人との間で、建物の所有を目的とした賃貸借契約を締結しており、当該土地を賃借しています。当該賃借権は、借地借家法の適用を受けるいわゆる普通借地権であり、本書の日付現在の賃貸借期間は2046年3月31日までですが、その他の内容については、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来400%、500%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により491%となっています。 （注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約34.15㎡）を含みます。					

ANTEX24ビル			物件番号		A-38
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2004年12月28日
取得価格		1,691百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区台東一丁目1番14号			
土地	地番	東京都台東区台東一丁目213番1他1筆	建物	竣工年月	1988年2月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,730.13㎡
	敷地面積	448.98㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

イトーピア清洲橋通ビル			物件番号		A-39
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2008年3月27日
取得価格		1,550百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区台東一丁目38番9号			
土地	地番	東京都台東区台東一丁目232番1	建物	竣工年月	1988年3月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,310.05㎡（注2）
	敷地面積	550.87㎡（注3）		駐車場台数	29台
	所有形態	所有権（敷地権割合1,000分の971）		所有形態	区分所有権（注4）
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の区分所有者2者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。管理規約上、本件建物の区分所有者は、他の区分所有者全員の承諾を得た場合に限り、区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡できるものとされており、他の区分所有者は、譲渡を承諾しない場合には、自ら又はその指定する者において、譲渡の承諾を求められた区分所有権を買い取ることができるものとされています。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約10.57㎡）を含みます。 （注4） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（131.27㎡）以外の全ての専有部分です。					

イーストサイドビル			物件番号		A-40
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2013年9月6日
取得価格		1,372百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区柳橋一丁目1番11号			
土地	地番	東京都台東区柳橋一丁目2番16他5筆	建物	竣工年月	1988年5月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	477%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,349.54㎡
	敷地面積	503.57㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地の一部に、地下鉄道工作物所有を目的とした東日本旅客鉄道株式会社の地上権（期間：設定の日より鉄道施設物存続期間中（地番2番16の土地）又は20年（地番2番39、2番40及び2番41の土地））が設定されています。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来500%ですが、前面道路幅員により477%となっています。					

I・S南森町ビル			物件番号		A-41
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2014年10月30日
取得価格		2,258百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号			
土地	地番	大阪府大阪市北区東天満二丁目23番4	建物	竣工年月	1993年8月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	6,509.84㎡
	敷地面積	796.15㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

サンワールドビル			物件番号		A-42
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2006年11月10日
取得価格		1,200百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区北堀江一丁目6番2号			
土地	地番	大阪府大阪市西区北堀江一丁目22番7他4筆	建物	竣工年月	1993年3月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,314.58㎡
	敷地面積	388.90㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックス関西			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証（注2）
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本物件において、締結されているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

丸の内三丁目ビル			物件番号		A-43
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2007年5月30日
取得価格		1,626百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目14番32号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目1422番1他3筆	建物	竣工年月	1988年7月、2003年4月増築
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,268.20㎡（注2）
	敷地面積	892.31㎡		駐車場台数	60台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：41.82㎡ 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：43.31㎡					

MK麹町ビル			物件番号		A-44
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月27日		信託設定日	2015年3月27日
取得価格		1,781百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区麹町四丁目2番地1			
土地	地番	東京都千代田区麹町四丁目2番1	建物	竣工年月	1997年3月、2006年7月増築（注3）
	建ぺい率	100%（注1）		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10階建
	容積率	793%（注2）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,962.22㎡
	敷地面積	247.36㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、800%ですが、対象面積の加重平均により793%となっています。 （注3） 2006年7月に地下2階倉庫の増築工事が実施されています。					

虎ノ門桜ビル			物件番号		A-45
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年7月2日
取得価格		4,120百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門三丁目22番1号			
土地	地番	東京都港区虎ノ門三丁目221番他6筆	建物	竣工年月	1983年7月
	建ぺい率	80%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	357%（注2）		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	4,204.40㎡（注5）
	敷地面積	1,065.35㎡（注3）		駐車場台数	14台（注6）
	所有形態	共有持分権（注4）		所有形態	区分所有権（注7）
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の区分所有者3者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。信託受託者は、他の区分所有者との間で、本件建物の管理方法等について合意しています。					
（注1） 建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注2） 容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により357%となっています。 （注3） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約15㎡）を含みます。 （注4） 持分割合は10,001,599分の9,127,006です。 （注5） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注6） 他の区分所有者がその全部を所有しています。 （注7） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1階部分568.43㎡）以外の全ての専有部分です。					

ラ・ベリテAKASAKA			物件番号		A-46
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年7月2日
取得価格		2,000百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		東京都港区元赤坂一丁目5番7号			
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目507番1他1筆	建物	竣工年月	1986年12月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,020.75㎡
	敷地面積	454.03㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

神田オーシャンビル			物件番号		A-47
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年4月28日
取得価格		1,440百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目15番2号			
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目10番2他3筆	建物	竣工年月	1990年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	480%（注2）		用途	店舗・事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,911.85㎡
	敷地面積	407.48㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%ですが、前面道路の幅員による制限により480%となっています。					

Shinto GINZA EAST			物件番号		A-48
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2015年4月28日
取得価格		1,352百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区築地三丁目1番10号			
土地	地番	東京都中央区築地三丁目101番1他2筆	建物	竣工年月	1990年9月、2009年2月増築
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,297.98㎡
	敷地面積	196.22㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

FORECAST茅場町			物件番号		A-49
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2006年9月28日
取得価格		3,000百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目10番14号			
土地	地番	東京都中央区新川一丁目206番4他11筆	建物	竣工年月	1990年1月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	480%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,966.06㎡
	敷地面積	969.62㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員による制限により480%となっています。					

FORECAST早稲田FIRST			物件番号		A-50
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2000年3月1日
取得価格		4,775百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区馬場下町1番1号			
土地	地番	東京都新宿区馬場下町1番1他15筆	建物	竣工年月	1986年7月
	建ぺい率	77%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	378%（注2）		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		延床面積	5,961.95㎡
	敷地面積	1,722.47㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%、60%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により77%となっています。 （注2） 容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により378%となっています。					

FORECAST五反田WEST		物件番号		A-51
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日	2015年7月2日		信託設定日	2015年7月2日
取得価格	6,520百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田八丁目9番5号			
土地 地番	東京都品川区西五反田八丁目9番1他9筆	建物	竣工年月	1989年9月
土地 建ぺい率	100%（注1）		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地下2階付12階建
土地 容積率	700%		用途	事務所
土地 用途地域	商業地域		延床面積	13,581.66㎡
土地 敷地面積	1,840.57㎡（注2）		駐車場台数	43台
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項				
該当事項はありません。				
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約19.7㎡）を含みます。				

大宮センタービル		物件番号		A-52
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日	2015年7月2日及び2015年9月28日		信託設定日	2004年10月15日
取得価格	15,585百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号			
土地 地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6他32筆	建物	竣工年月	1993年3月
土地 建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
土地 容積率	600%		用途	事務所・店舗
土地 用途地域	商業地域		延床面積	22,216.24㎡（注2）
土地 敷地面積	3,542.65㎡		駐車場台数	91台
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社			
マスターリース会社	本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項				
該当事項はありません。				
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本物件の立体駐車場（区分所有建物ですが、信託受託者が当該区分所有建物の区分所有権の全てを所有しています。）の一棟の延床面積80.27㎡が含まれていますが、以下の附属建物は延床面積には含まれていません。 種類：守衛室、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：5.81㎡（未登記）				

三井住友銀行高麗橋ビル			物件番号		A-53
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2002年10月31日
取得価格		2,850百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目2番他4筆	建物	竣工年月	1994年3月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	容積率	800%		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	9,698.59㎡（注5）
	敷地面積	1,390.44㎡（注2）（注3）		駐車場台数	34台
	所有形態	所有権（一部共有持分権）（注4）		所有形態	区分所有権（注6）
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の過去の所有者は、三井住友銀行との間で、三井住友銀行の書面による承諾を得た場合に限り、本件建物の区分所有権を第三者に譲渡することができ、また、区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、他に優先して三井住友銀行に対して時価による譲渡の申し出をしなければならないこと等を定める基本協定書を締結しており、信託受託者は、当該基本協定書を承継しています。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 単独所有部分265.78㎡及び共有部分1,124.66㎡の合計を記載しています。 （注3） 建築基準法第42条第1項第5号に基づく私道負担部分（180.59㎡）を含みます。 （注4） 共有部分の共有持分は100,000分の64,407です。 （注5） 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注6） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1,312.71㎡）以外の全ての専有部分です。					

NORE伏見			物件番号		A-54
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2007年5月31日
取得価格		2,840百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目1603番1他3筆	建物	竣工年月	2006年11月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,983.34㎡
	敷地面積	623.74㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

NORE名駅			物件番号		A-55
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年7月2日		信託設定日	2005年6月24日
取得価格		2,520百万円		信託期間満了日	2025年6月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目301番他4筆	建物	竣工年月	2007年1月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,614.44㎡
	敷地面積	723.64㎡		駐車場台数	28台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

ホーマットホライゾンビル			物件番号		A-56
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年9月28日		信託設定日	2015年12月18日
取得価格		6,705百万円		信託期間満了日	2027年9月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区五番町6番地2			
土地	地番	東京都千代田区五番町6番2他1筆	建物	竣工年月	1987年8月
	建ぺい率	96%（注1）		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
	容積率	571%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積	8,143.02 ㎡
	敷地面積	1,531.26 ㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%、60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により96%となっています。 （注2） 容積率は本来400%、600%ですが、対象面積の加重平均により571%となっています。					

三宮ファーストビル			物件番号		A-57
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年9月28日		信託設定日	2007年9月25日
取得価格		1,390百万円		信託期間満了日	2027年9月30日
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号			
土地	地番	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目312番	建物	竣工年月	1993年11月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,019.79㎡
	敷地面積	819.73㎡		駐車場台数	58台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		関電プロパティーズ株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

タワーコート北品川			物件番号		B-1
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月29日		信託設定日	2011年3月29日
取得価格		11,880百万円		信託期間満了日	2021年3月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川三丁目11番13号			
土地	地番	東京都品川区北品川三丁目250番8	建物	竣工年月	2009年2月
	建ぺい率	87%(注1)		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付36階建
	容積率	674%(注2)		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		延床面積	24,007.74㎡(注3)
	敷地面積	2,879.77㎡		駐車場台数	94台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		合同会社タワーコート北品川	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は、本来、第一種住居地域については60%、商業地域については80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ70%、100%となっており、その対象面積により加重平均した数値を記載しています。 （注2） 容積率は、本来、第一種住居地域については300%、商業地域については500%ですが、その対象面積による加重平均を算出し、東京都総合設計制度を利用した容積割増を加算して記載しています。 （注3） 本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：駐車場、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：402.75㎡					

スカイヒルズN11			物件番号		B-2
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2004年10月12日
取得価格		1,570百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北11条西二丁目4番10号			
土地	地番	北海道札幌市北区北十一条西二丁目4番10他4筆	建物	竣工年月	2001年3月
	建ぺい率	90%(注1)		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	8,567.50㎡(注2)
	敷地面積	2,688.45㎡		駐車場台数	74台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
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			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証(注3)
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。 (注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：17.50㎡ (注3) 本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

マイアトリア名駅			物件番号		B-3
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2006年5月23日
取得価格		1,280百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅三丁目9番6号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目902番他1筆	建物	竣工年月	2006年3月
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,168.16㎡
	敷地面積	759.77㎡		駐車場台数	40台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

マイアトリア栄			物件番号		B-4
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2007年5月30日
取得価格		1,110百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目2918番他1筆	建物	竣工年月	2007年3月
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,379.21㎡
	敷地面積	550.11㎡		駐車場台数	15台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		エイブル保証株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証(注)
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

マックヴィラージュ平安			物件番号		B-5
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2006年12月26日
取得価格		785百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市北区平安二丁目24番88号			
土地	地番	愛知県名古屋市北区平安二丁目2406番他1筆	建物	竣工年月	2006年9月
	建ぺい率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,330.02㎡
	敷地面積	1,160.29㎡		駐車場台数	38台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		エイブル保証株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証(注)
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

シーム・ドエル筒井			物件番号		B-6
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2007年5月30日
取得価格		695百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区筒井三丁目28番25号			
土地	地番	愛知県名古屋市東区筒井三丁目2821番	建物	竣工年月	2007年2月
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	240%(注1)		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,917.48㎡
	敷地面積	1,166.51㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ミニテック			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		賃料保証(注2)
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1)　容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員による制限により240%となっています。 (注2)　本物件において、締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

シエル薬院			物件番号		B-7
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月24日		信託設定日	2005年3月25日
取得価格		640百万円		信託期間満了日	2024年4月30日
所在地（住居表示）		福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号			
土地	地番	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7号1番	建物	竣工年月	2005年3月
	建ぺい率	90%(注)		構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根12階建
	容積率	400%		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,592.70㎡
	敷地面積	396.69㎡		駐車場台数	9台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
(注)　建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。					

神田リープレックス・リズ			物件番号		B-8
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2006年6月30日
取得価格		1,813百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田多町二丁目5番1号			
土地	地番	東京都千代田区神田多町二丁目5番1	建物	竣工年月	2006年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.82㎡（注2）
	敷地面積	407.23㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権（敷地権割合235,631分の218,093）		所有形態	区分所有権（注3）
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を他の区分所有者3者との間で区分所有しています。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 本件建物は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注3） 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（161.32㎡）以外の全ての専有部分です。					

スプランディッド難波			物件番号		B-9
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年9月28日		信託設定日	2015年12月18日
取得価格		3,502百万円		信託期間満了日	2027年9月30日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号			
土地	地番	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番1	建物	竣工年月	2015年1月
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	8,031.78㎡
	敷地面積	1,067.80㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		信和建設株式会社			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					

小滝橋パシフィカビル			物件番号		C-1
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月12日		信託設定日	2006年12月15日
取得価格		3,350百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目10番18号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目1番13他2筆	建物	竣工年月	2008年10月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	容積率	698%（注2）		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,528.45㎡
	敷地面積	217.53㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社スペーストラスト			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2） 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により698%となっています。					

光明池アクト			物件番号		C-2
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年2月12日		信託設定日	2002年12月20日
取得価格		2,063百万円		信託期間満了日	2025年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番3号			
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番3	建物	竣工年月	1988年4月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	容積率	600%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	12,013.67㎡
	敷地面積	2,081.39㎡		駐車場台数	30台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックス関西			
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー
特記事項					
該当事項はありません。					
（注） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

（ヌ）個別資産の損益状況

第11期（自　2017年7月1日　至　2017年12月31日）

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プラヤビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	84,935	80,328	53,964	194,159	148,588	63,230
賃貸事業収入	76,124	76,892	50,444	175,408	135,488	55,510
その他賃貸事業収入	8,810	3,435	3,520	18,751	13,099	7,720
②賃貸事業費用	18,562	16,122	10,645	45,943	34,464	12,872
管理業務費	3,442	5,115	2,506	9,441	8,483	2,971
水道光熱費	7,061	5,254	2,829	12,516	8,701	4,651
損害保険料	58	62	42	126	119	44
修繕費	152	61	128	5,414	1,316	86
租税公課	2,354	5,254	4,758	17,684	9,937	4,704
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	5,142	23	29	410	5,555	63
③賃貸NOI（①-②）	66,373	64,206	43,319	148,216	114,123	50,357
④減価償却費	12,161	11,868	5,455	27,013	35,888	7,581
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	54,211	52,337	37,864	121,203	78,235	42,776

（単位：千円）

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	グリーン オーク 御徒町
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	89日
①賃貸事業収益	594,448	209,934	98,432	98,867	74,941	45,959
賃貸事業収入	531,104	175,730	88,425	90,190	67,198	37,514
その他賃貸事業収入	63,343	34,203	10,007	8,677	7,743	8,444
②賃貸事業費用	214,483	53,844	22,167	21,706	19,854	22,108
管理業務費	36,265	15,828	6,068	5,688	3,709	2,315
水道光熱費	40,759	12,116	7,263	6,730	6,266	6,218
損害保険料	445	200	91	81	75	91
修繕費	15,762	3,759	628	493	662	964
租税公課	15,768	9,830	7,754	8,278	7,144	3,409
信託報酬	350	350	350	350	350	170
その他賃貸事業費用	105,133	11,759	11	84	1,646	8,937
③賃貸NOI（①-②）	379,964	156,089	76,265	77,161	55,086	23,851
④減価償却費	28,895	11,999	7,402	4,653	15,973	3,327
⑤固定資産除却損	188	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	350,880	144,089	68,863	72,507	39,112	20,524

（単位：千円）

物件番号	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18
物件名称	東池袋センタービル	セントラル代官山	JSプログレビル	広尾リープレックス・ビズ	芝公園三丁目ビル	FORECAST飯田橋
運用日数	184日	184日	89日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	108,868	87,559	125,898	85,191	225,311	132,979
賃貸事業収入	104,543	79,256	96,450	75,548	208,785	122,592
その他賃貸事業収入	4,324	8,302	29,447	9,642	16,526	10,386
②賃貸事業費用	28,532	15,951	48,527	13,885	46,170	22,984
管理業務費	8,740	3,292	12,309	3,272	9,831	6,704
水道光熱費	6,206	4,477	19,843	3,748	13,735	7,155
損害保険料	137	51	356	40	174	115
修繕費	1,051	1,226	533	636	5,218	1,400
租税公課	8,467	5,554	15,314	4,729	16,843	6,528
信託報酬	350	350	170	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,579	1,000	0	1,108	17	730
③賃貸NOI（①-②）	80,335	71,608	77,371	71,305	179,141	109,994
④減価償却費	12,999	3,727	14,609	2,864	14,338	9,794
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	67,335	67,880	62,761	68,441	164,802	100,200

（単位：千円）

物件番号	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	九段北325ビル	FORECAST内神田	イトーピア岩本町二丁目ビル	イトーピア岩本町一丁目ビル	イトーピア岩本町ANNEXビル	ピジョンビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	58,367	41,111	97,951	83,643	77,612	非開示（注）
賃貸事業収入	50,991	38,513	92,612	80,717	73,332	
その他賃貸事業収入	7,375	2,597	5,338	2,925	4,279	
②賃貸事業費用	18,416	10,767	25,721	21,657	24,148	
管理業務費	5,434	3,073	7,868	6,801	6,674	
水道光熱費	3,391	2,698	7,123	4,319	6,338	
損害保険料	47	45	99	88	77	
修繕費	810	426	2,441	4,311	5,340	
租税公課	6,372	3,160	7,705	5,755	5,161	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	2,010	1,012	133	30	206	
③賃貸NOI（①-②）	39,951	30,344	72,229	61,985	53,463	63,405
④減価償却費	2,369	3,479	6,956	7,885	5,080	7,497
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	37,581	26,865	65,273	54,099	48,383	55,908

（注）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE	FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋リーブレックス・ビズ	FORECAST 品川
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	61,192	52,243	52,385	70,740	45,823	71,353
賃貸事業収入	55,382	46,323	45,066	65,076	35,196	62,809
その他賃貸事業収入	5,809	5,919	7,319	5,664	10,626	8,543
②賃貸事業費用	16,081	14,528	13,932	18,919	12,381	19,683
管理業務費	4,393	3,561	3,001	4,386	2,584	5,149
水道光熱費	4,105	4,966	3,837	5,533	6,021	5,423
損害保険料	73	48	47	66	35	75
修繕費	1,076	1,712	1,064	1,871	426	2,729
租税公課	5,887	3,759	3,400	6,301	2,692	5,785
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	195	130	2,231	409	271	171
③賃貸NOI（①-②）	45,110	37,715	38,452	51,821	33,442	51,669
④減価償却費	5,963	3,572	3,758	4,102	3,644	6,604
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	39,147	34,142	34,694	47,718	29,797	45,064

（単位：千円）

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35	A-36
物件名称	西五反田8丁目ビル	藤和東五反田ビル	FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋ビル	三井ウッディビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,003	74,254	175,716	114,401	41,215	96,283
賃貸事業収入	68,060	66,497	155,293	102,143	36,264	85,972
その他賃貸事業収入	16,943	7,757	20,423	12,258	4,950	10,310
②賃貸事業費用	23,085	20,312	42,784	25,564	9,792	30,297
管理業務費	6,775	6,397	9,905	8,473	3,306	8,436
水道光熱費	7,305	5,191	15,090	7,730	2,983	9,055
損害保険料	82	88	167	125	45	119
修繕費	640	1,262	5,365	548	334	4,456
租税公課	7,329	5,753	11,874	7,920	2,405	7,628
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	602	1,268	32	416	367	251
③賃貸NOI（①-②）	61,918	53,942	132,932	88,836	31,423	65,986
④減価償却費	5,194	6,948	13,443	10,320	3,336	8,054
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	150
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	56,723	46,993	119,488	78,516	28,087	57,781

（単位：千円）

物件番号	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42
物件名称	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	イトーピア清洲橋通ビル	イーストサイドビル	I・S南森町ビル	サンワールドビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	146,928	52,869	65,472	46,291	96,038	非開示（注）
賃貸事業収入	118,421	45,989	59,124	40,470	86,563	
その他賃貸事業収入	28,506	6,879	6,348	5,821	9,475	
②賃貸事業費用	52,815	14,801	18,864	10,880	25,080	
管理業務費	19,933	3,866	5,412	3,846	6,210	
水道光熱費	15,735	4,241	5,920	3,162	8,885	
損害保険料	149	62	67	50	137	
修繕費	4,934	2,374	1,700	165	145	
租税公課	8,559	3,823	4,829	2,302	9,260	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	3,152	84	584	1,004	91	
③賃貸NOI（①-②）	94,112	38,067	46,608	35,411	70,957	29,518
④減価償却費	14,949	7,733	4,834	2,986	11,697	5,134
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	79,162	30,333	41,773	32,424	59,259	24,384

（注）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	A-43	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
物件名称	丸の内三丁目ビル	MK麹町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテAKASAKA	神田オーシャンビル	Shinto GINZA EAST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	75,391	53,037	106,783	58,388	48,941	36,561
賃貸事業収入	68,580	49,218	102,135	55,146	43,119	35,209
その他賃貸事業収入	6,811	3,819	4,647	3,241	5,821	1,351
②賃貸事業費用	25,193	13,023	24,779	29,812	12,501	7,382
管理業務費	7,767	3,758	7,549	3,824	2,516	2,151
水道光熱費	6,123	2,969	5,886	2,643	4,486	1,624
損害保険料	111	44	93	45	44	29
修繕費	3,652	66	2,035	18,305	1,149	437
租税公課	5,500	5,664	8,403	4,620	3,254	2,741
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,687	171	461	23	699	46
③賃貸NOI（①-②）	50,198	40,014	82,004	28,576	36,440	29,179
④減価償却費	8,657	2,336	6,997	2,404	3,049	2,814
⑤固定資産除却損	－	－	－	549	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	41,540	37,677	75,007	25,621	33,391	26,364

（単位：千円）

物件番号	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54
物件名称	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST	大宮センタービル	三井住友銀行高麗橋ビル	NORE伏見
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	87,097	128,032	232,777	513,241	130,097	105,671
賃貸事業収入	76,934	116,078	208,284	478,620	98,775	89,927
その他賃貸事業収入	10,163	11,954	24,492	34,620	31,322	15,743
②賃貸事業費用	22,724	34,182	74,277	121,415	49,442	32,006
管理業務費	7,401	9,807	21,432	36,822	12,021	7,036
水道光熱費	6,715	10,293	21,977	24,689	19,949	10,379
損害保険料	105	129	289	505	194	100
修繕費	411	2,273	3,446	2,699	692	1,660
租税公課	7,545	11,038	26,258	26,580	15,949	7,084
信託報酬	350	350	350	350	350	550
その他賃貸事業費用	195	290	523	29,767	284	5,195
③賃貸NOI（①-②）	64,373	93,850	158,499	391,825	80,654	73,665
④減価償却費	9,635	9,774	10,151	56,139	11,817	19,083
⑤固定資産除却損	245	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	54,492	84,075	148,347	335,686	68,837	54,581

（単位：千円）

物件番号	A-55	A-56	A-57	B-1	B-2	B-3
物件名称	NORE名駅	ホーマットホライゾンビル	三宮ファーストビル	タワーコート北品川	スカイヒルズN11	マイアトリア名駅
運用日数	184日	95日	95日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	92,226	102,781	35,416	404,694	61,128	52,267
賃貸事業収入	78,725	99,195	30,321	396,668	61,056	49,321
その他賃貸事業収入	13,500	3,586	5,095	8,026	72	2,946
②賃貸事業費用	30,243	14,244	9,219	77,942	11,410	13,698
管理業務費	6,963	6,541	4,387	32,167	671	3,756
水道光熱費	9,210	5,321	4,257	5,162	－	554
損害保険料	109	90	50	416	119	65
修繕費	438	2,087	341	9,567	3,717	3,317
租税公課	8,997	－	－	19,426	6,550	3,368
信託報酬	550	182	182	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,973	21	0	10,852	1	2,286
③賃貸NOI（①-②）	61,982	88,537	26,197	326,752	49,717	38,569
④減価償却費	17,045	5,620	4,710	64,570	16,908	14,507
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	44,937	82,917	21,486	262,182	32,808	24,061

（単位：千円）

物件番号	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9
物件名称	マイアトリア栄	マックヴィラージュ平安	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田リーブレックス・リズ	スプランディッド難波
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	95日
①賃貸事業収益	38,339	27,843	24,547	24,692	56,302	56,819
賃貸事業収入	38,329	27,834	24,546	23,759	53,197	55,669
その他賃貸事業収入	10	9	1	933	3,105	1,150
②賃貸事業費用	10,115	6,348	5,218	5,465	11,203	7,063
管理業務費	1,879	1,895	1,884	1,374	4,493	3,123
水道光熱費	390	308	－	676	－	318
損害保険料	59	44	33	30	52	69
修繕費	3,504	1,811	867	1,142	1,054	924
租税公課	2,581	1,939	1,600	1,208	2,493	－
信託報酬	350	350	350	350	350	182
その他賃貸事業費用	1,350	－	483	684	2,759	2,445
③賃貸NOI（①-②）	28,224	21,494	19,328	19,227	45,099	49,756
④減価償却費	14,104	9,305	7,039	6,227	8,435	21,834
⑤固定資産除却損	－	－	－	－	－	－
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	14,119	12,189	12,289	13,000	36,663	27,922

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	
物件名称	小滝橋パシフィカビル	光明池アクト	合計
運用日数	184日	184日	
①賃貸事業収益	92,731	142,487	7,142,966
賃貸事業収入	83,543	108,568	6,437,641
その他賃貸事業収入	9,187	33,918	705,324
②賃貸事業費用	20,028	77,464	1,926,994
管理業務費	4,313	22,016	511,052
水道光熱費	9,093	39,058	512,400
損害保険料	42	190	7,357
修繕費	883	3,529	161,630
租税公課	5,260	8,890	482,351
信託報酬	350	350	23,337
その他賃貸事業費用	83	3,429	228,863
③賃貸NOI（①-②）	72,703	65,023	5,215,971
④減価償却費	10,396	22,027	751,698
⑤固定資産除却損	－	－	1,134
⑥賃貸事業損益（③-④-⑤）	62,306	42,996	4,463,138

（ル）資本的支出の状況

a.　資本的支出の予定

本投資法人が2017年12月31日現在保有する資産に関し、第12期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST新宿SOUTH	東京都 新宿区	空調更新工事（2期）	自 2018年1月 至 2018年6月	94	－	－
グリーンオーク九段	東京都 千代田区	エレベーターリニューアル工事	自 2018年1月 至 2018年6月	35	－	－
東池袋センタービル	東京都 豊島区	1F貸付整備工事	自 2017年12月 至 2018年6月	15	－	－
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都 千代田区	外壁改修工事	自 2018年1月 至 2018年6月	54	－	－
藤和東五反田ビル	東京都 品川区	機械式駐車場整備工事	自 2018年1月 至 2018年6月	24	－	－
FORECAST高田馬場	東京都 豊島区	1階増床貸付工事	自 2018年1月 至 2018年6月	10	－	－
		全熱交換器更新工事	自 2018年1月 至 2018年6月	37	－	－
イトーピア清洲橋通ビル	東京都 台東区	外壁改修及び屋上防水工事	自 2018年1月 至 2018年6月	46	－	－
サンワールドビル	大阪府 大阪市	機械式駐車場整備工事	自 2018年1月 至 2018年6月	11	－	－
丸の内三丁目ビル	愛知県 名古屋市	機械式駐車場改修工事	自 2018年1月 至 2018年6月	71	－	－
FORECAST早稲田FIRST	東京都 新宿区	エレベーターリニューアル工事	自 2018年1月 至 2018年6月	27	－	－
FORECAST五反田WEST	東京都 品川区	全館設備リニューアル（空調・照明・中央監視等）（2期）	自 2018年1月 至 2018年6月	110	－	－
NORE名駅	愛知県 名古屋市	警備リニューアル工事	自 2018年1月 至 2018年6月	10	－	－
光明池アクト	大阪府 堺市	火災受信機更新	自 2018年1月 至 2018年6月	17	－	－

（注）「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

b.　期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,086百万円であり、費用に区分された修繕費161百万円と合わせ、計1,248百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）（注）
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	電気設備改修工事（1期）	自 2017年6月 至 2017年9月	58
		照明LED化及び空調更新工事（1期）	自 2017年9月 至 2017年12月	204
FORECAST桜橋	東京都中央区	立体駐車場整備	自 2017年11月 至 2017年11月	27
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	外壁改修工事	自 2017年9月 至 2017年12月	42
九段北325ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2017年10月 至 2017年12月	14
イトーピア岩本町二丁目	東京都千代田区	受変電設備改修工事	自 2017年9月 至 2017年10月	12
イトーピア岩本町一丁目	東京都千代田区	空調改修工事（2階、5階、8階、9階）	自 2017年10月 至 2017年12月	33
		受変電設備更新工事	自 2017年10月 至 2017年11月	11
		照明LED化工事	自 2017年10月 至 2017年12月	14
イトーピア岩本町ANNEX	東京都千代田区	空調改修・照明LED化・受変電設備改修工事	自 2017年9月 至 2017年12月	94
ピジョンビル	東京都中央区	照明LED化、受変電設備改修工事	自 2017年11月 至 2017年12月	29
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	エレベーター更新工事	自 2017年11月 至 2017年12月	26
目白NTビル	東京都豊島区	機械式駐車場装置修繕	自 2017年12月 至 2017年12月	12
三井ウッディビル	東京都江東区	4階空調機更新工事	自 2017年5月 至 2017年7月	35
		外壁改修及び屋上防水工事	自 2017年5月 至 2017年12月	45
サンワールドビル	大阪府大阪市	空調・換気設備更新工事	自 2017年11月 至 2017年12月	51
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	エレベーター更新工事	自 2017年11月 至 2017年12月	11
		受変電設備改修工事	自 2017年11月 至 2017年11月	14
		空調設備更新工事	自 2017年9月 至 2017年12月	24
		照明LED化工事	自 2017年10月 至 2017年12月	10
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	全館設備リニューアル（照明設備）	自 2017年12月 至 2017年12月	67
光明池アクト	大阪府堺市	外壁改修工事	自 2017年6月 至 2017年9月	47
その他の資本的支出				195
合計				1,086

（注）「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

c.　長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

計算期間	第7期 自 2015年 7月1日 至 2015年 12月31日	第8期 自 2016年 1月1日 至 2016年 6月30日	第9期 自 2016年 7月1日 至 2016年 12月31日	第10期 自 2017年 1月1日 至 2017年 6月30日	第11期 自 2017年 7月1日 至 2017年 12月31日
当期首積立金残高	480	553	694	687	747
当期積立額	468	466	458	456	460
当期積立金取崩額	395	326	466	396	1,086
次期繰越額	553	694	687	747	121

（注）上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

（3）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （百万円） （注2）（注3）	純資産総額 （百万円） （注2）（注3）	1口当たり純資産額 （円） （注3）
第6期計算期間末 （2015年6月30日）	174,642 （172,566）	87,468 （85,392）	287,667 （280,840）
第7期計算期間末 （2015年12月31日）	226,633 （223,663）	112,282 （109,312）	286,609 （279,028）
第8期計算期間末 （2016年6月30日）	225,842 （222,897）	112,263 （109,318）	286,562 （279,043）
第9期計算期間末 （2016年12月31日）	226,398 （223,342）	112,389 （109,333）	286,883 （279,083）
第10期計算期間末 （2017年6月30日）	226,434 （223,214）	112,540 （109,321）	287,268 （279,051）
第11期計算期間末 （2017年12月31日）	230,417 （226,808）	112,924 （109,315）	288,248 （279,037）

（注1） 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

（注2） 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3） 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

（注4） 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第6期 2015年6月	第7期 2015年12月	第8期 2016年6月	第9期 2016年12月	第10期 2017年6月	第11期 2017年12月
	最高（円）	400,000	300,000	295,500	285,000	299,400	337,500
	最低（円）	288,900	233,800	246,000	250,500	277,600	288,200

月別最高・最低投資口価格	月別	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月	2017年 6月
	最高（円）	285,600	291,500	291,600	286,800	294,500	299,400
	最低（円）	279,900	279,900	283,400	277,600	285,600	289,000

月別最高・最低投資口価格	月別	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月
	最高（円）	310,000	320,500	325,000	328,000	337,500	337,000
	最低（円）	288,200	304,500	307,000	319,000	324,500	323,500

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

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）（注）	1口当たり分配金（円）	1口当たり利益超過分配金（円）
第6期　自　2015年 1月 1日 至　2015年 6月30日	2,075	6,827	－
第7期　自　2015年 7月 1日 至　2015年12月31日	2,969	7,581	－
第8期　自　2016年 1月 1日 至　2016年 6月30日	2,945	7,519	－
第9期　自　2016年 7月 1日 至　2016年12月31日	3,055	7,800	－
第10期　自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	3,219	8,217	－
第11期　自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日	3,608	9,211	－

（注）「分配総額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注）	年換算値
第6期　自　2015年 1月 1日 至　2015年 6月30日	3.3%	6.7%
第7期　自　2015年 7月 1日 至　2015年12月31日	3.0%	5.9%
第8期　自　2016年 1月 1日 至　2016年 6月30日	2.6%	5.3%
第9期　自　2016年 7月 1日 至　2016年12月31日	2.7%	5.4%
第10期　自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	2.9%	5.8%
第11期　自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日	3.2%	6.3%

（注）「自己資本利益率」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
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

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】

2010年 9月 2日	設立企画人（ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現　双日リートアドバイザーズ株式会社））による投信法第69条第1項に基づく投資法人の設立に係る届出
2010年 9月 8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2010年10月13日	投信法第188条に基づく登録の申請
2010年10月26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72号）
2011年 1月23日	規約の変更
2011年 3月29日	住宅1棟及びオフィス3棟を取得し、資産運用開始
2012年 9月 4日	規約の変更
2014年 1月20日	規約の変更
2014年 4月24日	東京証券取引所に上場
2015年 9月18日	規約の変更
2017年 9月20日	規約の変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	杉田　俊夫	1982年 4月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社）　財務部	－
		1990年12月	同社 機械経理部	
		1992年12月	日商岩井ベネルクス会社（ブラッセル店）	
		1998年 3月	同社 財務部	
		2001年11月	日商岩井シンガポール会社	
		2004年 4月	（会社合併）双日アジア会社	
		2005年10月	双日株式会社 経営企画部	
		2007年 4月	同社 IR室 室長	
		2010年 6月	同社 IR部 部長	
		2011年 4月	双日（香港）会社 董事兼総経理 兼 同社 深圳出張所長 兼 同社 昆明出張所長	
		2014年 3月	双日リートアドバイザーズ株式会社 財務経理部長（出向）	
		2015年 3月	同社 財務企画本部副本部長（出向）	
		2016年 6月	同社 代表取締役社長（出向）	
		2016年 7月	同社 代表取締役社長（転籍）	
		2017年 6月	同社 代表取締役社長兼財務企画本部長	
		2017年10月	日本リート投資法人 執行役員（現任）	
		2017年11月	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任）	
監督役員	島田　康弘	1995年 4月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）　資金為替事務部兼不動産鑑定部	－
		1996年11月	同社 マーケット営業部	
		1998年 7月	同社 人事部	
		2001年 6月	みずほ信託銀行株式会社 不動産投資顧問部	
		2007年11月	最高裁判所司法修習生	
		2009年 1月	TMI総合法律事務所 弁護士	
		2010年 9月	日本リート投資法人 監督役員（現任）	
		2010年11月	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	矢作　大	2003年 7月 2004年11月 2010年 6月 2010年 9月	宇佐美一雄税理士事務所 霞ヶ関国際会計事務所 虎ノ門パートナーズ 設立 代表（現任） 日本リート投資法人 監督役員（現任）	－

（注1）杉田俊夫は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2017年10月13日付で金融庁長官に対して届け出ています。

（注2）執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2017年9月20日開催の投資主総会において、本資産運用会社の専務取締役兼投資運用本部長である水野文彦及び取締役兼投資運用本部副本部長である野木雅尚が補欠執行役員として、また、城所敦子が補欠監督役員として、それぞれ選任されました。効力を有する期間はいずれも2017年10月1日から2年間です。なお、補欠執行役員の執行役員への就任の優先順位は、水野文彦が第一順位、野木雅尚が第二順位です。

3【その他】

（1） 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第20条第2項本文）。ただし、法令に定める限度において、投資主総会の決議によってその期間を短縮又は延長することを妨げません。さらに、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第2項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（2） 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約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 規約の変更に関する手続」をご参照ください。なお、本投資法人は、2017年9月20日開催の投資主総会において、規約を改正しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（3） 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条第1項）。

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8条第2項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たり純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。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。）、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、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として運用資産の種類ごとに以下のとおり定めています（規約第32条、別紙2）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分、設備部分ともに、原則として定額法によりますが、正当な理由により、定額法による算定が適当でなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

b. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

c. 有価証券

(a) 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格（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若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価格により評価します。

(b) 上記以外の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

d. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。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、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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額とします。

e. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて上記a.からd.まで並びに下記f.及びg.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従ったうえで、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. デリバティブ取引に係る権利

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は、取引所金融商品市場の最終価格（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若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額とします。基準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とします。金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準じるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を査定することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

g. その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

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、下記のように評価します。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

b. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記②のa.に掲げる資産の場合は前記②のa.に従った評価額を、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

④ 資産の評価の基準日は、原則として決算期とします。ただし、前記②のd.及びf.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末日とします。

⑤ 前記②及び③に定める評価方法については、継続性の原則により変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当でなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

a. 当該評価方法の変更の事実及び変更日

b. 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

c. 期末における変更前に使用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

d. 具体的な変更方法

e. その他、投資主保護に必要な事項

⑥　1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（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投資主に提供されます（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後3か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（ＥＤＩＮＥＴ）において、これを閲覧することができます。

⑦　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

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

（照会先）

双日リートアドバイザーズ株式会社

東京都港区新橋一丁目18番1号

電話番号　03-5501-0080

（2）【保管】

本投資口は、振替投資口ですので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、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】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします（規約第34条）。

（5）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ） 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

（ロ） 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、400万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口（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。）の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ） 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5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の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、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）　本資産運用会社：双日リートアドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2010年10月26日）からその効力が生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 ii.　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 iii.　本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv.　前記i.からiii.まで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(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 (i)　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii)　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)　前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v.　本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 (i)　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに定める業務を行うものに限ります。）を行うものであり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び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者に限ります。）でなくなった場合 (ii)　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)　解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

（ロ） 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2018年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。かかる契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。 ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。 iii. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき iv. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び一般事務受託者が、それぞれ、一般事務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び一般事務受託者がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。 (i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii) 暴力的な要求行為 (viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix) 本件機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x) 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 (xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、法令等を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2018年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管業務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管業務委託契約は終了します。 ii. 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解除することができます。 iii. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解除することができます。 (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき iv. 本投資法人又は資産保管会社のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、資産保管業務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了するものとします。 (i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii) 暴力的な要求行為 (viii)法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix) 本件事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x) 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 (xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2018年9月8日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 投資口事務代行委託契約は、以下の(i)から(iii)までに定めるところにより、その効力を失います。 (i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。 (ii) 以下の①から③までに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は①及び②の場合においては解約の通知において指定する日、③の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。 ① 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 ② 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合 ③ 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止（本投資法人の投資口が金融商品取引所に上場された場合に限ります。） (iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。 ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(xi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人が、それぞれ、投資口事務代行委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。 (i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii) 暴力的な要求行為 (viii)法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x) 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 (xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを改定することができます。

（ハ） 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：双日株式会社

スポンサーサポート契約（双日）

期間	本書の日付現在の有効期間は、2019年3月2日までです。
更新	有効期間の満了予定日の1か月前までに、本投資法人並びに本資産運用会社又は双日のいずれかからその他の当事者全員に対し文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 双日が本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約（双日）は自動的に終了します。 ii. 双日並びに本投資法人及び本資産運用会社は、他の当事者に対し、スポンサーサポート契約（双日）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（双日）の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、当事者のいずれかについて、同表明及び保証又は制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（双日）を解除することができます。 （i） 自ら又はその役員が、反社会的勢力ではないこと （ii） スポンサーサポート契約（双日）の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと
変更等	スポンサーサポート契約（双日）の規定は、同契約当事者全員の合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ニ） 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

⑤ 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ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27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時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(ⅰ)有価証券の取得若しくは譲渡、(ⅱ)有価証券の貸借、(ⅲ)不動産の取得若しくは譲渡又は(ⅳ)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は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（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130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

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

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

（ニ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ）上記（ロ）から（ニ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、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。本②において、以下同じです。）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

登録投資法人は、(ⅰ)その執行役員又は監督役員、(ⅱ)その資産運用会社、(ⅲ)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。）、(ⅳ)当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（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。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

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. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

（２）利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記①において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

①　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ)　投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当するもの

(ロ)　本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10以上を保有している株主及び当該株主の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）

(ハ)　上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社が資産運用を受託する、又は上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記(イ)又は(ロ)の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みますがこれに限定されないものとします。以下同じです。ただし、（ⅰ）スポンサーのそれぞれと本投資法人及び本資産運用会社との間で2014年2月28日及び2014年3月3日付で締結したスポンサーサポート契約に定めるブリッジファンドとして組成された特別目的会社（ただし、スポンサーのエクイティ出資の割合が100分の20以上である特別目的会社を除く。）であり、かつ、（ⅱ）本投資法人又は本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約に定める適格不動産等の本投資法人による取得価格若しくはその下限額、又は取得価格若しくはその下限額の決定方法について合意の上、ブリッジファンドによる適格不動産等の取得に際して本投資法人に対し、優先交渉権を付与した特別目的会社を除きます。）

(ニ)　上記(イ)又は(ロ)に該当するものが過去保有していた資産を所有する特別目的会社

②　利害関係者取引の範囲

利害関係者との間で行う「取引」とは、以下の(イ)から(ト)までのいずれかの取引をいいます。

(イ)　物件の取得

(ロ)　物件の譲渡

(ハ)　物件の貸借

(ニ)　物件に係る不動産管理委託業務等の委託

(ホ)　物件の売買及び貸借の媒介委託

(ヘ)　工事等発注（ただし、利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。）

(ト)　不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

③　利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ)　物件の取得

a.　利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人である不動産鑑定業者を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b.　利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記a.にかかわらず、当該費用を第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c.　利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.及びb.に準ずるものとします。

d.　利害関係者から上記a.からc.までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ)　物件の譲渡

a.　利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、売却費用、信託設定又は信託受益権譲渡若しくは信託終了に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b.　利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

c.　利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ハ)　物件の貸借

a.　利害関係者へ不動産（文脈に応じて信託受益権の裏付けたる不動産を含みます。以下、本（2）において同じです。）を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考の上、適正と判断される条件で貸借はしなければならないものとします。

b.　利害関係者へその他の特定資産を貸借する場合は、上記a.に準ずるものとします。

c.　利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ニ)　物件に係る不動産管理委託業務等の委託

a.　利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

b.　上記a.にかかわらず、取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当面当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記a.に準じます。

c.　利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ)　物件の売買及び貸借の媒介委託

a.　利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b.　利害関係者へ不動産の貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

c.　利害関係者に対する上記a.に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記b.に基づく媒介の委託を行った場合は期毎に、それぞれ開示するものとします。

d.　利害関係者へその他の特定資産の取得、売却又は賃借の媒介を委託する場合は、上記a.から上記c.までに準ずるものとします。

（へ） 工事等発注

a. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

b. 利害関係者に対して上記a.に基づく工事の発注を行う場合、期毎に開示するものとします。

（ト） 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

a. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が利害関係者に該当する場合には、匿名組合出資持分又は不動産対応証券の価格又は出資額その他の条件については、出資先が取得し、又は保有する資産の価値等を調査し、当該資産が不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権であるときは、当該資産の第三者鑑定評価額を確認の上、適正と判断される条件としなければならないものとします。

b. 利害関係者に対する上記a.に基づく匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（３） 利害関係人等との取引状況等

①取引状況

区分	売買金額等（注1）	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）
総額	12,097	10,000
利害関係人等(注2)との取引状況の内訳		
合同会社ニコラスキャピタル6	－（－%）	10,000（100.0%）
合計	－（－%）	10,000（100.0%）

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）（注4）	利害関係人等(注2)との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（注5）
		支払先	支払金額（B）（千円）（注4）	
損害保険料（注6）	9,358	双日インシュアランス株式会社	9,358	100.0%
管理業務費	511,052	双日総合管理株式会社	270,628	53.0%
その他賃貸事業費用	228,863	双日総合管理株式会社	22,373	9.8%

（注1）「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）「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。

（注3）上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、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状況についても記載しています。

（注4）「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

（注5）「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。

（注7）上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

双日総合管理株式会社　　修繕工事（修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。）　　562,002千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

A　投資主の権利

（1）投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

（イ） 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（ロ） 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

（ハ） 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

（ニ） 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

（ホ） 規約の変更（投信法第140条）

（ヘ） その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

（イ） 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

（ロ） 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条）。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条）。

（ハ） 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

（ニ） 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

（ホ） 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

（ヘ） 上記(ホ)の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

（ト） 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

（チ） 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

（リ） 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

（2）その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

⑤ 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

⑥ 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

⑦ 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。

⑧ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑨ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑩ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑪　投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑫　検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑬　執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑭　解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（3）分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

（4）残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

（5）払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

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8条第2項）。

（6）投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

（7）投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資法人の投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

（8）帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

（9）少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（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、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

B　投資法人債権者の権利

（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）。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転はすべて振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

（３）投資法人債権者集会における議決権

① 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）。

② 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）。

（イ） 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）。

（ロ） 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以上を有する議決権者が出席し、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）。

③ 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）。

④ 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、投資法人債を募集する場合には、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）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

双日リートアドバイザーズ株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在　　150百万円

c. 事業の内容

投資運用業及びこれに付帯関連する業務

① 会社の沿革

2006年11月2日	会社設立（エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（当時））
2006年12月28日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(3)第86984号）
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第56号）
2007年9月3日	投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第79号）
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1632号）
2009年5月13日	ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に商号変更
2013年12月24日	双日リートアドバイザーズ株式会社に商号変更

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ） 発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ） 発行済株式の総数（本書の日付現在）

3,000株

（ハ） 最近5年間における資本金の額の増減

なし

③　その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

（ロ）　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（2）【運用体制】

本資産運用会社の組織体制については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構」をご参照ください。

（3）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
双日株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号	2,010	67.0
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	540	18.0
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	東京都中央区新川一丁目17番18号	450	15.0

（注）　「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（4）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長（常勤）	杉田　俊夫	1982年 4月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社） 財務部	－
		1990年12月	同社 機械経理部	
		1992年12月	日商岩井ベネルクス会社（ブラッセル店）	
		1998年 3月	同社 財務部	
		2001年11月	日商岩井シンガポール会社	
		2004年 4月	（会社合併）双日アジア会社	
		2005年10月	双日株式会社 経営企画部	
		2007年 4月	同社 IR室 室長	
		2010年 6月	同社 IR部 部長	
		2011年 4月	双日（香港）会社 董事兼総経理 兼 同社 深圳出張所長 兼 同社 昆明出張所長	
		2014年 3月	双日リートアドバイザーズ株式会社 財務経理部長（出向）	
		2015年 3月	同社 財務企画本部副本部長（出向）	
		2016年 6月	同社 代表取締役社長（出向）	
		2016年 7月	同社 代表取締役社長（転籍）	
		2017年 6月	同社 代表取締役社長兼財務企画本部長	
		2017年10月	日本リート投資法人 執行役員（現任）	
		2017年11月	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任）	
専務取締役（常勤）	水野　文彦	1991年 4月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社） 国内開発建設部	－
		2003年 4月	同社 建設都市開発カンパニー 都市開発建設部	
		2004年 4月	（会社合併）双日株式会社 建設・木材部門 都市開発部	
		2007年 4月	同社 建設・木材部門 建設本部 建設開発部	
		2009年 4月	同社 アセットマネジメント部	
		2013年12月	双日リートアドバイザーズ株式会社 専務取締役（出向）	
		2015年 3月	同社 専務取締役兼投資運用本部長（出向）（現任）	
取締役（常勤）	野木　雅尚	1997年 4月	三井建設株式会社（現 三井住友建設株式会社）	－
		2007年 8月	エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 （現 双日リートアドバイザーズ株式会社）	
		2008年 4月	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 運用本部 資産運用グループ	
		2010年11月	ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 （現 双日リートアドバイザーズ株式会社） 取締役兼投資運用部長（出向）	
		2013年12月	双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役兼投資運用本部副本部長（出向）（現任）	

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	茂木 良夫	1975年 4月	日綿實業株式会社（現 双日株式会社）	―
		2005年10月	双日株式会社 リスク管理部長	
		2006年 4月	同社 執行役員	
		2008年 4月	同社 常務執行役員	
		2012年 4月	同社 専務執行役員CFO	
		2012年 6月	同社 代表取締役専務執行役員	
		2014年 4月	同社 代表取締役副社長執行役員CFO	
		2016年 6月	同社 代表取締役副社長執行役員	
		2017年 4月	双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		2017年 4月	双日（中国）有限公司 董事（現任）	
		2017年 6月	双日株式会社 副社長執行役員CCO（現任）	
取締役（非常勤）	田中 義幸	1997年 4月	三菱信託銀行株式会社（現 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）本店人事部	―
		1997年 8月	同社 名古屋支店不動産部	
		2000年10月	同社 本店営業第7部	
		2001年 5月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社	
		2005年11月	同社 代表取締役	
			クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社 代表取締役（現任）	
		2007年 3月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 取締役	
		2009年 7月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 代表取締役（現任）	
		2015年 3月	双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
監査役（非常勤）	湯浅 光章	1970年 3月	ピート・マーウィック・ミッチェル会計士事務所	―
		1987年 9月	港監査法人 代表社員	
		2000年 4月	監査法人太田昭和センチュリー（現 新日本有限責任監査法人）理事	
		2000年 5月	同社 常任理事	
		2003年 9月	あずさ監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人）代表社員	
		2006年 7月	公認会計士湯浅光章事務所 開所（現任）	
		2007年 4月	同志社大学大学院 嘱託講師	
		2008年 6月	株式会社淀川製鋼所 監査役（非常勤）	
		2008年11月	株式会社ワールド 取締役（非常勤）	
		2009年 6月	双日株式会社 監査役（非常勤）	
		2013年12月	双日リートアドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	

（5）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 機関運営事務に関する一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼会計事務に関する一般事務受託者

（投信法第117条第2号、第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

2017年12月31日現在　　324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

i. 機関の運営に関する事務

ii. 計算に関する事務

iii. 会計帳簿の作成に関する事務

iv. 納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

i. 資産保管業務

ii. 資産保管業務に付随する業務

c. 投資主名簿等管理人としての業務

i. 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

ii. 前記i.に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

(i) 分配利益明細簿

(ii) 投資証券台帳

(iii) 投資証券不発行管理簿

(iv) 投資証券払戻金額帳

(v) 未払分配利益明細簿

(vi) 未払払戻金明細簿

iii. 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消

iv. 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

v. 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

vi. 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

vii. 前記i.からvi.までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

viii. 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

ix. 投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務

x. 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

xi. 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

xii. 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
xiii. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
xiv. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（前記i. からxiii. までの事務に関連するものに限ります。）
xv. 前記i. からxiv. までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
xvi. 投資主等の個人番号（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。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいい、以下「法人番号」といいます。）の収集及び登録に関する事務
xvii. 投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
xviii. 前記i. からxvii. までに掲げる事項に付随する事務

（3）【資本関係】
該当事項はありません。

B 本投資法人の特定関係法人
（1）名称、資本金の額及び事業の内容
a. 名称
双日株式会社
東京都千代田区内幸町二丁目1番1号
b. 資本金の額
2017年12月31日現在　160,339百万円
c. 事業の内容
総合商社

（2）関係業務の概要
関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （3）投資法人の仕組み ② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

（3）資本関係
2017年12月31日現在、双日は、本投資法人の投資口のうち15,500口（発行済投資口の総口数の3.96％）を所有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則及び同規則第2条の規定により投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第11期計算期間（2017年7月1日から2017年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,217,610	13,081,408
信託現金及び信託預金	5,523,380	4,976,650
営業未収入金	112,358	87,232
前払費用	370,288	370,628
未収還付法人税等	8,006	7,553
その他	5,554	70,500
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,237,198	18,593,973
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,602,616	※1 50,201,105
減価償却累計額	△4,820,866	△5,363,472
信託建物（純額）	43,781,749	44,837,632
信託構築物	157,997	164,967
減価償却累計額	△32,975	△34,263
信託構築物（純額）	125,021	130,704
信託機械及び装置	156,868	219,713
減価償却累計額	△8,993	△17,878
信託機械及び装置（純額）	147,875	201,835
信託工具、器具及び備品	64,963	72,890
減価償却累計額	△12,010	△15,146
信託工具、器具及び備品（純額）	52,952	57,743
信託土地	147,626,696	※2 149,411,625
信託建設仮勘定	－	8,417
有形固定資産合計	191,734,295	194,647,958
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,402	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	895,866	561,951
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	699,633	760,904
その他	50,535	35,801
投資その他の資産合計	1,656,145	1,368,767
固定資産合計	209,196,843	211,823,128
資産合計	226,434,042	230,417,101

（単位：千円）

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	611,972	1,371,522
短期借入金	―	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	20,300,000
未払費用	223,658	222,805
未払消費税等	107,251	138,589
繰延税金負債	495	3,333
前受金	1,172,706	1,146,470
その他	360,827	628,326
流動負債合計	22,176,913	26,411,047
固定負債		
長期借入金	83,870,000	83,270,000
信託預り敷金及び保証金	7,841,792	7,811,739
繰延税金負債	5,034	―
固定負債合計	91,716,827	91,081,739
負債合計	113,893,741	117,492,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,242,988	3,631,760
剰余金合計	3,242,988	3,631,760
投資主資本合計	112,528,286	112,917,058
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	12,014	7,254
評価・換算差額等合計	12,014	7,254
純資産合計	※3 112,540,301	※3 112,924,313
負債純資産合計	226,434,042	230,417,101

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,278,141	※1 6,437,641
その他賃貸事業収入	※1 628,546	※1 705,324
不動産等交換差益	―	※2 376,123
受取配当金	40,482	34,393
営業収益合計	6,947,169	7,553,483
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,530,372	※1 2,679,827
資産運用報酬	527,524	530,433
資産保管手数料	12,841	13,056
一般事務委託手数料	49,256	50,012
役員報酬	4,200	3,300
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	113,783	148,441
営業費用合計	3,250,978	3,438,071
営業利益	3,696,191	4,115,411
営業外収益		
受取利息	77	80
未払分配金戻入	―	1,652
還付加算金	2	22
営業外収益合計	80	1,755
営業外費用		
支払利息	250,354	279,994
融資関連費用	227,077	228,623
営業外費用合計	477,432	508,617
経常利益	3,218,840	3,608,549
特別利益		
補助金収入	※3 44,834	―
特別利益合計	44,834	―
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 44,593	―
特別損失合計	44,593	―
税引前当期純利益	3,219,081	3,608,549
法人税、住民税及び事業税	638	687
法人税等調整額	0	△2
法人税等合計	638	685
当期純利益	3,218,442	3,607,863
前期繰越利益	24,545	23,896
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,242,988	3,631,760

（3）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2017年1月1日　至　2017年6月30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	109,285,298	3,080,273	3,080,273	112,365,572	23,761	23,761	112,389,333
当期変動額							
剰余金の配当		△3,055,728	△3,055,728	△3,055,728			△3,055,728
当期純利益		3,218,442	3,218,442	3,218,442			3,218,442
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△11,746	△11,746	△11,746
当期変動額合計	－	162,714	162,714	162,714	△11,746	△11,746	150,967
当期末残高	※1　109,285,298	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301

当期（自　2017年7月1日　至　2017年12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	109,285,298	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301
当期変動額							
剰余金の配当		△3,219,091	△3,219,091	△3,219,091			△3,219,091
当期純利益		3,607,863	3,607,863	3,607,863			3,607,863
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△4,759	△4,759	△4,759
当期変動額合計	－	388,772	388,772	388,772	△4,759	△4,759	384,012
当期末残高	※1　109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313

（4）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
	（単位：円）	（単位：円）
Ⅰ 当期未処分利益	3,242,988,043	3,631,760,058
Ⅱ 分配金の額	3,219,091,920	3,608,501,360
（投資口1口当たり分配金の額）	(8,217)	(9,211)
Ⅲ 次期繰越利益	23,896,123	23,258,698

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,219,091,920円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,608,501,360円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（5）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12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	3,219,081	3,608,549
減価償却費	734,495	751,698
不動産等交換差益	－	△376,123
固定資産除却損	342	1,134
固定資産圧縮損	44,593	－
受取利息	△77	△80
支払利息	250,354	279,994
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,614	25,125
前払費用の増減額（△は増加）	△19,266	△340
長期前払費用の増減額（△は増加）	△85,320	△61,270
未払消費税等の増減額（△は減少）	△69,490	31,337
営業未払金の増減額（△は減少）	△22,860	109,602
未払費用の増減額（△は減少）	5,642	△3,970
前受金の増減額（△は減少）	80,915	△26,236
その他	4,052	14,494
小計	4,130,848	4,353,916
利息の受取額	77	80
利息の支払額	△250,911	△276,877
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△6,047	△234
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,873,967	4,076,885
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	△568,669	△2,640,773
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	261,839	783,213
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△200,895	△538,141
投資有価証券の払戻による収入	2,402	768,367
投資有価証券の取得による支出	△51,887	△505,202
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△558,454	△2,133,780
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	2,600,000
長期借入れによる収入	11,600,000	10,200,000
長期借入金の返済による支出	△11,600,000	△10,200,000
分配金の支払額	△3,048,932	△3,226,036
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,048,932	△626,036
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	266,581	1,317,068
現金及び現金同等物の期首残高	16,474,409	16,740,990
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,740,990	※1 18,058,058

（6）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2～63年 信託構築物　2～45年 信託機械及び装置　10年 信託工具、器具及び備品　3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3．引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4．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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なく、当期においては18,199千円です。
5．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。
6．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7．その他財務諸表作成のための基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、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額　（単位：千円）

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
信託建物	97,370	97,370

※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額　（単位：千円）

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
信託土地	－	416,596

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　（単位：千円）

前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日		当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,105,044		5,239,434	
共益費	947,489		973,447	
駐車場収入	225,607	6,278,141	224,760	6,437,641
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	528,783		579,186	
その他賃貸収入	99,762	628,546	126,137	705,324
不動産賃貸事業収益合計		6,906,687		7,142,966
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	501,878		511,052	
水道光熱費	465,569		512,400	
損害保険料	7,058		7,357	
修繕費	101,572		161,630	
租税公課	500,143		482,351	
減価償却費	734,495		751,698	
固定資産除却損	342		1,134	
信託報酬	22,750		23,337	
その他賃貸事業費用	196,561		228,863	
不動産賃貸事業費用合計		2,530,372		2,679,827
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		4,376,314		4,463,138

※2. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

（単位：千円）

JSプログレビル		
不動産等譲渡対価	6,350,000	
不動産等譲渡原価	5,398,830	
その他譲渡費用	226,451	
固定資産圧縮額	395,686	
不動産等交換差益		329,031
グリーンオーク御徒町		
不動産等譲渡対価	3,650,000	
不動産等譲渡原価	3,451,294	
その他譲渡費用	130,704	
固定資産圧縮額	20,909	
不動産等交換差益		47,091

※3. 補助金収入の内容

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

補助金収入は、2016年度エネルギー使用合理化等事業者支援補助金による収入です。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
信託建物	44,593	－

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	391,760口	391,760口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係　（単位：千円）

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
現金及び預金	11,217,610	13,081,408
信託現金及び信託預金	5,523,380	4,976,650
現金及び現金同等物	16,740,990	18,058,058

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料　（単位：千円）

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
1年内	420,855	324,079
1年超	690,360	668,985
合計	1,111,215	993,064

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,217,610	11,217,610	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,523,380	5,523,380	－
資産合計	16,740,990	16,740,990	－
(3) 短期借入金	－	－	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	19,714,848	14,848
(5) 長期借入金	83,870,000	83,845,800	△24,199
負債合計	103,570,000	103,560,649	△9,350
(6) デリバティブ取引	17,546	17,546	－

2017年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,081,408	13,081,408	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,976,650	4,976,650	－
資産合計	18,058,058	18,058,058	－
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	20,310,290	10,290
(5) 長期借入金	83,270,000	83,096,330	△173,669
負債合計	106,170,000	106,006,620	△163,379
(6) デリバティブ取引	10,592	10,592	－

（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 並びに (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び (5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 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

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：7,841,792千円　当期：7,811,739千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：895,866千円　当期：561,951千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日（2017年6月30日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	11,217,610	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	5,523,380	―	―	―	―	―
合計	16,740,990	―	―	―	―	―

金銭債権の決算日（2017年12月31日）後の償還予定額

（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
現金及び預金	13,081,408	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	4,976,650	―	―	―	―	―
合計	18,058,058	―	―	―	―	―

（注4）借入金の決算日（2017年6月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	12,100,000
合計	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	12,100,000

借入金の決算日（2017年12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	2,600,000	―	―	―	―	―
長期借入金	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	―	22,300,000
合計	22,900,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	―	22,300,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2017年6月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額895,866千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期（2017年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額561,951千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2017年12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

前期（2017年6月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	21,000,000	10,800,000	17,546	取引先金融機関から提示された価格によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	64,500,000	62,000,000	（注）	－
	合計		85,500,000	72,800,000	17,546	

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記　2.金融商品の時価等に関する事項」における「（4）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2017年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	－	10,592	取引先金融機関から提示された価格によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	74,700,000	72,200,000	（注）	－
	合計		85,500,000	72,200,000	10,592	

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記　2.金融商品の時価等に関する事項」における「（4）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2017年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2017年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	1	3
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	1	4
（繰延税金負債）		
繰延ヘッジ損益	5,532	3,337
繰延税金負債合計	5,532	3,337
繰延税金資産（△負債）の純額	△5,530	△ 3,333

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

	前期 （2017年 6月30日）	当期 （2017年12月31日）
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.74%	△31.74%
住民税均等割	0.02%	0.02%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

属性	氏名	住所	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	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	杉田 俊夫	―	―	本投資法人執行役員兼双日リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	―	双日リートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	701,411	未払費用	141,390

（注1）杉田俊夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。なお、杉田俊夫は2017年10月1日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、資産運用報酬は、当期の全額を記載しています。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、賃貸用のオフィスビル、住宅及び商業施設（土地等を含みます。）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）

		前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	207,922,916	207,540,698
	期中増減額	△382,218	2,905,245
	期末残高	207,540,698	210,445,943
期末時価		224,082,000	228,382,000

（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記載しています。

（注2）貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めていますが、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

（注3）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注4）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「ホーマットホライゾンビル」等3物件（合計 11,327,967千円）の取得によるものであり、主な減少額は「JSプログレビル」等2物件（合計8,850,124千円）の譲渡によるものです。

（注5）期末の時価は、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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10％以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 2017年7月1日　至 2017年12月31日）

1．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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．地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高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．主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10％以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
1口当たり純資産額	287,268円	288,248円
1口当たり当期純利益	8,215円	9,209円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	当期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日
当期純利益（千円）	3,218,442	3,607,863
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）	3,218,442	3,607,863
期中平均投資口数（口）	391,760	391,760

〔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

株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額（注1）	未収利息	前払経過利子	評価額（注1）（注2）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分	－	52,601	－	－	52,601	－	（注3）
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	－	509,350	－	－	509,350	－	（注4）
合計		－	561,951	－	－	561,951	－	－

（注1） 千円未満を切捨てて記載しています。

（注2） 評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注3） 運用資産は、「（仮称）レジデンス広尾」、「メルヴィ洗足」、「スプランディッド新大阪Ⅲ」、「シャルマンフジ大阪城南」及び「ピアチェーレ文の里」の各不動産信託受益権です。

（注4） 運用資産は、「友泉東日本橋駅前ビル」、「レジデンス江戸川橋」、「ゼフェロス南堀江」、「アルテビル肥後橋」、「ダイアビル名駅」及び「広尾ON ビル」の各不動産信託受益権です。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2017年12月31日現在の本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注1）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	85,500,000	72,200,000	△17,766（注3）
合計		85,500,000	72,200,000	△17,766

（注1） 千円未満を切捨てて記載しています。

（注2） 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

（注3） 金利スワップ取引　受取変動・支払固定の時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用している取引については、貸借対照表において時価評価していません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
					又は償却累計額	当期償却額		
（有形固定資産）								
信託建物	48,602,616	4,143,785	2,545,296	50,201,105	5,363,472	734,396	44,837,632	（注）
信託構築物	157,997	13,404	6,434	164,967	34,263	3,296	130,704	
信託機械及び装置	156,868	63,554	710	219,713	17,878	8,908	201,835	
信託工具、器具及び備品	64,963	14,749	6,822	72,890	15,146	5,097	57,743	
信託土地	147,626,696	8,689,305	6,904,376	149,411,625	－	－	149,411,625	（注）
信託建設仮勘定	－	8,417	－	8,417	－	－	8,417	
小　計	196,609,142	12,933,217	9,463,640	200,078,719	5,430,760	751,698	194,647,958	
（無形固定資産）								
信託借地権	15,806,402	－	－	15,806,402	－	－	15,806,402	
小　計	15,806,402	－	－	15,806,402	－	－	15,806,402	
合　計	212,415,544	12,933,217	9,463,640	215,885,121	5,430,760	751,698	210,454,361	

（注）　信託建物及び信託土地の当期増加額の主な内訳は「ホーマットホライゾンビル」、「三宮ファーストビル」及び「スプランディッド難波」を取得したことによるものであり、当期減少額の主な内訳は「グリーンオーク御徒町」及び「JSプログレビル」を譲渡したことによるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

2017年12月31日現在の借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	当期首残高（千円）（注1）	当期増加額（千円）（注1）	当期減少額（千円）（注1）	当期末残高（千円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	2,600,000	－	2,600,000	0.24	2018年8月20日	（注4）	無担保無保証
	計	－	2,600,000	－	2,600,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,700,000	－	3,700,000	－	0.24（注3）	2017年8月21日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	1,500,000	－	0.24（注3）	2017年8月21日	（注4）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,500,000	－	1,500,000	－				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	1,500,000	－				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	4,600,000	－	－	4,600,000	0.80	2018年4月24日	（注4）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	900,000	－	－	900,000				
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	－	750,000				
	株式会社りそな銀行	750,000	－	－	750,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	400,000	－	－	400,000	0.44（注3）	2018年4月24日	（注4）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社りそな銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	－	－	700,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	5,700,000	－	－	5,700,000	0.22（注3）	2018年8月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.22（注3）	2018年8月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	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				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	計	30,500,000	－	10,200,000	20,300,000				
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,070,000	－	－	1,070,000	0.91	2019年4月24日	（注4）	無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,300,000	－	－	2,300,000	0.51（注3）	2019年4月24日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,100,000	－	－	1,100,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	野村信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）（注1）	当期増加額（千円）（注1）	当期減少額（千円）（注1）	当期末残高（千円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	0.54（注3）	2019年7月22日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社新生銀行	750,000	－	－	750,000				
	みずほ信託銀行株式会社	750,000	－	－	750,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	0.85	2020年2月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,500,000	－	－	3,500,000	0.84	2020年2月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.65（注3）	2020年7月21日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社新生銀行	1,750,000	－	－	1,750,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,750,000	－	－	1,750,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.36（注3）	2021年4月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	－	－	2,500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	0.38（注3）	2021年8月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000	1.24	2023年2月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,700,000	－	－	1,700,000	0.48（注3）	2023年4月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	2,300,000	－	－	2,300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）（注1）	当期増加額（千円）（注1）	当期減少額（千円）（注1）	当期末残高（千円）（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	1,600,000	－	1,600,000	0.50（注3）	2023年8月21日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	500,000	－	500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	600,000	－	600,000				
	株式会社りそな銀行	－	400,000	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	400,000	－	400,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	0.56（注3）	2024年4月22日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	1,400,000	－	1,400,000	0.58（注3）	2024年8月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	500,000	－	500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	500,000	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	－	300,000	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	400,000	－	400,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,400,000	－	－	1,400,000	0.70（注3）	2025年4月21日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	1,200,000	－	1,200,000	0.71（注3）	2025年8月20日	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	500,000	－	500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	400,000	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	－	300,000	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	200,000	－	200,000				
	計	73,070,000	10,200,000	－	83,270,000				
合計		103,570,000	12,800,000	10,200,000	106,170,000				

（注1）　「当期首残高」、「当期増加額」、「当期減少額」及び「当期末残高」は、千円未満を切捨てて記載しています。

（注2）　「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。

（注3）　金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

（注4）　使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。

（注5）　長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額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	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	－

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2017年12月31日現在）

	金　額
Ⅰ．資産総額（注）	230,417,101千円
Ⅱ．負債総額（注）	117,492,787千円
Ⅲ．純資産総額（注）（Ⅰ－Ⅱ）	112,924,313千円
Ⅳ．発行済数量	391,760口
Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	288,248円

（注）　資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第6期 自　2015年 1月 1日 至　2015年 6月30日	2015年2月10日	145,000 (0)	0 (0)	296,810 (0)
	2015年3月10日	7,250 (0)	0 (0)	304,060 (0)
第7期 自　2015年 7月 1日 至　2015年12月31日	2015年7月1日	84,000 (48,400)	0 (0)	388,060 (48,400)
	2015年7月28日	3,700 (0)	0 (0)	391,760 (48,400)
第8期 自　2016年 1月 1日 至　2016年 6月30日	該当事項はありません	0 (0)	0 (0)	391,760 (48,400)
第9期 自　2016年 7月 1日 至　2016年12月31日	該当事項はありません	0 (0)	0 (0)	391,760 (48,400)
第10期 自　2017年 1月 1日 至　2017年 6月30日	該当事項はありません	0 (0)	0 (0)	391,760 (48,400)
第11期 自　2017年 7月 1日 至　2017年12月31日	該当事項はありません	0 (0)	0 (0)	391,760 (48,400)

（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。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までに、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2017年 9月26日　有価証券報告書（第10期（自 2017年1月1日　至 2017年6月30日））

2017年12月26日　発行登録書（投資法人債券）

独立監査人の監査報告書

2018年３月26日

日本リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	松　本　大　明
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山　田　大　介

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リート投資法人の2017年７月１日から2017年12月31日までの第11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、日本リート投資法人の2017年12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

※　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）が別途保管しています。
※　2.　ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。