

東海道リート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 2021年5月



世界第3位の経済規模を誇る 日本の東西中心地をつなぐ 東海道地域への投資

東海道は、古来より日本の経済の中心であった大阪・京都と、江戸時代以降日本の経済のもう一つの中心となった東京（江戸）をつなぐ役割を果たしてきました。

東海道の周辺に位置する東海道地域^(注1)は、その位置付けから人々の生活を担う生産、商品を運ぶ物流、人を運ぶ旅客・観光が歴史的に積み重ねられ、地域の経済は成長を続けてきました。

本投資法人は、静岡を核とする産業地域^(注2)（静岡県、愛知県及び三重県）への重点投資を基軸としながら、世界第3位の経済規模（GDP）を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海道地域への投資を中心に、東海道周辺地域^(注3)にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。

(注1)「東海道地域」とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。以下同じです。

(注2)本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社は静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。

(注3)東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。

東海道リート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行う東海道リート投資法人投資口156億円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口8億円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第5条により有価証券届出書を2021年5月14日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。



重点投資地域

地域の豊富な知見を活かした
スポンサーサポートを活用し
静岡を核とする産業地域
(静岡県・愛知県・三重県)
に重点投資

60%以上 (注2)(※)

主な用途対象

■産業インフラアセット^(注1)
(物流、産業・ビジネス、底地)

25%以上 (注2)(※)

■生活インフラアセット^(注1)
(住居系、底地、その他)

25%以上 (注2)(※)

(※)投資比率(取得価格ベース)

静岡を核とする産業地域のアセットの魅力

- 産業地域の持続的な強い経済を背景としたアセット
- 強い経済に裏付けられた優良なテナント
- 不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア

(注1)「産業インフラアセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使用する底地をいいます。また、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用する底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。

(注2)上記比率はあくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中などの事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

日本の東西中心地をつなぐ東海地域地域の安定資産に投資する J-REIT

- 1 持続可能な経済基盤を有する
「産業地域」への重点投資
- 2 産業集積と人口集積に支えられた
安定的なポートフォリオによる成長
- 3 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な
知見を活かしたサポート
- 4 CREニーズを捉えたパイプラインの深化
- 5 強固なレンダーフォーメーションに支えられた
安定的な財務基盤

京都

(注1)「鑑定NOI利回り」とは、各取得(予定)資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(鑑定NOI)の合計の、取得(予定)価格の合計に対する比率をいいます。以下同じです。

(注2)「償却後NOI利回り」とは、各取得(予定)資産に係る鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIの合計の、取得(予定)価格の合計に対する比率をいいます。以下同じです。

(注3)「含み益」とは、鑑定評価額の合計と取得(予定)価格の合計の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を取得(予定)価格の合計で除して得られる割合をいいます。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。以下同じです。

IPOポートフォリオ

資産規模(取得(予定)価格合計)

303億円

鑑定評価額

329億円

鑑定NOI利回り^(注1)

5.6%

償却後NOI利回り^(注2)

4.9%

含み益(率)^(注3)

26億円(8.6%)



静岡を核とする
産業地域
100%

生活インフラ
アセット
66.5%

産業インフラ
アセット
33.5%

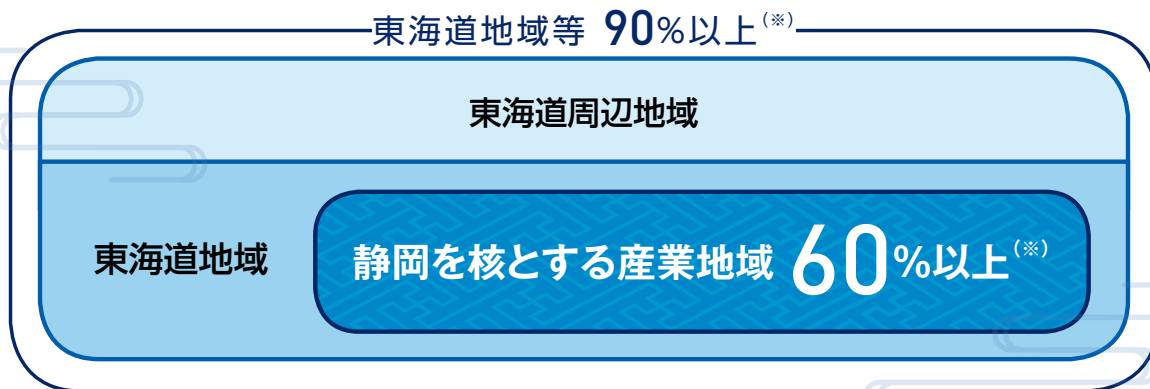
(注)取得(予定)価格ベース

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

1. 持続可能な経済基盤を有する「産業

静岡を核とする産業地域への重点投資

日本の東西中心地をつなぐ大動脈である東海道地域及び東海道周辺地域(以下「東海道地域等」と総称)に着目し、その中でも日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域への重点投資を行います。



- 静岡を核とする産業地域：静岡県、愛知県、三重県
- 東海道地域：上記+東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府、大阪府
- 東海道周辺地域：千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県、和歌山県
- 東海道地域等：東海道地域+東海道周辺地域

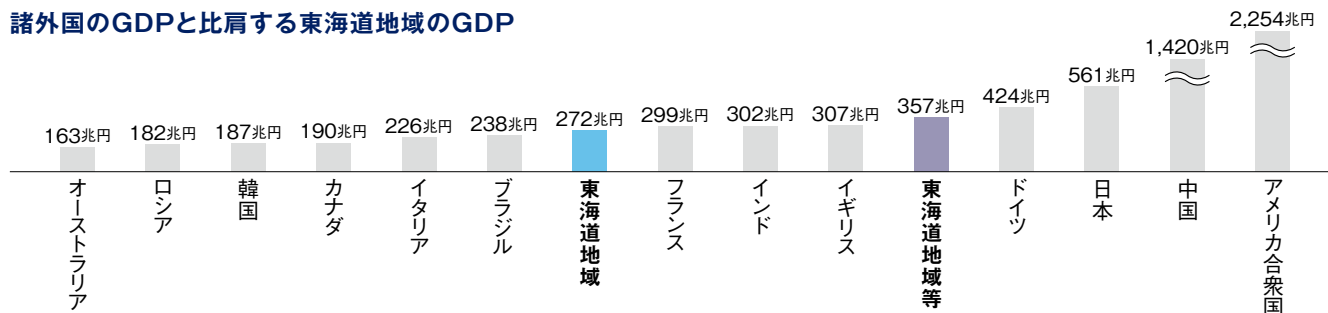
(※)投資比率(取得価格ベース)

(注)上記比率はあくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

諸外国に比肩する東海道地域等の経済規模(GDPベース)

東海道地域とその隣接地域である東海道周辺地域は、日本のGDPの60%以上(2017年現在)を生み出しており、日本の東西の中心地を繋ぐ地域として日本経済の中で非常に重要な位置付けにあるだけでなく、諸外国と比肩する経済規模(GDPベース)を誇ります。

諸外国のGDPと比肩する東海道地域のGDP

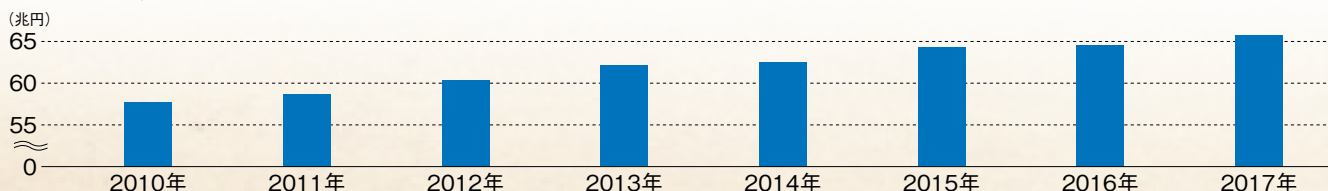


出所：内閣府「県民経済計算(2017年)」及びUN, National Accounts Main Aggregates Database(2017年)より本資産運用会社が作成

静岡を核とする産業地域の産業集積を背景にした継続的な強い経済

静岡を核とする産業地域は、北の山岳資源や南の海洋資源を幅広く利用することができ、また、東京圏及び大阪圏という日本を代表する二つの経済圏へのアクセスを「東海道」と呼ばれていた街道沿いのエリアに発達した交通インフラを通じて伝えられる立地にあります。静岡を核とする産業地域における産業は、その優れた立地を背景に発展してきました。

静岡を核とする産業地域におけるGDPの推移

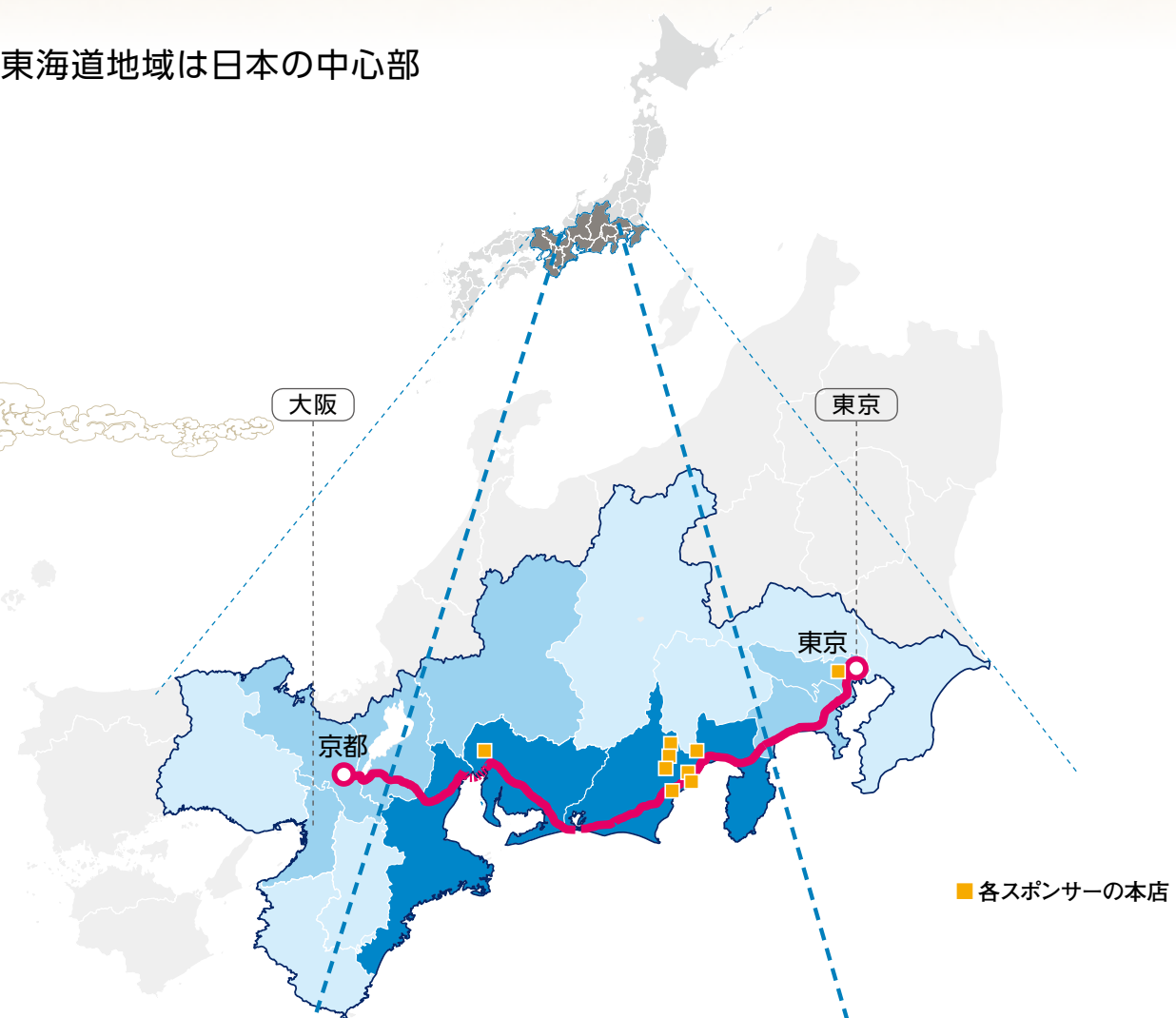


出所：内閣府「県民経済計算(2017年)」より本資産運用会社が作成

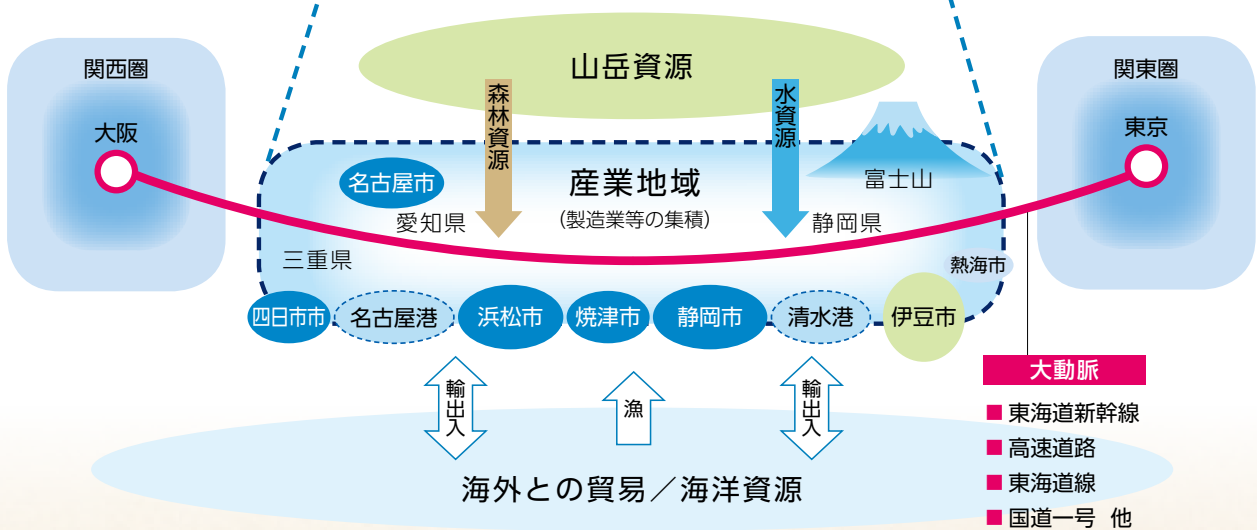
地域」への重点投資



① 東海道地域は日本の中心部



② 特に静岡を核とする産業地域は東京、大阪の中央に位置



③ 静岡を核とする産業地域は、資源加工や消費地配送に適した好立地

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

静岡を核とする産業地域の発達した交通インフラが持続的な 東海道地域における発達した交通インフラ

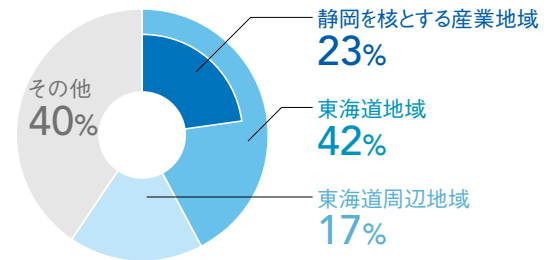


産業集積

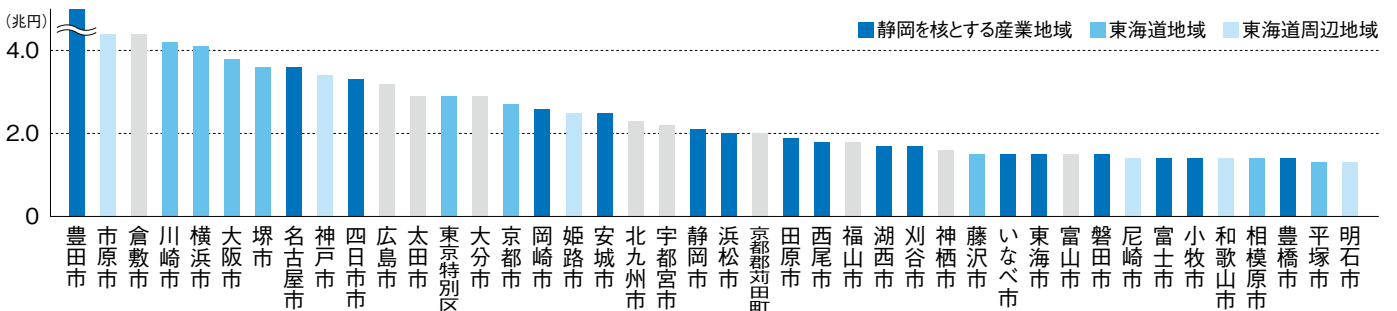
日本の産業を担う重要地域

静岡を核とする産業地域には製造業が集積しており、製造品出荷額は日本全体の23%と約1/4を占めています(2018年現在)。また、静岡を核とする産業地域(濃青部分)の市町村は市町村別製造品出荷額上位40市町村のうち17を占めています。

都道府県別製造品出荷額



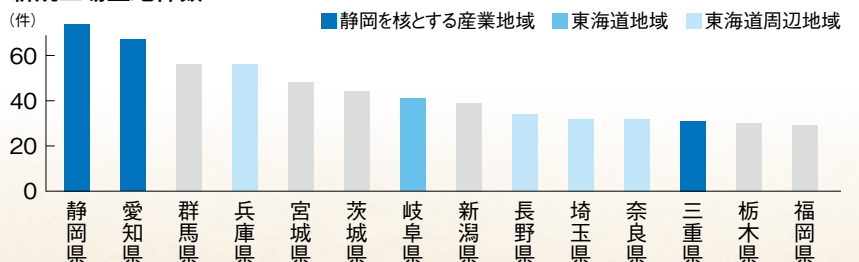
市町村別製造品出荷額



静岡を核とする産業地域における産業集積の位置付け

静岡を核とする産業地域における新規の工場立地件数は日本有数の規模となっています(2016年現在)。

新規工場立地件数

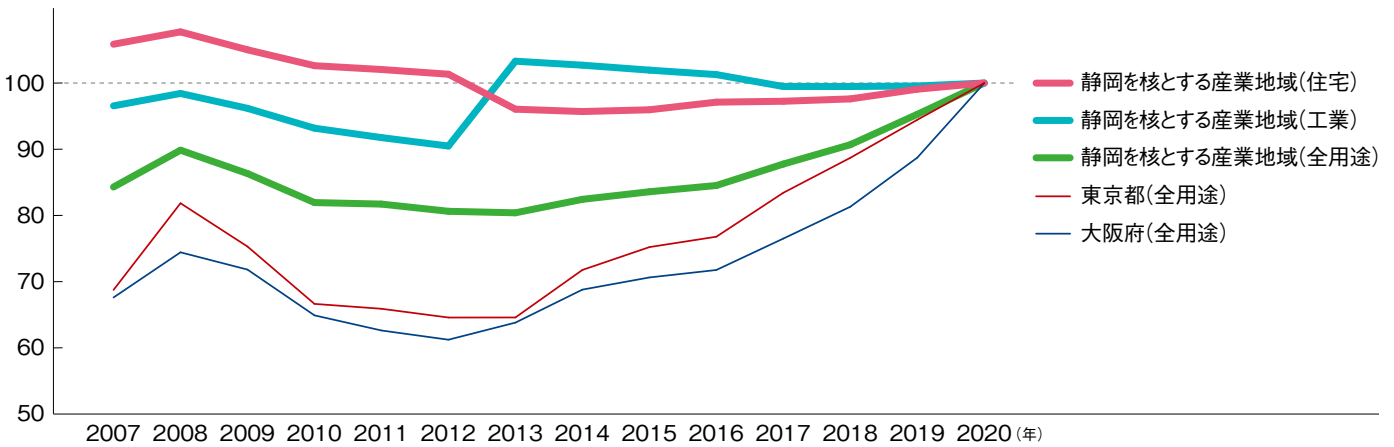


産業集積及び人口集積を形成



産業集積や人口集積を背景とした不動産価格の高い安定性

地価公示の指数比較(2020年を100に設定)



出所：国土交通省「地価公示(2020年)」より本資産運用会社が作成

人口集積

「産業地域」に根付いた人口集積

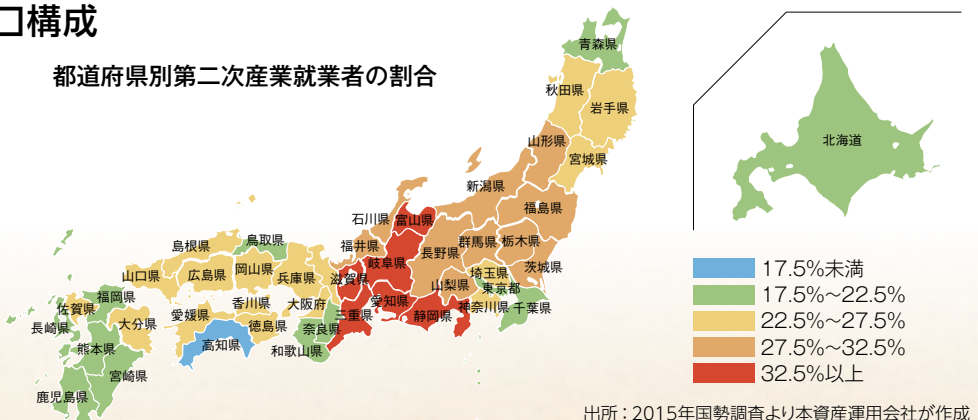
東海道に沿った一連の地域には、第二次産業の集積を背景に人口が集積しており、地域の生活を支える生活基盤が必要とされています。



「産業地域」の特徴的な人口構成

静岡を核とする産業地域は、第二次産業就業者の割合が全国でも多い地域であり、持続的な地域経済を支えてきました。

都道府県別第二次産業就業者の割合



(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

2. 産業集積と人口集積に支えられた安定

東海道地域における産業地域に重点投資するポートフォリオ

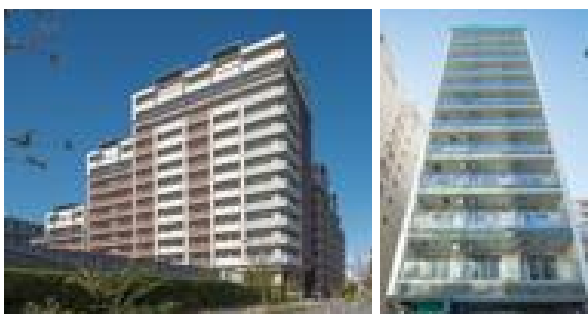
東海道地域等の中でも特に静岡を核とする産業地域に存する物流施設や、企業がその活動基盤として地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える住居及び生活必需品を扱う配送・販売に適した立地にあ

人口集積を背景とした生活インフラアセット 25%以上^(※)

住居系アセット 27.1%

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

住居系アセットは、エンドテナントが細分化され分散が効いていることに加え、生活必需性が特に高いため、賃料水準が市場相当であれば高い稼働率が維持され、安定的な収益を生み出すアセットです。



ロイヤルパークス千種

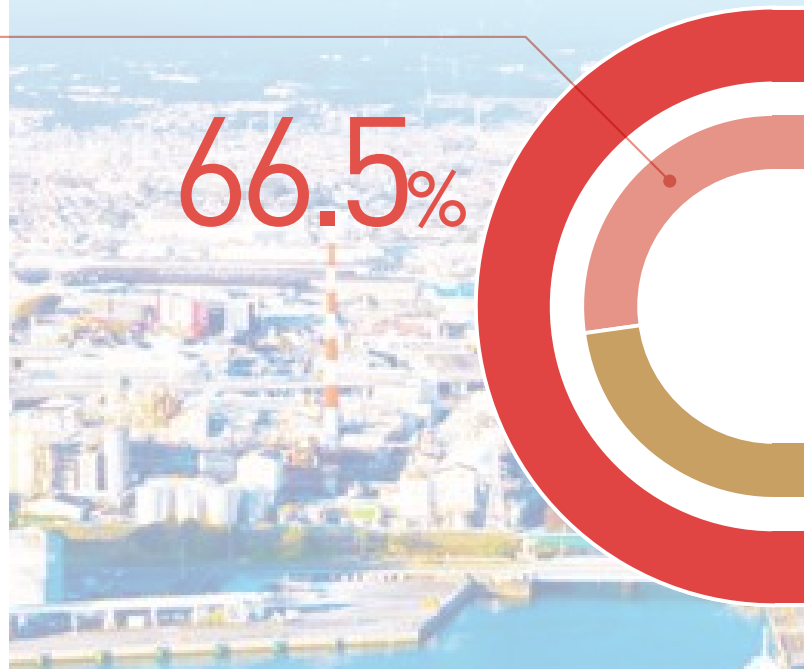
丸の内エンブルコート



エンブルエール草薙

エンブルエール草薙駅前

IPOポートフォリオ構成



底地アセット 39.4%

生活圏配送・販売型

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

東海道地域等の産業を支える地域の人々の生活を生活必需品の配送・販売の面から支え、後背地に相応の商圈人口を擁する立地に所在する底地です。



浜松プラザ(底地)^(注)

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



的なポートフォリオによる成長

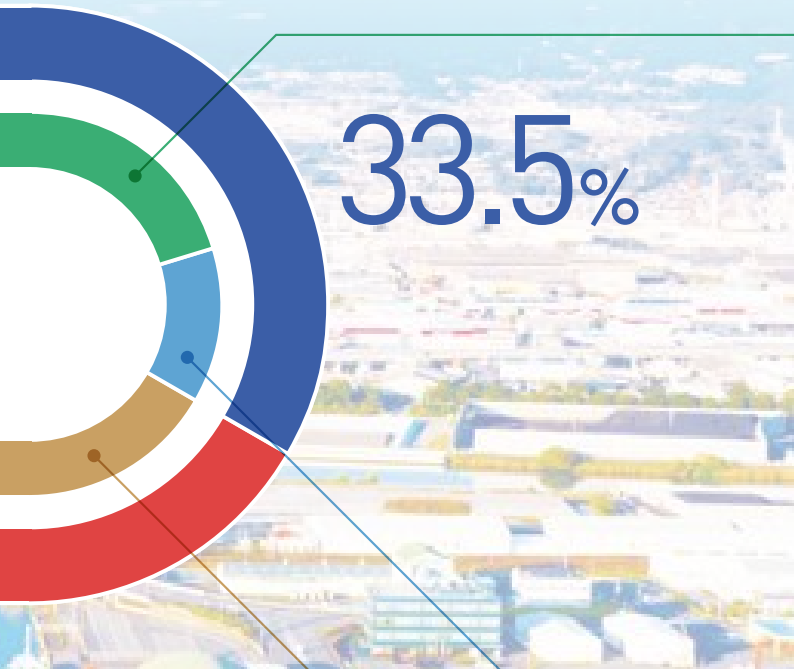


ナントとなって活用する産業系施設、産業・物流適地の底地を含めた産業インフラアセットや、東海道地の底地などの生活インフラアセットに投資することで、安定的なポートフォリオ構築と成長を図ります。

(※)投資比率(取得価格ベース)

産業集積を背景とした産業インフラアセット 25%以上^(※)

(取得(予定)価格ベース)



物流アセット 20.5%

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

東海道地域等には、東名高速道路を始め、数多くの高速道路、幹線道路が網の目のように張り巡らされていることから、企業の物流拠点に適した立地が数多く存在しています。

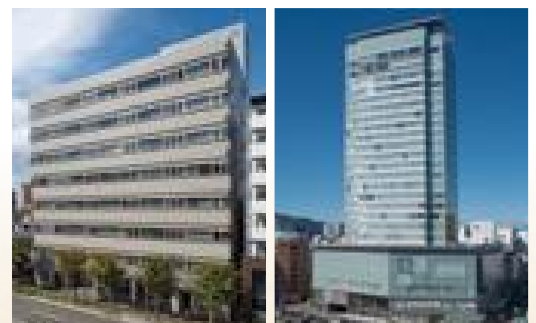


いなペロジスティクスセンター

産業・ビジネスアセット 12.9%

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

東海道地域等における産業やビジネスを担う企業を中心としたテナントが活動の基盤として活用する施設を産業・ビジネスアセットとしています。



ミッドビルディング四日市

葵タワー

産業インフラ型

- 産業・物流適地の底地資産

IPOポートフォリオには含まれていませんが、産業・物流に資する底地資産を、本投資法人は、底地アセット(産業インフラ型)と定義しています。

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

2. 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

いなべロジステイクスセンター

「産業地域」における産業集積を背景とした大型物流施設



▶ 競争優位性

1. 産業集積や広域へのアクセスの良さを背景に豊富なニーズを取り込むことが可能な立地

いなべ市内の集積する工場等の物流ニーズとともに中部圏のみならず、京阪神等の広域の物流ニーズの吸引も可能な立地条件を備えています。

2. いなべ市には、大手メーカーの工場が集積

(製造品出荷額は市区町村別で全国32位)

いなべ市は三重県の北端にあり、「トヨタ車体」「トヨタ紡績」「デンソー」等、世界有数の自動車メーカーのサプライヤー等の工場が集積しています。

3. 至近(5km)のIC完成(2024年度目処)で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上

2024年度開通を目処に東海環状自動車道が整備されており、完成後には本物件から5kmの位置に北勢ICが設置される予定です。開通後は、愛知県、岐阜県、そして、滋賀県、京都府を始めとした京阪神エリアとのアクセスが更に向上し、道路交通網の向上を見据え、いなべ市では近年、工場等の企業進出が増加しています。

4. 競争力のある賃料を維持しており、優良テナントの固着性は高い

信用力の高い優良テナントと競争力のある賃料にて賃貸借契約を締結済のため、安定した稼働と賃料収入が見込まれます。



産業インフラアセット

スポンサーブリッジSPC

物流アセット



5. エリアでは希少な大規模施設であり、マルチテナント仕様のため汎用性が高い

愛知県、岐阜県、三重県域では希少で、廉価な賃料単価で大規模な保管スペースを確保可能な物流施設であり、4面バースと、1/4フロア毎に荷物用EV1基と垂直搬送機を備え、4分割が可能です。



所在地	三重県いなべ市藤原町
所有形態	所有権
竣工	1995年9月(倉庫1) 2004年9月(倉庫2)
敷地面積	102,038.46㎡
延床面積	104,224.73㎡(倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡(倉庫2)

賃貸可能面積	105,914.86㎡
構造階数	S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)
取得予定価格	6,230百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
稼働率	100.0%

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

2. 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

ミッドビルディング 四日市

産業インフラアセット

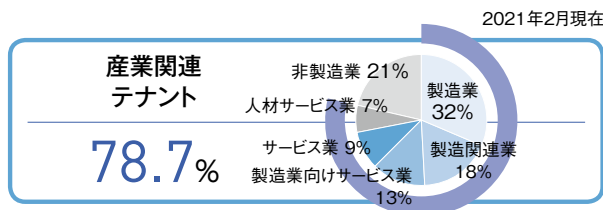
産業・ビジネスアセット

産業集積を背景とした底固い産業関連ニーズに対応した産業・ビジネスアセット

▶ 競争優位性

1. 三重県最大の人口・事業所数と、製造品出荷額を背景とした四日市市の事業所ニーズ

四日市市は三重県最大の人口と事業所数を誇る都市であり、四日市市の製造品出荷額は全国10位(2018年工業統計)となっています。その4割を半導体を主とする「電子部品・デバイス・電子回路製造業」が占めています。世界最大の半導体装置製造メーカーが事務所を置くなど半導体産業が地域経済をけん引しており、事業所ニーズにおいても半導体装置製造メーカー等の産業関連の安定的な需要が見られます。本物件についても大手企業グループ等の活動基盤として高稼働率を維持しており、安定的な賃料収入が見込まれます。



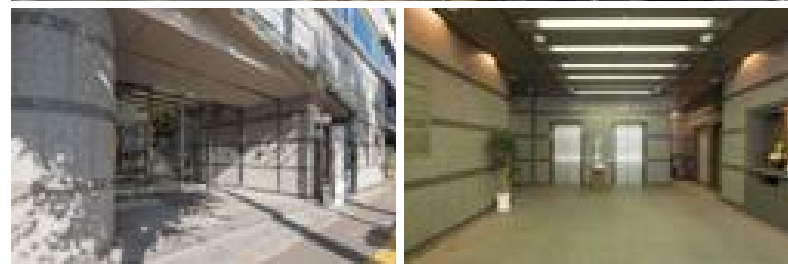
※賃貸比率(賃料ベース)

2. 基準階床面積約150坪と周辺エリアでは比較的規模が大きな希少物件

3. 立体駐車場を付置しており、四日市エリアの事務所ニーズに対応するスペック・立地環境を具備

立体駐車場を付置するほか、周辺に時間貸し駐車場が多く、車等での移動が多い四日市エリアの特性に対応しており、事業所として評価されるスペック・立地環境を擁しています。周辺物件との比較において、規模・設備の面でも一定の評価が得られることから、四日市エリアに所在する事業所の中でテナントに対して訴求力を発揮できるビルとして評価されます。

所在地	三重県四日市市安島
所有形態	所有権
竣工	1991年2月
敷地面積	1,025.94㎡
延床面積	5,165.48㎡
賃貸可能面積	3,842.47㎡
構造階数	SRC造9階
取得予定価格	1,620百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
稼働率	95.9%





葵タワー

産業集積を背景とした底固いビジネスニーズに応えるランドマークタワー

産業インフラアセット

産業・ビジネスアセット

▶ 競争優位性

1. 静岡駅に地下道を通じて直結する ランドマークタワー

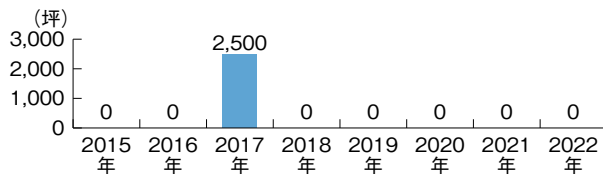
葵タワーは、静岡駅前ランドマークとして視認性の高い複合施設です。産業地域である静岡市の中心部のビジネス・商業の中心地に位置しており、静岡駅前エリアにおいて高い市場競争力を有しています。

2. 県内随一の就業者数を誇るエリア

3. 静岡市における限定的な新規供給

2015年以降静岡市のオフィスビルの新規供給は2017年の「日本生命静岡ビル」のみであり、新規供給の機会は限定的です。

静岡市のオフィスビル新規供給面積



出所：三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ2020」より本資産運用会社が作成

4. マスターリース契約の活用による安定運用 とアップサイド獲得の両立

スポンサーとの賃料固定型マスターリース契約に基づき、一定の固定賃料を下限とし、エンドテナントとの新規契約の成約状況に応じて協議し、合意した金額で1年ごとに賃料の変更を行うことにより、一定のアップサイドが享受可能な建て付けとしています。

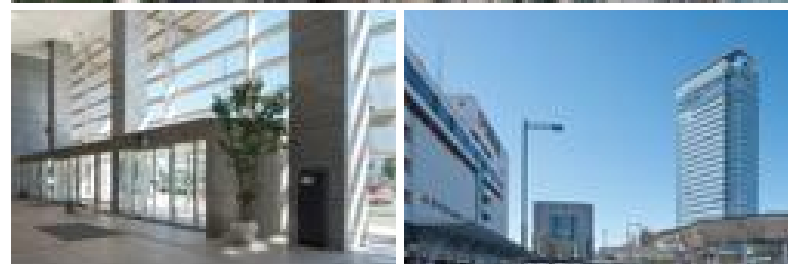
所在地	静岡県静岡市葵区紺屋町
所有形態	敷地権付区分所有権(117,249/1,000,000) (注1)
竣工	2010年3月
敷地面積	4,923.89m ² (注2)
延床面積	42,532.27m ² (注3)
賃貸可能面積	2,858.50m ²
構造階数	S・SRC造25階地下2階付
取得予定価格	2,300百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
稼働率	100.0% (注4)

(注1) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は、地下1階、1階及び2階を取得する予定です。

(注2) 敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権の割合は、家屋番号紺屋町17番1の3について1000000分の48365、家屋番号紺屋町17番1の105について1000000分の31408、家屋番号紺屋町17番1の201について1000000分の37476です。

(注3) 一棟の建物全体の面積であり、本投資法人が取得予定の区分所有権の専有部分の面積は2,858.50m²です。

(注4) 本書の日付時点における、エンドテナントの稼働率は約40%です。(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。



2. 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

ロイヤルパークス千種

地域の人口集積を背景とする希少なファミリー賃貸住宅

生活インフラアセット | スポンサーブリッジSPC

住居系アセット

▶ 競争優位性

1. 栄エリアまで徒歩圏という希少性の高い立地のファミリー向け高級賃貸マンション

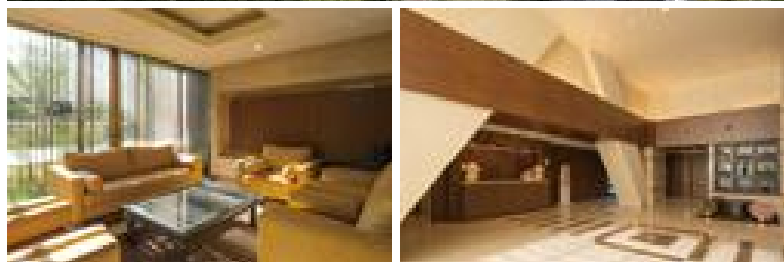
エントランスにコンシェルジュを置くほか、居室内設備も分譲マンション仕様のハイグレードな大規模マンションです。共用部にはラウンジ、センターガーデン、ルーフバルコニー、バーベキュースペース(予約制)などを設置しています。

2. JR・地下鉄の複数駅が利用可能な高い利便性を擁し、広域移動に便利な名古屋駅へ好アクセス

3. 周辺には大規模公園、大学病院、大規模商業施設が揃い、利便性・生活環境ともに良好

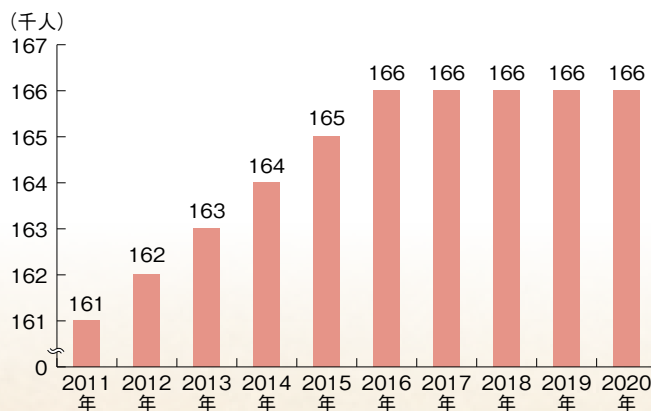
徒歩2分圏内にはイオンタウン、スポーツジムがあり、名古屋駅へ複数の交通機関でアクセス可能な生活利便性が高い物件です。

4. コロナ禍でも、ブリッジファンドでの稼働率は高稼働を維持



所在地	愛知県名古屋市千種区千種
所有形態	所有権(建物) 定期借地権(土地)
竣工	2007年11月
敷地面積	6,905.70㎡
延床面積	17,469.21㎡
賃貸可能面積	12,443.80㎡
構造階数	RC造14階
戸数	185戸
取得予定価格	4,400百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
稼働率	94.1%

名古屋市千種区の人口推移



出所:名古屋市「人口統計(2020年)」より本資産運用会社が作成

丸の内エンブルコート

生活インフラアセット

住居系アセット

地域の産業集積、人口集積を背景とするビジネス需要も豊富な好立地賃貸住宅

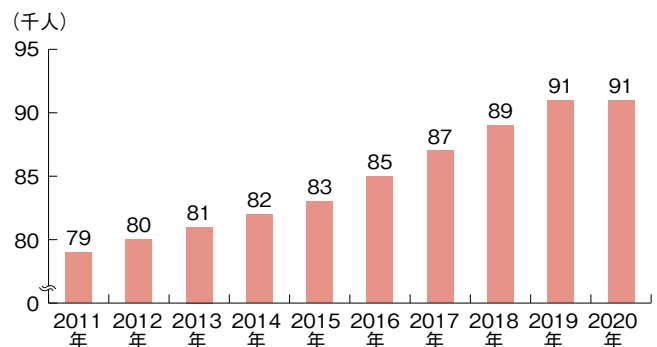
▶ 競争優位性

1. 必要かつ十分な設備仕様を備えた、名古屋エリアのビジネス・商業の中心地である丸の内
に立地し、職住近接のライフスタイルに対応
する希少な築浅賃貸マンション
2. 久屋大通駅徒歩5分、丸の内駅徒歩7分と
繁華街やビジネス街へのアクセス良好
3. 名古屋駅から栄駅までのエリアは、東海道
地域を代表する企業や商業施設の集積地で
あり、多様なニーズに対応可能



所在地	愛知県名古屋市中区丸の内
所有形態	所有権
竣工	2016年3月
敷地面積	396.68㎡
延床面積	2,789.50㎡
賃貸可能面積	2,158.31㎡
構造階数	S造12階
戸数	66戸
取得価格	1,080百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率	84.3%

名古屋市中区の人口推移



出所：名古屋市「人口統計(2020年)」より本資産運用会社が作成



(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

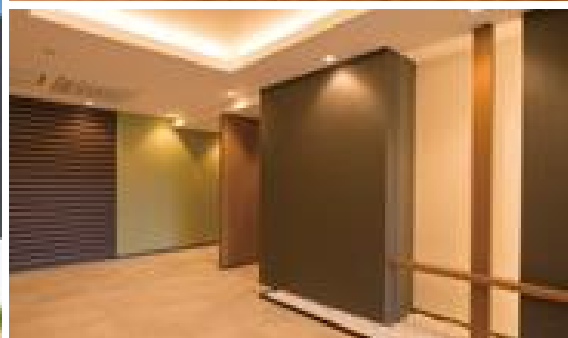
2. 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

エンブルエール草薙駅前

生活インフラアセット | スポンサー連携 | スポンサー開発

住居系アセット

スポンサーの1社である静岡銀行の社宅兼学生マンション大手のジェイ・エス・ビーが賃借し運営する学生マンション



▶ 競争優位性

1. JR草薙駅(静岡駅から2駅)徒歩2分のCRE提案型スポンサー開発物件
2. 社宅棟(静岡銀行)と学生棟から構成。社宅はBCPに対応。近隣に多くの大学がある一方で、朝夕2食付きのサービスを備えた学生マンションは多くなく、学生・保護者双方のニーズも高い
3. 本年3月竣工の築浅物件。ヨシコンによる賃料固定型マスターリースにより安定運用を実現



所在地	静岡県静岡市清水区中之郷
所有形態	所有権
竣工	2021年2月
敷地面積	3,070.99㎡
延床面積	6,486.26㎡
賃貸可能面積	6,486.26㎡
構造階数	S造6階
戸数	200戸
取得予定価格	2,000百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
稼働率	100.0%

エンブルエール草薙

生活インフラアセット

スポンサー開発

住居系アセット

学生マンション大手のジェイ・エス・ビーが賃借し運営する学生・保護者に安心感を与える希少な物件



▶ 競争優位性

1. JR草薙駅(静岡駅から2駅)徒歩8分の学生マンション(スポンサー開発)
2. 常葉大学草薙キャンパスに隣接した立地。静岡県立大学草薙キャンパスにも約900mと通学の利便性が高い
3. 周辺エリアは大学が集積する一方、学生マンションの新規供給が限定的
4. オートロックと防犯カメラの完備に加え、管理人も常駐し高い安全性があるほか、エリアで希少な食事付き学生マンションとして学生生活をサポート

豊富な至近のキャンパス

大学名	所在地
常葉大学	駿河区、葵区
東海大学海洋学部	清水区
静岡英和学院大学	駿河区
静岡県立大学	駿河区
静岡大学・静岡キャンパス	駿河区

所在地 静岡県静岡市駿河区弥生町

所有形態 所有権

竣工 2019年3月

敷地面積 1,641.26㎡

延床面積 2,908.12㎡

賃貸可能面積 2,908.12㎡

構造階数 S造5階

戸数 102戸

取得予定価格 750百万円

鑑定NOI利回り 6.7%

稼働率 100.0%

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

2. 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

浜松プラザ(底地)

産業地域の豊富な人口集積を背景とした生活必需品ニーズを捉えるラストワンマイル立地における希少な底地アセット

生活インフラアセット

底地アセット

生活圏配送・販売型

▶ 競争優位性

浜松プラザ(底地)は、産業地域の強い経済を支えてきた人々が根付いた優良な商圈を擁し、中長期にわたり、安定収益が期待できる底地アセット(生活圏配送・販売型)^(注1)です。浜松市中心部を含む人口集積エリアにあることから生活必需品の配送・販売に適した立地であり、まとまった敷地かつ旧東海道を通じた広域商圈への好アクセスも付加されることで、本底地の希少価値は更に高まるものと本投資法人は考えています。

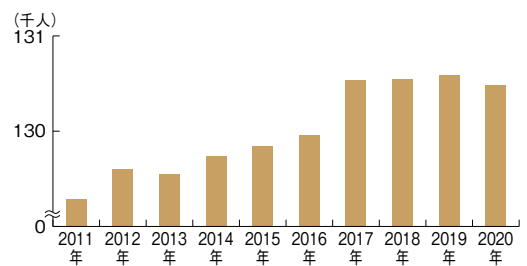
所在地	静岡県浜松市東区上西町
所有形態	所有権(底地、一部建物) ^(注2)
敷地面積	135,838.91㎡ ^(注3)
取得予定価格	11,950百万円 ^(注1)
鑑定NOI利回り	5.0%
稼働率	100.0%

1. 後背地に優良な商圈を擁した安定性の高い底地アセット

浜松駅から約4kmに立地し、人口は3km圏内に13万人、5km圏内に30万人と大きな商圈を擁しています。また、高速道路からのアクセスが良く、広域からの集客が可能です。更に、底地の割合が高く、賃料収入の安定性は高いものと考えています。



浜松市東区の人口推移



出所:浜松市「人口統計(2020年)」より本資産運用会社が作成

2. 生活必需品の配送・販売を支える生活インフラとして重要性が高まる機能を支える立地

近隣に人口が集積している立地であり、来店を見込んだ商業施設機能に望まれる立地であるのみならず、いわゆるラストワンマイルの立地としてEコマース等を睨んだ物流機能にも適した立地であり、今後希少価値が高まるものと考えています。



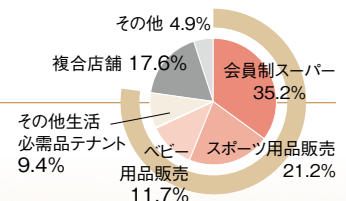
2021年2月現在

3. 競争力あるコストコをメインテナントとする生活必需品を中心としたテナント構成

現テナントに、コストコ、赤ちゃん本舗、ゼビオ等の大型の広域集客型の生活必需品に対応したカテゴリーキラーを揃えながら、生活密着型の小型店舗を集めたフレスポで近隣のデイリーユースに 대응する等、浜松エリアにおいて競争の少ないテナントミックスを実現しています。

生活必需品を扱うテナントの割合

77.5%



※賃貸比率(賃料ベース)

(注1)本投資法人による取得に係る取得予定価格における内訳は、本件土地が11,614,000,000円、本件建物が336,000,000円です。

(注2)浜松プラザは、2021年2月末日現在において、浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマプラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)から構成される複合型商業施設です。本投資法人は、このうち、浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、管理棟及びその敷地部分を信託財産とする信託受益権並びに浜松プラザウエストエリア底地部分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。このように、本投資法人は、浜松プラザ(底地)について、底地のほか一部の建物も取得する予定ですが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットに分類しています。以下同じです。

(注3)浜松プラザイーストの北側道路沿い及び西側道路沿い並びに浜松プラザウエストの東側・北側道路沿いの1,687.31㎡は、一般の歩行者の通行の用に供されている歩道として整備されており、歩道としての機能を維持することが必要です。

資産運用会社の投資運用及びスポンサーの投資開発におけるビッグデータの活用 ～ビッグデータの先端的イノベーターである株式会社ナウキャストとの連携～

1 ビッグデータの活用について

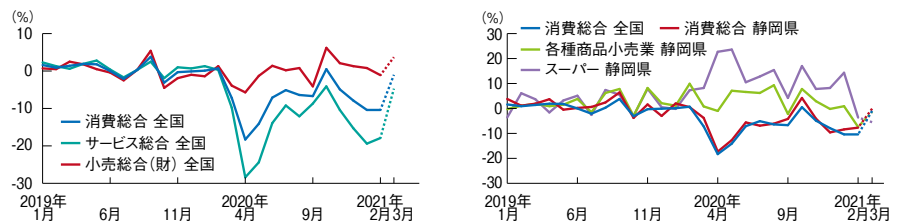
当該分野のイノベーターの1社である株式会社ナウキャストから、ヨシコン株式会社及び本資産運用会社はビッグデータの提供を受け、両社は、ヨシコン株式会社における不動産開発、投資運用及び本資産運用会社による本投資法人の資産運用に活用することを検討しています。この点、本資産運用会社が本投資法人の資産運用において特に有益であると考えられるデータは、クレジットカードの決済データ及び携帯電話会社のGPSデータです。

2 ビッグデータの解析情報(JCB消費NOW)を用いた浜松プラザ(底地)が所在する静岡県に在住する会員の個人消費動向の把握と速報性の活用

2021年4月15日現在

これらのデータは、速報性に特徴を持ち、約2週間前のデータを確認できることから、本資産運用会社においてよりスピーディーな状況把握と状況への対応が可能になるものと本投資法人は考えています。

JCBカードの決済データを用いた株式会社ナウキャストが公表する指数からみた会員の登録地別の消費動向^{(注1)(注2)}

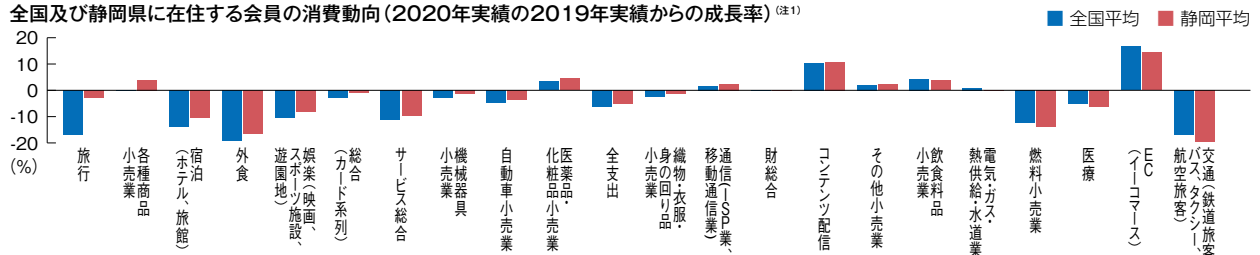


出所:株式会社ナウキャストのビッグデータの解析情報サービスである「JCB消費NOW」より本資産運用会社が作成

3 ビッグデータの解析情報(JCB消費NOW)を用いた浜松プラザ(底地)が所在する静岡県に在住する会員の幅広いマクロ業種別の個人消費動向の把握

下記は、株式会社ジェーシービー(JCB)が発行するクレジットカードの決済データから観測される全国及び静岡県に在住する会員の決済データから把握できる個人消費動向について、前年比成長率を各マクロ業種に関して比較したものです。

JCBカードの決済データを用いた株式会社ナウキャストが公表する各マクロセクターにおける指数からみた全国及び静岡県に在住する会員の消費動向(2020年実績の2019年実績からの成長率)^(注1)

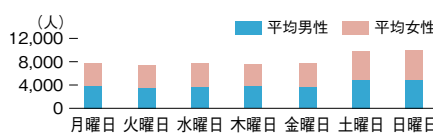
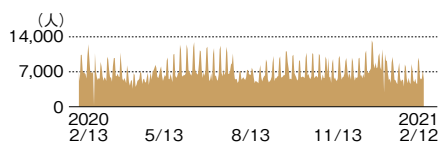


出所:株式会社ナウキャストのビッグデータの解析情報サービスである「JCB消費NOW」より本資産運用会社が作成

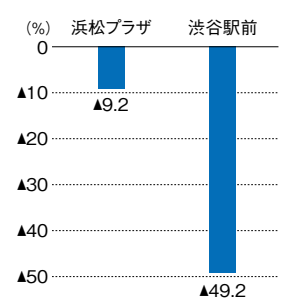
4 コロナ禍における浜松プラザ(底地)周辺における滞在人口の影響の観測

携帯電話のGPSデータの提供を受けることにより、本資産運用会社は、浜松プラザ(底地)周辺の滞在人口を観測することが可能となります。下記グラフは2020年2月から2021年2月のデータを用いて資産運用会社が作成しています。

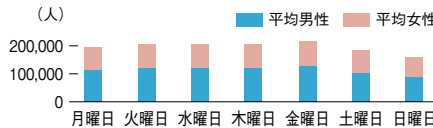
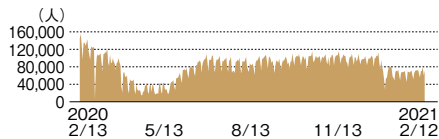
浜松プラザ



人出の変化率



渋谷駅前



(注1)これらのJCB消費NOWが提供するデータの母集団は、株式会社ジェーシービー(JCB)が発行するクレジットカード(JCBカード)の利用者の一部に限定されています。そのため、その提供データから得られる情報に基づいて消費動向等を完全かつ正確に把握することができません。加えて、JCBカードの決済データの地域情報は、その会員の登録地をベースとしています。即ち、静岡県に在住する会員(静岡県を登録地とする会員)の決済データは、当該会員による登録地以外の都道府県やECサイトにおける消費に係る決済データを含みます。他方で、静岡県以外で登録された会員による静岡県内における消費は含まれていません。そのため、静岡県における消費動向を完全かつ正確に示しているわけではありません。以下同じです。

(注2)2021年3月については速報値を用いて作成しているため、確報値に基づく内容とは異なる可能性があります。

出所:株式会社KDDIの携帯電話の位置情報等のビッグデータの解析情報(2020年2月から2021年2月まで)に基づく推計値より本資産運用会社が作成

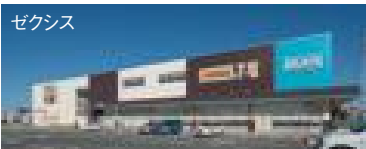
(注)[人出の変化率]については、2020年2月の滞在人口を2021年2月の滞在人口で除して算出しています。

2. 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長



浜松プラザウエスト

浜松プラザイースト



ゼクス



コストコ



モンベル、ABCマート、ユニクロ/ジーユー



ハマプラ・フレスポ



赤ちゃん本舗

取得予定資産



ゼビオ

取得予定資産

(注) 本投資法人は、浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、管理棟及びその敷地部分を信託財産とする信託受益権並びに浜松プラザウエストエリア底地部分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。なお、本投資法人はコストコが入居する建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権を取得する予定はありません。

《ご参考》

浜松プラザのキーテナントのコストコとは？

- ① コストコは、アメリカ合衆国(本社:ワシントン州)を拠点にグローバルに展開
- ② 会員制の倉庫店スタイルの日用品を中心に扱うスーパー
- ③ 会費を徴収する代わりに消費者ニーズのある製品をより安価に消費者に提供
- ④ 世界有数の時価総額(16兆円(2021年4月))を有する小売企業グループ
- ⑤ ステイホームが合言葉になったコロナ禍の影響の中、まとめ買いニーズに対応し、コロナ禍の2020年6月以降、前年比で売上を大きく向上



車でのまとめ買いに対応

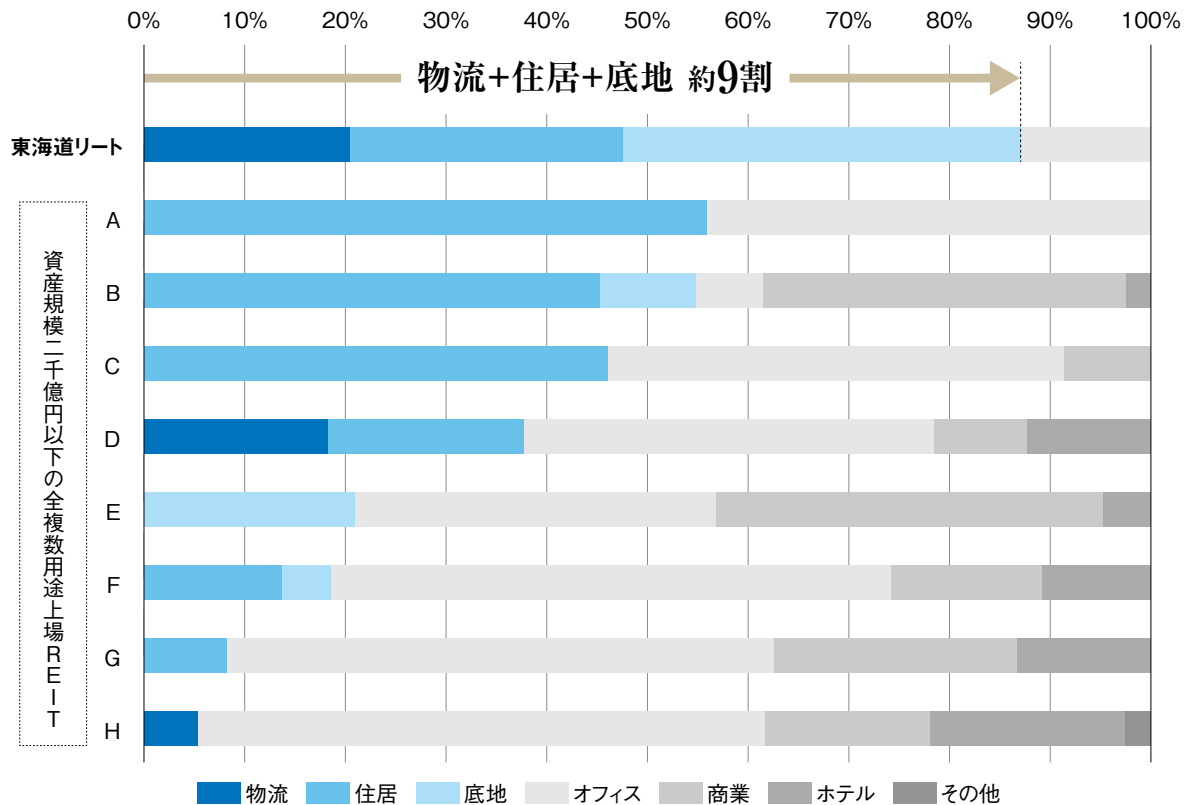


カートで店内から駐車場まで移動

コロナ禍で相対的に評価の高い物流・住居・底地比率が約9割(予定)と同規模の複数用途上場REITの中では相対的に高水準

- コロナ禍で生活様式が変わる中、キャッシュフローが比較的安定的なアセットであると考えられる物流・住居・底地の比率が高い上場REITが相対的に高く評価されています。

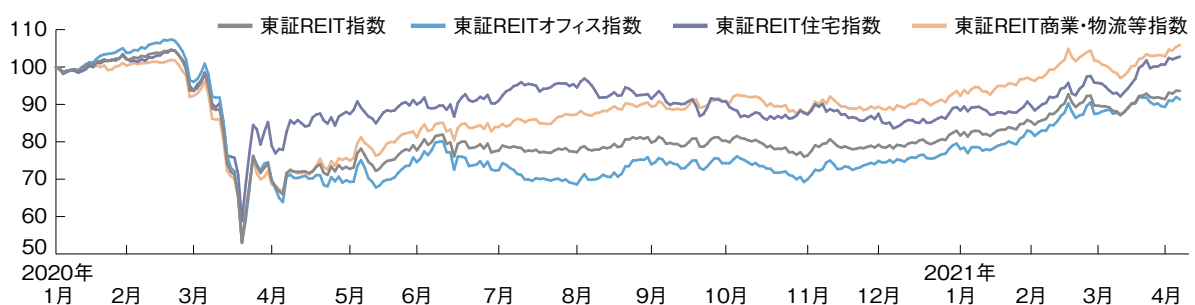
キャッシュフローが相対的に安定していると考えられる資産の比率



出所:各J-REITの開示資料を基に、2021年4月12日時点で開示されている各J-REITの直近期末保有資産(ただし、本投資法人については取得予定資産を含みます。)の用途別の取得(予定)価格の比率を本資産運用会社が計算して作成。資産規模も同様の方法により算出。

- アセットタイプ別では、キャッシュフローの安定性が相対的に高いと考えられている物流や住宅等の用途の銘柄指数が、2020年5月末に政府による緊急事態宣言が解除され、移動自粛も全面解除され、経済の正常化が緒についた2020年6月後半以降、東証REIT指数を上回って推移しています。

コロナ禍前後のアセット別指数パフォーマンス



出所:東京証券取引所が公表している各指数をもとに2020年1月16日を100として本資産運用会社が作成

3. 「産業地域」に根差したスポンサーの豊

産業地域たる東海道地域を支えてきた9社のスポンサー

本投資法人は、ヨシコン株式会社を軸とした静岡を核とする産業地域を支える産業系、物流系、インフ

産業系

木内建設株式会社
木内建設株式会社

日本国土開発株式会社
日本国土開発株式会社

(メインスポンサー)
ヨシコン株式会社
ヨシコン

金融・不動産系

株式会社静岡銀行
静岡銀行

静岡不動産株式会社
静岡不動産株式会社

産業地域たる東海道地域を
支えてきたスポンサー

インフラ系

中部電力ミライズ株式会社
中部電力ミライズ

静岡ガス株式会社
SHIZGAS
静岡ガスグループ

物流系

鈴与株式会社
Suzuyo

清和海運株式会社
清和海運 株式会社

物流系スポンサー

Suzuyo

物流ノウハウ

信用力

情報力

鈴与本社ビル

鈴与株式会社

静岡県に拠点を置く総合物流業者です。DC・倉庫事業、運輸事業、港湾事業などの物流サービスを幅広く手掛けており、国内物流企業の中でもトップクラスの物流センター・ネットワークを展開しております。国内には約140拠点を有する他、海外でも12ヶ国で現地法人を展開しており、企業の現地進出を強力にバックアップできる体制を整えています。

インフラ系スポンサー

中部電力ミライズ

インフラノウハウ

信用力

情報力

中部電力ミライズ株式会社

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

清和海運 株式会社

物流ノウハウ

信用力

情報力

新清水物流センター

清和海運株式会社

静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送のほか倉庫業、通関業、船舶代理店業などを幅広く手掛けています。東京都内、神奈川県内にも拠点を有する他、海外(香港、バンコクなどアジア主要都市)にも物流拠点を展開しています。

SHIZGAS

静岡ガスグループ

インフラノウハウ

信用力

情報力

本社ビル

静岡ガス株式会社

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

(注1) 日本国土開発株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、本投資法人及び本資産運用会社に対して、上記内容のスポン(注2) 上記は、本書の日付現在におけるスポンサー各社が投資運用している、開発した又は保有する資産を示したものであり、本書の日付現在、本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、

富な知見を活かしたサポート



ラ系、金融・不動産系企業のスポンサーサポートを活用することで、投資主価値の向上を目指します。

産業地域スポンサーの知見を活かしたサポート^(注1)

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

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

(注2) 本書の日付現在、静岡不動産株式会社による本投資法人に対するセムポート出資は行われておらず、また、一般募集においても、本投資法人が指定する販売先として静岡不動産株式会社に対して本投資口が割り当てられることはありません。

金融・不動産系スポンサー



静岡銀行

金融力
信用力
情報力




しずぎん本部タワー
本店

株式会社静岡銀行

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

産業系スポンサー



木内建設株式会社

企画・開発力
情報力




静岡駅南町10地区
ソシエルふじ

木内建設株式会社

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



静岡不動産株式会社

信用力
情報力




静岡呉服町スクエアビル
アゴラ静岡

静岡不動産株式会社

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



日本国土開発株式会社

企画・開発力
情報力



Landport厚木愛川町

日本国土開発株式会社

土木・環境や建築に係る技術力、再生可能エネルギー、インフラなどの工事実績に優れ、交通や港湾などの大規模開発から宿泊施設、高層住宅建設まで幅広く事業展開する総合建設会社です。物流施設などの不動産開発、不動産賃貸事業を推進しています。

サーサポートを提供することについて、本資産運用会社と合意しています。今後取得できる保証もありません。

(※) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

3. 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート

産業系スポンサー

企画・開発力

不動産デベロッパー
ヨシコン株式会社

連携力

情報力



設立年月日 1969年1月13日

本店所在地 静岡県静岡市葵区常磐町一丁目

資本金 1億円

総資産(単体) 355億円

従業員数(連結) 103名

(注)資本金、総資産(単体)及び従業員数(連結)は、2021年3月31日現在のものです。

産業地域に根差したヨシコンの開発・運用実績

メインスポンサーであるヨシコンは、産業インフラセットから生活インフラセットにわたり、産業地域において多

産業インフラセット

投資運用実績



名称	いなべ ロジスティクス センター
所在地	三重県いなべ市
敷地面積	102,038.46㎡
延床面積	104,224.73㎡ (倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡ (倉庫2)
構造	S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)

開発実績



名称	食品メーカー工場
所在地	静岡県焼津市
敷地面積	19,800.66㎡
延床面積	9,144.98㎡
構造	S造4階



名称	物流施設
所在地	静岡県焼津市
敷地面積	11,654.43㎡
延床面積	5,955.87㎡
構造	S造平屋

(注)本書の日付現在、上記各資産について、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。



ヨシコン株式会社は、1954年に創業し、その後コンクリート二次製品の製造販売という産業系の業態を経て、不動産事業まで幅広く事業展開をしています。

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

様々なアセットでの運用・開発実績を有しています。

生活インフラアセット

投資運用実績



名称	ロイヤルパークス千種
所在地	愛知県名古屋市
敷地面積	6,905.70㎡
延床面積	17,469.21㎡
構造	RC造14階
戸数	185戸

名称	サン丸の内三丁目ビル ^(注1)
所在地	愛知県名古屋市
敷地面積	396.68㎡
延床面積	2,789.50㎡
構造	S造12階
戸数	66戸

開発実績



名称	ニューシティレジデンス静岡鷹匠 ^(注2)
所在地	静岡県静岡市
敷地面積	510.55㎡
延床面積	1,938.36㎡
構造	RC造12階
戸数	45戸

名称	ザ・エンブレム七間町
所在地	静岡県静岡市
敷地面積	1,659.90㎡
延床面積	16,267.47㎡
構造	RC造27階
戸数	170戸

(注1)本投資法人にて取得後、丸の内エンブレムコートに名称変更予定です。

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

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

4. CREニーズを捉えたパイプラインの深化

「産業地域」におけるCRE提案による開発で、パイプラインを継続的に拡大

「産業地域」に集積する企業の不動産保有状況に応じて、CREニーズを汲み、CRE提案を実施

1. 企業保有不動産(CRE)を今後のニーズと合わせて分析

企業不動産

2. 遊休地など不要な不動産を売却しながら、必要な不動産をJ-REITからの賃貸として効率的に活用できるよう提案

継続保有不動産

外部売却

活用

賃貸


賃貸不動産

生活インフラアセット


産業インフラアセット

スポンサーネットワークの活用

 **Suzuyo**

 中部電力ミライズ

 **SHIZGAS**
静岡ガスグループ


 清和海運株式会社

 **YOKOHAMA**

 静岡銀行

 日本国土開発株式会社

 木内建設株式会社

 静岡不動産株式会社

様々なCREニーズ提供

- 遊休地の提供
- 不動産情報
- テナントニーズ

- 開発ノウハウ
- 物流ノウハウ
- 建築ノウハウ

- 賃貸ノウハウ
- 投資運用ノウハウ



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.

3. 企業が保有する不動産を圧縮し、本業により集中できる環境となり、より成長できる体制が構築される

継続保有不動産

賃貸不動産



スポンサーによるCREニーズを活用した開発事例 1

袋井プロジェクト^(注)

スポンサー開発

産業インフラアセット

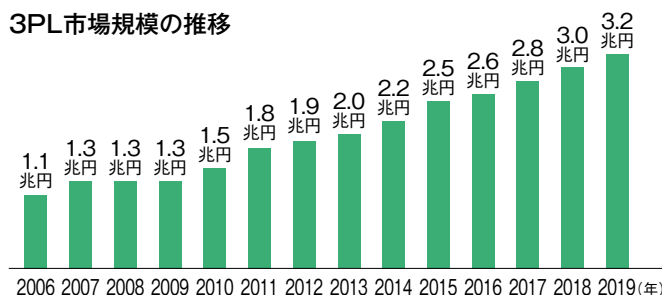
物流アセット

広域物流を捉える好立地で3rdパーティー物流企業(3PL)等のCREニーズを取込み

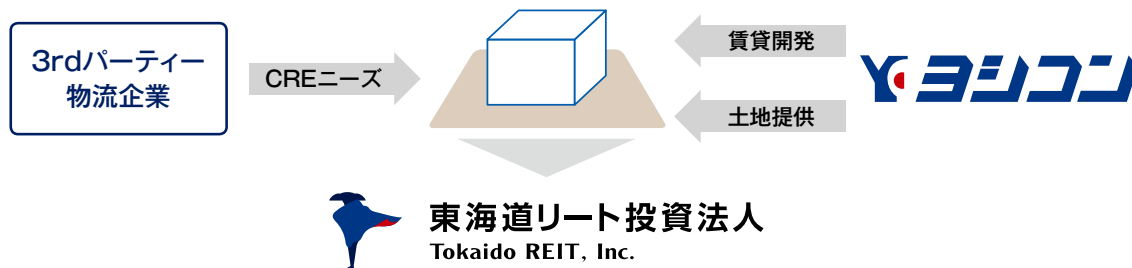
▶ CREストーリー

- 1 スポンサー企業の目利きを活かし、広域物流や広域商圈にアクセス可能な土地を確保
- 2 産業インフラアセット、生活インフラアセット双方のCREニーズから最適な組合せを模索
- 3 需要の拡大に伴い3rdパーティー物流企業の増加するCREニーズ(物流施設の賃貸ニーズ)を背景に開発を推進

3PL市場規模の推移



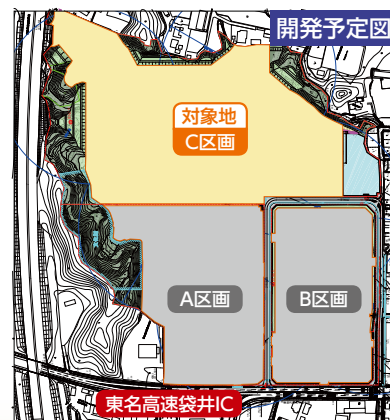
出所:月刊ロジスティクス・ビジネス「主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計」より本資産運用会社が作成



▶ 競争優位性

- 1 袋井IC直結の好立地であり、東名高速道路へのアクセス良好。広域商圈、広域物流に対応
- 2 IC直結の大規模な敷地(A~C区画合計:約5万坪)を活かしたスポンサー開発物件
- 3 周辺には郊外型商業施設も立ち並び、商業地としてのポテンシャルも高い

メインスポンサーであるヨシコンが隣地(A区画・B区画)についても開発予定であり、対象地と合わせて5万坪程度の大規模開発を予定しています。



所在地	静岡県袋井市堀越
物件タイプ	物流施設(予定)
開発スケジュール	2021年3月:計画決定 2022年3月:竣工
敷地面積	26,541.63坪

(注)本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

4. CREニーズを捉えたパイプラインの深化

スポンサーによるCREニーズを活用した開発事例 2

静岡ICプロジェクト^(注)

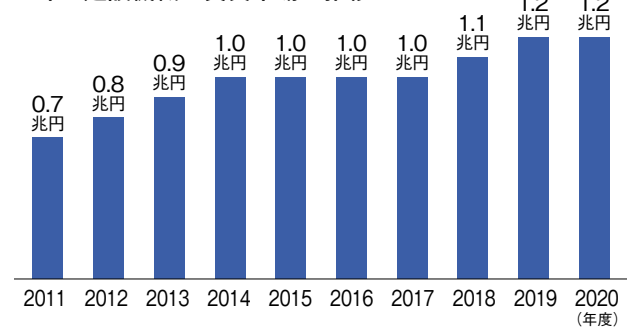
土木・建設機械の所有から利用の流れを捕捉し建設業のアウトソーシングの潮流を捉えたサービス産業の底堅いCREニーズに応じて、スポンサーの底地を提供し開発

スポンサー開発
産業インフラアセット
底地アセット
産業インフラ型

▶ CREストーリー

- 1 土木・建設機械の賃貸業界は、大型重機の所有からサービスの利用への転換の追い風を受けた成長産業
- 2 スポンサー企業が地域ネットワークから、CREのオフバラニーズを捕捉
- 3 土木・建設機械の賃貸企業のCREニーズを捉えた提案により安定キャッシュフローを生む賃貸不動産が実現

土木・建設機械の賃貸市場の推移



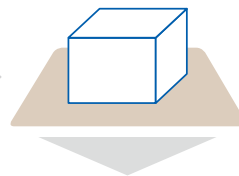
出所：特定サービス産業動態統計調査～土木・建設機械における物品賃貸業～より本資産運用会社が作成



企業活動に活用

土木・建設機械の賃貸企業

CREニーズ



賃貸開発

土地提供



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.

(注)本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

本投資法人の産業地域に着目した





スポンサーによるCREニーズを活用した開発事例 3 IPOポートフォリオ

エンブルエール草薙駅前

静岡銀行のBCPニーズと学生マンションニーズ等、CREニーズの複合による開発

スポンサー開発

生活インフラアセット

住居系アセット

▶ CREストーリー

- 1 スポンサー企業が静岡銀行近傍の用地を確保
- 2 静岡銀行は、災害耐性を高めるためBCPを推進しており、CREニーズが存在
- 3 スポンサー企業が察知していた学生マンション大手企業のCREニーズと組み合わせることにより双方のニーズを充足した不動産開発を実現



静岡銀行

- BCPニーズ
- 社宅ニーズ
- マスターリース
- ニーズ内容提供



スポンサー連携による開発



- 開発ニーズ
- 学生マンションニーズ
- CRE(オフバラ)ニーズ
- 企画・設計・建設
- 他ニーズとの調整
- プロジェクト管理

築浅かつ安定したCFを生み出す希少な優良物件



エンブルエール草薙駅前



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.

コンセプトとCRE提案による成長戦略

- 東海道地域等に広がる製造品出荷額の高い地域には、豊富な企業不動産(CRE)情報あり
- 「9つのスポンサー」の産業地域を支えるネットワークで東海道地域等のCREニーズとオフバラニーズをつなげ、新たな賃貸不動産を開発

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

5. 強固なレンダーフォーメーションに 支えられた安定的な財務基盤

財務戦略

デットファイナンスの方針

- 本投資法人は金利環境に応じて、借入の変動・固定割合を調整して借入を行うものとします。また、リファイナンスリスク低減のため、返済期限の分散を行います。
- LTVは原則として60%を上限としますが、運営上は40-50%を目安に運用します。

▶ 有利子負債の状況

本投資法人は、株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行を中心に分散の効いたレンダーフォーメーションを構築することで、財務基盤の安定化を図ります。

借入予定の状況

借入先	借入予定金額	返済期限	利率
株式会社みずほ銀行と 株式会社静岡銀行を リードアレンジャーとする協調融資団	26億円	2022年6月23日	基準金利に0.2%を加えた利率
	68億円	2024年6月23日	基準金利に0.5%を加えた利率
	56億円	2026年6月23日	基準金利に0.7%を加えた利率
合計	150億円	—	—

(注)新規借入れについては、借入予定先である金融機関から協調融資に関する意思表示に係る通知書を受領しています。本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記はかかる意思表示に係る通知書の記載及び現時点での想定に基づき記載されています。したがって、実際に新規借入れが行われることは保証されているものではなく、また、借入金総額を含む借入条件も変更されることがあります。

エクイティファイナンスの方針

▶ スポンサーによるセムポート出資

本投資法人のスポンサーは上場時において本投資法人の発行済投資口数の約10.4%^(注)を保有する見込みです。本投資法人の投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、相互の利益向上を図る運用を行うことにより、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

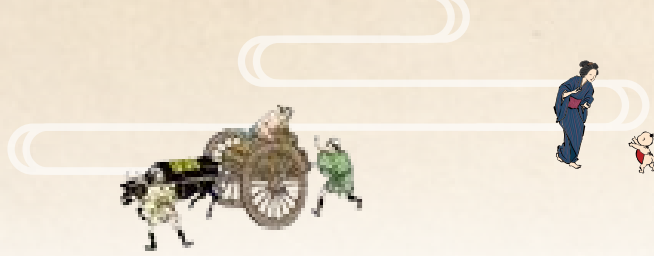
ヨシコンの出資割合

約 **10.4%** (予定)

(注)グリーンシュエーションの行使によりみずほ証券株式会社に対して本投資口が売却される場合には、ヨシコン株式会社が保有する本投資口の口数は当該売却口数に応じて減少することとなります。すなわち、ヨシコン株式会社からみずほ証券株式会社に対して付与されたグリーンシュエーションが全て行使された場合、ヨシコン株式会社は、本投資法人の上場時における発行済投資口数の約10.4%を保有する予定(保有投資口数は18,360口)です。一方、みずほ証券株式会社がグリーンシュエーションを全く行使しない場合、ヨシコン株式会社は、本投資法人の上場時における発行済投資口数の約15.0%を保有する予定(保有投資口数は26,500口)です。

▶ 上場後の公募増資の方針

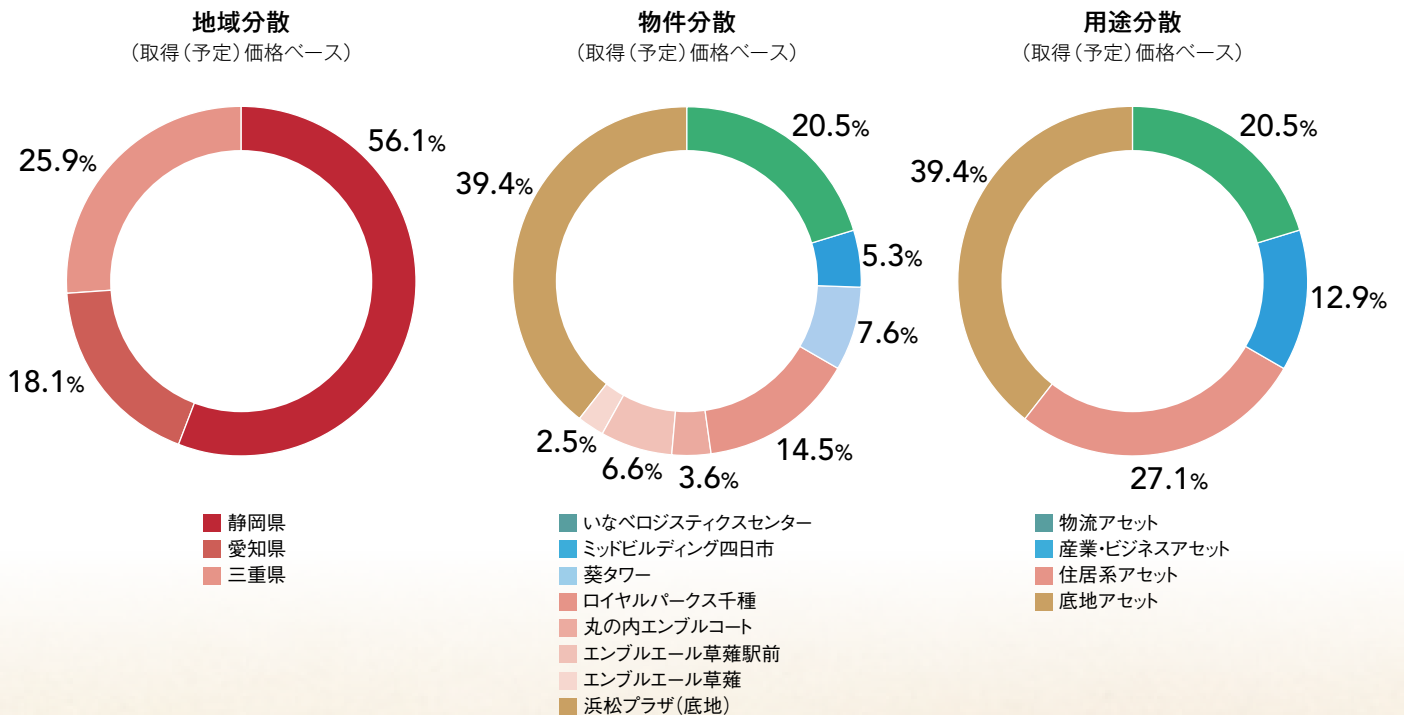
本投資法人は外部成長を伴う投資口発行を図ることで継続的な成長を企図します。また、エクイティファイナンスに際しては、金融環境、不動産市況に鑑み、投資口価格及び分配金の希薄化に配慮します。



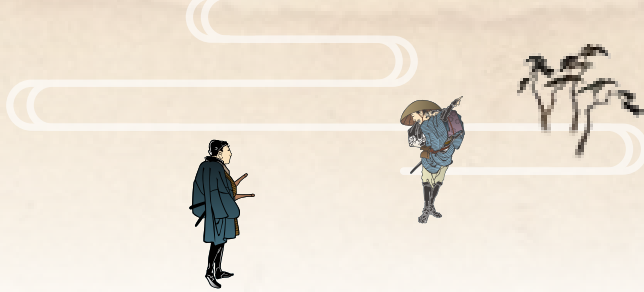
IP Oポートフォリオの概要

物件名	用途		エリア	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%)	鑑定NOI利回り(%)	償却後NOI利回り(%)
	大分類	小分類					
いなペロジスティクスセンター	産業インフラ アセット	物流アセット	三重	6,230	20.5	6.3	5.4
ミッドビルディング四日市		産業・ビジネス アセット	三重	1,620	5.3	6.6	5.3
葵タワー			静岡	2,300	7.6	5.7	5.3
小計				10,150	33.5	—	—
ロイヤルパークス千種	生活インフラ アセット	住居系アセット	愛知	4,400	14.5	5.8	4.5
丸の内エンブルコート			愛知	1,080	3.6	5.0	3.4
エンブルエール草薙駅前			静岡	2,000	6.6	6.0	4.4
エンブルエール草薙			静岡	750	2.5	6.7	4.9
浜松プラザ(底地)		底地アセット (生活圏配送・販売型)	静岡	11,950	39.4	5.0	4.9
小計				20,180	66.5	—	—
ポートフォリオ合計				30,330	100.0	5.6	4.9

(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。



(※)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。



オフリングスケジュール

日	月	火	水	木	金	土
5/9	10	11	12	13	14	15
					有価証券届出書 提出日	
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	6/1	2	3	4	5
					仮条件決定日	
6	7	8	9	10	11	12
← 需要状況等の把握期間 →						
13	14	15	16	17	18	19
	発行価格等 決定日	← 申込期間 →				
20	21	22	23	24	25	26
	払込期日	上場日 (受渡期日)				

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年5月14日

【発行者名】 東海道リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 江川 洋一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区永田町二丁目14番3号

【事務連絡者氏名】 東海道リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 湯口 光次

【電話番号】 03-3501-7822

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券に
係る投資法人の名称】 東海道リート投資法人

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 156億円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
8億円

(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受
けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集
を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額と
は異なります。

(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額
です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	4
第2 新投資口予約権証券	5
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	5
第4 短期投資法人債	5
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	5
1 オーバーアロットメントによる売出し等について	5
2 売却・追加発行の制限	6
第二部 ファンド情報	7
第1 ファンドの状況	7
1 投資法人の概況	7
(1) 主要な経営指標等の推移	7
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	7
(3) 投資法人の仕組み	9
(4) 投資法人の機構	12
(5) 投資法人の出資総額	28
(6) 主要な投資主の状況	28
2 投資方針	29
(1) 投資方針	29
(2) 投資対象	66
(3) 分配方針	105
(4) 投資制限	106
3 投資リスク	110
(1) リスク要因	110
(2) 投資リスクに対する管理体制	137
4 手数料等及び税金	139
(1) 申込手数料	139
(2) 買戻し手数料	139
(3) 管理報酬等	139
(4) その他の手数料等	144
(5) 課税上の取扱い	145
5 運用状況	150
(1) 投資状況	150
(2) 投資資産	150

① 投資有価証券の主要銘柄	150
② 投資不動産物件	150
③ その他投資資産の主要なもの	150
(3) 運用実績	150
① 純資産等の推移	150
② 分配の推移	150
③ 自己資本利益率（収益率）の推移	150
6 手続等の概要	151
(1) 申込（販売）手続等	151
(2) 買戻し手続等	151
7 管理及び運営の概要	152
(1) 資産管理等の概要	152
(2) 利害関係人との取引制限	159
(3) 投資主・投資法人債権者の権利	164
第2 財務ハイライト情報	169
第3 内国投資証券事務の概要	170
第4 投資法人の詳細情報の項目	171

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではTokaido REIT, Inc.と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）にしたがって設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、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。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

162,860口

(注) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が指定先（後記「(15) その他 ② 申込みの方法等 (カ)」に定義されます。）から 8,140 口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(15) その他 ② 申込みの方法等 (カ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうちの、12,560 口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

156億円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、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。）の定める有価証券上場規程施行規則第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

(注2) 発行価格の決定に当たり、2021年6月4日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、2021年6月7日（月）から2021年6月11日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(15) その他 ② 申込みの方法等 (エ)」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、発行価格等決定日（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に定義されます。）に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資

についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2021年6月15日（火）から2021年6月18日（金）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2021年6月21日（月）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 東京中央支店

東京都千代田区大手町一丁目5番5号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金156億円については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、2021年6月14日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
静銀ティーエム証券株式会社	静岡県静岡市葵区追手町1番13号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合 計	—	162,860口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している東海道リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

- (ア) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (イ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ウ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (エ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である2021年6月22日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
- (オ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である2021年6月22日（火）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- (カ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるヨシコン株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集における本投資口のうち、12,560口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じです。

(3)【売出数】

8,140口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が指定先から8,140口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「(15)その他 ② 申込みの方法等 (カ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、12,560口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【売出価額の総額】

8億円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2021年6月15日（火）から2021年6月18日（金）まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【受渡期日】

2021年6月22日（火）

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- ② 申込証拠金には、利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が指定先から8,140口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (15)その他 ② 申込みの方法等 (カ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、12,560口が指定先に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、8,140口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、一般募集の発行価格と同一の価格で追加的に本投資口を買取る権利（以下「グリーンシュエアオプション」といいます。）を、上場（売買開始）日から2021年7月16日（金）を行使期限として、指定先から付与されます。

また、みずほ証券株式会社は、上場（売買開始）日から2021年7月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使し、本投資口を指定先から取得する予定です。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れ、指定先からみずほ証券株式会社へのグリーンシュエーションの付与及び東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

なお、シンジケートカバー取引に関して、みずほ証券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行の制限

① 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うみずほ証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシュエーションの行使に基づくみずほ証券株式会社への本投資口の売却を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

③ 更に、上記①に記載の制限とは別に、指定先は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における全ての所有投資口のうち、本投資法人の設立時に取得した2,000口については、2021年2月1日以後1年間を経過する日まで、私募増資に基づき2021年3月29日に取得した11,940口については、2021年3月29日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【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】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第24条本文）。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人成立の日である2021年2月1日から2022年1月末日までとなります（規約第24条ただし書）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、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、その資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産に該当するものをいいます。以下同じです。）に該当し、かつ、不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ)」に定義します。以下同じです。）に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)」に定義します。不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）その他の資産にも投資することができるものとしますが、海外不動産には投資しないものとします（規約第10条）。

本投資法人の資産の運用においては、主として東海地域（静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。以下同じです。）、東海地域と東海地域周辺地域を合わせて東海地域等といいます。以下同じです。）及び産業地域関連圏（北海道、福岡県、鹿児島県及び沖縄県をいいます。以下同じです）に所在する、安定した需要と収益性が見込める不動産に投資するものとしており（規約第12条第1項）、地域及び用途を分散し投資することで自然災害リスクや不動産マーケットリスクの軽減を図ったポートフォリオの構築を行うものとしています。

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

(注1) 運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

(注2) 以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

② 投資法人の特色

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

(注1) 投資法人に関する法的枠組みの概要は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

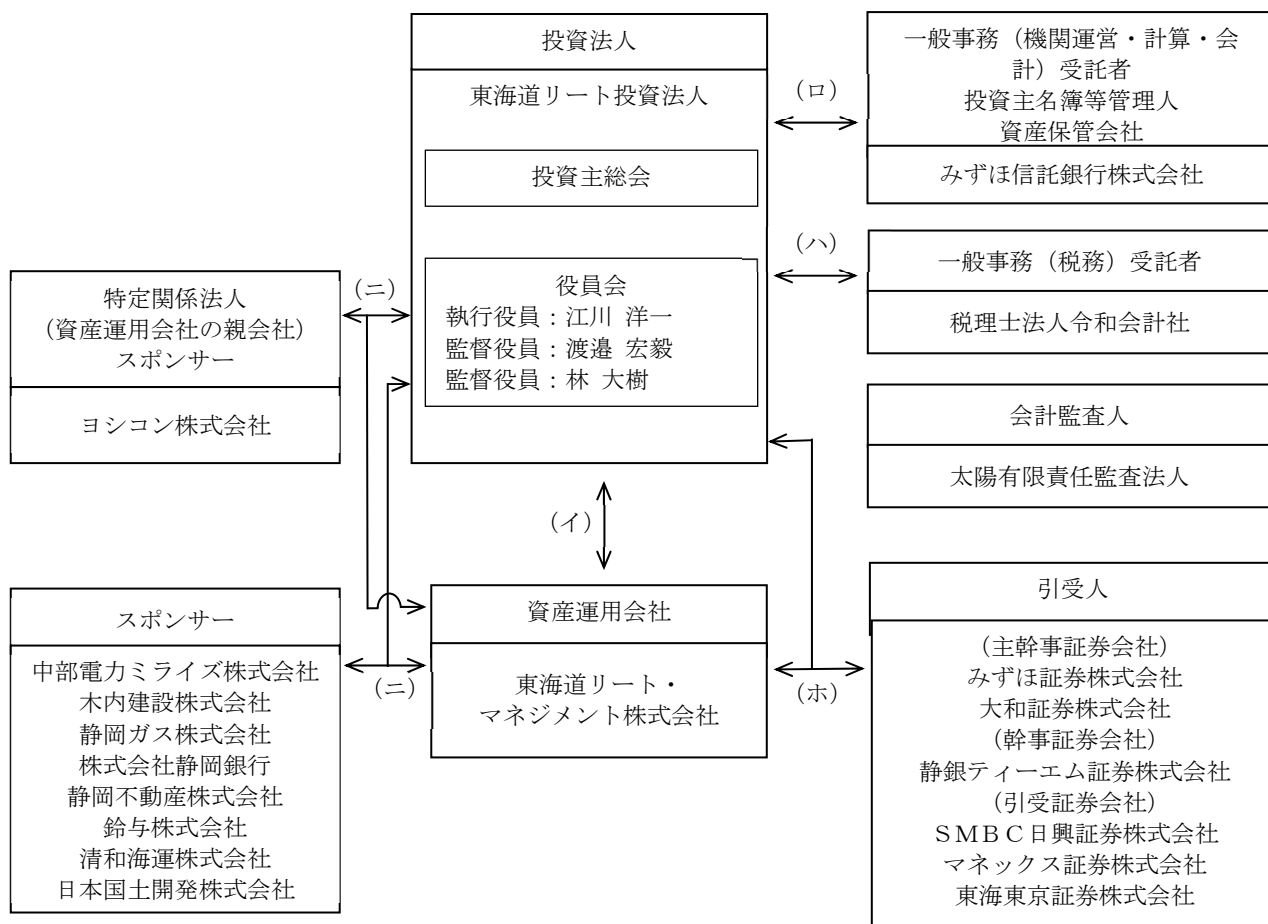
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照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

(注2) 本投資法人は、2021年4月20日の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

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

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）
- (ハ) 税務事務等に係る業務委託契約
- (ニ) スポンサーサポート契約又はスポンサーサポートに係る合意
- (ホ) 新投資口引受契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	東海道リート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社	東海道リート・ マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で2021年2月1日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>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）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」ということがあります。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務（機関運営・計算・会計）受託者 投資主名簿等管理人 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2021年2月1日付で事務委託契約（投資口事務受託契約）、一般事務委託契約、事務委託契約（投資口事務受託契約）及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、(イ)投資主名簿に関する事務（投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務）、(ロ)募集投資口の発行に関する事務、(ハ)投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、(ニ)投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務を行います。</p> <p>また、一般事務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務、(ハ)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）及び(ニ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務（税務）受託者	税理士法人令和会計社	<p>本投資法人との間で2021年2月1日付で税務事務等に係る業務委託契約書（その後の変更を含み、以下「税務事務委託契約」といいます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。</p>
引受人	みずほ証券株式会社 大和証券株式会社 静銀ティーエム証券株式会社 SMB C日興証券株式会社 マネックス証券株式会社 東海東京証券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人 (資産運用会社の親会社) スポンサー(注)	ヨシコン株式会社	<p>本資産運用会社の親会社です。本投資法人及び本資産運用会社との間で2021年3月25日付でスポンサーサポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。</p> <p>また、本投資法人との間で2021年4月21日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、2021年6月23日付で、本投資法人に対して5,050百万円(取得予定価格合計)で取得予定資産の一部を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。</p> <p>さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約(その後の変更を含みます。)に基づき、同日より、信託受託者から取得予定資産の全部を賃借しています。なお、当該契約は、賃料固定型マスターリース契約又はパス・スルー型マスターリース契約です。</p> <p>加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約(その後の変更を含みます。)に基づき、取得予定資産の一部のプロパティマネジメント業務を受託する予定です。</p> <p>詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサー(注)	中部電力ミライズ株式会社 木内建設株式会社 静岡ガス株式会社 株式会社静岡銀行 静岡不動産株式会社 鈴与株式会社 清和海運株式会社 日本国土開発株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、2021年3月25日付で、日本国土開発株式会社以外の左記の各スポンサーそれぞれとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。また、日本国土開発株式会社は、本資産運用会社との間で、本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの提供について合意(なお、かかる合意を以下「スポンサーサポートに係る合意」ということがあります。)しています。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。なお、左記各スポンサーはいずれも本資産運用会社の株主です。</p>

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

④ 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

a. 投資主総会

- i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「7 管理及び運営の概要 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- ii. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第35条第1項）。
- iii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員がこれを招集するものとし、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します（規約第35条第2項）。
- iv. 投資主総会は、2022年9月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの9月15日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第35条第3項）。
- v. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもって又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします。ただし、前記iv.第一文の定めにしたがって開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとします（規約第35条第4項）。
- vi. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たります。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれに当たります（規約第36条）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

- i. 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管業務委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、投信法第115条の6第3項の規定により免除することができる額を限度として役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第50条）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによ

る損失等の全部又は一部を補償することを約する契約（以下「補償契約」といいます。）の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法 116 条の 2 第 1 項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするもの（以下「役員等賠償責任保険契約」といいます。）の内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第 116 条の 3 第 1 項）。

- ii. 執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員の員数に 1 を加えた数以上とします。）とします（規約第 44 条）。
- iii. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第 96 条第 1 項、規約第 45 条本文）。ただし、法令の規定により設立に際して役員となる設立時役員はこの限りではありません（規約第 45 条ただし書）。
- iv. 執行役員及び監督役員の任期は、選任後 2 年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第 46 条第 1 項）。
- v. 補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（投信法第 96 条第 2 項、会社法第 329 条第 3 項、投信法施行規則第 163 条第 3 項ただし書、規約第 46 条第 2 項）。
- vi. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 名の場合はその執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 名がこれを招集し、議長となります（規約第 47 条第 2 項）。
- vii. 役員会の招集通知は、役員会の日の 3 日前までに、全役員に対して発します。ただし、全役員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます（規約第 47 条第 3 項）。
- viii. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います（規約第 48 条）。
- ix. 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第 113 条第 2 項、第 3 項）。

c. 会計監査人

- i. 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第 96 条第 1 項、規約第 52 条本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りではありません（投信法第 72 条、規約第 52 条ただし書）。
- ii. 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第 103 条第 1 項及び第 2 項、規約第 53 条）。
- iii. 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第 115 条の 2 第 1 項、第 115 条の 3 第 1 項等）。
- iv. 会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第 115 条の 6 第 1 項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第 115 条の 6 第 7 項）により、規約をもって、当該責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他

の事情を勘案して特に必要と認めるときは、投信法第 115 条の 6 第 3 項の規定により免除することができる額を限度として役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第 54 条）。本投資法人が、会計監査人との補償契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第 116 条の 2 第 1 項）。また、本投資法人が、会計監査人の職務の執行に関する役員等賠償責任保険契約の内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法 116 条の 3 第 1 項）。

d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

- i. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については一般事務受託者へ委託しています。
- ii. 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から職務執行状況、本資産運用会社による資産の運用管理状況並びにコンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受けます。また、会計監査人は、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係者取引規程 (ロ) 利害関係者の範囲」において定義します。）との間において特定資産の売買その他投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

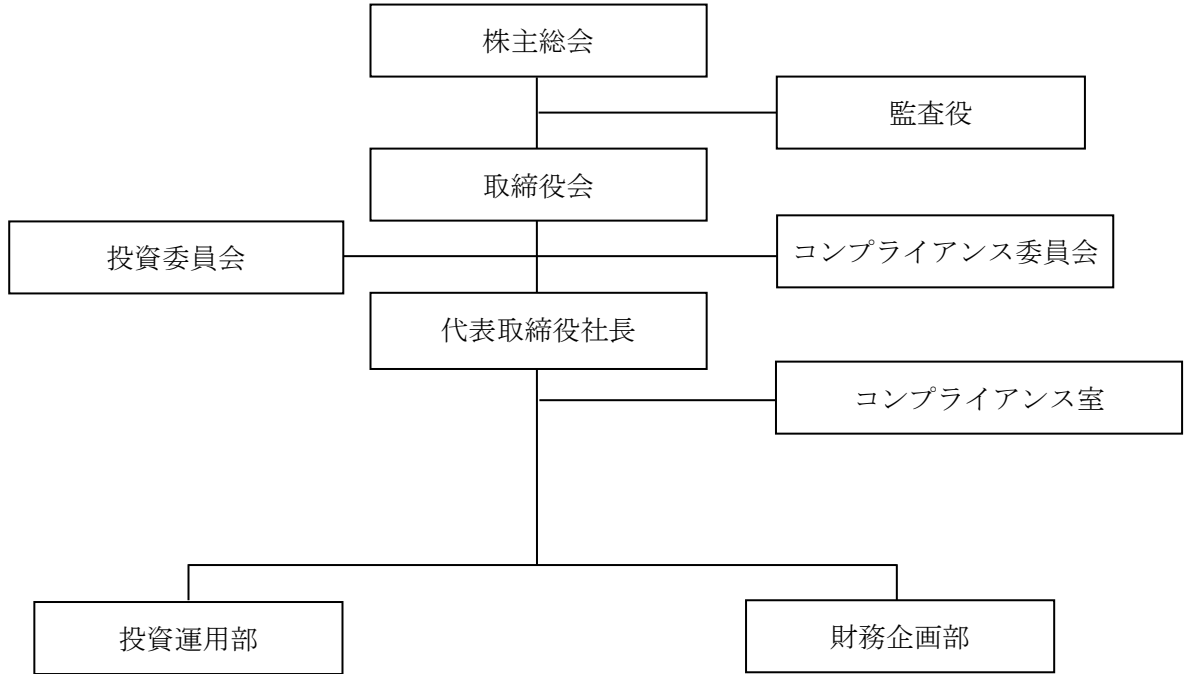
その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての把握を図っています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

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



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

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

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	業務の概略
取締役会	<p>以下の事項を含む、本資産運用会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。</p> <p>(本資産運用会社に関する決議事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 株主総会に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 株主総会の招集 (2) 株主総会に提出する議題及び議案 (3) 株主名簿の閉鎖又は基準日の決定 2. 役員に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 代表取締役の選定及び解職 (2) 役付取締役の選定及び解職 (3) 取締役の競業取引の承認 (4) 取締役と会社の利益相反取引の承認 (5) 他の会社の役員兼任又は他の職務に従事することの承認 (6) 各取締役への報酬等の配分の決定（株主総会が決議した総額に基づく） 3. 株式及び社債に関する重要事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新株の発行 (2) 新株予約権の付与

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

部署名	業務の概略
	<p>(3) 資金調達に関する事項の策定及び変更</p> <p>3. 決算及び会計関係</p> <p>(1) 決算及び法定開示資料の承認</p> <p>(2) 重要な会計方針の変更</p> <p>4. 利害関係者との以下に掲げる取引の決定</p> <p>(1) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権の取得又は譲渡</p> <p>(2) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権その他の運用資産の取得又は譲渡</p> <p>(3) 不動産その他の運用資産の賃貸借で月額100万円以上の取引（賃料その他の経済条件及び賃貸期間、解約禁止期間その他の重要な賃貸借の条件以外の軽微な賃貸借の条件の変更を除く）</p> <p>(4) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権に係る売買若しくは賃貸の媒介の委託</p> <p>(5) 不動産その他の運用資産の管理に係る業務委託</p> <p>(6) 不動産その他の運用資産に係る工事等の委託で、1件1000万円以上の取引又は年額1000万円以上の継続取引</p> <p>5. 利害関係者取引規程の制定及び改廃</p> <p>6. 資産の取得及び処分</p> <p>7. 経営計画及び経営予算の決定及び変更</p> <p>8. 情報の管理に関する事項（システム計画及び管理、広報等IRの方針策定、重要な情報の開示等）</p> <p>9. 本投資法人の募集投資口の発行及び新投資口無償割当て並びに金銭の分配に関する事項</p> <p>10. 本投資法人の借入れ及び投資法人債の発行に関する事項（1年以内の短期借入れを除きます。）</p> <p>11. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項</p>
投資委員会	<p>1. 本資産運用会社の運用方針に関する重要な事項の審議及び決議</p> <p>2. 本資産運用会社の行う金融商品取引業にかかる資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議（ただし、業務分掌規程において投資委員会の決議事項とされているものに限りません。）</p> <p>3. その他上記に付随する事項の審議及び決議</p>
コンプライアンス委員会	<p>1. 利害関係者との取引に関する事項の審議及び決議</p> <p>2. 本資産運用会社のリスク管理に関する重要な事項の審議及び決議</p> <p>3. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議</p> <p>4. その他上記に付随する事項の審議及び決議</p>
コンプライアンス室	<p>1. 本資産運用会社の社内諸規程の立案並びに改廃、資産運用業務にかかる各種の意思決定、業務プロセス全般にかかる法令等の遵守、その他コンプライアンスの観点からの確認、モニタリング及び指導</p> <p>2. 本資産運用会社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務</p> <p>3. 本資産運用会社の各種決裁書の事前審査に関する業務</p> <p>4. 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理</p> <p>5. 本資産運用会社のリスク管理に関する統括業務</p> <p>6. 本資産運用会社の内部監査に関する業務</p> <p>7. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</p> <p>8. その他上記に付随する業務</p>
投資運用部	<p>1. 本投資法人の投資方針、運用方針及び投資対象資産の投資基準の策定に関する業務</p> <p>2. 本投資法人の投資運用計画の立案に関する業務</p> <p>3. 本投資法人の資産の取得に関する業務</p> <p>4. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務</p> <p>5. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務</p> <p>6. 本投資法人の保有資産の運営及び管理に関する業務</p> <p>7. 資産管理計画書の策定に関する業務</p> <p>8. 本投資法人の予算の立案及び執行管理に関する業務</p> <p>9. 本投資法人の保有資産の運用状況の報告に関する業務</p> <p>10. その他上記に付随する業務</p>
財務企画部	<p>1. 本投資法人の資金調達計画の策定に関する業務</p> <p>2. 本投資法人の投資口の発行に関する業務</p>

部署名	業務の概略
	3. 本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務 4. 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 5. 本投資法人の余資の運用に関する業務 6. 本投資法人の保有資産にかかる保険契約に関する業務 7. 本投資法人の情報開示に関する業務 8. 本投資法人の経理に関する業務 9. 本投資法人の決算及び税務に関する業務 10. 本投資法人の機関運営に関する業務 11. 本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する業務 12. 本資産運用会社の経理に関する業務 13. 本資産運用会社の機関運営に関する業務 14. 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 15. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務（補助） 16. その他上記に付随する業務

(ハ) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

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

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

b. コンプライアンス委員会

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

(注) 外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部

委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

③ 投資運用の意思決定機構

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

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

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

(イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

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

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項

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

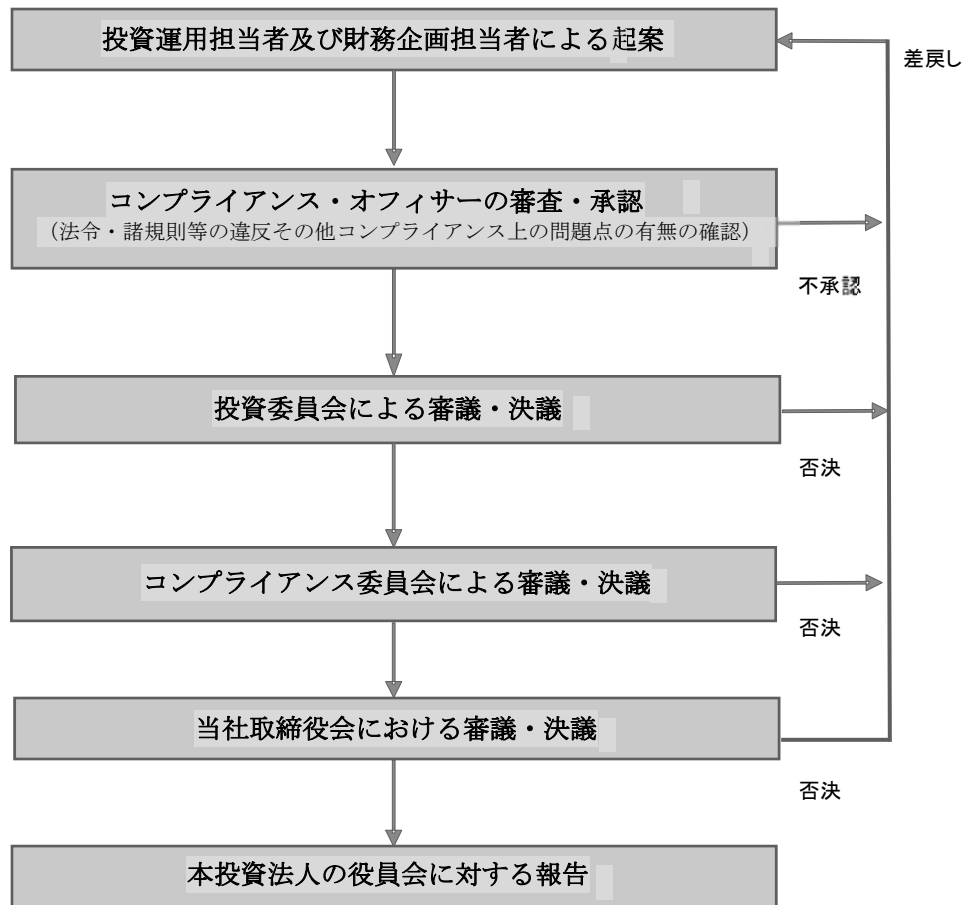
(ハ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得又は譲渡は、投資運用担当者が、法令諸規則等並びに運用ガイドライン及び資産管理計画書その他の規程に従い起案します。起案部署は、起案した資産の取得又は譲渡について、法令諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査のために、コンプライアンス・オフィサーに対して上程します。コンプライアンス・オフィサーにより承認された資産の取得又は譲渡については、投資委員会に上程されます。投資委員会により承認の決議がされた資産の取得又は譲渡については、コンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス委員会で審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程されます。取

締役会により承認の決議がされた資産の取得又は譲渡が、利害関係者取引規程に定義される本資産運用会社の利害関係者との取引に該当する場合は、本投資法人の役員会に上程されます。取締役会により承認の決議がなされた資産の取得又は譲渡が、利害関係者との取引に該当しない場合は、投資運用担当者は、遅滞なく本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告します。なお、コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案並びに本投資法人の役員会、本資産運用会社の取締役会、コンプライアンス委員会及び投資委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

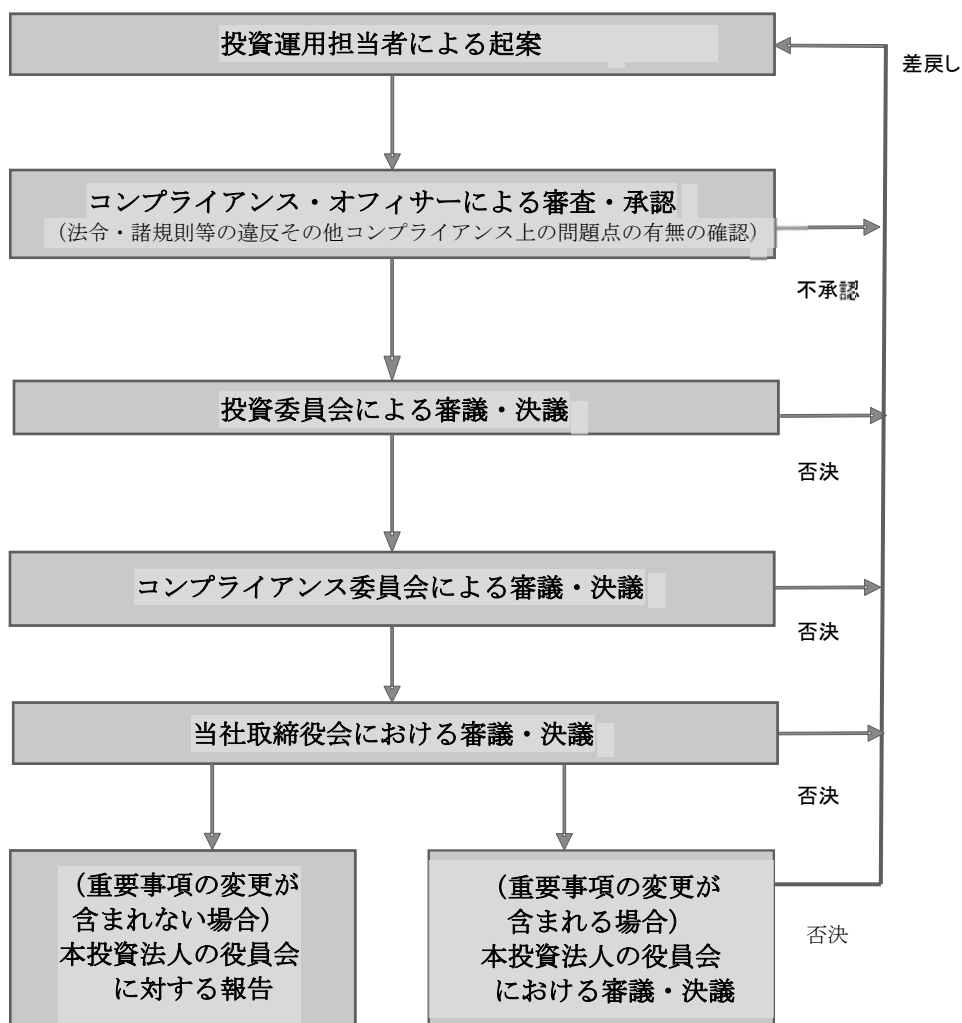
上記(イ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<運用ガイドラインの策定及び変更>



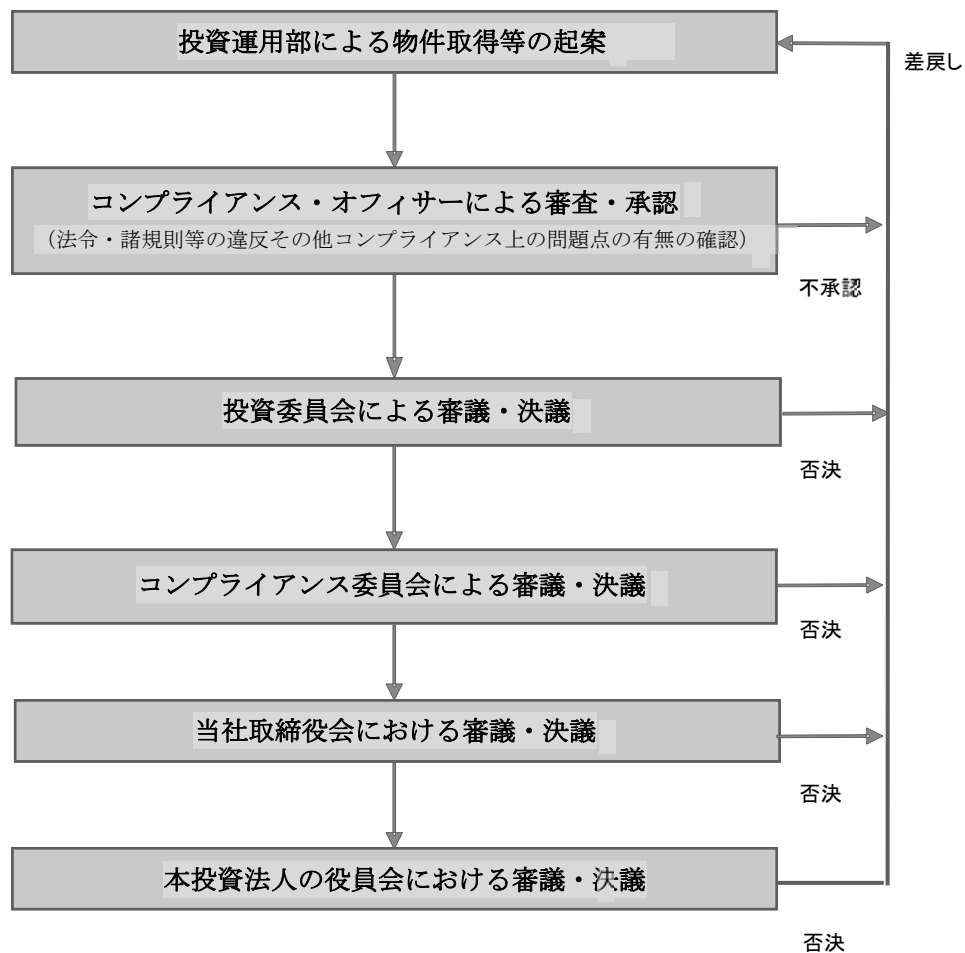
上記(ロ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<資産管理計画書の制定及び変更>



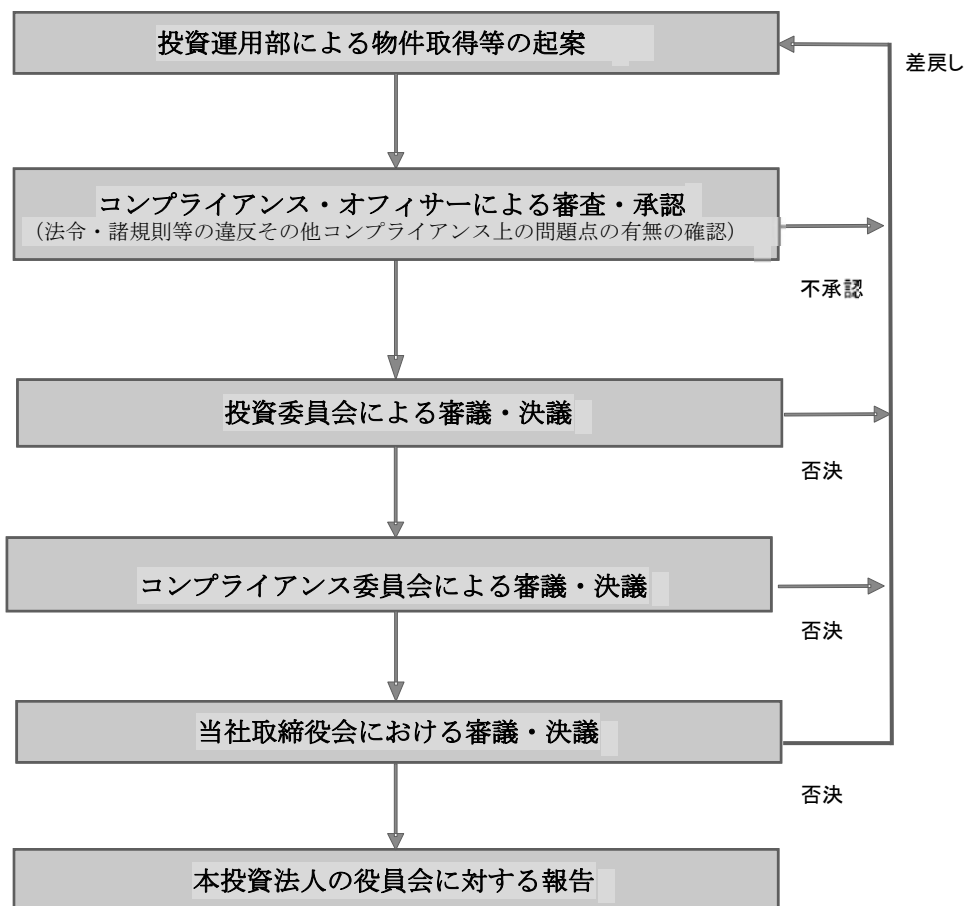
上記(ハ)の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は譲渡の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<資産の取得及び譲渡（利害関係者との取引に該当する場合）>



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

<資産の取得及び譲渡（利害関係者との取引に該当しない場合）>



④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査計画書に基づく業務監査を実施することができるものとし、また、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーの内部監査は代表取締役が行います。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）等の法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等にしたがって、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止態勢の監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスク（コンピュータシステムのダウン又は誤作動等、システムの不備等に伴い顧客や本資産運用会社が損失を被るリスクをいいます。）に関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について内部監査報告書及び改善指示書を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を改善報告書に記載し内部監査責任者を經由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より改善報告書が提出された場合、内部監査責任者は意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (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。

(二) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役員及び従業員は、本投資法人が発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券（以下「本投資証券等」といいます。）の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、本資産運用会社の役員及び従業員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者（本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーがこれにあたります。）の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。）。

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(注) 取得予定資産に係る売買契約等については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑫ フォワード・コミットメント等に関する方針」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は 1,394,000 千円、本投資法人が発行することができる投資口の総口数は 1,000 万口、発行済投資口総数は 13,940 口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口総数の異動は、以下のとおりです。

年月日	出資総額 (千円)		発行済投資口総数 (口)	
	増加額	残高	増加口数	残高
2021年2月1日	200,000	200,000	2,000	2,000
2021年3月29日	1,194,000	1,394,000	11,940	13,940

(注1) 本投資法人は、2021年2月1日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、ヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」ということがあります。）です。

(注2) 本投資法人は、2021年3月29日に、ヨシコンに対し私募増資を実施しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

投資主名	住所	所有投資口数	比率(注)
ヨシコン株式会社	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12	13,940 口	100%

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

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 本投資法人の基本理念

本投資法人は、世界第3位の日本のGDPのうち60%以上（2017年現在）を生み出す、日本の東西の中心地をつなぐ大動脈である東海道近辺の東海道地域等（東海道地域(注1)及び東海道周辺地域(注2)をいいます。以下同じです。）に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人（以下、上場不動産投資法人を「J-REIT」といいます。）です。

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

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

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

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

- ① 産業地域の持続的な強い経済を背景としたアセット
静岡を核とする産業地域には日本を代表する産業集積が広がり、その産業集積は持続的な強い経済の背景となっています。
- ② 強い経済に裏付けられた優良なテナント
本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する不動産資産への投資は、当該地域の強い経済やそれを支えてきた企業や関係する人がテナントとなることにより、中長期にわたる安定的な収益に結びつくものと考えています。
- ③ 不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア
本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する不動産資産は、東京、大阪の都心部に所在する不動産資産に比べ相対的に取得競合者が限定的となるため、比較的収益性が高い物件の取得が可能であると考えています。

静岡を核とする産業地域のアセットの魅力

- 産業地域の持続的な強い経済を背景としたアセット
- 強い経済に裏付けられた優良なテナント
- 不動産価格変動リスクが相対的に低い投資エリア

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

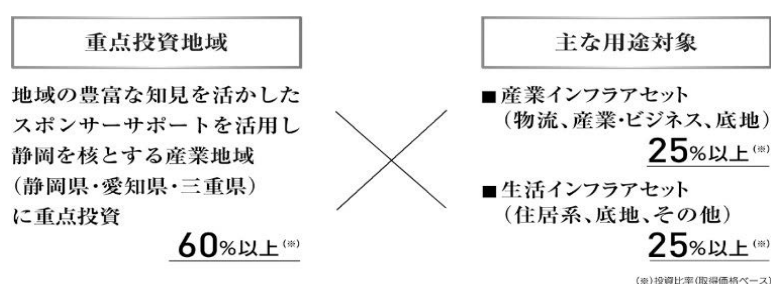
なお、本投資法人は、東海道地域等に加え、当該地域と航空貨物を含めた定期航空路で経済的に連結され（2021年2月28日現在）、当該地域の強い経済を間接的に享受することができると思われる産業地域関連圏(注4)に所在する不動産にも投資を行う方針です。

次に、投資対象とする物件の主な用途としては、東海道地域等の立地を活かした産業インフラアセット（物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使途とする底地をいいます。以下同じです。）や、東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える生活インフラアセット（住居及びその底地並びに生活圈配送・販売を使途とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。）に着目しています（注5）。

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

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

<本投資法人が対象とする重点投資地域と主な用途対象(注6)>



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

- (注1) 東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。
- (注2) 東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
- (注3) 本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社が静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。
- (注4) 産業地域関連圏とは、北海道、福岡県、鹿児島県及び沖縄県をいいます。
- (注5) 「産業インフラアセット」及び「生活インフラアセット」の内容については、後記「④ 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長」もご参照ください。
- (注6) 上記比率はあくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

② インベストメント・ハイライト～日本の東西中心地をつなぐ東海道地域の安定資産に投資する J-REIT～

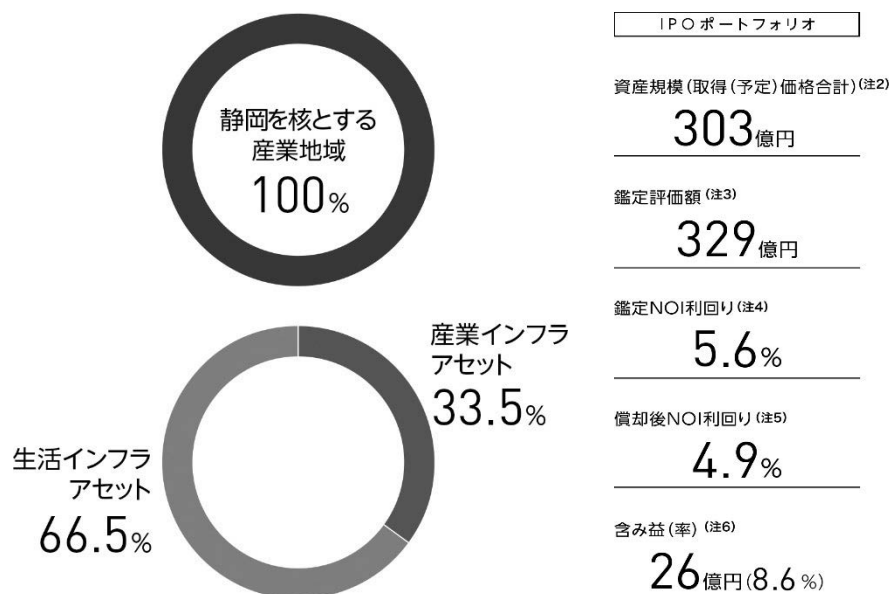
本投資法人は、はじめての公募増資となる本募集（以下、本募集を「本 IPO」ということがあります。）に係るインベストメント・ハイライトを以下の 5 つの要素から構成しました。このような本投資法人の特徴は、中長期的な投資主価値の向上に資すると本投資法人は考えています。

<インベストメント・ハイライト>

- (イ) 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資
- (ロ) 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長
- (ハ) 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート
- (ニ) CRE ニーズを捉えたパイプラインの深化

(ホ) 強固なレンダーフォーメーションに支えられた安定的な財務基盤

〈IPO ポートフォリオ(注1)について〉



- (注1) 「IPOポートフォリオ」とは、取得予定資産取得後の時点における本投資法人の保有資産を総称していています。以下同じです。
- (注2) 「資産規模」とは、取得(予定)価格の合計をいい、「取得(予定)価格」とは、本件売買契約(後記「(2) 投資対象③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」で定義します。)に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)をいいます。
- (注3) 「鑑定評価額」とは、各取得済資産又は取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額をいいます。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」とは、各取得済資産又は取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(鑑定NOI)の合計の、取得(予定)価格の合計に対する比率をいいます。
- (注5) 「償却後NOI利回り」とは、各取得済資産又は取得予定資産に係る鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIの合計の、取得(予定)価格の合計に対する比率をいいます。
- (注6) 「含み益」とは、鑑定評価額の合計と取得(予定)価格の合計の差額をいい、「含み益率」とは、含み益を取得(予定)価格の合計で除して得られる割合をいいます。かかる割合による利益が実現することを保証するものではありません。

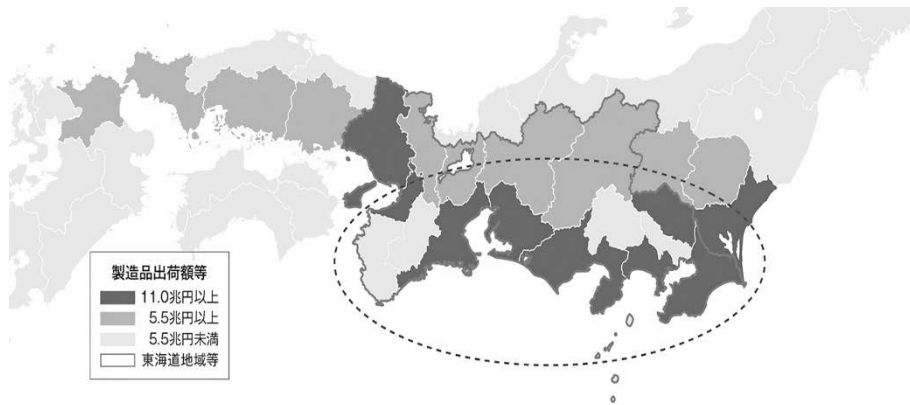
③ 持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資

(イ) 東海地域等の製造品出荷額等は高水準

本投資法人は、日本の東西中心地をつなぐ大動脈である東海地域等に着眼しています。下記のマップに記載のとおり、東海地域等に含まれる都道府県は、製造品出荷額等が高い都道府県の大部分を占めています。製造品出荷額等が11兆円以上の都道府県は9府県ありますが、東海地域等にはそのうち8府県が含まれています。また、製造品出荷額等が5.5兆円以上の都道府県は19府県ありますが、東海地域等にはそのうち12府県が含まれています。

このように、東海地域等は日本の産業地域の主要な地域を占めており、このような経済の裏付けが認められることが、東海地域等の特徴の一つであるものと本投資法人は考えています。

<都道府県別製造品出荷額等>



(出所) 経済産業省「製造品出荷額等（2018年）」より本資産運用会社が作成

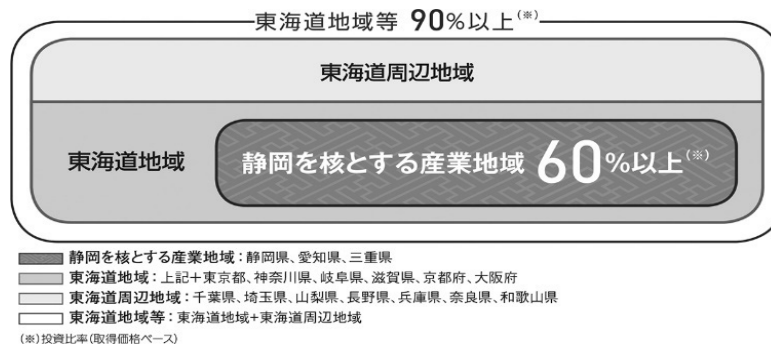
(ロ) 静岡を核とする産業地域への重点投資

本投資法人は、東海道地域等の中でも日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県）への重点投資を行います。

静岡を核とする産業地域には、製造業を中心とする企業の拠点が集積しており、製造品出荷額は3県で全国の23%（2018年現在）を占め、日本を代表する産業集積が認められると本投資法人は考えています。

具体的には、静岡を核とする産業地域に取得価格ベースの投資比率で、60%以上の比率を目標に厳選投資を行っていく予定です。また、東海道地域等には90%以上の比率を目標に厳選投資を行い(注)、投資機会の最大化を図っていく予定です。

<東海道地域等と静岡を核とする産業地域の位置付け>



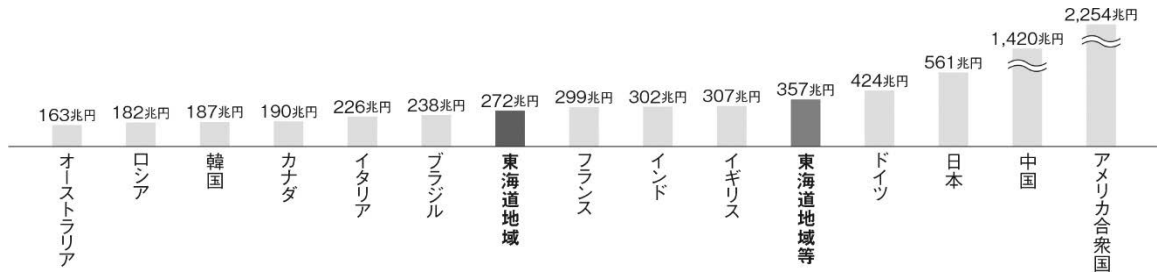
(注) 上記比率はあくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

(ハ) 静岡を核とする産業地域の持続的な強い経済

a. 諸外国に比肩する東海道地域等の経済規模（GDP ベース）

本投資法人の主要な投資地域である東海道地域とその隣接地域である東海道周辺地域の2つを合わせた地域（東海道地域等）は、日本のGDPの60%以上（2017年現在）を生み出しており、日本の東西の中心地を繋ぐ地域として日本経済の中で非常に重要な位置付けにあるだけでなく、諸外国と比肩する経済規模（GDP ベース）を誇ります。

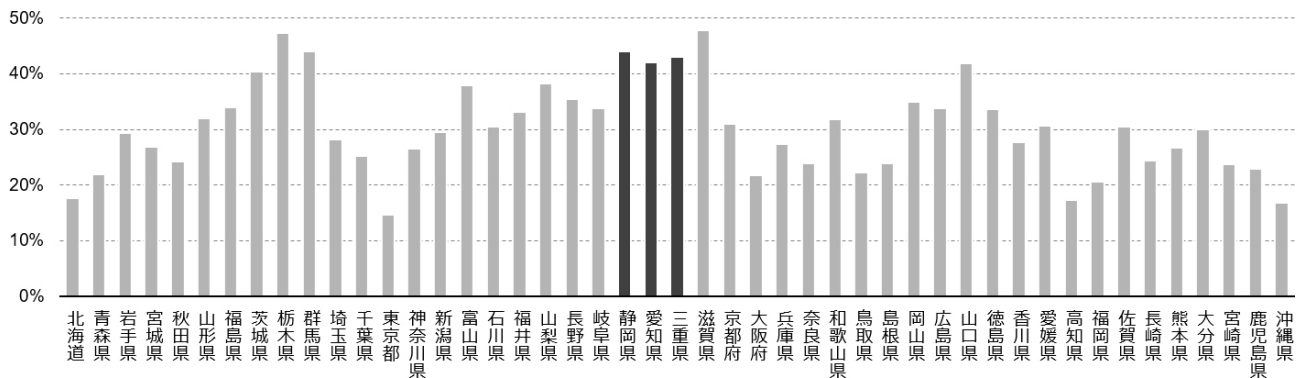
＜日本の東西の中心地をつなぐ東海道地域等の経済規模＞



(出所) 内閣府「県民経済計算 (2017年)」及びUN, National Accounts Main Aggregates Database (2017年) より本資産運用会社が作成

- b. 静岡を核とする産業地域は第二次産業の GDP 割合が大きい日本有数の地域であり、東京圏及び大阪圏と異なる安定した経済構造を具備
- 本投資法人が重点投資地域として位置付けている静岡を核とする産業地域は、産業分類の観点からは、第二次産業（製造業、建設業、電気・ガス業）の県内 GDP に占める割合が高い地域であり、いずれも 40%近辺と全国的にも高い水準となっています。静岡を核とする産業地域は、製造品等を生産する産業活動の色が濃い地域であり、「東海道」と呼ばれていた街道沿いのエリアに発達した交通インフラを通じて製造品等を大都市圏や海外に配送していく拠点としての地域特性を持っているものと考えています。

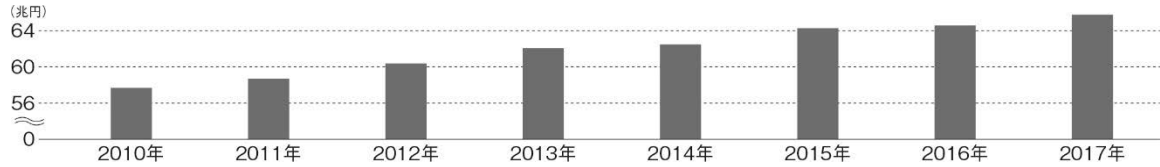
＜静岡を核とする産業地域における第二次産業の県内 GDP に占める高い割合(注)＞



(出所) 内閣府「県民経済計算 (2017年)」より本資産運用会社が作成
 (注) 各県のGDPに占める第二次産業GDPの占める割合を示しています。

- c. 静岡を核とする産業地域の産業集積を背景にした継続的な強い経済
- 本投資法人が重点投資地域としている静岡を核とする産業地域は、北の山岳資源や南の海洋資源を幅広く利用することができ、また、東京圏及び大阪圏という日本を代表する二つの経済圏へのアクセスを「東海道」と呼ばれていた街道沿いのエリアに発達した交通インフラを通じて捉えられる立地にあります。静岡を核とする産業地域における産業は、その優れた立地を背景に発展してきました。
- この立地や歴史から生じた日本を代表する産業集積を背景に、静岡を核とする産業地域では、今後も相対的に強い経済が継続して見込めるものと本投資法人は考えています。

＜静岡を核とする産業地域における GDP の推移＞



(出所) 内閣府「県民経済計算(2017年)」より本資産運用会社が作成

d. 静岡を核とする産業地域の成り立ちと持続可能性

静岡を核とする産業地域における日本を代表する産業集積は、その優れた立地を背景に形成、発展してきたと本投資法人は考えています。

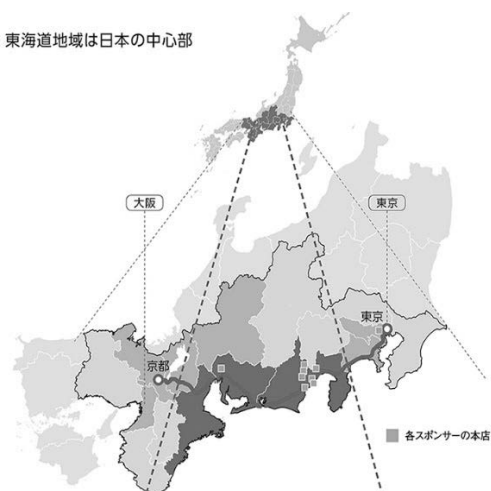
すなわち、静岡を核とする産業地域は、(i)北の山岳資源(木材等)や南の海洋資源(水産等)を幅広く利用できる立地にあること、(ii)東京、大阪の二つの日本を代表する経済圏へのアクセスを東海道を起源として発達した交通インフラを通じて捉えられる立地にあること、(iii)産業の発展に適した恵まれた気候条件等、そして(iv)これらを背景に多くの人々が定住したことが特徴として挙げられると考えており、これらがこの地域の産業を支えてきたと考えています。

また、そのものづくりの文化や材料及び加工技術の集積がやがて、広く面した海を通じて海外からも原材料を仕入れ、加工して輸出する加工貿易の拠点としての発展につながり、裾野が広い製造業が発展し、世界有数のものづくりにおける産業のメッカになっています。

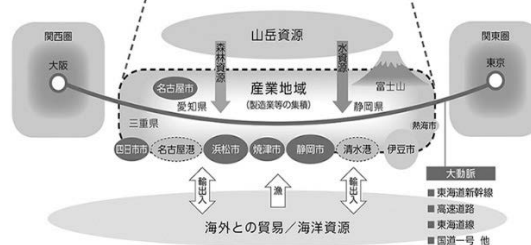
例えば、静岡県静岡市から愛知県名古屋市に至る地域は、複数の世界的に著名な自動車メーカーや二輪車メーカーの創業地や本社が立地していることをはじめ、日本有数の産業クラスターであり、グローバルにも存在感のある製造業の集積地です。東京及び大阪という日本の東西拠点と東海道を起源として発達した交通インフラでつながる好アクセス環境も奏功し、裾野の関連産業が幅広い自動車産業の発展につながったとも言われています。このような技術、人、原材料の集積が、静岡を核とする産業地域に歴史的にあり、多様な製造業の発展は、この地域の経済的な強さの歴史的な証左であると本投資法人は考えています。

<東海道地域等及び「産業地域」の位置付け>

① 東海道地域は日本の中心部



② 特に静岡を核とする産業地域は東京、大阪の中央に位置

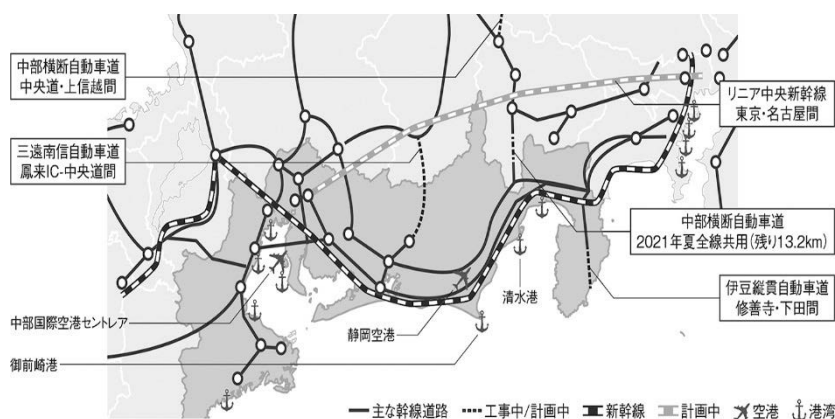


③ 静岡を核とする産業地域は、資源加工や消費地配送に適した好立地

- e. 静岡を核とする産業地域の発達した交通インフラが持続的な産業集積及び人口集積を形成

静岡を核とする産業地域は、歴史的に積み重ねられた産業集積を背景に、交通インフラが発達しています。また、その交通インフラにより産業集積は維持・更新され、産業集積による経済を支える人口が継続的に集積する基盤となっています。

<東海道地域における発達した交通インフラ>

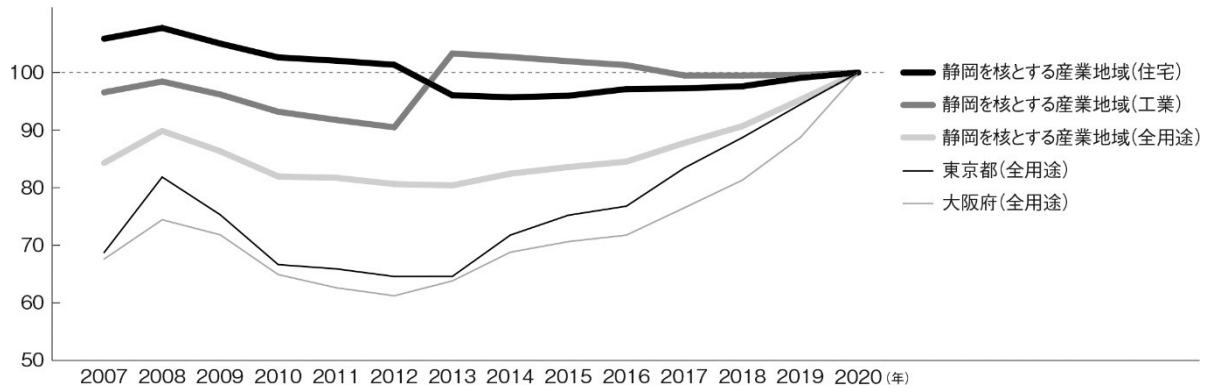


- f. 産業集積や人口集積を背景とした不動産価格の高い安定性

静岡を核とする産業地域における地価公示は、東京都や大阪府のような都市圏と比較するとより安定的であることが分かります。静岡を核とする産業地域、東京都及び大阪府における2007年から2019年までの地価公示の推移を比較すると、東京都、大阪府の地価公示が継続的に上昇して高値圏となっているのに比べ、静岡を核とする産業

地域における地価公示はほぼ横ばいとなっており、価格の安定性が高いことが見て取れます。

＜地価公示の指数比較（2020年を100に設定）（注）＞



(出所) 国土交通省「地価公示（2020年）」より本資産運用会社が作成

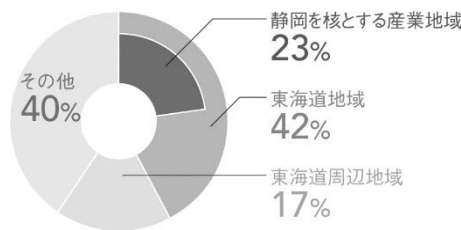
(注) 指数化に用いる地価については、国土交通省「地価公示（2020年）」に示される各地域における用途別の平均価格（地点ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を総地点数で除して求めたもの。）を用いており、静岡を核とする産業地域については、静岡県、愛知県及び三重県における用途別の平均価格を単純平均して算出した数値を用いています。

g. 静岡を核とする産業地域における産業集積について

(i) 日本の産業を担う重要地域

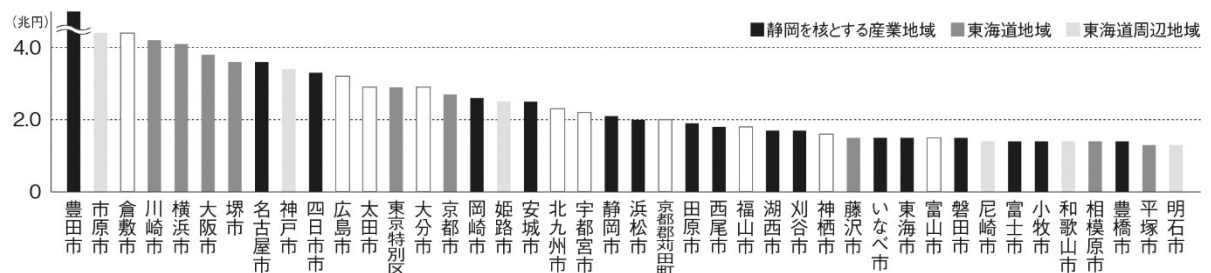
静岡を核とする産業地域には製造業が集積しており、製造品出荷額は日本全体の23%と約1/4を占めています（2018年現在）。また、静岡を核とする産業地域の市町村は、市町村別製造品出荷額上位40市町村のうち17を占めています。

＜都道府県別製造品出荷額＞



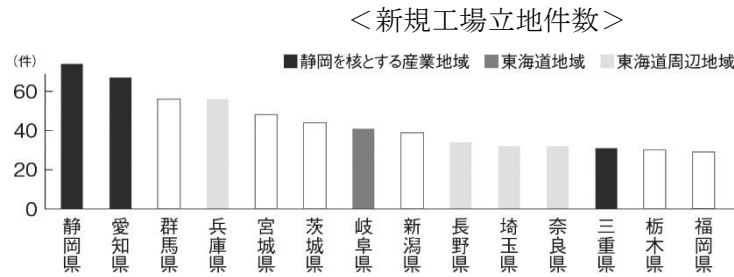
(出所) 経済産業省「製造品出荷額（2018年）」より本資産運用会社が作成

＜市町村別製造品出荷額＞



(出所) 経済産業省「工業統計調査（2018年）」より本資産運用会社が作成

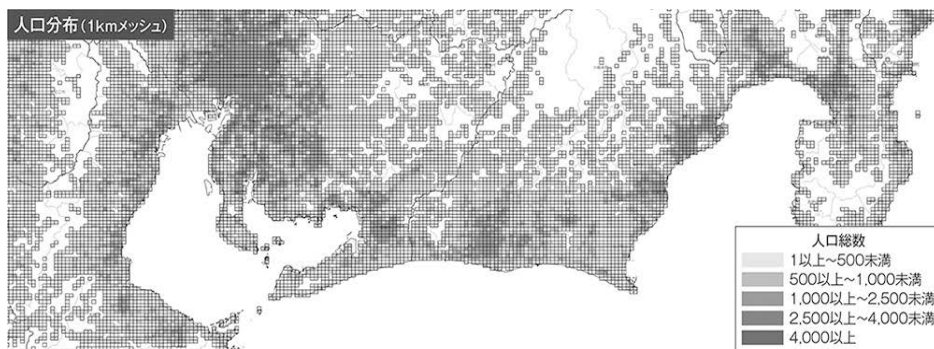
- (ii) 静岡を核とする産業地域における産業集積の位置付け
 静岡を核とする産業地域における新規の工場立地件数は日本有数の規模となっています（2016年現在）。



(出所) 経済産業省「工場立地動向調査（2016年）」より本資産運用会社が作成

- h. 静岡を核とする産業地域における人口集積について
 (i) 「産業地域」に根付いた人口集積
 東海道に沿った一連の地域には、第二次産業の集積を背景に人口が集積しており、地域の生活を支える生活基盤が必要とされています。

＜静岡を核とする産業地域を中心とした人口集積（1kmメッシュ）＞



(出所) 2015年国勢調査より本資産運用会社が作成

- (ii) 「産業地域」の特徴的な人口構成
 静岡を核とする産業地域は、第二次産業就業者の割合が全国でも多い地域であり、持続的な地域経済を支えてきました。

＜静岡を核とする産業地域の高い第二次産業就業者の割合＞



(出所) 2015年国勢調査より本資産運用会社が作成

④ 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長

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

2020年2月頃から世界的に拡大している新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響で、収益不動産の賃料や稼働率に影響があるアセットと影響が少ないアセットの二極化が継続しています。感染防止のため人々の往来や外出が制限されたことにより、ホテルアセット、都心の都市型商業施設のテナントの事業にマイナスの影響を及ぼし、賃料負担が難しくなるケースや、都心のオフィスアセットにおいてもテレワークでの就業が広がる中、テナントによる解約の動きが見られています。

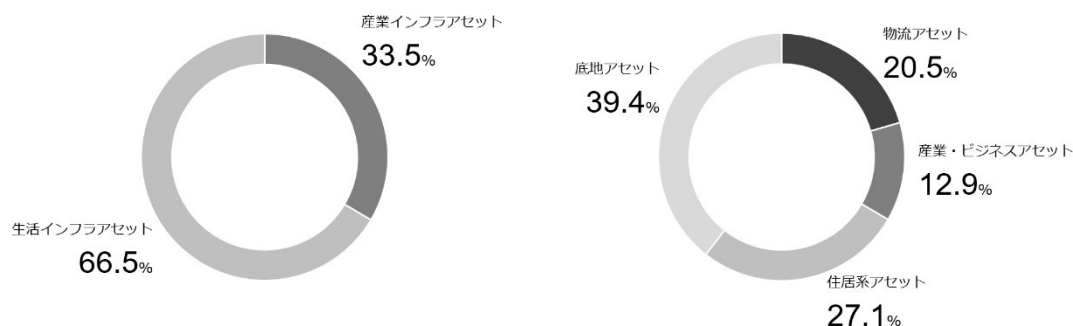
このような状況のもと、本投資法人は、産業インフラアセット（物流／産業・ビジネス／底地）及び生活インフラアセット（住居／底地／その他）の二つのアセット類型を中心に資産規模の拡大を図りますが、その中でも、賃料等を通じたキャッシュフローへのマイナスの影響が限定的であると判断できるアセットを取得していく方針です。なお、本投資法人の用途別のポートフォリオ構築方針については、後記「⑧ ポートフォリオ構築方針（イ）用途別投資比率」をご参照ください。

（イ） IPO ポートフォリオの構成について

本投資法人の IPO ポートフォリオは、本投資法人が主たる投資対象エリアとする東海道地域に存し、その中でも 100%全てが静岡を核とする産業地域に所在するアセットです(注)。そして、その内訳は、産業インフラアセットが 33.5%、生活インフラアセットが 66.5%で構成されています(注)。

(注) 取得(予定)価格(以下に定義します。)を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜東海道地域における「産業地域」に重点投資するポートフォリオ＞



（ロ） 産業インフラアセットについて

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

a. 物流アセットについて

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

東海道地域等には、東名高速道路を始め、数多くの高速道路、幹線道路が網の目

のように張り巡らされていることから、企業の物流拠点に適した立地が数多く存在しています。これらの立地における既存の産業・物流施設や、今後、スポンサー企業が連携して開発する物流施設は、本投資法人の主な投資対象のカテゴリーとなります。

本投資法人の IPO ポートフォリオにおいては、物流施設として三重県いなべ市に所在するいなべロジスティクスセンターを組み入れる予定です。三重県いなべ市周辺のエリアは、東海地域から近畿圏の間に広がる「産業地域」であり、本物件は、自動車産業をリードする世界有数のグローバル企業がテナントとして入居しています。本物件周辺では、2024 年度の完成を目指して東海環状道の整備が行われており、その開通に合わせて、本物件から約 5km の地点に「北勢 IC」が新たに開通する予定です。この開通により、名古屋方面のほか、京阪神方面へのアクセスも飛躍的に向上し、立地優位性はさらに高まるものと期待されます。また、本資産運用会社が取得した本物件のマーケットレポートによると、近年、供給が増加している大型のマルチテナント型物流施設は、大規模なスペース確保は可能であるものの、既存施設に比べて賃料水準は高い状況となっている一方、相対的に廉価な賃料単価で大規模な保管スペースを確保することができる本物件と類似する施設は、愛知県、岐阜県、三重県域では限定的であり、本物件はマーケットにおいて希少性を有する、との評価がなされています。月坪賃料は近隣に比して競争力があり、現テナントは中長期にわたる保管型施設として使用しており、固着性が高いテナントが入居した優良な投資対象であるものと考えています。

b. 産業・ビジネスアセットについて

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

東海道地域等における産業やビジネスを担う企業を中心としたテナントが活動の基盤として活用する施設を産業・ビジネスアセットとしています。

IPO ポートフォリオにおいては、東海道地域等の中でも工業系の産業が集積しているエリアである三重県四日市市に所在するミッドビルディング四日市と、同じく産業が集積する静岡県交通の要衝である静岡駅前の葵タワーを組み入れる予定です。ミッドビルディング四日市は、三重県四日市エリアに進出している企業がテナントとして多く入居するマルチテナント型アセットであり、中長期にわたり安定的な収益を享受できるものと本投資法人は考えています。また、葵タワーについても、静岡を核とする産業地域に関連するニーズを中心とした豊富な賃貸需要に対応する物件として、本投資法人は評価しています。

c. 底地アセット（産業インフラ型）について

- ✓ 産業・物流適地の底地資産

IPO ポートフォリオには含まれていませんが、産業・物流に資する底地資産を、本投資法人は、底地アセット（産業インフラ型）と定義しています。

(ハ) 生活インフラアセットについて

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

a. 住居系アセットについて

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

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

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

IPO ポートフォリオのうち、住居系アセットは、ロイヤルパークス千種、丸の内エンブルコート(注)、エンブルエール草薙駅前(注)及びエンブルエール草薙(注)の 4 物件です。ロイヤルパークス千種及び丸の内エンブルコートは、産業系企業等が多く所在する名古屋市街地の大型アセットです。また、エンブルエール草薙駅前は本投資法人のスポンサー9社のうちの1社である静岡銀行の社宅棟と学生棟の2棟からなる開発物件、エンブルエール草薙は学生マンションの供給が限定的なエリアに所在する学生寮であり、ともにメインスポンサーのヨシコンが開発した物件です。当該2物件の最寄の草薙駅の駅前には静岡銀行の本部タワーがあるほか、草薙駅の付近には複数の大学があり、学生寮の高いニーズもある地域です。このような地域の人々を支えるこれらの住居系アセットは、安定的な収益を生み出す投資対象であると本投資法人は考えています。

(注) 本投資法人が取得した後に使用する予定の物件名称を記載しています。以下同じです。

b. 底地アセット（生活圏配送・販売型）について

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

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

コロナ禍においては、東京・大阪の都心の都市型商業施設は、外出自粛等の影響を受け、テナントの財務的悪化により賃料収受に不透明感が拭えない状況ですが、生鮮食料品を中心とする生活必需品を扱う好立地の商業施設については、コロナ禍においても、安定的な収益を生み出しており、かつ、これらの立地は E コマースの配送拠点ともなり得る立地であることから一部にその機能を取り込む動きもあり、

中長期的な希少性は更に高まりつつあるものと本投資法人は考えています。

IPO ポートフォリオの中で、浜松プラザ（底地）（注1）は、「産業地域」の強い経済を支えてきた人々を中心とした優良な商圈を擁し、中長期にわたり非常に安定的な収益が期待できる底地アセット（生活圏配送・販売型）です。浜松市内のまとまった敷地であり、生活密着型商業施設やラストワンマイル（注2）配送拠点等に最適な立地、アクセス、規模を備えており、東海道を通じた広域商圈への好アクセスにより、本底地の希少価値は更に高まるものと本投資法人は考えています。

浜松プラザのキーテナントであるコストコホールセールジャパン株式会社（以下「コストコ」といいます。）（注3）は、アメリカ合衆国（本社：ワシントン州）を拠点にグローバルに展開する会員制の倉庫店スタイルの日用品を扱う店舗（スーパー）です。会費を徴収する代わりに消費者ニーズのある製品をより安価に消費者に届ける形態であり、会費収入が一定の水準で保証されているため、先進的な販売手法であるサブスクリプション型ビジネスモデルとして評価されており、世界有数の時価総額（16兆円（2021年4月））を有する小売企業グループです。また、ステイホームが合言葉になったコロナ禍の影響の中で、できるだけまとめ買いをしたいという消費者ニーズにより、コストコの本店舗についても、コロナ禍の2020年6月以降、前年比で大きく売り上げを伸ばしています。また、コストコは、Eコマースにも力を入れており、本店舗は、配送拠点としての役割も担っていることから、本投資法人が取得する底地アセット（生活圏配送・販売型）の立地や価値を十分活用しており、固着性の高いテナントであると本投資法人は考えています。

このようなキーテナントでの集客をしながら、その他のテナントにも生活必需性の高い店舗・配送拠点を揃えた浜松プラザは、「産業地域」の色濃い浜松の産業従事者を中心とした人々の生活を支える底地アセット（生活圏配送・販売型）であり、本投資法人の投資対象として高く評価しています。

（注1） 本投資法人は、浜松プラザ（底地）について、底地のほか一部の建物も取得する予定ですが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットに分類しています。

（注2） 「ラストワンマイル」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間をいいます。

（注3） 本投資法人は、浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、管理棟及びその敷地部分を信託財産とする信託受益権並びに浜松プラザウエストエリア底地部分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。なお、本投資法人はコストコが入居する建物又は当該建物を信託財産とする信託受益権を取得する予定はありません。

（二） 資産運用会社の投資運用及びスポンサーの投資開発におけるビッグデータの活用

～ビッグデータの先端的イノベーターである株式会社ナウキャストとの連携～

コロナ禍における人の行動様式の急激な変化等の要因が不動産の投資運用やその価値に与える影響が大きいという点についての問題意識から、本資産運用会社では、不動産の投資運用や開発を行うスポンサーとともに、ビッグデータ（注）等のリアルタイム情報の分析により、不動産の開発や投資運用に係るリスクを低減し、チャンスを拡大する試みを始めています。

本資産運用会社及びスポンサーは、クレジットカードの決済情報の個人情報情報を匿名化して加工したデータや、携帯電話のGPSの一部の加工データの提供を受け、専門家と意見交換をすることで、より効率的・実質的に不動産の開発や投資運用にビッグデータを活用する予定です。

IPO ポートフォリオの中でも、特に浜松プラザ（底地）は、中長期的に賃料を得ることが期待できるアセットではあるものの、IPO ポートフォリオに占める規模が大きいため、急激な人の流れの変化に端を発する借地権者の経済状況の悪化等に起因して当該アセットからの賃料収入が滞った場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。こうした事態に予防的に対処するためにも、これらのビッグデータの活用は重要であり、また、ビッグデータを適切に活用することにより、不動産の開発や投資運用の付加価値を拡大することができると考えています。

本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン株式会社及びビッグデータの分析において、日本銀行や内閣府の資料においても、そのデータ分析手法が用いられている同分野のイノベーターの1社である株式会社ナウキャストとの間で事業提携を行

い、両社から各種の情報やその知見・ノウハウに基づくサポートの提供を受ける予定です。本資産運用会社は、スポンサーとこのような先端的取組みを連携して推進することにより、本投資法人の資産運用に係るリスクを低減するとともに、新たな付加価値を生み出すことを目指しています。

浜松プラザ（底地）においては、下記のビッグデータの分析を実施し、より深く保有アセットを理解し、リスクを予防し付加価値を生み出すことを目指しています。

(注) 「ビッグデータ」とは、情報通信技術の進展により生成・収集・蓄積等が可能になる多種多量のデータをいいます。

<浜松プラザ（底地）が所在する静岡県の個人消費の相対的安定性>

a. ビッグデータ（オルタナティブデータ）の活用について

当該分野のイノベーターの1社である株式会社ナウキャストから、ヨシコン株式会社及び本資産運用会社はビッグデータの提供を受け、両社は、ヨシコン株式会社における不動産開発、投資運用及び本資産運用会社による本投資法人の資産運用に活用することを検討しています。この点、本資産運用会社が本投資法人の資産運用において特に有益であると考えるデータは、クレジットカードの決済データ及び携帯電話会社のGPSデータです。

イ クレジットカードの決済データの活用

株式会社ナウキャストは、株式会社ジェーシービー（以下「JCB」といいます。）から、個人情報保護法（平成15年法律第57号。その後の改正を含みます。）及び関連法令を遵守する形で、特定の個人を識別できない・元の情報に復元できない状態に匿名加工処理がなされた、JCBが発行するクレジットカードであるJCBカードの決済データの提供を受け、当該情報に基づき、消費活動の一端を知るために開発した情報サービスである「JCB消費NOW」を有料で提供しています。本資産運用会社は、JCB消費NOWが提供するデータを本投資法人の資産運用に活用する予定です。JCBカードの決済データは、JCBカードを利用して消費がなされた店舗及びJCBカードを利用した消費者のデータから構成されており、その組合せに応じて様々な消費動向の分析を行うことができます。

類似の情報を提供する伝統的な統計として、経済産業省の商業動態統計がありますが、JCB消費NOWが提供するデータは、それらの公的統計等のデータと比して、下図のような特徴を有しています。特に、これらのデータについては、速報性が認められ、かつ、匿名性を担保する条件の下に必要に応じて会員の属性情報を扱うことが可能であるため、不動産の開発や投資運用の局面に応じた活用が期待されています。これらのデータは、ビッグデータを加工し、小売の傾向等を消費側の決済データを用いて推計する等、伝統的な手法を用いて集計される公的統計等と比して新しい手法による代替的なデータとして利用され始めており、代替データを意味するオルタナティブデータと呼ばれることがあります。

ただし、JCB消費NOWが提供するデータの母集団はJCBカードの利用者の一部に限定されています。そのため、その提供データから得られる情報に基づいて消費動向等を完全にかつ正確に把握することができるわけではなく、信頼性や有用性にお

いて、経済産業省の商業動態統計より常に優れている保証もありません。

＜商業動態統計等の伝統的な統計と株式会社ナウキャストがクレジットカード会社のデータを解析して公表する JCB 消費 NOW が提供するデータの比較＞

	伝統的な経済統計	JCB 消費 NOW
速報性	当月の結果が翌月末に公表（約 1 か月半のタイムラグ）	当月の結果が翌月 15 日公表（約 2 週間のタイムラグ）
高頻度	月全体の動向を毎月 1 回公表	月の前半と後半に分けて毎月 2 回公表
属性の違い	世帯類型別、地域別	地域、年齢、性別区分で多様な組合せが可能
業種カバレッジ	サービス業や、EC（イーコマース）等の業態が十分にカバーされていない	サービス業や EC（イーコマース）等の業態も含めたカバレッジが可能 ただし、クレジットカードデータでは捕捉が難しい業種もあり

（出所）株式会社ナウキャスト公表資料

なお、JCB 消費 NOW が捕捉することのできる業種カバレッジは、JCB カードの決済データに対応した業種が存在するもののみです。この業種カバレッジは、小売業関係については商業動態統計、サービス業関係については、日本銀行の調査統計局が短期的な消費者の消費活動を把握するために研究している消費活動指数(注)に関する論文の中で提案されているサービスに関する基礎統計において使用されている業種分類を参照しつつ、株式会社ナウキャストが開発したマクロ業種に分類されます。その上で、JCB カードの決済データから把握できる当該マクロ業種の動向が指数として配信されています。

（注）日本銀行のホームページで公式見解ではないとの注付きにて公開されている「消費活動指数について」より引用

ロ 携帯電話の GPS データの活用

KDDI 株式会社は、総務省との検討、確認を経て、携帯電話の位置情報のビッグデータを有料で提供しています。このように携帯電話ユーザーの同意を得て、個人情報等の情報を削除して匿名化された状態で KDDI 株式会社から提供されるデータを、株式会社ナウキャストが同社のビッグデータ分析に関する知見やノウハウを活用しながら分析し、その結果がヨシコン株式会社を通じて、本資産運用会社に提供されることになっています。本資産運用会社は、当該データや分析の結果を本投資法人の投資運用に活用していく予定です。なお、これらの位置情報データの匿名化の過程では、移動履歴や個人特定情報の削除はもちろんのこと、特定エリアにおいて少数のデータしか存在しない場合には、かかるデータは利用されない運用がなされている等、個人情報保護には十分な配慮がされています。

それらの匿名加工された数百万の携帯電話ユーザーの位置情報は、24 時間 365 日収集され、匿名の性別、年代情報と共に、活用することが可能であり、人の流れや停滞をリアルタイムに近い状態で確認することが可能です。投資不動産の価値に影響を及ぼす可能性のある急激な人の流れの変化等、資産運用に重要な情報の捕捉のツールが増えることで、投資運用に活用できる有用な情報となる可能性があるものと本投資法人は考えています。

b. ビッグデータの解析情報（JCB 消費 NOW）を用いた浜松プラザ（底地）が所在する静岡県に在住する会員の個人消費動向の把握と速報性の活用

下記のグラフは、JCB カードの決済データを用いた分析データによる、コロナ禍を含む直近 2 年間の個人消費動向の推移を示しています(注 1)。左のグラフは、ビッグデータを活用した指数配信サービスである JCB 消費 NOW が開発した業種別指数のうち、「小売」の分類(注 2)と「サービス」の分類(注 3)を合わせた消費全体を示す「消費総合」(注 4)の分類のデータと、その内訳である「小売」の分類と「サービス」の分類のそれぞれについて、全国の会員を対象とする決済データに基づいて把握される個人消費動向を時期別に比べたものです。コロナ禍においては、飲食等のサービ

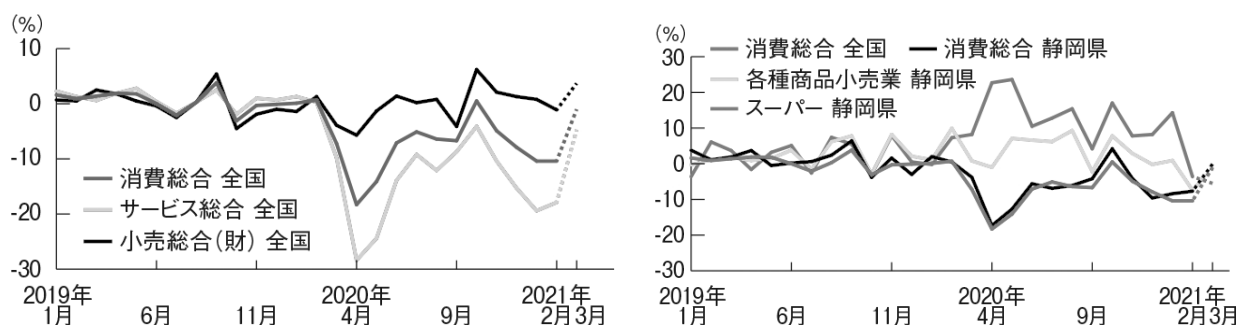
ス業を中心とした消費が著しく落ち込んだ一方、食料品や日用品を扱う小売の落ち込みは限定的であったとも言われており、その一端を表しています。

また、右のグラフからは、全国の会員の個人消費が落ち込む中、静岡県に在住する会員の個人消費においても同様の傾向が見て取れるものの、スーパーを中心とした生活圏近傍の小売業態における消費は比較的堅調であり、かかる業態については、静岡県に在住する会員の個人消費においても比較的堅調であることが下記のデータでも見て取れます。

JCB 消費 NOW に基づいて得られる分析データは、JCB カードの会員の登録地をベースにしているという限界はあるものの(注 5)、これらの分析データから把握される消費動向と経済産業省の商業動態統計から把握される消費動向との間には高い相関が認められるという株式会社ナウキャストの見解を踏まえると(注 6)、全国及び静岡県における消費動向を把握する上でも参考になるものと本投資法人は考えています。

また、スーパーを含んだ「各種商品小売業」の分類(注 7)においても比較的安定的な推移が見られます。浜松プラザ(底地)のキーテナントであるコストコは、「各種商品小売業」の業種の内訳としての「スーパー」の業種に含まれる業態ですが、「スーパー」の業種もコロナ禍においても堅調であることが伺えます。また、これらのデータは、速報性に特徴を持ち、約2週間前のデータを確認できることから、本資産運用会社においてよりスピーディーな状況把握と状況への対応が可能になるものと本投資法人は考えています。

＜JCB カードの決済データを用いた株式会社ナウキャストが公表する
指数からみた会員の登録地別の消費動向(注 5)＞



(出所) 株式会社ナウキャストのビッグデータの解析情報サービスである「JCB消費NOW」より本資産運用会社が作成

(注1) JCB消費NOWが分析の対象として用いるJCBカードの決済データの地域情報は、その会員の登録地をベースとしています。したがって、当該会員による登録地以外の都道府県やECサイトにおける消費に係る決済データを含みます。他方で、それ以外の地域で登録された会員による当該地域内における消費は含まれていません。また、個人用クレジットカードに係る決済データから抽出された一部のデータのみを対象としており、法人用クレジットカードに係る決済データは含まれていません。

(注2) 株式会社ナウキャストが作成したマクロ業種のうち、各種商品小売業、織物・衣服・身の回り品小売業、飲食料品小売業、自動車小売業、機械器具小売業、燃料小売業、医薬品・化粧品小売業、その他小売業及びECの各業種が対象とされています。

(注3) 株式会社ナウキャストが作成したマクロ業種のうち、電気・ガス・熱供給・水道業、外食、旅行、医療、通信 (ISP業、移動通信業)、交通 (鉄道旅客、バス、タクシー、航空旅客)、娯楽 (映画、スポーツ施設、遊園地)、宿泊 (ホテル、旅館) 及びコンテンツ配信の各業種が対象とされています。

(注4) 株式会社ナウキャストが作成したマクロ業種のうち、「小売」の分類及び「サービス」の分類のいずれにも含まれない業種 (カー用品、ディスカウントショップ及びデジタルマネーに該当する各業種) が除外されています。

(注5) これらのJCB消費NOWが提供するデータの母集団は、株式会社ジェシービー (JCB) が発行するクレジットカード (JCBカード) の利用者の一部に限定されています。そのため、その提供データから得られる情報に基づいて消費動向等を完全かつ正確に把握することができません。加えて、JCBカードの決済データの地域情報は、その会員の登録地をベースとしています。即ち、静岡県に在住する会員 (静岡県を登録地とする会員) の決済データは、当該会員による登録地以外の都道府県やECサイトにおける消費に係る決済データを含みます。他方で、静岡県以外で登録された会員による静岡県内における消費は含まれていません。そのため、静岡県における消費動向を完全かつ正確に示しているわけではありません。以下同じです。

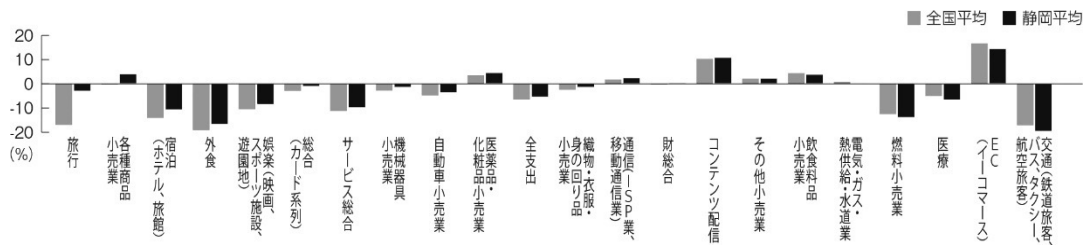
(注6) 株式会社ナウキャストは、経済産業省の商業動態統計とJCB消費NOWにおいて把握される消費動向には高い相関が認められるとの見解を示しています。ただし、JCB消費NOWにおいて把握される消費動向は、経済産業省の商業動態統計とは異なり、売り側の店舗の地域ベースではなく、買い側の消費者の地域ベース

- であることには注意が必要です。以下同じです。
 (注7) 株式会社ナウキャストが作成したマクロ業種のうち、百貨店及びスーパーの各業種が対象とされています。
 (注8) 2021年3月については速報値を用いて作成しているため、確報値に基づく内容は上記と異なる可能性があります。

c. ビッグデータの解析情報 (JCB 消費 NOW) を用いた浜松プラザ (底地) が所在する静岡県に在住する会員の幅広いマクロ業種別の個人消費動向の把握

下記は、JCBが発行するクレジットカードの決済データから観測される全国及び静岡県に在住する会員の決済データから把握できる個人消費動向について、前年比成長率を各マクロ業種に関して比較したものです。多くのマクロ業種において、全国及び静岡県に在住する会員の決済データから把握できる個人消費動向には同様の傾向が見られるものの、成長率が下落しているマクロ業種においても、例えば、旅行、宿泊 (ホテル、旅館)、外食等については、静岡県に在住する会員との関係においては、コロナ禍による悪影響の度合いが比較的小さかった可能性があるものと本投資法人は考えています。

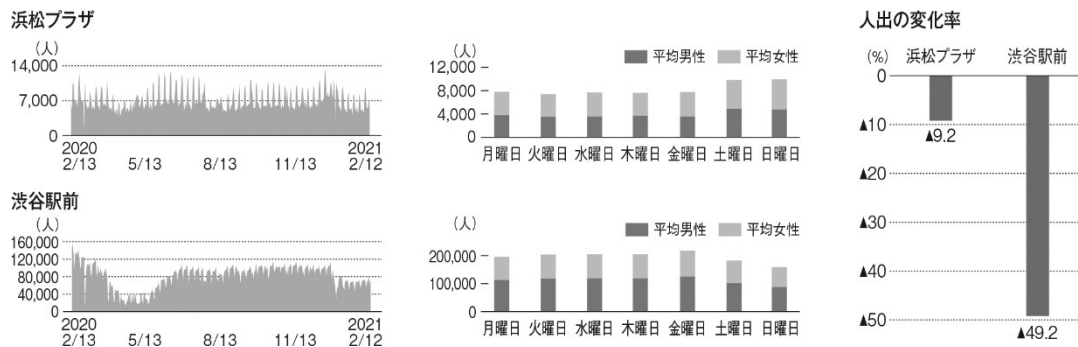
<JCB カードの決済データを用いた株式会社ナウキャストが公表する各マクロセクターにおける指数からみた全国及び静岡県に在住する会員の消費動向 (2020 年実績の 2019 年実績からの成長率) >



(出所) 株式会社ナウキャストのビッグデータの解析情報サービスである「JCB消費NOW」より本資産運用会社が作成

d. コロナ禍における浜松プラザ (底地) 周辺における滞在人口の影響の観測

携帯電話の GPS データの提供を受けることにより、本資産運用会社は、浜松プラザ (底地) 周辺の滞在人口を観測することが可能となります。また、サンプル地を選択して比較することにより、様々な仮説と実証の分析が可能になるため、本資産運用会社が本投資法人の投資運用をしていく上で、一定の分析材料となると考えています。特に、継続的にこれらのデータを観測することにより、その傾向を読み取ることが可能になれば、リアルタイムに近い状況で人の流れを可視化することができ、投資運用における重要な情報の把握に繋がる可能性があるものと本資産運用会社は考えています。



- (出所) 株式会社KDDIの携帯電話の位置情報等のビッグデータの解析情報 (2020年2月から2021年2月まで) に基づく推計値より本資産運用会社が作成
 (注) 「人出の変化率」については、2020年2月の滞在人口を2021年2月の滞在人口で除して算出しています。

例えば、サンプル地として渋谷駅前を選択し、浜松プラザ（底地）周辺と渋谷駅前を比較した場合には、次のような分析が可能となります。

上記の左の棒グラフは、下記のそれぞれの観測範囲において、15分以上滞在しているKDDIの携帯電話の加入者の1日の累積人数をベースに、KDDIの携帯電話への加入率等を勘案して、実際に15分以上当該観測範囲に所在したと株式会社KDDIが推計した人数の日次の累計人数を、1年間にわたり示したものであり、コロナ禍における人の滞在状況の違いを示しているものと考えられます(注)。また、中央の週次のグラフは、上記と同じ期間における各曜日の単純平均を男女別の積上グラフで示したのですが、1週間における人出の一定の傾向を示すものと本投資法人は考えています。また、右のグラフは、同期間における昨年と今年の2月におけるそれぞれ1週間の上記推計人数の1日当たりの単純平均を示しています。

コロナ禍が始まる前の昨年とコロナ禍の影響が大きい今年の人出を比べると、渋谷駅前の滞在人口は激減していますが、浜松プラザ（底地）周辺においては、その影響がより少ない等の一定の傾向が見て取れます。この要因としては、渋谷駅は通勤等のターミナル駅として活用されている一方、浜松プラザ（底地）周辺は生活圏近傍の地域であり、コロナ禍による影響が少ないといったものと考えられますが、サンプル地比較をすることにより、このような分析が可能となります。

(注) 株式会社KDDIにより、本文に記載以外の前提条件も考慮して推計された人数であり、実際の滞在人数を示すものではありません。

<浜松プラザ（底地）における観測範囲>



<渋谷駅前における観測範囲>

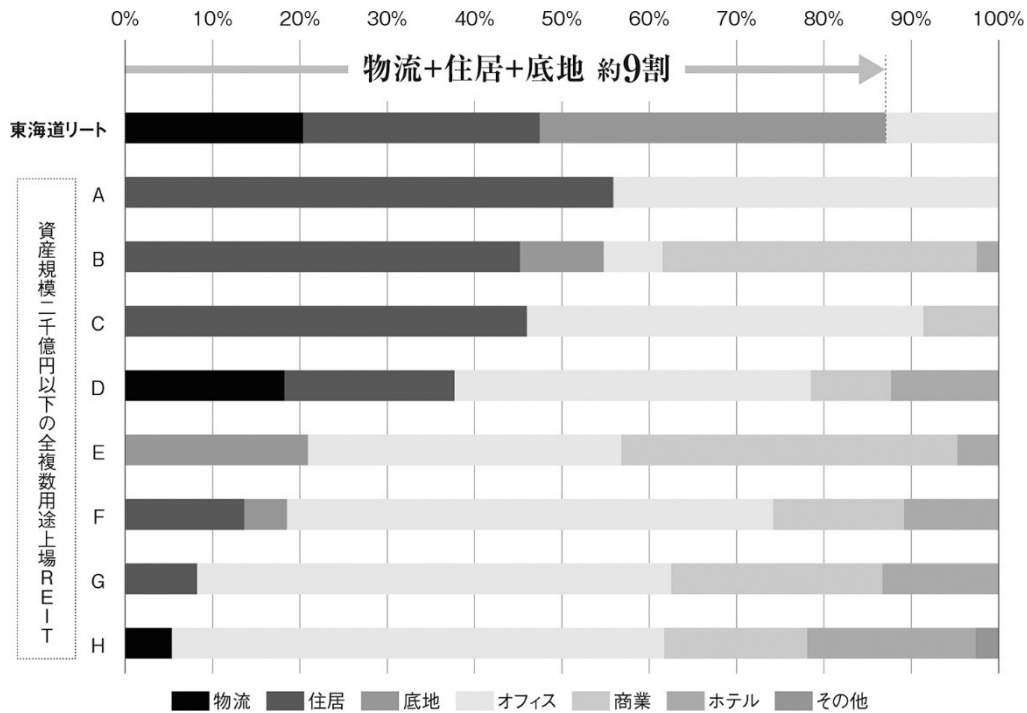


- (ホ) コロナ禍で相対的に評価の高い物流・住居・底地比率が約9割（予定）と同規模の複数用途上場REITの中では相対的に高水準

コロナ禍で生活様式が変わる中、キャッシュフローが比較的安定的なアセットであると考えられている物流・住居・底地の比率が高い上場REITが相対的に高く評価されています。

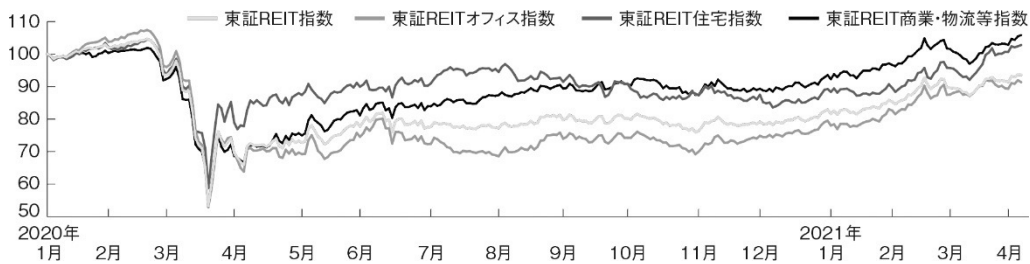
下記は、資産規模2,000億円以下の複数用途の物件を組み入れるJ-REITの用途別投資比率です。コロナ禍でもキャッシュフローが比較的安定的なアセットであると考え

られる物流・住居・底地の組入比率を示していますが、本投資法人は、これらのアセット比率が最も高く、安定性が高いものと考えています。



(出所) 各J-REITの開示資料を基に、2021年4月12日時点で開示されている各J-REITの直近期末保有資産（ただし、本投資法人については取得予定資産を含みます。）の用途別の取得（予定）価格の比率を本資産運用会社が計算して作成。資産規模も同様の方法により算出。

アセットタイプ別では、キャッシュフローの安定性が相対的に高いと考えられている物流や住宅等の用途の銘柄指数が、2020年5月末に政府による緊急事態宣言が解除され、移動自粛も全面解除され、経済の正常化が緒についた2020年6月後半以降、東証REIT指数を上回って推移しています。



(出所) 東京証券取引所が公表している各指数をもとに2020年1月16日を100として本資産運用会社が作成

⑤ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート

本投資法人のスポンサーは、下記の9社から構成されていますが、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系のそれぞれの企業から構成されています。それぞれの異なる強みを活かして、本投資法人の成長をバックアップしていく予定です。

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

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

本投資法人は、これら9社のスポンサーサポートを活用し継続的な成長及び中長期的な投資主価値の向上を目指します。

<「産業地域」たる東海地域を支えてきた東海リート9社のスポンサー>



<スポンサーによるサポートの概要>

産業地域スポンサーの知見を活かしたサポート^(注1)

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

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

(注2) 本書の日付現在、静岡不動産株式会社による本投資法人に対するセムポート出資は行われておらず、また、一般募集においても、本投資法人が指定する販売先として静岡不動産株式会社に対して本投資口が割り当てられることはありません。

(イ) 産業系スポンサー

a. ヨシコン株式会社（企画・開発力／連携力／情報力）(注)

ヨシコン株式会社は、1954年に創業し、その後コンクリート二次製品の製造販売という産業系の業態を経て、不動産事業まで幅広く事業展開しています。

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

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

(注) 各スポンサーの名称にカッコ書きで、「企画・開発力」「連携力」「情報力」「信用力」といった説明を付しています。これらは、9社の各スポンサーが共同するに際して、本投資法人が各スポンサーに期待している役割を示しています。

設立年月日	1969年1月13日
本店所在地	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12
資本金	1億円
総資産(単体)	355億円
従業員数(連結)	103名

(注) 資本金、総資産(単体)及び従業員数(連結)は2021年3月31日現在のものです。

<ヨシコン株式会社の投資運用・開発実績>

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

産業インフラアセット		生活インフラアセット																									
投資運用実績		<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>いなべロジスティクスセンター</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>三重県いなべ市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>102,038.46㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>104,224.73㎡ (倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡ (倉庫2)</td></tr> <tr><td>構造</td><td>S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)</td></tr> </table>	名称	いなべロジスティクスセンター	所在地	三重県いなべ市	敷地面積	102,038.46㎡	延床面積	104,224.73㎡ (倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡ (倉庫2)	構造	S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)	投資運用実績		<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>ロイヤルパークス千種</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>愛知県名古屋市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>6,905.70㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>17,469.21㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC造14階</td></tr> <tr><td>戸数</td><td>185戸</td></tr> </table>	名称	ロイヤルパークス千種	所在地	愛知県名古屋市	敷地面積	6,905.70㎡	延床面積	17,469.21㎡	構造	RC造14階	戸数	185戸
	名称	いなべロジスティクスセンター																									
	所在地	三重県いなべ市																									
敷地面積	102,038.46㎡																										
延床面積	104,224.73㎡ (倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡ (倉庫2)																										
構造	S造5階(倉庫1) S造2階(倉庫2)																										
名称	ロイヤルパークス千種																										
所在地	愛知県名古屋市																										
敷地面積	6,905.70㎡																										
延床面積	17,469.21㎡																										
構造	RC造14階																										
戸数	185戸																										
開発実績		<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>食品メーカー工場</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>静岡県焼津市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>19,800.66㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>9,144.98㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>S造4階</td></tr> </table>	名称	食品メーカー工場	所在地	静岡県焼津市	敷地面積	19,800.66㎡	延床面積	9,144.98㎡	構造	S造4階	開発実績		<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>サン丸の内三丁目ビル</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>愛知県名古屋市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>396.68㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,789.50㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>S造12階</td></tr> <tr><td>戸数</td><td>66戸</td></tr> </table>	名称	サン丸の内三丁目ビル	所在地	愛知県名古屋市	敷地面積	396.68㎡	延床面積	2,789.50㎡	構造	S造12階	戸数	66戸
	名称	食品メーカー工場																									
	所在地	静岡県焼津市																									
敷地面積	19,800.66㎡																										
延床面積	9,144.98㎡																										
構造	S造4階																										
名称	サン丸の内三丁目ビル																										
所在地	愛知県名古屋市																										
敷地面積	396.68㎡																										
延床面積	2,789.50㎡																										
構造	S造12階																										
戸数	66戸																										
	<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>物流施設</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>静岡県焼津市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>11,654.43㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>5,955.87㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>S造平屋</td></tr> </table>	名称	物流施設	所在地	静岡県焼津市	敷地面積	11,654.43㎡	延床面積	5,955.87㎡	構造	S造平屋		<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>ニューシティレジデンス静岡鷹匠</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>静岡県静岡市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>510.55㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,938.36㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC造12階</td></tr> <tr><td>戸数</td><td>45戸</td></tr> </table>	名称	ニューシティレジデンス静岡鷹匠	所在地	静岡県静岡市	敷地面積	510.55㎡	延床面積	1,938.36㎡	構造	RC造12階	戸数	45戸		
名称	物流施設																										
所在地	静岡県焼津市																										
敷地面積	11,654.43㎡																										
延床面積	5,955.87㎡																										
構造	S造平屋																										
名称	ニューシティレジデンス静岡鷹匠																										
所在地	静岡県静岡市																										
敷地面積	510.55㎡																										
延床面積	1,938.36㎡																										
構造	RC造12階																										
戸数	45戸																										
			<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>ザ・エンブル七間町</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>静岡県静岡市</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>1,659.90㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>16,267.47㎡</td></tr> <tr><td>構造</td><td>RC造27階</td></tr> <tr><td>戸数</td><td>170戸</td></tr> </table>	名称	ザ・エンブル七間町	所在地	静岡県静岡市	敷地面積	1,659.90㎡	延床面積	16,267.47㎡	構造	RC造27階	戸数	170戸												
名称	ザ・エンブル七間町																										
所在地	静岡県静岡市																										
敷地面積	1,659.90㎡																										
延床面積	16,267.47㎡																										
構造	RC造27階																										
戸数	170戸																										

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

(注2) サン丸の内三丁目ビルについては、本投資法人にて取得後、丸の内エンブルコートに名称変更予定です。

(注3) 上記資産のうち、ニューシティレジデンス静岡鷹匠については、名称や外観写真を含め、ヨシコンが開発した当時の情報を記載しています。そのため、これらの情報は現況とは異なる可能性があります。なお、当該資産については、本書の日付現在、積水ハウス・リート投資法人が保有しており、本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

b. 木内建設株式会社（企画・開発力／情報力）

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

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

 木内建設株式会社

設立年月日	1944年4月19日
本店所在地	静岡県静岡市駿河区国吉田一丁目7番37号
資本金	10億7,000万円



(注1) 資本金は2020年8月31日現在のものです。

(注2) 上記は、本書の日付現在、木内建設株式会社が開発した資産を示したものです。本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

c. 日本国土開発株式会社（企画・開発力／情報力）

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

日本国土開発株式会社は、第三者売却物件の情報提供及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートする予定です(注3)。

 日本国土開発株式会社

設立年月日	1951年4月10日
本店所在地	東京都港区赤坂四丁目9番9号
資本金	50億1,275万円



(注1) 資本金は2020年5月31日現在のものです。

(注2) 上記は、本書の日付現在、日本国土開発株式会社が開発した資産を示したものです。本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(注3) 日本国土開発株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、本投資法人及び本資産運用会社に対して、上記内容のスポンサーサポートを提供することについて、本資産運用会社と合意しています。

(ロ) 物流系スポンサー

a. 鈴与株式会社（物流ノウハウ／信用力／情報力）

鈴与株式会社は、静岡県に拠点を置く総合物流業者です。DC・倉庫事業、運輸事業、港湾事業等の物流サービスを幅広く手掛けており、国内物流企業の中でもトップクラスの物流センター・ネットワークを展開しています。国内には約140拠点を有する他、海外にも12ヶ国で現地法人を展開しており、企業の現地進出を強力にバックアップできる体制を整えています。

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



設立年月日	1936年3月31日
本店所在地	静岡県静岡市清水区入船町11番1号
資本金	10億円

物流ノウハウ 信用力 情報力



(注1) 資本金は2020年3月31日現在のものです。
 (注2) 上記は、本書の日付現在、鈴与株式会社が保有する資産を示したものです。本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

b. 清和海運株式会社（物流ノウハウ／信用力／情報力）

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

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



設立年月日	1949年8月3日
本店所在地	静岡県静岡市駿河区森下町1番35号
資本金	1億6,750万円

物流ノウハウ 信用力 情報力



(注1) 資本金は2020年3月31日現在のものです。
 (注2) 上記は、本書の日付現在、清和海運株式会社が保有する資産を示したものです。本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(ハ) インフラ系スポンサー

a. 中部電力ミライズ株式会社（インフラノウハウ／信用力／情報力）

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

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

設立年月日	2020年4月1日
本店所在地	愛知県名古屋市中区東新町1番地
資本金	40億円



インフラノウハウ 信用力 情報力

(注) 資本金は2020年4月1日現在のものです。

b. 静岡ガス株式会社（インフラノウハウ／信用力／情報力）

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

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



インフラノウハウ 信用力 情報力

設立年月日	1910年4月16日
本店所在地	静岡県静岡市駿河区八幡一丁目5番38号
資本金	62億7,900万円



(注1) 資本金は2020年12月31日現在のものです。

(注2) 上記の本社ビルは、本書の日付現在における静岡ガス株式会社が保有する資産を示したものであり、本書の日付現在、本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(二) 金融・不動産系スポンサー

a. 株式会社静岡銀行（金融力／信用力／情報力）

株式会社静岡銀行は、盤石な財務体質から邦銀トップレベルの格付け（2021年2月28日現在）を誇る国内有数の地方銀行です。静岡県内のみならず、愛知県、神奈川県等東海地域に幅広いネットワークや、豊富な不動産物件情報を有しています。

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



金融力 信用力 情報力

設立年月日	1943年3月1日
本店所在地	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目10番地
資本金	908億円



(注1) 資本金は2020年3月31日現在のものです。

(注2) 上記のしずぎん本部タワーおよび本店は、本書の日付現在における株式会社静岡銀行が保有する資産を示したものであり、本書の日付現在、本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

b. 静岡不動産株式会社（信用力／情報力）

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

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

設立年月日	1961年4月4日
本店所在地	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目1番地
資本金	2億2,000万円



- (注1) 資本金は2020年3月31日現在のものです。
 (注2) 上記のアゴラ静岡および静岡呉服町スクエアビルは、本書の日付現在における静岡不動産株式会社が区分保有する資産を示したものであり、本書の日付現在、本投資法人が当該資産を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

⑥ CRE ニーズを捉えたパイプラインの深化

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

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

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

<CRE 提案によるパイプライン拡大のイメージ>



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

本投資法人は、産業地域の強みに着目していますが、そのコンセプトと、スポンサーによる CRE 提案でのパイプラインの拡大を通じた成長が、本投資法人の特徴ある成長戦略です。産業地域の多くの企業の CRE ニーズ、すなわち、不要な不動産の売却ニーズ (オフバラニーズ) と、企業の事業活動に活用する不動産活用ニーズを繋げて、

賃貸不動産を開発していくことが可能です。本投資法人与本運用会社及びスポンサーが連携して、このような不動産を開発していくことで、安定した不動産価格を享受できる産業地域というエリアにおいて、優良テナントからのキャッシュフローが得られる魅力的なアセットを取得する機会を本投資法人が活用することができます。本投資法人は、これらのアセットを取得して成長することにより、投資主利益の最大化に努めます。

＜本投資法人の産業地域に着目したコンセプトと CRE 提案による成長戦略＞



(出所) 経済産業省「製造品出荷額等(2018年)」より本資産運用会社が作成

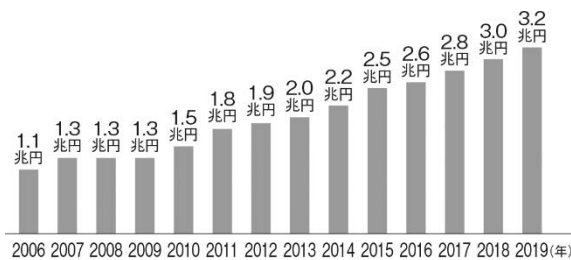
- (ハ) スポンサーによる CRE ニーズを活用した開発事例①～袋井プロジェクト～(物流アセット)(注)
 (広域物流を捉える好立地で 3rd パーティー物流企業(3PL)の CRE ニーズを取込み)
 下記のプロセスから、産業地域における CRE ニーズを取り込み、不動産の開発を行いました。

＜CRE ストーリー＞

- スポンサー企業の目利きを活かし、広域物流や広域商圈にアクセス可能な土地を確保
- 産業インフラアセット、生活インフラアセット双方の CRE ニーズから最適な組合せを模索
- 需要の拡大に伴い 3rd パーティー物流企業の増加する CRE ニーズ(物流施設の賃貸ニーズ)を背景に開発を推進



(注) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。



(出所) 月刊ロジスティクス・ビジネス「主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計」より本資産運用会社が作成

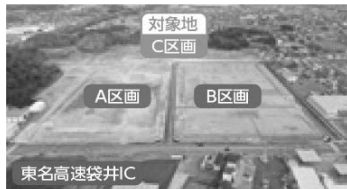
<競争優位性について>

- ✓ 袋井 IC 直結の好立地であり、東名高速道路へのアクセス良好。広域商圈、広域物流に対応
- ✓ IC 直結の大規模な敷地（A～C 区画合計：約 5 万坪）を活かしたスポンサー開発物件
- ✓ 周辺には郊外型商業施設も立ち並び、商業地としてのポテンシャルも高い

<概要>

袋井プロジェクトは、静岡県袋井市堀越を対象地とした開発プロジェクトです。袋井 IC 直結の好立地であり、東名高速道路へのアクセスが良好なため、後背地には優良な商圈を擁しながら、広域物流のニーズにも対応可能です。また、26,541.63 坪という大規模な敷地面積を活かした施設開発が可能であり、物流アセットを中心とした開発を計画していますが、生活基盤アセットとの複合開発を予定しています。

<高速道路による広域アクセス及び IC 直結の立地>



所在地	静岡県袋井市堀越
物件タイプ	物流施設(予定)
開発スケジュール	2021年3月：計画決定 2022年3月：竣工
敷地面積	26,541.63坪

メインスポンサーでもあるヨシコンが隣地（A 区画・B 区画）についても開発予定であり、対象地と合わせて 5 万坪程度の大規模開発を予定しています。

(二) スポンサーによる CRE ニーズを活用した開発事例②～静岡 IC プロジェクト～（底地アセット（産業インフラ型））(注)

（土木・建設機械の所有から利用の流れを捕捉し建設業のアウトソーシングの潮流を捉えたサービス産業の底堅い CRE ニーズに応じて、スポンサーの底地を提供し開発）

下記のプロセスにより、土木・建築機械の賃貸企業の CRE ニーズ（オフバラニーズ）を取り込み、賃貸不動産の開発を行いました。

<CRE ストーリー>

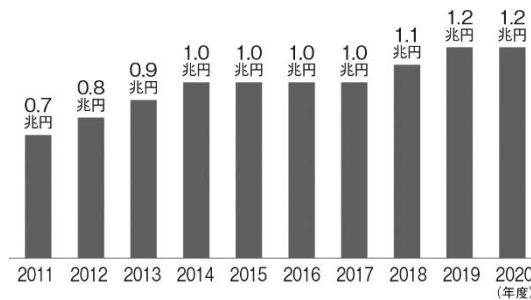
- a. 土木・建設機械の賃貸業界は、大型重機の所有から、サービスの利用への転換の追い風を受けた成長産業
- b. スポンサー企業が地域ネットワークから、CRE のオフバラニーズを捕捉
- c. 土木・建設機械の賃貸企業の CRE ニーズを捉えた提案により安定キャッシュフローを生む賃貸不動産が実現

＜CRE 提案による賃貸不動産の開発＞



(注) 本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

＜土木・建設機械の賃貸市場の推移＞



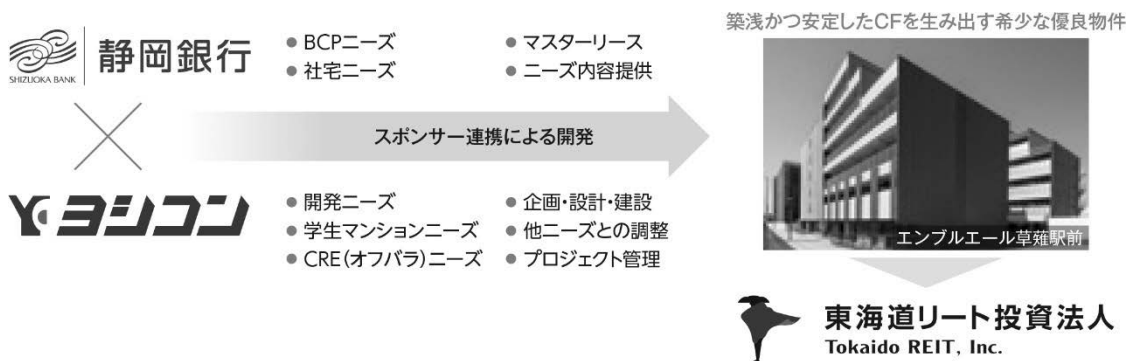
(出所) 特定サービス産業動態統計調査～土木・建設機械における物品賃貸業～より本資産運用会社が作成

- (ホ) スポンサーによる CRE ニーズを活用した開発事例③～住居系アセット～ (エンブルエール草薙駅前)
 (静岡銀行の BCP ニーズと学生マンションニーズ等、CRE ニーズの複合による開発)
 下記のプロセスにより、関係する当事者相互の CRE ニーズをマッチングし、不動産の開発を行いました。

＜CRE ストーリー＞

- スポンサー企業が静岡銀行近傍の用地を確保
- 静岡銀行は、災害耐性を高めるため BCP を推進しており、CRE ニーズが存在
- スポンサー企業が察知していた学生マンション大手企業の CRE ニーズと組み合わせることにより双方のニーズを充足した不動産開発を実現

＜CRE 提案による賃貸不動産の開発＞



⑦ 強固なレンダーフォーメーションに支えられた安定的な財務基盤

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションによる安定的な財務基盤を構築します。

(イ) 安定的な財務基盤の構築

a. 株式会社みずほ銀行と株式会社静岡銀行がメインレンダー

本投資法人のメインレンダーは、株式会社みずほ銀行と株式会社静岡銀行となる予定です。株式会社静岡銀行は、本投資法人のスポンサーの1社です。

b. 借入予定の状況

借入先	借入予定金額	返済期限	利率
株式会社みずほ銀行と 株式会社静岡銀行を リードレンジャーとする協調融資団	26億円	2022年6月23日	基準金利に0.2%を加えた利率
	68億円	2024年6月23日	基準金利に0.5%を加えた利率
	56億円	2026年6月23日	基準金利に0.7%を加えた利率
合計	150億円	—	—

(注) 新規借入れについては、借入予定先である金融機関から協調融資に関する意思表示に係る通知書を受領しています。本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記はかかる意思表示に係る通知書の記載及び現時点での想定に基づき記載されています。したがって、実際に新規借入れが行われることは保証されているものではなく、また、借入金総額を含む借入条件も変更されることがあります。

c. デットファイナンスの方針

本投資法人は金利環境に応じて、借入の変動・固定割合を調整して借入を行うものとし、また、リファイナンスリスク低減のため、返済期限の分散を行います。

d. エクイティファイナンスの方針

本投資法人は外部成長を伴う投資口発行を図ることで継続的な成長を企図します。また、エクイティファイナンスに際しては、金融環境、不動産市況に鑑み、投資口価格及び分配金の希薄化に配慮します。

⑧ ポートフォリオ構築方針

(イ) 用途別投資比率

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

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

(ロ) 地域別投資比率

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

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

(ハ) 運用期間

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

(二) 共通投資基準

①耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、新耐震基準適合（旧耐震基準ではあるが新耐震基準に適合するよう耐震補強工事実施済である物件を含みます。）及びPML値（地震による予想最大損失率をいいます。）が15%以下の物件とします。 ・取得時においてPML値が15%以上の物件は個別に地震保険を付保します。
②遵法性	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、都市計画法、建築基準法及びこれに関する法令を遵守している物件とします。ただし、既存不適格の物件、また、安全性等の観点から重大ではないと判断できる場合には投資対象とすることができます。後者の場合、可及的速やかに遵法性を確保するよう努めるものとします。
③環境	<ul style="list-style-type: none"> ・有害物質等に関する法令に適合している物件、又は当該法令及びへの対応が完了している物件とします。ただし、安全性等の観点から重大ではないと判断できる場合には投資対象とすることができます。この場合、可及的速やかに遵法性を確保するよう努めるものとします。
④権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認のうえ、権利が適切に保全されていることが確認できる物件とします。 ・共有物件、区分所有、借地物件の場合は、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点等）、信用力、運営管理や持分処分における制約事項が少ないと見込まれる物件とします。 ・底地については上記に準じて個別に判断します。
⑤開発不動産等	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、安定した収益を創出している竣工後の稼働不動産等を投資対象とします。 ・ただし、良質な不動産等の確保の観点から、配当に与える影響等を総合的かつ慎重に検討したうえで、下記の基準に合致するものに限り、未稼働不動産等(注)又は開発予定若しくは開発中の不動産等に投資を行う場合があります。 ・建築確認が取得されていること ・完工リスク・リーシング関連リスクへの対応が十分行われていること ・マーケット需給の観点から、適切な商品企画であることが確認されていること <p>(注) 「未稼働不動産等」とは、竣工済みでありながら、稼働率がゼロ又は極端に低い不動産等をいいます。ただし、一定期間経過後に稼働率が上昇することを内容とする賃貸借契約等が締結されている場合には、未稼働不動産等の区分から除外されることがあります。</p>
⑥不動産対応証券	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の事項を総合的に勘案した上で、第三者が資産運用を行う不動産ファンド（開発型を含みます。）に係る不動産対応証券への投資を行うことができるものとします。 ① 不動産対応証券の裏付けとなる不動産等（以下「裏付け資産」といいます。）が、本資産運用会社の定める投資基準に適合した資産であること。 ② 投資対象となる不動産対応証券の裏付け資産について、原則として、当該裏付け資産の売却時における取得機会が本投資法人に与えられており、かつ本投資法人の保有資産の総額に対する不動産対応証券の割合が10%以内であること。

(ホ) 用途別投資基準

産業インフラアセット		
物流アセット及び産業ビジネスアセット（事業所を除きます。）並びにこれらを使用途とする底地	投資基準	<ul style="list-style-type: none"> ・立地：消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路への良好なアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへの良好なアクセス等を有する立地。 ・規模：1物件あたり10億円以上、延床面積10,000㎡以上
	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアの特性を考慮し、建物スペック、賃料設定等に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した収益と賃貸需要が見込める物件とします。
産業・ビジネスアセットのうち事業所及びそれを使用途とする底地	投資基準	<ul style="list-style-type: none"> ・立地：エリアの特性上、安定した事務所需要が見込めるエリアにおいて、事務所需要が集積している立地。 ・規模：1物件あたり5億円以上
	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件、周辺の賃貸事務所マーケット、建物スペック等の分析から、安定した需要が見込める物件とします。
生活インフラアセット		
住居系アセット	投資基準	<ul style="list-style-type: none"> ・立地：エリアの特性上、安定した賃貸需要が見込める立地。 ・規模：1物件あたり5億円以上
	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅の他、運営型住宅（学生寮、社員寮、シニア施設等）も対象とします。
底地アセット（生活圏配送・販売型）及びその他アセット（生活圏配送・販売型）	投資基準	<ul style="list-style-type: none"> ・立地：商圏人口、地域における施設の競争力、道路アクセス等の分析から、安定した需要が見込める立地。 ・規模：1物件あたり5億円以上
	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・都市型、郊外型、ロードサイド型のすべてを対象とします。 ・テナントの業態や契約条件、立地条件、対象となる商圏の分析等から、安定した需要が見込める物件とします。
その他	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・その他底地、公共施設・ターミナル施設、その他用途等を対象とします。 ・ロケーション、築年数、契約条件等を総合的に勘案し、安定したキャッシュフローが見込まれる物件とします。

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

(ヘ) ブリッジファンドを活用した物件の取得

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

- a. ブリッジファンドを活用した物件の取得は、本資産運用会社とブリッジファンドを運営する第三者（以下「ブリッジファンド運営者」といいます。）との合意により行います。当該合意に際しては、ブリッジファンド運営者との間で、ブリッジファンドによる取得のストラクチャー及び諸条件、役割分担、業務範囲、各種資料の取扱い、利益相反回避のための方策等について折衝を行い、その折衝経緯等につき記録します。
- b. ブリッジファンドを活用した物件の取得に際しては、本投資法人が適切な時期に行行使可能な優先交渉権をブリッジファンドから付与されること及び本投資法人が取得を強制されることがないことを確保することを原則とします。
- c. ブリッジファンドによる物件の取得に際しては、ブリッジファンド運営者において、物件の取得に係る意思決定を独自に行い、最終的な取得の意思決定は当

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

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

(ト) 売却方針

物件の売却については以下の項目を遵守します。

- a. 売却価格は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を考慮し個別に判断します。
- b. 本資産運用会社の定める「利害関係者取引規程」に定義される利害関係者へ物件を売却する場合の売却価格は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を下回ってはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。
- c. 上記b.の利害関係者以外の第三者へ物件を売却する場合の売却価格は、物件特性や不動産の劣化又は陳腐化等を総合的に勘案した合理的な価格とします。

⑨ 財務戦略

(イ) 財務方針

a. 基本方針

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

b. エクイティ戦略

新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV（借入金額と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。以下同じです。）水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境を踏まえて決定します。

c. デット戦略

返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。

LTV の条件については原則として 60%を上限としますが、運営上は 40～50%を目安に運用します。

機動的な借入れを実行するため、コミットメントラインを設定することがあります。

借入れに際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。

借入れに際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

都市銀行及び各地の地域金融機関とのリレーションによる安定的かつ健全な財務運営に努めます。

d. 余資運用等

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

(ロ) 借入れの予定

前記「⑦ 強固なレンダーフォーメーションに支えられた安定的な財務基盤 (イ) 安定的な財務基盤の構築 c. 借入予定の状況」をご参照ください。

⑩ ガバナンス体制

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

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

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

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

一般募集において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社のスポンサーであるヨシコン株式会社に対して 12,560 口を割り当てる予定であり、これを前提とすると、本投資法人の上場時点において、ヨシコン株式会社は発行済投資口総数の約 10.4%(注)を保有する予定です。

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

(注) グリーンシュエーションの行使によりみずほ証券株式会社に対して本投資口が売却される場合には、ヨシコン株式会社が保有する本投資口の口数は当該売却口数に応じて減少することとなります。すなわち、ヨシコン株式会社からみずほ証券株式会社に対して付与されたグリーンシュエーションが全て行使された場合、ヨシコン株式会社は、本投資法人の上場時における発行済投資口の約10.4%を保有する予定（保有投資口数は18,360口）です。一方、みずほ証券株式会社がグリーンシュエーションを全く行使しない場合、ヨシコン株式会社は、本投資法人の上場時における発行済投資口数の約15.0%を保有する予定（保有投資口数は26,500口）です。

⑪ デュー・ディリジェンス基準

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

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりです。

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

⑫ フォワード・コミットメント等に関する方針

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

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

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

なお、本件売買契約（後記「(2) 投資対象 ③ 「取得済資産及び取得予定資産の概要」で定義します。」）は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規程の基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

⑬ PM（プロパティマネジメント）基本方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) テナント選定方針

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

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

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

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

(ハ) 賃貸条件の決定方針

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

(ニ) PM 会社の選定

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

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

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

本投資法人は、PM 会社を選定するにあたり、ヨシコンと他の PM 会社を選定基準に照らし、地域密着性に裏付けられたテナントに関する情報網とテナント営業力、物件

特性、及びコスト等に関する総合評価を行い、ヨシコンにPM業務を委託することに合理性があると判断した場合、ヨシコンにPM業務を委託する方針です。

(ホ) PM会社の管理

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

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

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

(ヘ) 賃貸

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

(ト) 物件の管理

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

(チ) マスターリース会社の利用

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

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

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

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

(リ) 修繕計画の基本方針

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

(ヌ) 工事発注

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

(ル) 付保方針・基準

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

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

各不動産の特性に応じて、適切と判断される内容の損害保険を付保します。

⑭ 情報開示方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) 法定開示方針

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

(ハ) 適時開示方針

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

(ニ) 任意開示方針

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

(ホ) IR戦略

IR活動を通じ、投資主の信頼と共感を得られることを目指します。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等（次に掲げるものを総称していいます。）

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- e. 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
- f. 当事者の一方が相手方の行う前記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 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

(ロ) 裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称します。）

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（前記（イ） d.、e. 及び g. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) その他の特定資産

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 1 号に定めるものをいいます。）
- d. 地方債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 2 号に定めるものをいいます。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に定めるものをいいます。）
- f. 有価証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項に定める有価証券及び同条第 2 項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記（イ）、（ロ）及び（ハ）に定めるものを除きます。）
- g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
- h. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号に定めるものをいいます。）

(ニ) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する次に掲げる権利

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

- c. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - d. 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
 - e. 民法上の地役権
 - f. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく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。）
 - g. 前記 a. から f. までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利
- (ホ) 金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)までを適用するものとします。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ⑧ ポートフォリオ構築方針 (ニ) 共通投資基準」及び「(1) 投資方針 ⑧ ポートフォリオ構築方針 (ホ) 用途別投資基準」をご参照ください。
- (ロ) 地域別、用途別等による投資割合は、前記「(1) 投資方針 ⑧ ポートフォリオ構築方針 (イ) 用途別投資比率」及び「(1) 投資方針 ⑧ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 地域別投資比率」をご参照ください。

③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2021 年 3 月 30 日付で、丸の内エンブルコート（以下「取得済資産」ということがあります。）を取得しました。

また、本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行により調達する資金及び借入金により、取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得することを予定しています。

本投資法人は、本募集の対象となる投資口の発行により調達した資金で資産を取得するべく、取得予定資産について、2021 年 4 月 21 日付で、各取得予定資産に係る現所有者又は現受益者（以下「売主」といいます。）との間で、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等を売買代金支払の前提条件とする不動産売買契約及び信託受益権売買契約（以下、これらの不動産売買契約及び信託受益権売買契約並びに取得済資産に係る不動産売買契約を総称して「本件売買契約」といいます。）を締結していますが、本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規程の基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

本件売買契約のうち、取得済資産に係る不動産売買契約については、既に決済は完了しています。

また、本件売買契約のうち、取得予定資産に係る不動産売買契約及び信託受益権売買契約は、売主又は買主が当該売買契約に違反し、違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができます。

ただし、当該売買契約においては、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付の実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該売買契約を解除できるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了

できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、違約金の支払いに伴う本投資法人の財務及び分配金等への影響はありません。

なお、取得予定資産の売主は、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (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。

(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び取得予定資産の物件名称、取得（予定）価格、投資比率、鑑定 NOI 利回り、償却後 NOI 利回り及び取得（予定）年月日は、以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号 (注 1)	物件名称	取得（予定） 価格 (百万円) (注 2)	投資 比率 (%) (注 3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 4)	償却後 NOI 利回り (%) (注 5)	取得 (予定) 年月日 (注 6)
産業 インフラ アセット	物流 アセット	LO-1	いなべ ロジスティクス センター	6,230	20.5	6.3	5.4	2021年6 月23日
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビルディ ング四日市	1,620	5.3	6.6	5.3	2021年6 月23日
		OF-2	葵タワー	2,300	7.6	5.7	5.3	2021年6 月23日
	小計			10,150	33.5	-	-	-
生活 インフラ アセット	住居系 アセット	RE-1	ロイヤルパーク ス千種	4,400	14.5	5.8	4.5	2021年6 月23日
		RE-2	丸の内エンブル コート	1,080	3.6	5.0	3.4	2021年3 月30日
		RE-3	エンブルエール 草薙駅前	2,000	6.6	6.0	4.4	2021年6 月23日
		RE-4	エンブルエール 草薙	750	2.5	6.7	4.9	2021年6 月23日
	底地アセット (生活圏配送・販 売型)	RL-1	浜松プラザ（底 地）	11,950	39.4	5.0	4.9	2021年6 月23日
	小計			20,180	66.5	-	-	-
合計／平均				30,330	100.0	5.6	4.9	-

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ⑧ ポートフォリオ構築方針」において定められる「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせ物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、LOは物流アセット、OFは産業・ビジネスアセット、REは住居系アセット、RLは底地アセット（生活圏配送・販売型）を表します。以下同じです。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。
- (注2) 「取得（予定）価格」は、本件売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得（予定）価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「償却後NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIを取得（予定）価格で除した値、平均欄には、各物件の償却後NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「取得（予定）年月日」は、本件売買契約に記載された各不動産又は信託受益権の取得（予定）日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本書の日付現在、上表記載のとおりですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。

(ロ) 取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得済資産に関する前所有者、取得時期及び取得価額並びに取得予定資産に関する現所有者又は現受益者、取得時期及び取得価額は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	権利形態 (注1)	(取得済資産) 前所有者 (取得予定資産) 現所有者又は現受益者	取得時期(注2)	取得価額 (百万円)(注3)
取得済資産					
RE-2	丸の内エンブルコート	所有権	非開示 (注4)	(土地) 2014年9月29日 (建物) 2016年3月4日	非開示(注4)
取得予定資産					
LO-1	いなペロジスティクスセンター	信託受益権	合同会社伊勢1 (注5)	2020年3月31日	—
OF-1	ミッドビルディング四日市	信託受益権	合同会社伊勢1 (注5)	2020年3月31日	—
OF-2	葵タワー	所有権	ヨシコン株式会社 (注5)	2020年9月25日	2,075
RE-1	ロイヤルパークス千種	信託受益権	合同会社尾張1 (注5)	2019年9月27日	—
RE-3	エンブルエール草薙駅前	信託受益権	ヨシコン株式会社 (注5)	(土地) 2015年12月17日 (建物) 2021年2月22日	—
RE-4	エンブルエール草薙	信託受益権	ヨシコン株式会社 (注5)	(土地) 2016年7月7日、 2018年6月12日 (建物) 2019年3月10日	—
RL-1	浜松プラザ(底地)	信託受益権	合同会社とおとうみ 1 (注5)	2018年10月29日	—

- (注1) 「権利形態」は、取得済資産については本投資法人が保有する権利の種類を、取得予定資産については本投資法人が取得する予定の権利の種類を、それぞれ記載しています。なお、エンブルエール草薙駅前及びエンブルエール草薙については、本書の日付現在、現所有者が保有する権利形態は所有権ですが、本投資法人への譲渡前に信託譲渡し、本投資法人はかかる信託の受益権を取得する予定です。
- (注2) 「取得時期」は、取得済資産の前所有者及び取得予定資産の現所有者又は現受益者による所有権又は信託受益権取得日を登記簿に基づき記載しています。
- (注3) 「取得価額」は、取得済資産の前所有者及び取得予定資産の現所有者又は現受益者における取得時期より1年が経過していない物件を対象に、前所有者又は現所有者若しくは現受益者が当該物件の取得に要した金額(売買代金に不動産取得額、登録免許税、媒介手数料を含めた取得原価)を参考情報として、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 前所有者の名称及び取得価額については、開示承諾が得られていないため非開示としています。なお、当該前所有者は、本資産運用会社の利害関係者には該当しません。
- (注5) 「現所有者又は現受益者」は、本資産運用会社の利害関係者に該当します。

(ハ) ポートフォリオ一覧

取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	建物面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間 賃料収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能面積 (㎡) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
産業インフラアセット	物流アセット	LO-1	いなペロジスティクスセンター	三重県 いなべ市	102,038.46	104,224.73 (倉庫1、 事務所等) 7,061.60 (倉庫2)	1995年 9月28日 (倉庫1・ 事務所) 2004年 9月6日 (倉庫2)	—(注9)	105,914.86	105,914.86	3	100.0
	産業・ビジネスアセット	OF-1	ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	1,025.94	5,165.48	1991年 2月14日	125	3,685.36	3,842.47	22	95.9
		OF-2	葵タワー	静岡県 静岡市	4,923.89	42,532.27	2010年 3月31日	176(注10)	2,858.50	2,858.50	1	100.0
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-1	ロイヤルパークス千種	愛知県 名古屋市	6,905.70	17,469.21	2007年 11月29日	360	11,708.89	12,443.80	174	94.1
		RE-2	丸の内エンブルコート	愛知県 名古屋市	396.68	2,789.50	2016年 3月4日	55	1,819.10	2,158.31	56	84.3
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	静岡県 静岡市	3,070.99	6,486.26	2021年 2月22日	129	6,486.26	6,486.26	1	100.0
		RE-4	エンブルエール草薙	静岡県 静岡市	1,641.26	2,908.12	2019年 3月10日	60	2,908.12	2,908.12	1	100.0
	(生活圏配送・販売型)	RL-1	浜松プラザ(底地)	静岡県 浜松市	135,838.91	11,229.79	2000年 11月9日 (赤ちゃん本舗棟・ ゼビオ棟) 2000年 11月7日 (管理棟)	633	80,421.45	80,421.45	7	100.0
合計/平均					255,841.83	199,866.96	—	—(注9)	215,802.54	217,033.77	265	99.4

(注1) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。なお、葵タワーについては、建物の敷地全体の面積を記載しています。

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

(注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」は、2021年2月末日現在の各取得済資産又は取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。また、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、当該取得済資産又は取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの間で締結されている2021年2月末日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除いています。

(注5) 「賃貸面積」は、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、信託受託者とヨシコンの間で、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外の取得済資産又は取得予定資産についてはパス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸面積を含みません。以下同

じです。

- (注6) 「賃貸可能面積」は、各取得済資産又は取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。以下同じです。
- (注7) 「テナント数」は、2021年2月末日現在の各取得済資産又は取得予定資産に係る賃借人の数（ただし、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき賃借する賃借人の数をいいます。）を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みます。
- (注8) 「稼働率」は、2021年2月末日現在における、各取得済資産又は取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約（ただし、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。）に表示された賃貸面積の合計を各取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) いなペロジスティクスセンターのテナントから開示について承諾を得られていないため非開示としています。合計値についても同様です。
- (注10) ただし、賃貸借期間の開始日までに、テナント契約の成約状況に応じて貸借人及び賃借人が協議して、当該金額を超える金額を別途合意した場合には、当該金額となります。

(二) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から、2021年1月1日（葵タワーについては2021年2月1日）を価格時点として各取得済資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ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。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	収益価格						鑑定 NOI 利 回り (%) (注2)
						直接還元 法による 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	DCF 法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (百万 円) (注1)	
産業 インフラ アセット	物流 アセット	LO-1	いなベロジ スティクス センター	日本 ヴァリュ アーズ 株式会社	6,780	6,720	5.5	6,830	5.3	5.7	394	6.3
		小計				6,780	6,720	—	6,830	—	—	—
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビル ディング四 日市	大和不動 産鑑定株 式会社	1,810	1,850	5.3	1,790	5.1	5.5	106	6.6
		OF-2	葵タワー	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2,570	2,670	4.8	2,520	4.9	5.0	131	5.7
		小計				4,380	4,520	—	4,310	—	—	—
生活 インフラ アセット	住居系 アセット	RE-1	ロイヤルパ ークス千種	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	4,900	5,030	4.5 (注3)	4,840	4.5	4.7 (注4)	257	5.8
		RE-2	丸の内エン ブルコート	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	1,210	1,240	4.1	1,190	4.2	4.3	53	5.0
		RE-3	エンブルエ ール草薙駅 前	大和不動 産鑑定株 式会社	2,210	2,240	5.2	2,190	5.0	5.4	120	6.0
		RE-4	エンブルエ ール草薙	JLL 森井 鑑定株 式会 社	969	984	5.0	954	4.8	5.2	50	6.7
		小計				9,289	9,494	—	9,174	—	—	—
	送・ 販売型 (生活 圏配 底地 アセット)	RL-1	浜松プラザ (底地)	大和不動 産鑑定株 式会社	12,500	12,700	4.7	12,400	4.5	4.9	596	5.0
		小計				12,500	12,700	—	12,400	—	—	—
合計/平均					32,949	33,434	—	32,714	—	—	—	5.6

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

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

(注3) 直接還元法 (修正インウッド式) で採用する割引率を記載しています。

(注4) 保有期間満了後の売却価格査定時の割引率を記載しています。

(ホ) 建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート（ER））の概要

本投資法人は、各取得済資産及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社より取得しています（以下「建物状況評価報告書」といいます。）。

建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1)(注3)
LO-1	いなべロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月7日	0	36,185
OF-1	ミッドビルディング四日市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月7日	0	10,942
OF-2	葵タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年8月19日	0	5,641
RE-1	ロイヤルパークス千種	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月29日	0	5,589
RE-2	丸の内エンブルコート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月23日	0	4,315
RE-3	エンブルエール草薙駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年3月2日	0	3,779
RE-4	エンブルエール草薙	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年8月20日	0	1,996
RL-1	浜松プラザ（底地）	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月12日	0	2,413

(注1) 短期修繕費及び長期修繕費（年平均）は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又はSOMPOリスクマネジメント株式会社の作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

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

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

(へ) 取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

各取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、いなペロジスティクスセンター、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種及び浜松プラザ（底地）について、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（いなペロジスティクスセンター及びミッドビルディング四日市）、新日本管財株式会社（ロイヤルパークス千種）及びSOMPOリスクマネジメント株式会社（浜松プラザ（底地））に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社からは設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の、新日本管財株式会社からは構造計算書、構造図、意匠図を検討の結果、構造計算において故意の改ざん、偽造などの不正はないものと判断される旨の、SOMPOリスクマネジメント株式会社からは構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、及び設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられない旨の総合所見を、それぞれ取得しています。かかる所見は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、新日本管財株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、新日本管財株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
LO-1	いなペロジスティクスセンター	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫1・事務所等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫2）	村田機械株式会社、村田機械一級建築士事務所、大成建設株式会社（倉庫1・事務所等） 日揮株式会社、東急建設株式会社（倉庫2）	三重県建築主事	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫1・事務所等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫2）（注1）	三重県建築主事
OF-1	ミッドビルディング四日市	株式会社大建設	鹿島建設株式会社	四日市市建築主事	株式会社大建設	四日市市建築主事
OF-2	葵タワー	株式会社アール・アイ・エー	株式会社竹中工務店	静岡市建築主事	株式会社アール・アイ・エー、株式会社竹中工務店	静岡市建築主事
RE-1	ロイヤルパークス千種	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	日本イーアールアイ株式会社	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所	日本イーアールアイ株式会社
RE-2	丸の内エンブルコート	源建築設計事務所	株式会社杉本組	株式会社確認サービス	株式会社名構設計	一般財団法人愛知県建築住宅センター
RE-3	エンブルエール草薙駅前	ヨシコン株式会社一級建築士事務所	ヨシコン株式会社	一般財団法人静岡建築住宅まちづくりセンター	株式会社ヒラテ技研一級建築士事務所	NPO法人静岡建築技術安心支援センター

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
RE-4	エンブルエール草薙	ヨシコン株式会社一級建築士事務所	有限会社一成工房	一般財団法人静岡建築住宅まちづくりセンター	株式会社ヒラテ技研一級建築士事務所	NPO 法人 静岡県建築技術安心支援センター
RL-1	浜松プラザ(底地)	株式会社泉沢建築設計事務所(赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所(管理棟)	竹中・戸田建設工事共同事業体(赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 大和ハウス工業株式会社(管理棟)	浜松市建築主事	株式会社泉沢建築設計事務所(赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 大和ハウス工業株式会社(管理棟)	浜松市建築主事

(注1) 倉庫2について、デロイトトーマツ PRS 株式会社により構造計算再計算書が作成されています。

(注2) 設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関の各欄に記載の名称については、設計、施工、確認検査、構造計算及び構造計算確認がなされた当時の社名を記載しています。

(ト) 地震リスク分析等の概要

各取得済資産及び取得予定資産に係る PML（予想最大損失率）は、以下のとおりです。各 PML の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による 2020 年 12 月若しくは 2021 年 3 月付建物状況評価報告書及び 2021 年 2 月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

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

物件番号	物件名称	PML 値（予想最大損失率）（%）
LO-1	いなペロジスティクスセンター	2.4
OF-1	ミッドビルディング四日市	7.4
OF-2	葵タワー	10.2
RE-1	ロイヤルパークス千種	4.0
RE-2	丸の内エンブルコート	3.0
RE-3	エンブルエール草薙駅前	10.5
RE-4	エンブルエール草薙	14.9
RL-1	浜松プラザ（底地）	12.1
ポートフォリオ全体(注)		2.8

(注) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2021年3月付「8物件地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(チ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、賃料合計が全月間賃料合計の 10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

	テナントの総数(注 1)	月間賃料収入(千円)(注 2)	賃貸面積(m ²)	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%) (注 3)
浜松プラザ(底地)	7	52,823	80,421.45	80,421.45	100.0
いなペロジスティクスセンター	3	- (注 4)	105,914.86	105,914.86	100.0
ロイヤルパークス千種	174	30,034	11,708.89	12,443.80	94.1

(注1) 「テナントの総数」は、2021年2月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。なお、いなペロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みます。

(注2) 「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、2021年2月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産会社若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税及び地方消費税は除いています。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定

である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税及び地方消費税は除いています。

(注3) 「稼働率」は、2021年2月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。

(注4) 開示することについてテナントの承諾が得られていないため非開示とします。

(リ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。なお、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、転借人をテナントとして取り扱って記載しています。

・契約期間満了日、賃料及び賃貸面積等

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
					(百万円)	比率(%)	(㎡)	比率(%) (注2)
1	トヨタ自動車株式会社	製造業	いなベロジステイクセンター	2024年9月30日/ 2021年5月31日 (注4)	-(注3)	-(注3)	81,641.30	37.8
2	-(注3)	-(注3)	浜松プラザ(底地)	-(注3)	-(注3)	-(注3)	28,956.56	13.4
3	株式会社トヨタカスタマイジング&ディベロップメント	製造業	いなベロジステイクセンター	2024年9月30日	-(注3)	-(注3)	24,273.56	11.2

(注1) 各賃貸借契約の概要については、後記「⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(注2) 2021年2月末日現在における運用資産の総賃貸面積に占める割合を記載しております（小数第2位は切り捨てて記載しています。）。

(注3) テナントから開示について承諾が得られていないため非開示としています。

(注4) 2021年5月6日現在において有効な賃貸借契約の満了日を記載していますが、当該テナントとの間で再契約の締結に向けて協議を行っており、当該再契約が締結された場合、その契約期間満了日は2022年5月30日となる予定です。

(ヌ) 担保の状況

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、該当事項はありません。

④ ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合のポートフォリオの分散の概況は、以下のとおりです。

(イ) 用途タイプ別投資比率

大分類	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%) (注)
産業インフラセット	3	10,150	33.5
生活インフラセット	5	20,180	66.5
合計	8	30,330	100.0

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

(ロ) 用途別投資比率

分類	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%） （注）
物流アセット	1	6,230	20.5
産業・ビジネスアセット	2	3,920	12.9
住居系アセット	4	8,230	27.1
底地アセット （生活圈配送・販売型）	1	11,950	39.4
合計	8	30,330	100.0

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

(ハ) 地域別投資比率

地域	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%） （注）
静岡県	4	17,000	56.1
愛知県	2	5,480	18.1
三重県	2	7,850	25.9
合計	8	30,330	100.0

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

⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

- a. 「特定資産の概要」欄に関する説明
- ・「物件名称」は、各取得済資産の名称又は取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
 - ・「大分類」は、本投資法人が投資対象とする産業インフラセット、生活インフラセットのいずれかを、また、「小分類」は、物流アセット、産業・ビジネスアセット、住居系アセット、底地アセット（生活圈配送・販売型）のいずれかを、それぞれ記載しています。
 - ・「取得（予定）年月日」は、本件売買契約のうち取得済資産に係る売買契約に記載された不動産の取得日又は本件売買契約のうち取得予定資産に係る売買契約又は信託受益権売買契約に記載された各不動産又は不動産信託受益権の取得予定日を記載しています。
 - ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
 - ・「取得（予定）価格」は、本件売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した各取得済資産又は取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
 - ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一笔の所在地）を記載しています。
 - ・「交通」については、住居系アセット、産業・ビジネスアセットは徒歩分数、物流アセット、底地アセット（生活圈配送・販売型）については、最寄りの IC 等からの距離を記載します。徒歩分数については、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。距離については、不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書に記載された距離を記載しています。
 - ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
 - ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
 - ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
 - ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
 - ・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
 - ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
 - ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」は、各取得済資産又は取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

- ・「稼働率」は、2021年2月末日現在における各取得済資産又は取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約（ただし、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。）に表示されている賃貸面積の合計と各取得済資産又は取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・「ML 会社」、「PM 会社」及び「信託受託者」は、取得済資産のマスターリース会社及び PM 会社、又は取得予定資産の取得後にマスターリース会社、PM 会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML 種別」については、取得済資産に係る又は取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
 - ・「主要テナント」は、2021年2月末日現在で有効な賃貸借契約（ただし、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。）に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、当該取得済資産又は取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パス・スルー型マスターリース契約の物件についてはエンドテナントを記載し、底地物件については、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。
 - ・「戸数」は、住居系アセットについて、本投資法人が賃貸可能と考える区画数を記載しているか、又は住居を用途とする取得予定資産若しくは区画において本投資法人が賃貸可能な区画数を、住戸タイプ別に記載しています。
 - ・「特記事項」には、2021年5月6日現在において各取得済資産又は取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得済資産又は取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・「テナント数」は、2021年2月末日現在の各取得済資産又は取得予定資産に係る賃借人の数（ただし、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき賃借する賃借人の数をいいます。）を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。
 - ・「年間賃料収入」は、2021年2月末日現在の各取得済資産又は取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。また、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの間で締結されている2021年2月末日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属

施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除いています。

- ・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金(百万円未満は切り捨て)の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2021年2月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、当該取得済資産又は取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「契約月額賃料合計」は、当該期間中の各月末日現在の各取得済資産又は取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する旨の特約がなされる場合や、約定どおりの支払いがなされない場合、また、テナントが退去する場合や賃貸借契約の条件が変更される場合があり得ることから、当該金額は、実際に本投資法人が収受する賃料収入額とは一致するとは限りません。
- ・「期末稼働率」は、各計算期間末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 「物件概要」欄に関する説明

- ・「物件概要」欄は、本資産運用会社が取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料又は見解に基づいて記載しています。当該資料は、一定時点における作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

d. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」欄は、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL 森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ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。

L0-1 いなペロジスティクスセンター		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	物流アセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2021年6月23日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	6,230,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	6,780,000,000円 (2021年1月1日)		
所在地(住居表示)	三重県いなべ市藤原町藤ヶ丘37番地				
交通	三岐鉄道三岐線「西藤原」駅 北東方約3,700m付近				
土地	地番	いなべ市藤原町藤ヶ丘37番地	建物	建築年月日	1995年9月28日(倉庫1) 2004年9月6日(倉庫2)
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき5階建(倉庫1) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建(倉庫2)
	容積率	200%		延床面積	104,224.73㎡(倉庫1・事務所等) 7,061.60㎡(倉庫2)
	用途地域	準都市計画区域内、工業専用地域		設計者	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所(倉庫1) 日揮株式会社一級建築士事務所(倉庫2)
	敷地面積	102,038.46㎡		施工者	村田機械株式会社、村田機械一級建築士事務所、大成建設株式会社(倉庫1) 日揮株式会社、東急建設株式会社(倉庫2)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	105,914.86㎡	稼働率	100.0%		
ML会社	-	ML種別	-		
PM会社	シービーアールイー株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
主要テナント	トヨタ自動車株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	3(注1)
年間賃料収入	非開示(注2)
敷金、保証金	非開示(注2)

(注1) テナントのうち1つは、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントです。

(注2) テナントから開示について承諾を得られていないため非開示としています。

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率	100%	100%	100%

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

物件概要（取得のポイント）

1. 産業集積や広域へのアクセスの良さを背景に豊富なニーズを取り込むことが可能な立地
いなべ市内の集積する工場等の物流ニーズとともに中部圏のみならず、京阪神等の広域の物流ニーズの吸引も可能な立地条件を備えています。
2. いなべ市には、大手メーカーの工場が集積（製造品出荷額は市区町村別で全国 32 位）
いなべ市は三重県の北端にあり、「トヨタ車体」「トヨタ紡績」「デンソー」等、世界有数の自動車メーカーのサプライヤー等の工場が集積しています。
3. 至近（5km）の IC 完成（2024 年度目途）で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上
2024 年度開通を目前に東海環状自動車道が整備されており、完成後には本物件から 5 km の位置に北勢 IC が設置される予定です。開通後は、愛知県、岐阜県、そして、滋賀県、京都府を始めとした京阪神エリアとのアクセスが更に向上し、道路交通網の向上を見据え、いなべ市では近年、工場等の企業進出が増加しています。
4. 競争力のある賃料を維持しており、優良テナントの固着性は高い
信用力の高い優良テナントと競争力のある賃料にて賃貸借契約を締結済のため、安定した稼働と賃料収入が見込まれます。
5. エリアでは希少な大規模施設であり、マルチテナント仕様のため汎用性高い
愛知県、岐阜県、三重県域では希少で、廉価な賃料単価で大規模な保管スペースを確保可能な物流施設であり、4 面バースと、1/4 フロア毎に荷物用 EV1 基と垂直搬送機を備え、4 分割が可能です。

鑑定評価書の概要

物件名称	いなべロジスティクスセンター	
鑑定評価額	6,780,000,000 円	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2021 年 1 月 1 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	6,780,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	6,720,000	標準的かつ安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
②運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PM フィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
③運営純収益(NOI)(①-②)	394,835	
④一時金の運用益	1,117	運用利回り 1.0%が標準的と判断
⑤資本的支出	26,522	DCF法の11年目査定額を標準的と判断して査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	369,429	
還元利回り	5.5%	割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通し等を加味し、類似不動産の利回りを参考に査定
DCF 法による収益価格	6,830,000	
割引率	5.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	5.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定

積算価格	3,610,000	
土地比率	54.1%	
建物比率	45.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	該当事項はありません。	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

0F-1 ミッドビルディング四日市		大分類	産業インフラアセット		
		小分類	産業・ビジネスアセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2021年6月23日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,620,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,810,000,000円 (2021年1月1日)		
所在地(住居表示)	三重県四日市市安島二丁目10番16号				
交通	近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅 徒歩5分 近鉄湯の山線「中川原」駅 徒歩17分				
土地	地番	四日市市安島二丁目93番地	建物	建築年月日	1991年2月14日
	建ぺい率	80%(注)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	500%		延床面積	5,165.48㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社大建設計
	敷地面積	1,025.94㎡		施工者	鹿島建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	3,842.47㎡	稼働率	95.9%		
ML会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
主要テナント	アプライドマテリアルズジャパン株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要	
テナント数	22
年間賃料収入	125百万円
敷金、保証金	90百万円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	-	10百万円	10百万円
期末稼働率	-	100%	98.4%

物件概要(取得のポイント)	
<p>1. 三重県最大の人口・事業所数と、製造品出荷額を背景とした四日市市の事業所ニーズ 四日市市は三重県最大の人口と事業所数を誇る都市であり、四日市市の製造品出荷額は全国10位(2018年工業統計)となっています。その4割を半導体を主とする「電子部品・デバイス・電子回路製造業」が占めています。世界最大の半導体装置製造メーカーが事務所を置く等半導体産業が地域経済をけん引しており、事業所ニーズにおいても半導体装置製造メーカー等の産業関連の安定的な需要が見られます。本物件についても、大手企業グループ等の活動基盤として高稼働率を維持しており、安定的な賃料収入が見込まれます。</p>	
<p>2021年2月現在</p> <p>産業関連テナント 78.7%</p> <p>※賃貸比率(賃料ベース)</p>	
<p>2. 基準階床面積約150坪と周辺エリアでは比較的規模が大きな希少物件</p> <p>3. 立体駐車場を付置しており、四日市エリアの事務所ニーズに対応するスペック・立地環境を具備 立体駐車場を付置するほか、周辺に時間貸し駐車場が多く、車等での移動が多い四日市エリアの特性に対応しており、事業所として評価されるスペック・立地環境を擁しています。周辺物件との比較において、規模・設備の面でも一定の評価が得られることから、四日市エリアに所在する事業所の中でテナントに対して訴求力を発揮できるビルとして評価されます。</p>	

鑑定評価書の概要		
物件名称	ミッドビルディング四日市	
鑑定評価額	1,810,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年1月1日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	1,810,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	1,850,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	148,745	
可能総収益	156,925	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上計上
空室等損失等	8,180	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
②運営費用	41,776	
維持管理費	12,120	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上
水道光熱費	12,550	過年度実績額に基づき計上
修繕費	4,183	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定した額を計上
PM フィー	2,779	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	992	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定したテナント募集費用を考慮の上、計上
公租公課	7,850	2020 年度実績額等に基づき、負担水準、地価動向及び 2021 年度想定税額を考慮して計上
損害保険料	1,021	見積額を妥当と判断し計上
その他費用	278	実績額を参考に、消耗品等を計上
③運営純収益(NOI)(①-②)	106,968	
④一時金の運用益	946	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
⑤資本的支出	10,040	類似不動産の更新費用の水準を参考に計上
純収益(NCF)(③+④-⑤)	97,874	
還元利回り	5.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	1,790,000	
割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	848,000	
土地比率	44.6%	
建物比率	55.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

0F-2 葵タワー		大分類		産業インフラアセット		
		小分類		産業・ビジネスアセット		
特定資産の概要						
取得予定年月日		2021年6月23日		特定資産の種類		
取得予定価格		2,300,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)		
				不動産		
取得予定価格		2,300,000,000円		2,570,000,000円 (2021年2月1日)		
所在地(住居表示)		静岡県静岡市葵区紺屋町17番地1				
交通		JR東海道本線・東海道新幹線「静岡」駅 徒歩2分 静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅 徒歩5分				
土地	地番	静岡市葵区紺屋町17番地1		建物	建築年月日	2010年3月31日
	建ぺい率	80%(注1)			構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
	容積率	600%(注2)			延床面積	42,532.27㎡(注4)
	用途地域	商業地域			設計者	株式会社アール・アイ・エー
	敷地面積	4,923.89㎡(注3)			施工者	株式会社竹中工務店
	所有形態	所有権(敷地権)			所有形態	区分所有権(注5)
賃貸可能面積		2,858.50㎡		稼働率		100.0%(注6)
ML会社		ヨシコン株式会社		ML種別		賃料固定型
PM会社		ヨシコン株式会社		信託受託者		-
主要テナント		ヨシコン株式会社				
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者間の管理規約において、区分所有者が専有部分について用途を変更する場合、営む業種を変更する場合、及び貸金業その他理事会で定めた業種を営む場合には、理事会の承認を得なければならないとされています。 ・区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有建物及び敷地の所有権の全部又は一部を第三者に譲渡する場合は、事前に理事会に通知することとされており、譲渡の意思表示のあった日から起算して1か月以内であれば、他の区分所有者は譲受けを申し出ることができ、申し出の日から1か月を上回らない期限を定め、金額等条件について協議を行い、期限内に協議が整わない場合には、区分所有者は本権利を第三者に譲り渡すことができるとされています。 						

(注1) 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、高度利用地区の規定による制限の適用と、角地かつ防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により90%となっています。

(注2) 本物件の容積率は本来600%ですが、高度利用地区の規定による緩和の適用により800%となっています。

(注3) 敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権の割合は、家屋番号紺屋町17番1の3について1000000分の483658、家屋番号紺屋町17番1の105について1000000分の31408、家屋番号紺屋町17番1の201について1000000分の37476です。

(注4) 一棟の建物全体の面積であり、本投資法人が取得予定の区分所有権の専有部分の面積は2,858.50㎡です。

(注5) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人は、地下1階、1階及び2階を取得する予定です。

(注6) 本書の日付時点における、エンドテナントの稼働率は約40%です。なお、本物件はスポンサーの1社であるヨシコン株式会社との間で、賃料固定型マスターリース契約を締結しており、一定の年間賃料収入を下限とした上で、エンドテナントとの新規契約の成約状況に応じて賃貸人及び賃借人が協議し、1年毎にマスターリース賃料の変更ができることとされています。詳細は、後記「賃貸借の概要」の「年間賃料収入」をご参照ください。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	<p>(1) 賃貸借期間の開始日から2022年6月30日までの期間：年額176百万円。ただし、賃貸借期間の開始日までに、テナント契約の成約状況に応じて賃貸人及び賃借人が協議して、当該金額を超える金額を別途合意した場合には、当該金額。</p> <p>(2) 2022年7月1日以降は、当年7月1日から翌年6月30日までの期間：年額176百万円を下限として、当年6月23日までにテナント契約の成約状況に応じて賃貸人及び賃借人が協議して別途合意する金額とし、当年6月23日までに金額を合意できない場合は、金額を合意するまでの間、従前の金額。</p>
敷金、保証金	52百万円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	-	-	-
期末稼働率	-	-	-

物件概要（取得のポイント）

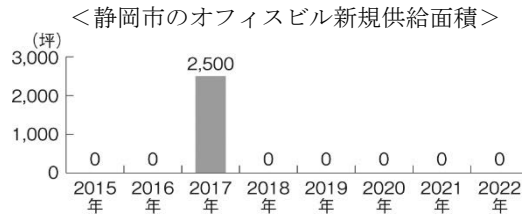
1. 静岡駅に地下道を通じて直結するランドマークタワー

葵タワーは、静岡駅前のランドマークとして視認性の高い複合施設です。産業地域である静岡市の中心部のビジネス・商業の中心地に位置しており、静岡駅前エリアにおいて高い市場競争力を有しています。静岡駅や地下街等の周辺施設とのアクセスも良好です。

2. 県内随一の就業者数を誇るエリア

3. 静岡市における限定的な新規供給

2015年以降静岡市のオフィスビルの新規供給は2017年の「日本生命静岡ビル」のみであり、新規供給の機会は限定的です。



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスレントデータ2020」より本資産運用会社が作成

4. マスターリース契約の活用による安定運用とアップサイド獲得の両立

スポンサーとの賃料固定型マスターリース契約に基づき、一定の固定賃料を下限とし、エンドテナントとの新規契約の成約状況に応じて協議し、合意した金額で1年ごとに賃料の変更を行うことにより、一定のアップサイドが享受可能な建て付けとしています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	葵タワー	
鑑定評価額	2,570,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年2月1日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	2,570,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	2,670,000	標準的かつ中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	187,309	
可能総収益	197,167	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を勘案の上査定
空室等損失等	9,858	類似不動産の中長期的な平準化した空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
②運営費用	55,934	
維持管理費	32,758	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
修繕費	1,710	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。また、原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
PM フィー	2,809	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	1,643	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき査定
公租公課	16,301	2020年度税金資料に基づき査定
損害保険料	149	実額に基づき査定
その他費用	561	収益事例等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①-②)	131,375	
④一時金の運用益	780	運用利回り 1.0%として査定
⑤資本的支出	3,990	ER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	128,165	
還元利回り	4.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による収益価格	2,520,000	
割引率	4.9%	金融商品の利回りを基にした積上法によりオフィスビルのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,630,000	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

RE-1 ロイヤルパークス千種		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2021年6月23日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	4,400,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	4,900,000,000円 (2021年1月1日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市千種区千種二丁目23番6号				
交通	JR中央本線・名古屋市営地下鉄東山線「千種」駅 徒歩13分 JR中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅 徒歩13分 名古屋市営地下鉄桜通線「吹上」駅 徒歩16分				
土地	地番	名古屋市千種区千種二丁目1601番地9	建物	建築年月日	2007年11月29日
	建ぺい率	60%(注)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	200%		延床面積	17,469.21㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所
	敷地面積	6,905.70㎡		施工者	大和ハウス工業株式会社
	所有形態	定期借地権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	12,443.80㎡	稼働率	94.1%		
ML会社	株式会社リオ・コンサルティング	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
主要テナント	個人	戸数	185戸		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> 本物件の所在地には、本物件建築後である2008年に建物の高さ制限(最高高度：31m)が導入されていますが、本物件の高さは44.171m(建築確認申請書記載の建築物の最高の高さ)であるため、本物件は本書の日付現在で既存不適格となっています。 借地権の概要は以下のとおりです。 借地権者：本投資法人、底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：2005年12月26日から60年間 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等若しくは保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはプロパティマネジメント契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。なお、2021年5月6日現在、本投資法人が本物件を取得するにあたって必要な承諾は、当該取得までに得る予定です。 					

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

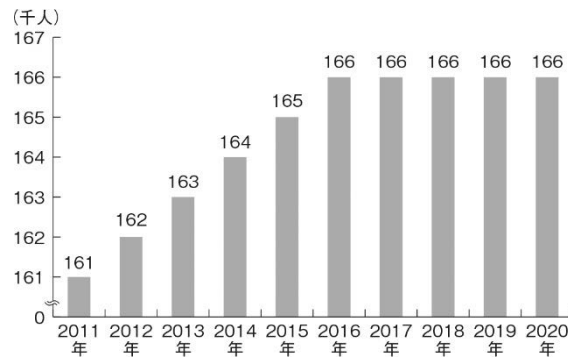
賃貸借の概要	
テナント数	174
年間賃料収入	360百万円
敷金、保証金	29百万円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	27百万円	29百万円	30百万円
期末稼働率	87.1%	91.7%	94.0%

物件概要（取得のポイント）

1. 栄エリアまで徒歩圏という希少性の高い立地のファミリー向け高級賃貸マンション
エントランスにコンシェルジュを置くほか、居室内設備も分譲マンション仕様のハイグレードな大規模マンションです。共用部にはラウンジ、センターガーデン、ルーフバルコニー、バーベキユースペース（予約制）等を設置しています。
2. JR・地下鉄の複数駅が利用可能な高い利便性を擁し、広域移動に便利な名古屋駅へ好アクセス
3. 周辺には大規模公園、大学病院、大規模商業施設が揃い、利便性・生活環境ともに良好
徒歩 2 分圏内にはイオンタウン、スポーツジムがあり、名古屋駅へ複数の交通機関でアクセス可能な生活利便性が高い物件です。
4. コロナ禍でも、ブリッジファンドでの稼働率は高稼働を維持

<名古屋市千種区の人口推移>



(出所) 名古屋市「人口統計 (2020年)」より本資産運用会社が作成

鑑定評価書の概要

物件名称	ロイヤルパークス千種	
鑑定評価額	4,900,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年1月1日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	4,900,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法 (修正インウッド式) による収益価格	5,030,000	標準化純収益に対して、割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、収益期間満了時における建物の撤去費等の現在価値を加減して査定
①運営収益	397,682	
可能総収益	420,179	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を勘案の上査定
空室等損失等	22,497	類似不動産の中長期的な平準化した空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
②運営費用	140,508	
維持管理費	13,140	収支実績に基づき査定
水道光熱費	3,434	収支実績に基づき査定
修繕費	9,323	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。また、原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
PM フィー	7,941	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき設定
テナント募集費用等	18,299	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づき査定
公租公課	24,447	土地については、借地のため計上しない。建物については、2020 年度税金資料に基づき 2021 年度分を査定
損害保険料	2,129	保険資料に基づき査定
その他費用	61,792	地代については、依頼者提示資料に基づき 2021年度分を査定。その他費用については、類似不動産の費用水準等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①-②)	257,173	
④一時金の運用益	-2,735	借地預入保証金を加味し、運用利回り 1.0%として査定
⑤資本的支出	3,949	ER記載の数値及び類似不動産の水準を配分して参考に査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	250,488	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、マンションのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
DCF 法による収益価格	4,840,000	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、マンションのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
保有期間満了後の売却価格査定時の割引率	4.7%	将来の予測可能性を加味して査定
積算価格	4,840,000	
土地比率	37.4%	
建物比率	62.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

RE-2 丸の内エンブルコート		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
特定資産の概要					
取得年月日	2021年3月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,080,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	1,210,000,000円 (2021年1月1日)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目15番13号				
交通	名古屋市営地下鉄名城線、桜通線「久屋大通」駅 徒歩5分 名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅 徒歩7分 名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅 徒歩12分				
土地	地番	名古屋市中区丸の内三丁目 1515 番地	建物	建築年月日	2016年3月4日
	建ぺい率	80%(注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根 12階建
	容積率	600%		延床面積	2,789.50 m ²
	用途地域	商業地域		設計者	源建築設計事務所
	敷地面積	396.68 m ²		施工者	株式会社杉本組
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,158.31 m ²	稼働率	84.3%		
ML会社	株式会社リオ・コンサルティング	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング	信託受託者	-		
主要テナント	個人	戸数	66戸		
特記事項： 本物件は、現状名古屋市駐車場条例が定める駐車場附置台数が確保されていませんが、名古屋市建築指導課に報告し、その見解により今後入居者からの需要を適切に把握し、需要があった場合には近隣駐車場を借り受ける等して適切に対応する方針です。					

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

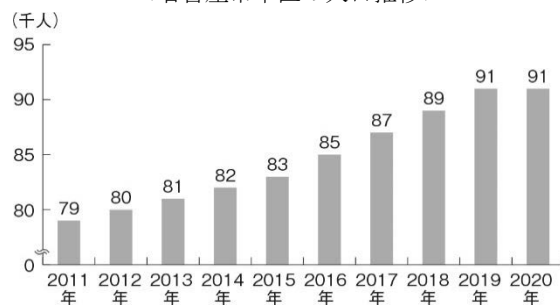
賃貸借の概要	
テナント数	56
年間賃料収入	55百万円
敷金、保証金	7百万円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	-	-	4百万円
期末稼働率	-	-	89.5%

物件概要（取得のポイント）

1. 必要かつ十分な設備仕様を備えた、名古屋エリアのビジネス・商業の中心地である丸の内に立地し、職住近接のライフスタイルに対応する希少な築浅賃貸マンション
2. 久屋大通駅徒歩5分、丸の内駅徒歩7分と繁華街やビジネス街へのアクセス良好
3. 名古屋駅から栄駅までのエリアは、東海道地域を代表する企業や商業集積地であり、多様なニーズに対応可能

<名古屋市中区の人口推移>



(出所) 名古屋市「人口統計（2020年）」より本資産運用会社が作成

鑑定評価書の概要

物件名称	丸の内エンブレコート	
鑑定評価額	1,210,000,000 円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年1月1日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	1,210,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	1,240,000	標準的かつ中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	71,753	
可能総収益	75,555	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を勘案の上査定
空室等損失等	3,802	類似不動産の中長期的な平準化した空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
②運営費用	17,767	
維持管理費	1,629	依頼者提示資料等に基づき査定
水道光熱費	905	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,723	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定。また、原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
PM フィー	2,152	依頼者提示資料等に基づき査定
テナント募集費用等	3,506	依頼者提示資料及び類似事例等に基づき査定
公租公課	5,843	土地については 2020 年評価額に基づき住宅地として査定。建物については、2020 年評価額に基づき 2021 年度分を査定
損害保険料	433	見積資料に基づき査定
その他費用	574	収支実績等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①-②)	53,985	
④一時金の運用益	105	運用利回り 1.0%として査定
⑤資本的支出	3,280	中長期的観点からER記載の数値及び類似不動産の水準を参考に査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	50,810	
還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による収益価格	1,190,000	
割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法によりオフィスビルのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,410,000	
土地比率	50.2%	
建物比率	49.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

RE-3 エンブレール草薙駅前		大分類		生活インフラアセット	
		小分類		住居系アセット	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2021年6月23日		特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,000,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	2,210,000,000円 (2021年1月1日)	
所在地(住居表示)	静岡県静岡市清水区中之郷三丁目1番29号				
交通	JR東海道本線「草薙」駅 徒歩2分 静岡鉄道静岡清水線「草薙」駅 徒歩6分				
土地	地番	静岡市清水区中之郷三丁目468番地1	建物	建築年月日	2021年2月22日
	建ぺい率	60%(注)		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	容積率	200%		延床面積	6,486.26㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	ヨシコン株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	3,070.99㎡		施工者	ヨシコン株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	6,486.26㎡		稼働率	100.0%	
ML会社	ヨシコン株式会社		ML種別	賃料固定型	
PM会社	ヨシコン株式会社		信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	
主要テナント	ヨシコン株式会社		戸数	200戸	
特記事項： 本件土地の隣接地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、2021年5月6日現在、売主の責任と負担において速やかに境界確認書を締結する予定です。なお、当該隣接地所有者との間に紛争等は発生していません。 (注) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和の適用により70%となっています。					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	129百万円
敷金、保証金	0円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	-	-	-
期末稼働率	-	-	-

物件概要(取得のポイント)	
<ol style="list-style-type: none"> JR草薙駅(静岡駅から2駅)徒歩2分のCRE提案型スポンサー開発物件 社宅棟(静岡銀行)と学生棟から構成。社宅はBCPに対応。近隣に多くの大学がある一方で、朝夕2食付きのサービスを備えた学生マンションは多くなく、学生・保護者双方のニーズも高い 本年3月竣工の築浅物件。ヨシコンによる賃料固定型マスターリースにより安定運用を実現 	

鑑定評価書の概要		
物件名称	エンブレール草薙駅前	
鑑定評価額	2,210,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年1月1日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,210,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	2,240,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	152,872	
可能総収益	153,450	学生寮及び社員寮部分については、予定サブリース賃料を妥当と判断し、当該賃料を計上 店舗部分については、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	577	学生寮及び社員寮部分については、長期的な入居を前提としているため、計上しない。 店舗及び駐車場については、類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
②運営費用	32,258	
維持管理費	14,741	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上
水道光熱費	1,310	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い計上
修繕費	3,271	類似不動産の修繕費の水準に基づき、建物再調達価格に標準的な料率を乗じて査定し、計上。また、テナント入替費用を、学生寮及び社員寮部分における寮入居者の入替率及び空室率を考慮の上査定し、計上
PM フィー	1,200	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	69	学生寮及び社員寮については、入替を想定していないため、計上しない 店舗・駐車場については、想定入替率を適用した場合の入替部分に、依頼者から入手した資料に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
公租公課	10,395	土地は固定資産税路線価を参考に、地価動向及び負担水準等を考慮の上、査定。建物は、静岡地方法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を参考に、中長期観点から築後 11 年目の想定税額を査定し計上
損害保険料	964	依頼者提示の見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	305	消耗品費等、その他管理雑費の予備費として、類似不動産の費用水準を参考に査定
③運営純収益(NOI)(①-②)	120,614	
④一時金の運用益	13	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
⑤資本的支出	4,100	類似不動産の更新費の水準に基づき、建物再調達価格に標準的な料率を乗じて査定し、計上
純収益(NCF)(③+④-⑤)	116,527	
還元利回り	5.2%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を考慮し、さらには、

			同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
	DCF 法による収益価格	2,190,000	
	割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
	積算価格	2,430,000	
	土地比率	30.6%	
	建物比率	69.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-4 エンブレール草薙		大分類	生活インフラアセット		
		小分類	住居系アセット		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2021年6月23日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	750,000,000円	鑑定評価額 (価格時点)	969,000,000円 (2021年1月1日)		
所在地(住居表示)	静岡県静岡市駿河区弥生町5番16号				
交通	JR東海道本線「草薙」駅 徒歩8分 静岡鉄道静岡清水線「草薙」駅 徒歩11分				
土地	地番	静岡市駿河区弥生町654番地1	建物	建築年月日	2019年3月10日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	200%		延床面積	2,908.12㎡
	用途地域	工業地域、準工業地域		設計者	ヨシコン株式会社一級建築士事務所
	敷地面積	1,641.26㎡		施工者	有限会社一成工房
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	2,908.12㎡	稼働率	100.0%		
ML会社	ヨシコン株式会社	ML種別	パス・スルー型		
PM会社	ヨシコン株式会社	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行		
主要テナント	株式会社ジェイ・エス・ビー	賃貸可能戸数	102戸		
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	60百万円
敷金、保証金	0円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	5百万円	5百万円	5百万円
期末稼働率	100%	100%	100%

物件概要(取得のポイント)	
<ol style="list-style-type: none"> JR草薙駅(静岡駅から2駅)徒歩8分の学生マンション(スポンサー開発) 常葉大学草薙キャンパスに隣接した立地。静岡県立大学草薙キャンパスにも約900mと通学の利便性が高い 周辺エリアは大学が集積する一方、学生マンションの新規供給が限定的 オートロックと防犯カメラの完備に加え、管理人も常駐し高い安全性があるほか、エリアで希少な食事付き学生マンションとして学生生活をサポート 	
<豊富な至近のキャンパス>	
大学名	所在地
常葉大学	駿河区、葵区
東海大学海洋学部	清水区
静岡英和学院大学	駿河区
静岡県立大学	駿河区
静岡大学・静岡キャンパス	駿河区

鑑定評価書の概要		
物件名称	エンブルエール草薙	
鑑定評価額	969,000,000 円	
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2021 年 1 月 1 日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	969,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	984,000	中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	68,382	
可能総収益	68,843	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定
空室等損失等	460	駐車場に係る空室率に基づき査定
②運営費用	18,369	
維持管理費	8,997	類似不動産の維持管理費の水準に基づき査定
水道光熱費	1,100	実績値をベースとして稼働率を考慮の上査定
修繕費	1,160	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定
PM フィー	683	PM 業務予定料率に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定
テナント募集費用等	0	物件タイプを考慮して入替を想定しないため計上しない
公租公課	6,007	2020 年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	419	実績値に基づき査定
その他費用	0	計上しない
③運営純収益(NOI)(①-②)	50,013	
④一時金の運用益	0	敷金の授受がないため計上しない
⑤資本的支出	834	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額等を考慮して査定
純収益(NCF)(③+④-⑤)	49,178	
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件・その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	954,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	968,000	
土地比率	30.7%	
建物比率	69.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

RL-1 浜松プラザ（底地）（注1）		大分類	生活インフラアセット							
		小分類	底地アセット（生活圏配送・販売型）							
特定資産の概要										
取得予定年月日	2021年6月23日		特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	11,950,000,000円（注1）		鑑定評価額 （価格時点）	12,500,000,000円 （2021年1月1日）						
所在地（住居表示）	静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番地1（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 静岡県浜松市東区原島町字中ノ坪550番地1（管理棟）									
交通	JR東海道本線「浜松」駅 北東方4.0km付近									
土地	地番	浜松市東区上西町字堂光1020番1	建物	建築年月日	2000年11月9日（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 2000年11月7日（管理棟）					
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造陸屋根平屋建（赤ちゃん本舗棟） 鉄骨造陸屋根2階建（ゼビオ棟） 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建（管理棟）					
	容積率	200%		延床面積	11,070.81㎡（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 158.98㎡（管理棟）					
	用途地域	工業地域		設計者	株式会社泉沢建築設計事務所（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所（管理棟）					
	敷地面積	135,838.91㎡（注2）		施工者	竹中・戸田建設工事共同企業体（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟） 大和ハウス工業株式会社（管理棟）					
	所有形態	所有権		所有形態	所有権					
賃貸可能面積	80,421.45㎡		稼働率	100.0%						
ML会社	-		ML種別	-						
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		信託受託者（注3）	三菱UFJ信託銀行株式会社						
主要テナント	コストコホールセールジャパン株式会社									
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・浜松プラザイーストにおいて、本件土地からフェンスの基礎の一部が敷地南東側の国有地（水路敷）に越境しています。また、浜松プラザウエストにおいて、本件土地から境界フェンス基礎の一部が西側隣接地に越境しており、本件土地と西側隣接地の境界線付近のアスファルト舗装敷きの一部が越境している可能性があります。これらの越境に関しては、いずれも覚書等の書面の締結はありませんが、売主が当該越境についての協議を行っており、紛争等は発生していません。 ・本件土地の一部に、土壤汚染（砒素及びその化合物並びに鉛及びその化合物による基準不適合）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたりSOMPOリスクマネジメント株式会社に対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「地下水の飲用利用はなく、また、人の立ち入りのある地表面はアスファルト等により覆われている」ことから「現在の使用状況では健康への影響が生じるおそれは小さいと推測」される旨の意見を得ています。 ・売主及び受託者は、一部テナントに対し、一定期間、当該テナントの業種と競合する一定の業種に従事する施設及び/又はその敷地を、本件土地から一定の範囲内（以下、本特記事項において「本禁止区域」といいます。なお、本件土地を含みます。）に所有し、第三者との間で賃貸借若しくは転貸借し、又はこれらと類似の行為を行わず、又は本禁止区域内の土地及び/若しくは建物を本競合業種に従事する第三者に売却しないこと等を誓約しています。本投資法人は、売主から当該義務を承継する予定です。 ・本物件については、事業用定期借地権設定契約（5本）を締結して土地を賃貸しています。各契約に基づく定期借地権の残存期間及び期間内の解約については以下のとおりです。各契約のその他の内容についてはテナントの承諾が得られていないため非開示としています。 										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">契約</th> <th style="width: 15%;">定借残存期間</th> <th style="width: 70%;">期間内解約の条件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①、②</td> <td>30年超</td> <td>事前の通知および違約金の支払いにより解約可。 ただし、一定期間経過後は一部について違約金の支払い無く解約可。</td> </tr> </tbody> </table>					契約	定借残存期間	期間内解約の条件	①、②	30年超	事前の通知および違約金の支払いにより解約可。 ただし、一定期間経過後は一部について違約金の支払い無く解約可。
契約	定借残存期間	期間内解約の条件								
①、②	30年超	事前の通知および違約金の支払いにより解約可。 ただし、一定期間経過後は一部について違約金の支払い無く解約可。								

	③	15～30年	事前の通知および違約金の支払いにより解約可。 ただし、一定期間経過後は違約金の支払い無く解約可。
	④、⑤	5～15年	事前の通知および違約金の支払いにより解約可。

- (注1) 浜松プラザは、2021年2月末日現在において、浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマブラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）から構成される複合型商業施設です。本投資法人は、このうち、浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、管理棟及びその敷地部分を信託財産とする信託受益権並びに浜松プラザウエストエリア底地部分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。このように本投資法人は、底地のほか一部の建物も取得する予定ですが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットと分類しています。なお、本投資法人による取得に係る取得予定価格における内訳は、本件土地が11,614,000,000円、本件建物が336,000,000円です。
- (注2) 浜松プラザイーストの北側道路沿い及び西側道路沿い並びに浜松プラザウエストの東側・北側道路沿いの1,687.31㎡は、一般の歩行者の通行の用に供されている歩道として整備されており、歩道としての機能を維持することが必要です。
- (注3) 本物件は、(i)浜松プラザイーストエリアに所在する建物（浜松プラザイーストエリアに所在するゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟及び管理棟）及びその敷地並びに(ii)浜松プラザウエストエリア底地部分について、それぞれ信託が設定されており、三菱UFJ信託銀行を信託受託者とする2つの信託受益権から成っていますが、各信託の信託受託者及び本投資法人の間で、合同して管理及び運用すること等を合意する予定です。

賃貸借の概要(注)

テナント数	7
年間賃料収入	633百万円
敷金、保証金	341百万円

	2019年7月～12月	2020年1月～6月	2020年7月～12月
契約月額賃料合計	53百万円	52百万円	52百万円
期末稼働率	100%	100%	100%

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

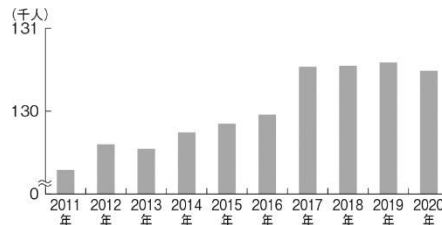
物件概要（取得のポイント）

浜松プラザ（底地）は、産業地域の強い経済を支えてきた人々が根付いた優良な商圏を擁し、中長期にわたり、安定収益が期待できる底地アセット（生活圏配送・販売型）です。浜松市中心部を含む人口集積エリアにあることから生活必需品の配送・販売に適した立地であり、まとまった敷地かつ旧東海道を通じた広域商圏への好アクセスも付加されることで、本底地の希少価値は更に高まるものと本投資法人は考えています。

1. 後背地に優良な商圏を擁した安定性の高い底地アセット

浜松駅から約4kmに立地し、人口は3km圏内に13万人、5km圏内に30万人と大きな商圏を擁しています。また、高速道路からのアクセスが良く、広域からの集客が可能です。更に、底地の割合が高く、賃料収入の安定性は高いものと考えています。

<浜松市東区の人口推移>



(出所) 浜松市「人口統計(2020年)」より本資産運用会社が作成

2. 生活必需品の配送・販売を支える生活インフラとして重要性が高まる機能を支える立地

近隣に人口が集積している立地であり、来店を見込んだ商業施設機能に望まれる立地であるのみならず、いわゆるラストワンマイルの立地としてEコマース等を睨んだ物流機能にも適した立地であり、今後希少価値が高まるものと考えています。



3. 競争力あるコストコをメインテナントとする生活必需品を中心としたテナント構成

現テナントに、コストコ、赤ちゃん本舗、ゼビオ等の大型の広域集客型の生活必需品に対応したカテゴリキラーを揃えながら、生活密着型の小型店舗を集めたフレスポで近隣のデイリーユースに応える等、浜松エリアにおいて競合の少ないテナントミックスを実現しています。

2021年2月現在



※賃貸比率(賃料ベース)

鑑定評価書の概要		
物件名称	浜松プラザ（底地）	
鑑定評価額	12,500,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年1月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	12,500,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による収益価格	12,700,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益	701,703	
可能総収益	712,770	現行賃料の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、計上
空室等損失等	11,066	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき対象不動産の競争力等を考慮して計上
②運営費用	105,581	
維持管理費	32,724	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上
水道光熱費	2,035	過年度実績額に基づき計上
修繕費	1,503	類似不動産の修繕費の水準による検証を行い査定
PM フィー	6,000	類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定
テナント募集費用等	1,593	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定したテナント募集費用を考慮の上、計上
公租公課	59,919	2020 年度実績額等に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して計上
損害保険料	991	見積額を妥当と判断し計上
その他費用	814	実績額を参考に、占用料その他物件運営費用を計上
③運営純収益(NOI)(①－②)	596,122	
④一時金の運用益	3,317	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
⑤資本的支出	3,607	類似不動産の更新費用の水準を参考に計上
純収益(NCF)(③+④－⑤)	595,832	
還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件等を総合的に勘案し査定
DCF 法による収益価格	12,400,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	12,100,000	
土地比率	97.2%	
建物比率	2.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

(3) 【分配方針】

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

- ① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第 25 条第 1 項）
 - (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいいます。
 - (ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下、本①及び②において同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は運用資産の維持若しくは価値向上、又は安定的な分配の維持のために必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。
利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び資産運用の基本方針に基づき運用を行うものとします。
- ② 利益を超えた金銭の分配（規約第 25 条第 2 項）
 - (イ) 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が 1 口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、また、本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、投信協会の規則に定められる額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。
 - (ロ) 前記(イ)に掲げる場合において、なおも金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。
- ③ 金銭の分配の支払方法（規約第 26 条）

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として決算期から 3 か月以内に、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。
- ④ 金銭の分配の除斥期間（規約第 27 条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。
- ⑤ 投信協会規則（規約第 28 条）

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

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限

- a. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) その他の特定資産 e.」に掲げる金銭債権及び同 f.に掲げる有価証券への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第 13 条第 1 項）。
- b. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) その他の特定資産 g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第 13 条第 2 項）。
- c. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第 12 条第 6 項）。

(ロ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第 15 条）

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）については、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板、設備等の設置等を含みます。本(ロ)において以下同じです。）を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行うことを原則とします。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等その他これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 ① 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。
- d. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産を含みます。）を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等

- a. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途（規約第 21 条）
借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします。
- b. 借入金及び投資法人債発行の限度額（規約第 22 条）
借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。
- c. 担保提供（規約第 23 条）
借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

② 法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

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

a. 自己取引等

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

b. 運用財産の相互間取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

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

f. 損失補てん

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

g. その他業府令で定める取引

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

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

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

- iii. 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- iv. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- vi. 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- vii. その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ) 資産の運用の範囲

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

(ハ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

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

(ニ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a. その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
 - b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
 - c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
 - d. その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。
 - i. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
 - ii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - iii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- (a) 組織の変更

- (b) 合併
- (c) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第 80 条第 1 項第 2 号及び第 3 号並びに前記 i.ないし iii.に掲げる場合を除きます。）。

(ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第 81 条第 1 項、第 2 項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第 81 条第 4 項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
- b. その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第 131 条）。
 - i. 親法人投資口を無償で取得する場合。
 - ii. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
 - iii. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
 - (a) 組織の変更
 - (b) 合併
 - (c) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
 - (d) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
 - iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第 81 条第 2 項第 1 号及び前記 i.ないし iii.に掲げる場合を除きます。）。

③ その他の投資制限

- (イ) 有価証券の引受け及び信用取引
本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。
- (ロ) 集中投資
集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ⑧ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。
- (ハ) 他のファンドへの投資
他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク
- (ロ) 不動産の境界に関するリスク

- (ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ニ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (リ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ヌ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ル) マスターリース会社に関するリスク
- (ヲ) 転貸に関するリスク
- (ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (カ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (ヨ) 共有物件に関するリスク
- (タ) 区分所有建物に関するリスク
- (レ) 借地物件に関するリスク
- (ソ) 借家物件に関するリスク
- (ツ) 底地物件に関するリスク
- (ネ) 開発物件に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ラ) 有害物質に関するリスク
- (ム) 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
- (ウ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に係るリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
 - (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク
 - (ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク
 - (ト) 感染症の感染拡大に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定であり、これまで市場での取引実績はなく、現時点において、本投資証券について上場（売買開始）日以降、どの程度活発に取引が行われるかは不明です。また、本投資証券の上場に、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受け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したがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

さらに、利益超過分配については、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価格合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、投信協会の諸規則に定める額を上限として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当す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、分配する方針としますが、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。加えて、利益超過分配は投信協会の規則により規制されており、投信協会の規則の改正により、利益超過分配が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益超過分配は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな不動産等を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。

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

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

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

(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 (二) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項及び規約第42条第1項）（なお、本投資法人の規約上、役員を選解任、資産運用会社との間の運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 ②」をご参照ください。）。

さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコン株式会社、中部電力ミライズ株式会社、株式会社静岡銀行、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴木株式会社、清和海運株式会社との間で、それぞれ、スポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、日本国土開発株式会社との間

でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、日本国土株式会社は、本資産運用会社との間で、本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの提供について合意しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらのスポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき、スポンサーの一部から本投資法人の外部成長に対するサポートを受けることを予定しています。

そして、本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与を約しており、ヨシコン株式会社、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社及び日本国土開発株式会社は第三者保有物件の売却情報の提供を約しています（スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意の内容については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。）。

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

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

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持す

る、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限されたりする等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、財務制限条項を設けることを借入先と合意しています。かかる財務制限条項には、本投資法人の LTV 等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件、投資主への分配の制約等が含まれるほか、保有物件の売却に対する制約が含まれます。

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

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

(二) 有利子負債比率に関するリスク

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

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

(ヘ) 投資対象を主として静岡を核とする産業地域としていることによるリスク

本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築することを想定しており、本書の日付現在において、当該地域に所在する物件の地価公示は、東京都や大阪府のような都市圏と比べると安定的であり、都市圏に

における物件に比べて、相対的に取得競合者が限定的となるため、比較的収益性が高い物件の取得が可能であると考えています。

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

(ト) シングルテナント物件に関するリスク

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

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

(チ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク

取得予定資産を予定どおりに取得した場合、本投資法人の当初ポートフォリオは8物件により構成される予定です。このうち、浜松プラザ（底地）が占める割合が大きくなることを見込まれており、賃料ベースで当初ポートフォリオ全体の約31%に達し、収入が当該物件からの賃料収入に大きく依存することになることを見込まれています。したがって、浜松プラザ（底地）が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、あるいはそのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、又は当該物件のテナントが中途解約等により退去した場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

取得予定資産を予定どおりに取得した場合、本投資法人の当初ポートフォリオは全て静岡を核とする産業地域に所在し、そのうち、4物件は静岡県に、2物件は愛知県に、2物件は三重県に所在することになります。静岡を核とする産業地域における地震その他の災害や、当該地域の経済情勢の悪化等の理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ) オフィスに関するリスク

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

(ル) 居住施設に関するリスク

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

更に、本投資法人の投資対象となる居住施設の中には、主として富裕層や高齢者層を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅が含まれていますが、このよう

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

(フ) 商業施設に関するリスク

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

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

(ワ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(カ) ヘルスケア施設に関するリスク

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

(コ) オペレーショナルアセットに関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、住居系アセットには、学生寮、社宅及びヘルスケア施設が含まれますが、これらの施設の運用におい

ては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM 会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、後記「③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク (二) PM 会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM 会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人のメインスポンサーであるヨシコンは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の一部の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコンとスポンサーサポート契約を締結しています(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 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。)。また、ヨシコンは、本投資法人の当初ポートフォリオのうち3物件のML 会社兼PM 会社となっています。このように、本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコンと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するヨシコンの影響は極めて高いといえます。

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

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

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

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がヨシコンとの間で締結している契約は、ヨシコングループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。ヨシコングループは、不動産に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、ヨシコングループ以外の第三者からのPM 業務の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資

法人又は本資産運用会社とヨシコングループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

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

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

(ロ) ヨシコ以外他のスポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

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

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

(ハ) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

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

b. 利益相反に関するリスク

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

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、投信法及び金融商品取引法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

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

c. 解約に関するリスク

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

d. 倒産等に関するリスク

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

(二) PM 会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

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

b. 利益相反に関するリスク

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

c. 解約に関するリスク

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

d. 倒産等に関するリスク

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

(ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

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

(ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

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

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク

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

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

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

(ロ) 不動産の境界に関するリスク

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

(ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

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

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有

者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(二) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃借人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

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

e. 変動賃料に関するリスク

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

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

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

g. 更新料、敷引等に関するリスク

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

h. 民法改正による個人根保証契約に関するリスク

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）が施行されることにより、賃貸借の実務上、以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

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

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

(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、

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

(へ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

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

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少したりして収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(チ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

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

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

これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ヌ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(ル) マスターリース会社に関するリスク

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

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

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

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

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

(ロ) 転貸に関するリスク

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

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

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

(カ) 周辺環境の悪化等に関するリスク

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

(コ) 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 条本文）、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。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第 256 条第 1 項本文）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第 258 条第 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（民法第 256 条第 1 項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第 52 条、民事再生法第 48 条、会社更生法第 60 条）。

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

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

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

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

(タ) 区分所有建物に関するリスク

「区分所有建物」とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には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、かかる第三者との関係では分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(レ) 借地物件に関するリスク

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

借地権を除きます。)が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

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

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

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

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

(ソ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(ツ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び旧借地法第4条第2項）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第 11 条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

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

(ネ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することはありません。しかしながら、本投資法人は、後記「⑥ その他 (二) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク」に記載のとおり、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあり、かかる特定目的会社の投資先である不動産等の中に、開発段階の物件が存在する場合があります。かかる場合、当該特定目的会社は、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、当該特定目的会社を得る開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を当該特定目的会社が負担し若しくは被ったりする可能性があります、その結果、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があります、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ロ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在している可能性があります、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロ

ロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

(ウ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

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

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

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

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

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

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

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

- a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の 90%超の配当（又は配当可能額の 90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。
 - b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。
 - c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。
 - d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- 本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- 本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上となるよう資産運用を行うもの（規約第 12 条第 6 項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。
- (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- 不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。とりわけ、利害関係者に不動産等を賃貸する場合はマーケットレポートを必ず取得することとしています。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、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す。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「⑤ 税制に関するリスク (イ) 導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかし、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「④不動産及び信託の受益権に関するリスク (ネ) 開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 感染症の感染拡大に関するリスク

感染症の発生・拡大により、投資対象不動産等の価値や収益が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。本書の日付現在、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な感染拡大の影響により、世界的に経済活動に重大な停滞が生

じています。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に関連して、上記までに記載のリスクのほか、本資産運用会社の業務の中にはテレワークに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

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

② 本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 内部監査による検証

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

(ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役員及び従業員は、本投資証券等の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、本資産運用会社の役員及び従業員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者（本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーがこれにあたります。）の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。）。

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(注) 取得予定資産に係る売買契約等については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑩ フォワード・コミットメント等に関する方針」をご参照ください。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬

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

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

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

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員が投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、投信法第115条の6第3項の規定により免除することができる額を限度として役員会の決議によって免除することができるものとし、（規約第50条）。その他役員の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 (イ) 機関の内容 b 執行役員、監督役員及び役員会 i」をご参照ください。

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

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

(イ) 運用報酬Ⅰ（資産残高基準）

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

なお、本投資法人の設立後最初の営業期間に係る報酬については、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に当該特定資産を取得した日から設立後最初の営業期間の末日までの実日数を乗じ365で除した金額に、年率0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社の間で別途合意した料率を乗じた金額（1円未満切り捨て）を運用報酬Ⅰとします。

(ロ) 運用報酬Ⅱ（収益基準）

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

(ハ) 取得報酬

本投資法人において、新規の不動産等又は不動産対応証券を取得した場合、当該不動産等又は当該不動産対応証券の取得価格（売買契約等に定める代金額をいい、取得

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

(二) 譲渡報酬

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

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

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

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 委託業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)の計算期間は、2月又は8月の各1日から、その直後に到来する7月又は1月の各末日までとします。ただし、初回の資産保管業務報酬の計算期間は、資産保管業務委託契約(以下、本項目において「本契約」といいます。)の締結日から2022年1月末日までとします。
- b. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額とします。
 - (i) 本契約締結日から2022年1月末日までについて、年1,000万円を上限として当事者間で別途合意した金額。
 - (ii) 2022年2月1日以降について、当該計算期間初日の直前の甲の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、6か月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。
- c. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- d. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適當となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- e. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記b.に定める金額に現物不動産1物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。
- f. 本投資法人は、本条に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税(以下、本「(イ) 資産保管会社の報酬」において「消費税等」といいます。)を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法 (6 か月分)
300 億円以下の部分について	資産総額 ×0.02800%
300 億円超 500 億円以下の部分について	資産総額 ×0.02600%
500 億円超 1,000 億円以下の部分について	資産総額 ×0.02400%
1,000 億円超の部分について	資産総額 ×0.02000%

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 委託業務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、2 月又は 8 月の各 1 日から、その直後に到来する 7 月又は 1 月の各末日までとします。ただし、初回の一般事務報酬の計算期間は、一般事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の締結日から 2022 年 1 月末日までとします。
- b. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額の合計額とします。
 - (i) 本契約締結日から 2022 年 1 月末日までについて、年 2,000 万円を上限として当事者間で別途合意した金額。
 - (ii) 2022 年 2 月 1 日以降について、委託業務のうち会計事務に係る業務の報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第 129 条第 2 項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6 か月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。
 - (iii) 2022 年 2 月 1 日以降について、委託事務のうち機関運営事務に係る業務の報酬は、年 500 万円を上限として、当事者間で別途合意した金額。
- c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- d. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- e. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、上記 b. に定める金額に現物不動産 1 物件当たり月額 10 万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。
- f. 本投資法人は、本条に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本「(ロ) 一般事務受託者の報酬」において「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法 (6 か月分)
300 億円以下の部分について	資産総額 ×0.02800%
300 億円超 500 億円以下の部分について	資産総額 ×0.02600%
500 億円超 1,000 億円以下の部分について	資産総額 ×0.02400%
1,000 億円超の部分について	資産総額 ×0.02000%

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は委託事務手数料として、委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務並びに新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、上記 a. の手数料を毎月末に締切り、翌月 20 日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。月末が銀行休業日の場合、前営業日までに支払うものとします。

(委託事務手数料表)

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主名簿の作成、管理および備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間および四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の 6 分の 1。ただし、月額最低基本料を 200,000 円とします。 (投資主数) (投資主 1 名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の 5,000 名について 480 円 5,000 名超 10,000 名以下の部分について 420 円 10,000 名超 30,000 名以下の部分について 360 円 30,000 名超 50,000 名以下の部分について 300 円 50,000 名超 100,000 名以下の部分について 260 円 100,000 名を超える部分について 225 円 <p>※資料提供は Web による。書面での提供は、別途手数料が必要です。</p>
分配金支払管理料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定および支払調書の作成、印紙税納付の手続き 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払および支払原簿の管理 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1 回の対象事務の最低管理料を 350,000 円とします。 (投資主数) (投資主 1 名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の 5,000 名について 120 円 5,000 名超 10,000 名以下の部分について 110 円 10,000 名超 30,000 名以下の部分について 100 円 30,000 名超 50,000 名以下の部分について 80 円 50,000 名超 100,000 名以下の部分について 60 円 100,000 名を超える部分について 50 円 2. 指定口座振込分については 1 件につき 130 円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払 1 件につき 450 円

諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付（個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付 1 件につき 2. 調査、証明 1 件につき	600 円 600 円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成ならびに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成 1 通につき 議決権行使書用紙の集計 1 通につき ただし、1 回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を 50,000 円とします。 2. 派遣者 1 名につき ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。	15 円 100 円 20,000 円
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物 3 種まで 期末、基準日現在投資主 1 名につき 追加封入 1 種ごとに、追加 ※手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 ハガキ 期末、基準日現在投資主 1 名につき 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便 1 通につき	35 円 10 円 23 円 200 円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ 1 件につき	150 円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主 1 名につき	2,000 円

(二) 一般事務（税務）受託者の報酬

- a. 月次業務及び決算業務の業務委託料は、年額金 10,000,000 円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して決算業務の作業完了時の翌月末日までに年額金の半額をそれぞれ支払うものとします。
- b. 上記 a. の規定にかかわらず、税務事務等に係る業務委託契約の効力発生日から本投資法人が東京証券取引所に上場した日までの期間に終了した事業年度の業務委託料は、年額金 1,000,000 円を上限として、当事者間で別途書面により合意する金額とします。
- c. 本投資法人の償却資産申告書の作成業務の業務委託料は、1 物件当たり金 50,000 円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。
- d. 本投資法人の給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表（支払調書を含みます。）の作成業務の業務委託料は、1 回当たり金 500,000 円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。
- e. 本投資法人の税務意見書の作成業務の業務委託料は、1 回当たり金 3,000,000 円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。
- f. 本投資法人の有価証券報告書の税務部分の確認業務の業務委託料は、1 件当たり金 1,000,000 円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して作業完了時の翌月末日までに支払うものとします。
- g. 上記に関連する特定個人情報等の取扱いに関する業務の業務委託料は、年額金 100,000 円を上限として当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して毎年 2 月末日までに支払うものとします。

- h. その他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務及び上記に付随する業務として当事者間で合意をした業務を行う場合における当該本業務の業務委託料は、当事者間で別途書面により合意する金額とし、本投資法人は一般事務（税務）受託者に対して当月分を翌月末日までに支払うものとします。
- i. a.から h.に定める業務委託料は、全て消費税の額及び地方消費税の額を含まないものとし、一般事務（税務）受託者の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- j. 委託業務の量が著しく増減した場合、又は同契約第2条に規定する業務を超える事項が発生した場合には、本投資法人と一般事務（税務）受託者が協議の上、業務委託料の額を変更できるものとします。なお、経済情勢の変動等により本業務にかかる業務委託料の金額が不適當となった場合についても、本投資法人と一般事務（税務）受託者が協議の上、業務委託料の額を変更することができるものとします。

(ホ) 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (15) その他 ① 引受け等の概要」をご参照ください。）。

④ 会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,200万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから3か月以内に、会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、投信法第115条の6第3項の規定により免除することができる額を限度として役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第54条）。その他会計監査人の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 (イ) 機関の内容 c 会計監査人 iv.」をご参照ください。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

東海道リート・マネジメント株式会社
東京都千代田区永田町二丁目14番3号
電話番号 03-3501-7820

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします（規約第33条）。

- ① 運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社の本投資法人から委託を受けた業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金
- ② 投資口又は新投資口予約権の発行及び上場に関する費用
- ③ 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ④ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑤ 法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

- ⑦ 専門家等に対する報酬又は費用（本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する報酬及び費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）
- ⑧ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑨ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料及び立替金等
- ⑩ 運用資産の取得、管理、運営、処分等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑪ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑫ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑬ その他上記②から⑫までに類する費用で本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

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

① 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2013年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

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

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記a.の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額

で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限)に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

- (注1) 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(2023年1月1日以降は満18歳以上)である方に限ります。
- (注2) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。
- (注3) 2016年4月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限)に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきもの及び継続管理勘定で支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません(未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満(2023年1月1日以降は満18歳未満)である方及びその年に出生した方に限ります。また、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。)
- (注4) 2018年1月1日から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年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (注5) 非課税口座に設けられる勘定は、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。

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

(ハ) 利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

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

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ニ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額=従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額=みなし譲渡収入金額-譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額=従前の取得価額-譲渡原価の額

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本上場株式等を金融商品取引業者等を通じて譲渡等をした場合は、以下b.の特例の対象となります。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注) 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

(注) 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記a.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注1) 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（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

(注2) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除には適用できません。

(注3) 2016年4月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合及び継続管理勘定で譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座内で譲渡損失が生じても、当該損失は、ないものとみなされ、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除は適用できません。

② 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入からなるものとして取り扱われます。

a. みなし配当

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

b. みなし譲渡収入

資本の払戻額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③ 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2023年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	～2023年3月31日	2023年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する一定の不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課税されますが、住宅及び土地については2024年3月31日までに取得する場合には3%の税率となります。また、投資法人が2023年3月31日までに一定の不動産を取得した場合には、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、丸の内エンブルコートを保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。なお、本投資法人の第1期営業期間は終了しておらず、資産総額、負債総額、純資産総額については、期中では正確に把握できないため、記載を省略しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本書の日付現在、本投資法人は、丸の内エンブルコートを保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
2021年2月1日 (設立時)	200	200	100,000
2021年3月31日	1,417	1,340	96,149

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

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

②【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、2022年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、2022年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、2021年6月15日（火）から2021年6月18日（金）までの期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、2021年6月22日（火）です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照ください。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条第1項）。

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

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第7条第2項）。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

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

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

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「投資法人の計算に関する規則」といいます。）、投信協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、運用資産の種類ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い、会計処理及び評価を行うものとします。

- (ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期とします。ただし、規約第11条第1項第2号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします。

- (ニ) 計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

② 保管

本投資法人は、2021年4月20日（火）の役員会において、本投資口を株式会社証券保管振替機構（保管振替機構）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、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2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします。ただし、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である2021年2月1日から2022年1月末日までとします（規約第24条）。

⑤ その他

- (イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き

受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、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役員会が承認する金額とします（規約第5条）。

c. 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。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします（規約第6条）。

(ロ) 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）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 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140条、第93条の2第2項）。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に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したがってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、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等の添付書類として開示されます。

(二) 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。

a. 本資産運用会社：東海道リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2021年2月24日）に効力を生ずるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<ol style="list-style-type: none">1. 委託者は、資産運用会社が一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。2. 委託者は、資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。3. 資産運用会社は、委託者に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、委託者は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、委託者は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、4. 前三項の規定にかかわらず、委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。<ol style="list-style-type: none">① 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、資産運用会社が、委託者からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）② 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合③ 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合5. 委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。<ol style="list-style-type: none">① 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合② 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなった場合③ 解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続にしたがって、変更することができるものとし、
再委託	資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

b. 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社
資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の締結日（2021年2月1日）から5年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、資産保管業務委託契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に5年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の委託期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	<p>1. 次に掲げる事由が生じた場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>① 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。</p> <p>② 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>③ 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>2. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>(i) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>(ii) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>(iii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(iv) その他上記(i)～(iii)に準ずる行為</p> <p>3. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>① 上記2.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>② 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>1. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>2. 資産保管会社が委託業務を行うにあたり保管規程又は付随規程に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）に基づく委託事務を、2021年2月1日から開始します。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>1. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の各号に掲げる場合には、本契約を解約又は解除することができます。</p> <p>① 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により本契約の解約に合意した場合。なお、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p>

	<p>② 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>③ 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、本契約は直ちに解除することができます。</p> <p>④ 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>2. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自らが、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において「暴力団員等」と総称します。）に該当しないこと、及び以下のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>① 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>② 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>④ 暴力団員等に対して暴力団員等であることを知りながら資金を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>⑤ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と非難されるべき関係を有していること</p> <p>3. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して以下の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>① 暴力的な要求行為</p> <p>② 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>⑤ その他前各号に準ずる行為</p> <p>4. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、相手方が暴力団員等若しくは上記2.のいずれかに該当し、若しくは上記3.のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明したときは、相手方に対して催告することなく直ちに本契約を解除することができ、これによって被った損害の賠償を請求できるものとします。</p>
変更等	本投資法人又は投資主名簿等管理人は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

一般事務委託契約

期間	一般事務委託の委託期間は、一般事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）締結日から5年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の6か月前までに、本契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に5年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>1. 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>① 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>② 本投資法人及び一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p>

	<p>③ 本投資法人及び一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人及び一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>2. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>a. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>b. 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>c. 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>d. その他上記 a. から c. に準ずる行為</p> <p>3. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>① 上記2.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>② 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>1. 本投資法人又は一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>2. 投資主名簿等管理人が委託業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本契約当事者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

c. 一般事務（税務）受託者：税理士法人令和会計社

税務事務等に係る業務委託契約

期間	税務事務等に係る業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の契約期間は、2021年2月1日から開始し、2022年1月31日を決算期とする本投資法人の営業期間に係る委託事務を一般事務（税務）受託者が完了した時点までとします。
更新	本投資法人の営業期間の満了の6か月前までに、本契約当事者いずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に本投資法人の翌営業期間に延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>1. 本契約を解約する場合は、いずれかの当事者から相手方に対し、解約日の6か月前までに書面により通知します。ただし、一般事務（税務）受託者の責めに帰すべき事由により本契約を解約する場合は、本投資法人が一般事務（税務）受託者以外の者との間で委託事務の委託に関する契約を締結し委託事務が引き継がれるまで、本契約は引き続き効力を有するものとし、その後も同様とします。</p> <p>2. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合には、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>3. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>① 本契約の各条項のいずれかに違反し、かつ、当該違反が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>② 解散原因の発生、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があった場合</p> <p>③ 支払停止、手形交換所の取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けた場合</p> <p>④ 廃業し、又は解散した場合</p> <p>⑤ 官公署による免許、認可、登録が取り消される等一般事務（税務）受託者の営業資格に重大な変更があったとき</p> <p>⑥ 背信行為があったとき</p> <p>⑦ 公租公課の滞納処分を受けたとき</p> <p>⑧ 本投資法人の名誉又は信用を著しく毀損する行為があったとき</p> <p>⑨ その他前各号に準ずる本契約を継続し難い重大な事由が発生したとき</p> <p>4. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号に掲げる事項を表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者（以下、本契約において総称して「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと</p> <p>② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。以下、同じです。）が暴力団員等ではないこと</p> <p>③ 暴力団員等に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと</p> <p>④ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していないこと</p> <p>⑤ 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与する等の社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有していないこと</p> <p>⑥ 自らの役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと</p> <p>5. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、自ら又は第三者を利用して以下の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>① 暴力的な要求行為</p> <p>② 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>④ 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>⑤ その他前記①から④に準ずる行為</p> <p>6. 本投資法人又は一般事務（税務）受託者が、暴力団員等若しくは前記4.のいずれかに該当した場合、前記5.のいずれかに該当する行為をした場合、又は第1項の規定に基づく表明若しくは確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、相手方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとし、その後も同様とします。</p>

変更等	本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。本契約の変更に当たっては、関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
-----	--

d. 特定関係法人：ヨシコン株式会社

スポンサーサポート契約

期間	スポンサーサポート契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）から5年間
更新	期間満了の6か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	1. 本投資法人及びヨシコン株式会社（以下、本項目において「スポンサー」といいます。）は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。 ① 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと ② 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと 2. 当事者のいずれかについて、前記1.の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合は、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。
変更等	契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

e. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程にしたがって開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、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。

(ホ) 会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第52条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第53条）。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

① 法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第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）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記

載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第 203 条第 2 項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第 203 条第 4 項、第 5 条第 2 項）。

(ハ) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならないが、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第 201 条の 2）。

(ニ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第 195 条、第 193 条、投信法施行令第 116 条、第 117 条及び第 118 条）。

- 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. 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ii. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

(ホ) 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(ホ)において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第 201 条第 1 項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされてい

ます（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りであり
ません。）（投信法第 201 条第 2 項）。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以
外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意し
ます。

② 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者（後記
（イ）において定義します。）との取引に係る規程（以下「利害関係者取引規程」といいま
す。）を大要以下のとおり定めています。

（イ） 利害関係者の範囲

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下の a. から d. までのいずれかに
該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社並びにその役職員及び株主
- b. 上記 a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作
成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社を意味
します。）
- c. 上記 a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等
- d. 上記 a. から c. までのいずれかに該当する者が、合計で 15% 以上の出資、匿名組合出資
又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会
社、株式会社、投資法人等を含みます。）

（ロ） 利害関係者との取引基準

a. 物件の取得

- i. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生
可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、
地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯す
る設備を信託する信託受益権（以下、本 a. において「対象物件」と総称します。）
を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超え
て取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であ
り、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、
固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC の組成を行う等して負
担した費用が存する場合、上記 i. に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得す
ることができるものとします。
- iii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時
価とし、それ以外は上記 i. 及び ii. に準ずるものとします。
- iv. 利害関係者から上記 i.、ii. 及び iii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資
産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するもの
とします。

b. 物件の譲渡

- i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可
能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、
地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯す
る設備を信託する信託受益権（以下、本 b. において「対象物件」と総称します。）
を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で
譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの
価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信
託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価
とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。

- iii. 利害関係者に対する上記 i.及び ii.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- c. 物件の賃貸
 - i. 利害関係者へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
 - ii. 利害関係者に対する上記 i.に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- d. 物件の PM 業務等の委託
 - i. 利害関係者へ PM 業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
 - ii. 取得する物件について、利害関係者が既に PM 業務等を行っている場合は、取得後の PM 業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記 i.に準じて検討の上、交渉するものとします。
 - iii. 利害関係者に対する上記 i.及び ii.に基づく PM 業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託
 - i. 利害関係者へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第 46 条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係人者に対する上記 i.及び ii.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- f. 工事等の発注
 - i. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、建物の施工者に発注する場合等、当該利害関係者への発注が、当該物件の運用において最適かつ合理的であることが明確に説明し得る場合には、第三者見積の取得は必要としません。
 - ii. 利害関係者に対して上記 i.に基づく工事等の発注を行う場合、必要な場合には、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。
- g. 借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者からの借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合は、市場水準での条件で行うものとします。

③ 利害関係人等との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関し、利害関係人等（投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 1 項第 27 号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下、本「③ 利害関係人等との取引状況等」に

において同じです。)との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注)
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙駅前	2,000
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙	750
ヨシコン株式会社	葵タワー	2,300

(注) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 利害関係人等への賃貸借状況

取得済資産及び取得予定資産の賃貸借に関し、取得予定資産の取得予定日現在における利害関係人等への賃貸借の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料収入 (百万円) (注1)
ヨシコン株式会社	葵タワー	176(注2)
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙駅前	129
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙	60

(注1) 「年間賃料収入」は、2021年2月末日現在の各取得(予定)資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。また、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。)に規定されている月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、当該取得(予定)資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの間で締結されている2021年2月末日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、駐車場やトラックルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注2) ただし、賃貸借期間の開始日までに、テナント契約の成約状況に応じて賃借人及び賃借人が協議して、当該金額を超える金額を別途合意した場合には、当該金額となります。

(ハ) 利害関係人等へのPM業務委託状況

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のうち、葵タワー・エンブルエール草薙駅前及びエンブルエール草薙について、PM業務をヨシコン株式会社に委託する予定です。

(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

- (イ) 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。
- a. 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）
 - b. 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）
 - c. 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。））
 - d. 投資法人の解散（投信法第 143 条第 3 号）
 - e. 規約の変更（投信法第 140 条）
 - f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第 89 条）
- (ロ) 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。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第 41 条）。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1 名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第 38 条第 1 項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 310 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、規約第 38 条第 2 項）。
 - c. 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当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第 92 条第 1 項、規約第 39 条第 1 項）。
 - d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条第 2 項、規約第 39 条第 2 項。）
 - e. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第 40 条第 1 項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第 92 条の 2 第 1 項、規約第 40 条第 2 項）。
 - f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条の 2 第 3 項、規約第 40 条第 3 項）。
 - g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第 93 条第 1 項、規約第 42 条第 1 項）。
 - h. 上記 g. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 93 条第 3 項、規約第 42 条第 2 項）。
 - i. 前記 g. 及び h. は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から 2 週間以内に、総発行済投資口の 100 分の 1 以上の投資口を 6 か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若し

くは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しません（規約第 42 条第 3 項）。

- (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
- (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
- (3) 解散
- (4) 投資口の併合
- (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

- j. 前記 g.及び h.は、規約第 42 条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第 42 条第 4 項）。
- k. 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から 3 か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第 37 条第 1 項）。
- l. 上記 i.の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第 77 条の 3 第 2 項、第 3 項、会社法第 124 条第 2 項及び第 3 項、規約第 37 条第 2 項）。

② その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権（投信法第 204 条第 3 項、第 116 条、第 119 条第 3 項、会社法第 847 条（第 2 項を除きます。））

6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から 60 日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

- (ロ) 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續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から 3 か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第 109 条第 5 項、第 153 条の 3 第 2 項、会社法第 360 条第 1 項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- (ニ) 新投資口発行差止請求権（投信法第 84 条第 1 項、会社法第 210 条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

- (ホ) 新投資口発行無効訴権（投信法第 84 条第 2 項、会社法第 828 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 2 号）
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から 6 か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 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。
- (ト) 合併差止請求権（投信法第 150 条、会社法第 784 条の 2、第 796 条の 2、第 805 条の 2）
投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- (チ) 合併無効訴権（投信法第 150 条、会社法第 828 条第 1 項第 7 号、第 8 号、第 2 項第 7 号、第 8 号）
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から 6 か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (リ) 設立無効訴権（投信法第 75 条第 6 項、会社法 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。
- (ヌ) 投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 303 条第 2 項、第 305 条第 1 項本文、第 4 項）
発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より 8 週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（ただし、議案数は 10 を上限とします。）の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- (ル) 投資主総会招集権（投信法第 90 条第 3 項、会社法第 297 条第 1 項、第 4 項）
発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から 8 週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- (ロ) 検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 306 条第 1 項、投信法第 110 条）
発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

(ワ) 執行役員等解任請求権（投信法第 104 条第 1 項、第 3 項、会社法第 854 条第 1 項第 2 号）

発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から 30 日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(カ) 解散請求権（投信法第 143 条の 3）

発行済投資口の総口数の 10 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

③ 分配金請求権（投信法第 77 条第 2 項第 1 号、第 137 条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第 228 条、第 149 条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第 77 条第 2 項第 2 号、第 158 条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第 7 条第 1 項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項ないし第 3 項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第 228 条、第 140 条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第 79 条第 1 項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第 228 条、第 152 条第 1 項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦ 投資証券交付請求権（投信法第 85 条第 1 項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第 227 条第 1 項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第 227 条第 2 項）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権（投信法第 128 条の 3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨ 投資口買取請求権（投信法第 149 条の 3、第 149 条の 8、第 149 条の 13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

⑩ 少数投資主権の行使手続（振替法第 228 条、第 154 条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後 4 週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行することができます。

第2【財務ハイライト情報】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人の設立日である2021年2月1日から2022年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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、本投資法人の財務諸表について太陽有限責任監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、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）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

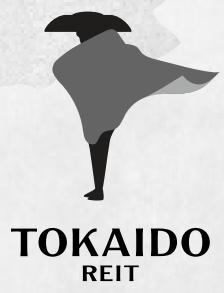
該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 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
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
純資産額計算書
- 第6 販売及び買戻しの実績

東海道リート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(請求目論見書)



本届出目論見書により行う東海道リート投資法人投資口156億円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口8億円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2021年5月14日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売価等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書(請求目論見書)です。

本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)において使用される用語と同様の意味を有するものとします。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年5月14日

【発行者名】 東海道リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 江川 洋一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区永田町二丁目14番3号

【事務連絡者氏名】 東海道リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 湯口 光次

【電話番号】 03-3501-7822

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券に
係る投資法人の名称】 東海道リート投資法人

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 156億円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
8億円

(注1) 発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受
けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集
を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額と
は異なります。

(注2) 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額
です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

目 次

	頁
投資法人の詳細情報	
第1 投資法人の追加情報	1
1 投資法人の沿革	1
2 役員の状況	2
3 その他	3
第2 手続等	4
1 申込（販売）手続等	4
2 買戻し手続等	4
第3 管理及び運営	5
1 資産管理等の概要	5
(1) 資産の評価	5
(2) 保管	7
(3) 存続期間	7
(4) 計算期間	7
(5) その他	7
2 利害関係人との取引制限	16
3 投資主・投資法人債権者の権利	21
第4 関係法人の状況	26
1 資産運用会社の概況	26
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	26
(2) 運用体制	28
(3) 大株主の状況	41
(4) 役員の状況	42
(5) 事業の内容及び営業の概況	43
2 その他の関係法人の概況	44
第5 投資法人の経理状況	47
1 財務諸表	47
2 投資法人の現況	48
純資産額計算書	48
第6 販売及び買戻しの実績	49

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2021年1月25日	設立企画人（東海道リート・マネジメント株式会社）による投 信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2021年2月1日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人 の成立
2021年2月8日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2021年2月24日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録 の実施（登録番号 関東財務局長 第152号）
2021年4月20日	規約の変更

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	江川 洋一 (注1)	1984年4月	株式会社静岡銀行入行	—
		1999年11月	同行 銀座支店次長	
		2002年4月	同行 伊豆高原支店長	
		2004年6月	同行 東京支店副支店長	
		2005年2月	同行 銀座支店長 (東京支店副支店長兼務)	
		2007年4月	同行 藤沢支店長	
		2008年10月	同行 東部カンパニー営業推進担当部長	
		2011年10月	同行 大井町支店長	
		2013年4月	同行 新宿支店長	
		2016年4月	静銀リース株式会社 執行役員	
		2019年6月	ヨシコン株式会社入社	
			東海道リート・マネジメント株式会社出向	
			東海道リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)	
		2021年2月	東海道リート投資法人 執行役員 (現任)	
監督役員	渡邊 宏毅	2001年4月	静岡県職員 商工労働部技術振興室 (主事)	—
		2003年4月	静岡県職員 土木部下田土木事務所用地課 (主事)	
		2010年11月	最高裁判所 司法研修所 (司法修習)	
		2010年12月	弁護士登録 鳥飼総合法律事務所	
		2011年8月	衆議院法制局 (出向)	
		2013年7月	鳥飼総合法律事務所 (現任)	
		2021年2月	東海道リート投資法人 監督役員 (現任)	
監督役員	林 大樹	2003年10月	監査法人トーマツ (現有限責任監査法人トーマツ) 入所	—
		2010年10月	林総合会計事務所 (現 ALBA 税理士法人) 代表社員 (現任)	
		2012年6月	一般社団法人静岡県都市開発協会 監事 (現任)	
		2015年7月	社会福祉法人夢殿会 監事 (現任)	
		2021年2月	東海道リート投資法人 監督役員 (現任)	

(注1) 江川洋一は、本資産運用会社の代表取締役 (ヨシコン株式会社からの出向) を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2021年3月5日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 執行役員が欠けた場合の手当て又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2021年4月20日開催の投資主総会において、補欠執行役員として加藤貴将を選任しています。なお、加藤貴将は本資産運用会社の取締役投資運用部長 (ヨシコン株式会社からの出向) です。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、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45条）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立により、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第46条第1項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。（規約第46条第2項）。

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

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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。本投資法人は、2021年4月20日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

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】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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7条第1項）。

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

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第7条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

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

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

- ② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第18条）。

- (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第11条第1項第1号①から③までに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によるものとし、ただし、設備等部分については、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとし、

- (ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第11条第1項第1号④に定めるもの）

信託資産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとし、

- (ハ) 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（規約第11条第1項第1号⑤に定めるもの）

信託財産のうち上記(イ)に掲げる資産については、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとし、

- (ニ) 匿名組合出資持分（規約第11条第1項第1号⑥に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産のうち上記(イ)から(ハ)までに掲げる資産については、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、当該匿名組合出資の持分相当額を評価するものとし、

- (ホ) 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（規約第11条第1項第1号⑦に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとし、

- (ヘ) 有価証券（規約第11条第1項第2号、第2項③、④及び⑥に定めるもの）

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

- a. 当該有価証券の市場価格がある場合

市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。

- b. 市場価格がない場合

合理的な方法により算定された価額とします。

- (ト) 金銭債権（規約第 11 条第 2 項⑤に定めるもの）
 取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価するものとします。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価するものとします。
- (チ) デリバティブ取引に係る権利（規約第 11 条第 2 項⑦に定めるもの）
- 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
 基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額により評価するものとします。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価するものとします。
 - 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務
 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価するものとします。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとするが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価するものとします。
 - 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、ヘッジ会計を適用するものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げないものとします。
- (リ) 動産（規約第 11 条第 3 項④に定めるもの）
 取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価するものとします。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとするが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。
- (ヌ) その他
 上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、投信協会の評価基準又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。
- ③ 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第 19 条）。
- 不動産、不動産の賃借権及び地上権
 原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額
 - 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権
 信託資産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)に従った評価をするものとします。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純財産額をもって、当該信託の受益権の持分相当額を評価するものとします。
 - 匿名組合出資持分
 匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、上記(イ)にしたがって評価し、金融資産である場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行にしたがって評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資の持分相当額を評価するものとします。
 - デリバティブ取引に係る権利（上記②(チ)c.に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）
 上記②(チ)a.又は b.に定める価額

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年7月末日及び1月末日）とします。ただし、規約第11条第1項第2号及び同条第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします（規約第17条）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

上場後は、投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします。各営業期間の末日を決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人の設立日（2021年2月1日）から2022年1月末日までとします（規約第24条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

(ロ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認する金額とします（規約第5条）。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします（規約第6条）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

- (イ) 投資主総会の決議
- (ロ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限り。）
- (ハ) 破産手続開始の決定
- (ニ) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第 216 条に基づく投信法第 187 条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

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

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社：東海道リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2021 年 2 月 24 日）に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとしします。
更新	該当事項はありません。
解約	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委託者は、資産運用会社が一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 2. 委託者は、資産運用会社に対して、6 か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 3. 資産運用会社は、委託者に対して、6 か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、委託者は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとしします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、委託者は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとしします。 4. 前三項の規定にかかわらず、委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 <ol style="list-style-type: none"> ① 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、資産運用会社が、委託者からの是正を求める催告を受領した日から 30 営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ② 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 ③ 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 5. 委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 <ol style="list-style-type: none"> ① 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第 3 条第 1 項の免許及び第 50 条の 2 第 1 項の認可を受けている者に限り。）でなくなった場合 ② 投信法第 200 条各号のいずれかに該当することとなった場合 ③ 解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続にしたがって、変更することができるものとしします。
再委託	資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

(ロ) 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社
資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の締結日（2021年2月1日）から5年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、資産保管業務委託契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に5年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の委託期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	<p>1. 次に掲げる事由が生じた場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>① 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。</p> <p>② 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>③ 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>2. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>(i) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>(ii) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>(iii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(iv) その他上記(i)～(iii)に準ずる行為</p> <p>3. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>① 上記2.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>② 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>1. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>2. 資産保管会社が委託業務を行うにあたり保管規程又は付随規程に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）に基づく委託事務を、2021年2月1日から開始します。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>1. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の各号に掲げる場合には、本契約を解約又は解除することができます。</p> <p>① 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により本契約の解約に合意した場合。なお、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p>

	<p>② 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから 30 日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同 30 日間の経過後に解除することができます。</p> <p>③ 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、本契約は直ちに解除することができます。</p> <p>④ 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>2. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自らが、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において「暴力団員等」と総称します。）に該当しないこと、及び以下のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>① 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>② 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>④ 暴力団員等に対して暴力団員等であることを知りながら資金を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>⑤ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と非難されるべき関係を有していること</p> <p>3. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して以下の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>① 暴力的な要求行為</p> <p>② 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>⑤ その他前各号に準ずる行為</p> <p>4. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、相手方が暴力団員等若しくは上記 2.のいずれかに該当し、若しくは上記 3.のいずれかに該当する行為をし、又は第 1 項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明したときは、相手方に対して催告することなく直ちに本契約を解除することができ、これによって被った損害の賠償を請求できるものとします。</p>
変更等	<p>本投資法人又は投資主名簿等管理人は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p>

一般事務委託契約

期間	<p>一般事務委託の委託期間は、一般事務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）締結日から 5 年間とします。</p>
更新	<p>委託期間の満了予定日の 6 か月前までに、本契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に 5 年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>1. 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>① 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>② 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから 30 日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同 30 日間の経過後に解除することができます。</p>

	<p>③ 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>2. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本項目において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>a. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>b. 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>c. 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>d. その他上記 a. から c. に準ずる行為</p> <p>3. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>① 上記2.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>② 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>1. 本投資法人又は一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>2. 投資主名簿等管理人が委託業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本契約当事者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

(ハ) 一般事務（税務）受託者：税理士法人令和会計社
 税務事務等に係る業務委託契約

期間	税務事務等に係る業務委託契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）の契約期間は、2021年2月1日から開始し、2022年1月31日を決算期とする本投資法人の営業期間に係る委託事務を一般事務（税務）受託者が完了した時点までとします。
更新	本投資法人の営業期間の満了の6か月前までに、本契約当事者いずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に本投資法人の翌営業期間に延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本契約を解約する場合は、いずれかの当事者から相手方に対し、解約日の6か月前までに書面により通知します。ただし、一般事務（税務）受託者の責めに帰すべき事由により本契約を解約する場合は、本投資法人が一般事務（税務）受託者以外の者との間で委託事務の委託に関する契約を締結し委託事務が引き継がれるまで、本契約は引き続き効力を有するものとします。 2. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合には、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。 3. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに本契約を解除することができます。 <ol style="list-style-type: none"> ① 本契約の各条項のいずれかに違反し、かつ、当該違反が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合 ② 解散原因の発生、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があった場合 ③ 支払停止、手形交換所の取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けた場合 ④ 廃業し、又は解散した場合 ⑤ 官公署による免許、認可、登録が取り消される等一般事務（税務）受託者の営業資格に重大な変更があったとき ⑥ 背信行為があったとき ⑦ 公租公課の滞納処分を受けたとき ⑧ 本投資法人の名誉又は信用を著しく毀損する行為があったとき ⑨ その他前各号に準ずる本契約を継続し難い重大な事由が発生したとき 4. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号に掲げる事項を表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 <ol style="list-style-type: none"> ① 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者（以下、本契約において総称して「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。以下、同じです。）が暴力団員等ではないこと ③ 暴力団員等に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと ④ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用してないこと ⑤ 暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与する等の社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有していないこと ⑥ 自らの役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと 5. 本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、自ら又は第三者を利用して以下の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 <ol style="list-style-type: none"> ① 暴力的な要求行為 ② 法的な責任を超えた不当な要求行為 ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 ④ 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 ⑤ その他前記①から④に準ずる行為 6. 本投資法人又は一般事務（税務）受託者が、暴力団員等若しくは前記4.のいずれかに該当した場合、前記5.のいずれかに該当する行為をした場合、又は第1項の規定に基づく表明若しくは確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、相手方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。

変更等	本投資法人及び一般事務（税務）受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。本契約の変更に当たっては、関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。
-----	--

(二) 特定関係法人：ヨシコン株式会社
スポンサーサポート契約

期間	2021年3月25日から5年間
更新	期間満了の6か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>1. 本投資法人及びヨシコン株式会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。</p> <p>① 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>② 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p> <p>2. 当事者のいずれかについて、前記1.の表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合は、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p>
変更等	契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

⑤ **会計監査人：太陽有限責任監査法人**

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第52条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第53条）。

⑥ **公告の方法**

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の見積りの条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならない、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならない（投信法第 201 条の 2）。

④ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第 195 条、第 193 条、投信法施行令第 116 条、第 117 条及び第 118 条）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

⑤ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下、本⑤において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第 201 条第 1 項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第 201 条第 2 項）。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下の a. から d. までのいずれかに該当する者をいいます。

a. 本資産運用会社並びにその役職員及び株主

- b. 上記 a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. 上記 a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等
- d. 上記 a. から c. までのいずれかに該当する者が、合計で 15% 以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含みます。）

(ロ) 利害関係者との取引基準

- a. 物件の取得
 - i. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本 a. において「対象物件」と総称します。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記 i. に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
 - iii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. 及び ii. に準ずるものとします。
 - iv. 利害関係者から上記 i.、ii. 及び iii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- b. 物件の譲渡
 - i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本 b. において「対象物件」と総称します。）を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
 - iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- c. 物件の賃貸
 - i. 利害関係者へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
 - ii. 利害関係者に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- d. 物件の PM 業務等の委託
 - i. 利害関係者へ PM 業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- ii. 取得する物件について、利害関係者が既に PM 業務等を行っている場合は、取得後の PM 業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記 i. に準じて検討の上、交渉するものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく PM 業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託
 - i. 利害関係者へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第 46 条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- f. 工事等の発注
 - i. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、建物の施工者に発注する場合等、当該利害関係者への発注が、当該物件の運用において最適かつ合理的であることが明確に説明し得る場合には、第三者見積の取得は必要としません。
 - ii. 利害関係者に対して上記 i. に基づく工事等の発注を行う場合、必要な場合には、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。
- g. 借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者からの借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合は、市場水準での条件で行うものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関し、利害関係人等（投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 1 項第 27 号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下、本「(3) 利害関係人等との取引状況等」において同じです。）との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注)
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙駅前	2,000
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙	750
ヨシコン株式会社	葵タワー	2,300

(注) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 利害関係人等への賃貸借状況

取得済資産及び取得予定資産の賃貸借に関し、取得予定資産の取得予定日現在における利害関係人等への賃貸借の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料収入 (百万円) (注 1)
ヨシコン株式会社	葵タワー	176(注 2)
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙駅前	129
ヨシコン株式会社	エンブルエール草薙	60

(注 1) 「年間賃料収入」は、2021年2月末日現在の各取得（予定）資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。また、葵タワー及びエンブルエール草薙駅前については取得予定時点において効力を有する予定の賃貸借契約をいいます。）に規定されている月

額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、当該取得（予定）資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの間で締結されている2021年2月末日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています（ただし、2021年2月末日現在において、覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。また、本投資法人の取得時にマスターリース種別が賃料固定型マスターリース契約に変更される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注2) ただし、賃貸借期間の開始日までに、テナント契約の成約状況に応じて賃貸人及び賃借人が協議して、当該金額を超える金額を別途合意した場合には、当該金額となります。

(ハ) 利害関係人等へのPM業務委託状況

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のうち、葵タワー・エンブルエール草薙駅前及びエンブルエール草薙について、PM業務をヨシコン株式会社に委託する予定です。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第 77 条第 2 項第 3 号、第 94 条第 1 項、会社法第 308 条第 1 項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第 96 条、第 104 条、第 106 条）
 - (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第 198 条第 2 項、第 205 条、第 206 条第 1 項）
 - (ハ) 投資口の併合（投信法第 81 条の 2 第 2 項、会社法第 180 条第 2 項（第 3 号及び第 4 号を除きます。））
 - (ニ) 投資法人の解散（投信法第 143 条第 3 号）
 - (ホ) 規約の変更（投信法第 140 条）
 - (ヘ) その他投信法又は規約で定める事項（投信法第 89 条）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第 41 条）。
 - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1 名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第 38 条第 1 項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 310 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、規約第 38 条第 2 項）。
 - (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第 92 条第 1 項、規約第 39 条第 1 項）。
 - (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条第 2 項、規約第 39 条第 2 項）
 - (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第 40 条第 1 項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定めるときまでに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第 92 条の 2 第 1 項、規約第 40 条第 2 項）。
 - (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条の 2 第 3 項、規約第 40 条第 3 項）。
 - (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第 93 条第 1 項、規約第 42 条第 1 項）。
 - (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 93 条第 3 項、規約第 42 条第 2 項）。
 - (リ) 前記(ト)及び(チ)は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から 2 週間以内に、総発行済投資口の 100 分の 1 以上の投資口を 6 か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載

若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しません（規約第 42 条第 3 項）。

- (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (3) 解散
 - (4) 投資口の併合
 - (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
- (ヌ) 前記(ト)及び(チ)は、規約第 42 条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第 42 条第 4 項）。
- (ル) 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から 3 か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第 37 条第 1 項）。
- (リ) 上記(リ)の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第 77 条の 3 第 2 項、第 3 項、会社法第 124 条第 2 項及び第 3 項、規約第 37 条第 2 項）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第 204 条第 3 項、第 116 条、第 119 条第 3 項、会社法第 847 条（第 2 項を除きます。））

6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から 60 日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第 94 条第 2 項、会社法第 830 条、第 831 条）

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から 3 か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第 109 条第 5 項、第 153 条の 3 第 2 項、会社法第 360 条第 1 項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行差止請求権（投信法第 84 条第 1 項、会社法第 210 条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

⑤ 新投資口発行無効訴権（投信法第 84 条第 2 項、会社法第 828 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 2 号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から 6 か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

- ⑥ **投資口併合差止請求権（投信法第 81 条の 2 第 2 項、会社法第 182 条の 3）**
投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- ⑦ **合併差止請求権（投信法第 150 条、会社法第 784 条の 2、第 796 条の 2、第 805 条の 2）**
投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- ⑧ **合併無効訴権（投信法第 150 条、会社法第 828 条第 1 項第 7 号、第 8 号、第 2 項第 7 号、第 8 号）**
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から 6 か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- ⑨ **設立無効訴権（投信法第 75 条第 6 項、会社法 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 項本文、第 4 項）**
発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より 8 週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（ただし、議案数は 10 を上限とします。）の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- 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）**
発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から 8 週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- ⑫ **検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 306 条第 1 項、投信法第 110 条）**
発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。
- ⑬ **執行役員等解任請求権（投信法第 104 条第 1 項、第 3 項、会社法第 854 条第 1 項第 2 号）**
発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員等の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から 30 日以内に裁判所に当該役員等の解任を請求することができます。

⑭ 解散請求権（投信法第 143 条の 3）

発行済投資口の総口数の 10 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第 77 条第 2 項第 1 号、第 137 条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第 228 条、第 149 条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第 77 条第 2 項第 2 号、第 158 条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第 7 条第 1 項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項ないし第 3 項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第 228 条、第 140 条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第 79 条第 1 項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第 228 条、第 152 条第 1 項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権（投信法第 85 条第 1 項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第 227 条第 1 項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第 227 条第 2 項）。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第 128 条の 3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 投資口買取請求権（投信法第 149 条の 3、第 149 条の 8、第 149 条の 13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主

は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10) 少数投資主権の行使手続（振替法第 228 条、第 154 条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後 4 週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
東海道リート・マネジメント株式会社
- b. 資本金の額
本書の日付現在 金1億円
- c. 事業の内容
 - i. 投資運用業
 - ii. 投資法人の設立企画人としての業務
 - iii. 宅地建物取引業
 - iv. 不動産の管理業務
 - v. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
 - vi. 前各号に付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

2018年4月27日	東海道リート・マネジメント株式会社設立
2019年6月20日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)102085号)
2020年9月25日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第133号)
2020年11月5日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録 (関東財務局長(金商)第3218号)
2021年2月18日	一般社団法人投資信託協会 加入

② 株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)
1万株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)
2,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

③ その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了するまでとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了するまでとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、その日から2週間以内に内閣総理大臣へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることと

なった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

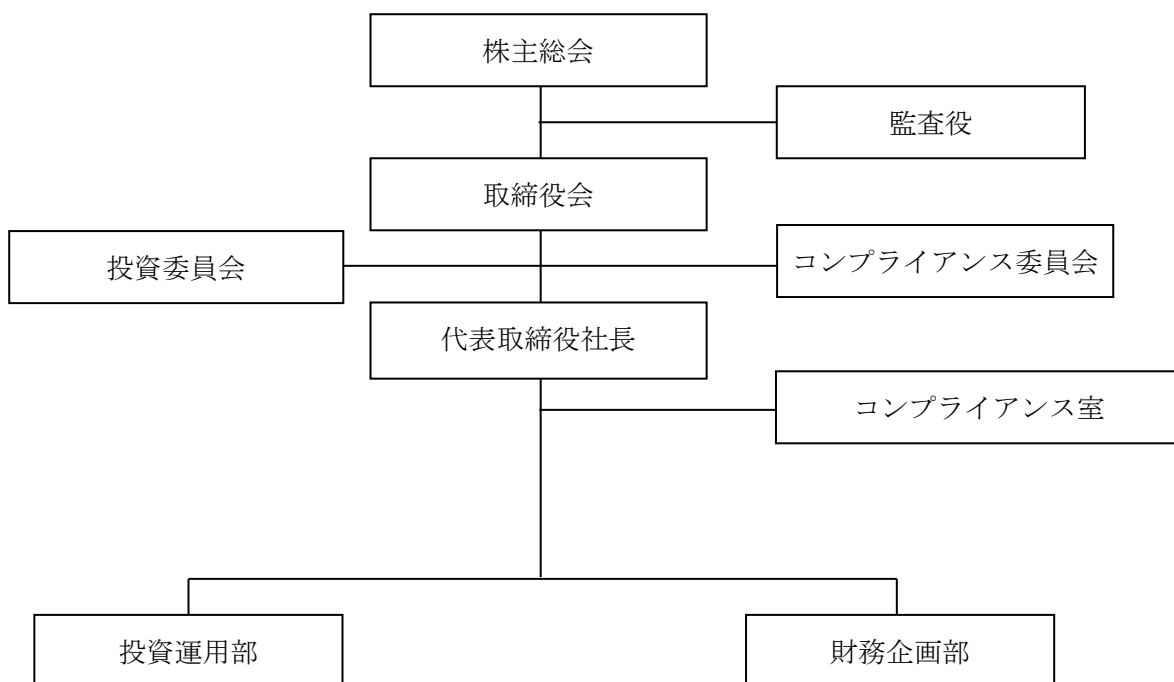
- (ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

- ④ 関係業務の概要
本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

① 業務運営の組織体制

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



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

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

② 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	業務の概略
取締役会	<p>以下の事項を含む、本資産運用会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。</p> <p>(本資産運用会社に関する決議事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 株主総会に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 株主総会の招集 (2) 株主総会に提出する議題及び議案 (3) 株主名簿の閉鎖又は基準日の決定 2. 役員に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 代表取締役の選定及び解職 (2) 役付取締役の選定及び解職 (3) 取締役の競業取引の承認 (4) 取締役と会社の利益相反取引の承認 (5) 他の会社の役員兼任又は他の職務に従事することの承認 (6) 各取締役への報酬等の配分の決定（株主総会が決議した総額に基づく） 3. 株式及び社債に関する重要事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新株の発行 (2) 新株予約権の付与 (3) 株式の分割

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

部署名	業務の概略
	3. 決算及び会計関係 (1) 決算及び法定開示資料の承認 (2) 重要な会計方針の変更 4. 利害関係者との以下に掲げる取引の決定 (1) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権の取得又は譲渡 (2) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権その他の運用資産の取得又は譲渡 (3) 不動産その他の運用資産の賃貸借で月額100万円以上の取引（賃料その他の経済条件及び賃貸期間、解約禁止期間その他の重要な賃貸借の条件以外の軽微な賃貸借の条件の変更を除く） (4) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権に係る売買若しくは賃貸の媒介の委託 (5) 不動産その他の運用資産の管理に係る業務委託 (6) 不動産その他の運用資産に係る工事等の委託で、1件1000万円以上の取引又は年額1000万円以上の継続取引 5. 利害関係者取引規程の制定及び改廃 6. 資産の取得及び処分 7. 経営計画及び経営予算の決定及び変更 8. 情報の管理に関する事項（システム計画及び管理、広報等IRの方針策定、重要な情報の開示等） 9. 本投資法人の募集投資口の発行及び新投資口無償割当て並びに金銭の分配に関する事項 10. 本投資法人の借入れ及び投資法人債の発行に関する事項（1年以内の短期借入れを除きます。） 11. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項
投資委員会	1. 本資産運用会社の運用方針に関する重要な事項の審議及び決議 2. 本資産運用会社の行う金融商品取引業にかかる資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議（ただし、業務分掌規程において投資委員会の決議事項とされているものに限りません。） 3. その他上記に付随する事項の審議及び決議
コンプライアンス委員会	1. 利害関係者との取引に関する事項の審議及び決議 2. 本資産運用会社のリスク管理に関する重要な事項の審議及び決議 3. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 4. その他上記に付随する事項の審議及び決議
コンプライアンス室	1. 本資産運用会社の社内諸規程の立案並びに改廃、資産運用業務にかかる各種の意思決定、業務プロセス全般にかかる法令等の遵守、その他コンプライアンスの観点からの確認、モニタリング及び指導 2. 本資産運用会社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務 3. 本資産運用会社の各種決裁書の事前審査に関する業務 4. 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理 5. 本資産運用会社のリスク管理に関する統括業務 6. 本資産運用会社の内部監査に関する業務 7. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 8. その他上記に付随する業務
投資運用部	1. 本投資法人の投資方針、運用方針及び投資対象資産の投資基準の策定に関する業務 2. 本投資法人の投資運用計画の立案に関する業務 3. 本投資法人の資産の取得に関する業務 4. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 5. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 6. 本投資法人の保有資産の運営及び管理に関する業務 7. 資産管理計画書の策定に関する業務 8. 本投資法人の予算の立案及び執行管理に関する業務 9. 本投資法人の保有資産の運用状況の報告に関する業務 10. その他上記に付随する業務
財務企画部	1. 本投資法人の資金調達計画の策定に関する業務 2. 本投資法人の投資口の発行に関する業務 3. 本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務

部署名	業務の概略
	4. 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 5. 本投資法人の余資の運用に関する業務 6. 本投資法人の保有資産にかかる保険契約に関する業務 7. 本投資法人の情報開示に関する業務 8. 本投資法人の経理に関する業務 9. 本投資法人の決算及び税務に関する業務 10. 本投資法人の機関運営に関する業務 11. 本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する業務 12. 本資産運用会社の経理に関する業務 13. 本資産運用会社の機関運営に関する業務 14. 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 15. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務（補助） 16. その他上記に付随する業務

③ 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

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

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

(ロ) コンプライアンス委員会

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

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

日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

④ 投資運用の意思決定機構

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

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

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

(イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

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

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する事項

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

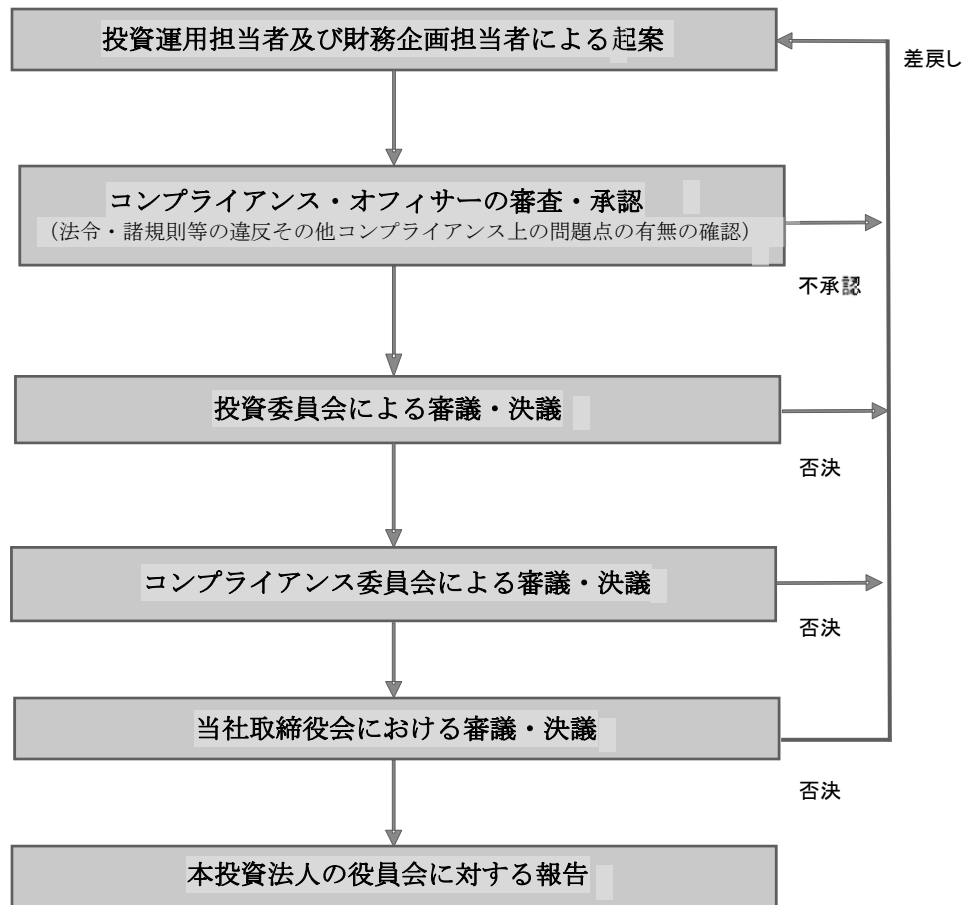
(ハ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得又は譲渡は、投資運用担当者が、法令諸規則等並びに運用ガイドライン及び資産管理計画書その他の規程に従い起案します。起案部署は、起案した資産の取得又は譲渡について、法令諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査のために、コンプライアンス・オフィサーに対して上程します。コンプライアンス・オフィサーにより承認された資産の取得又は譲渡については、投資委員会に上程されます。投資委員会により承認の決議がされた資産の取得又は譲渡については、コンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス委員会で審議及び決議さ

れ、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程されます。取締役会により承認の決議がされた資産の取得又は譲渡が、利害関係者取引規程に定義される本資産運用会社の利害関係者との取引に該当する場合は、本投資法人の役員会に上程されます。取締役会により承認の決議がなされた資産の取得又は譲渡が、利害関係者との取引に該当しない場合は、投資運用担当者は、遅滞なく本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告します。なお、コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案並びに本投資法人の役員会、本資産運用会社の取締役会、コンプライアンス委員会及び投資委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

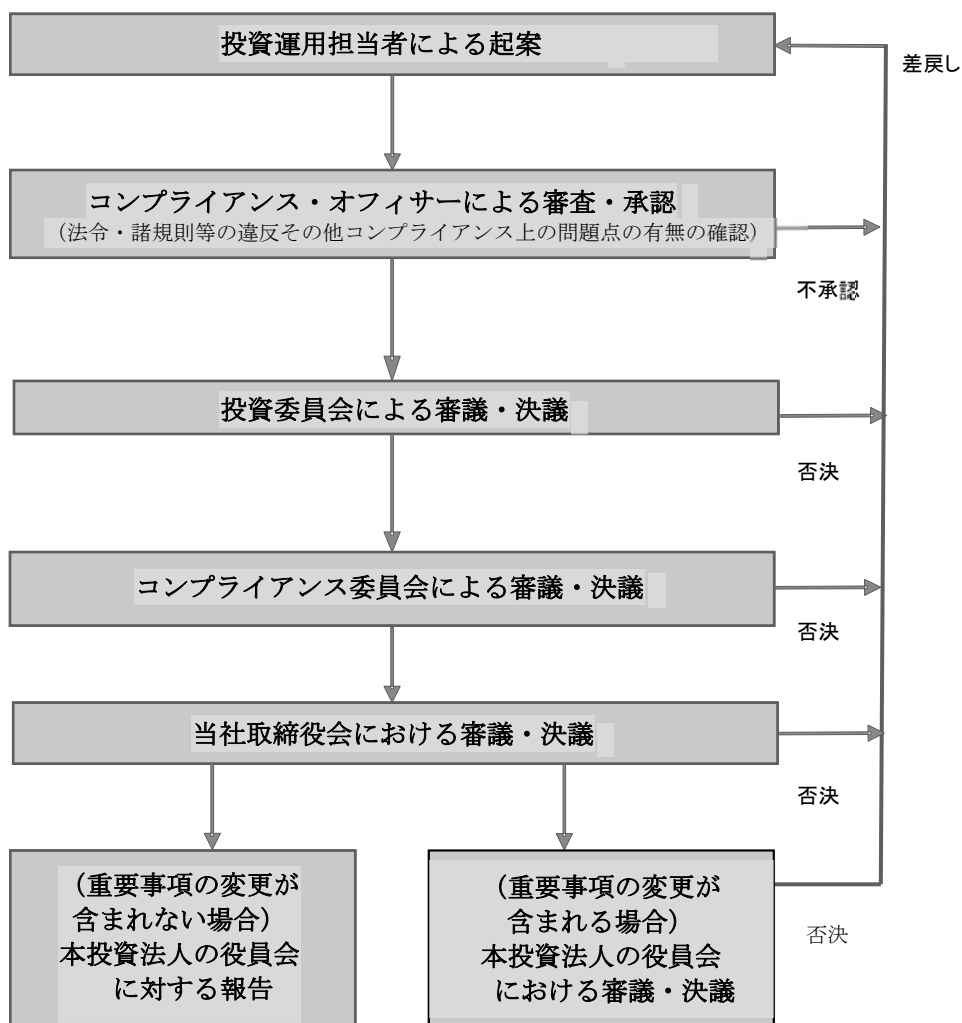
上記(イ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<運用ガイドラインの策定及び変更>



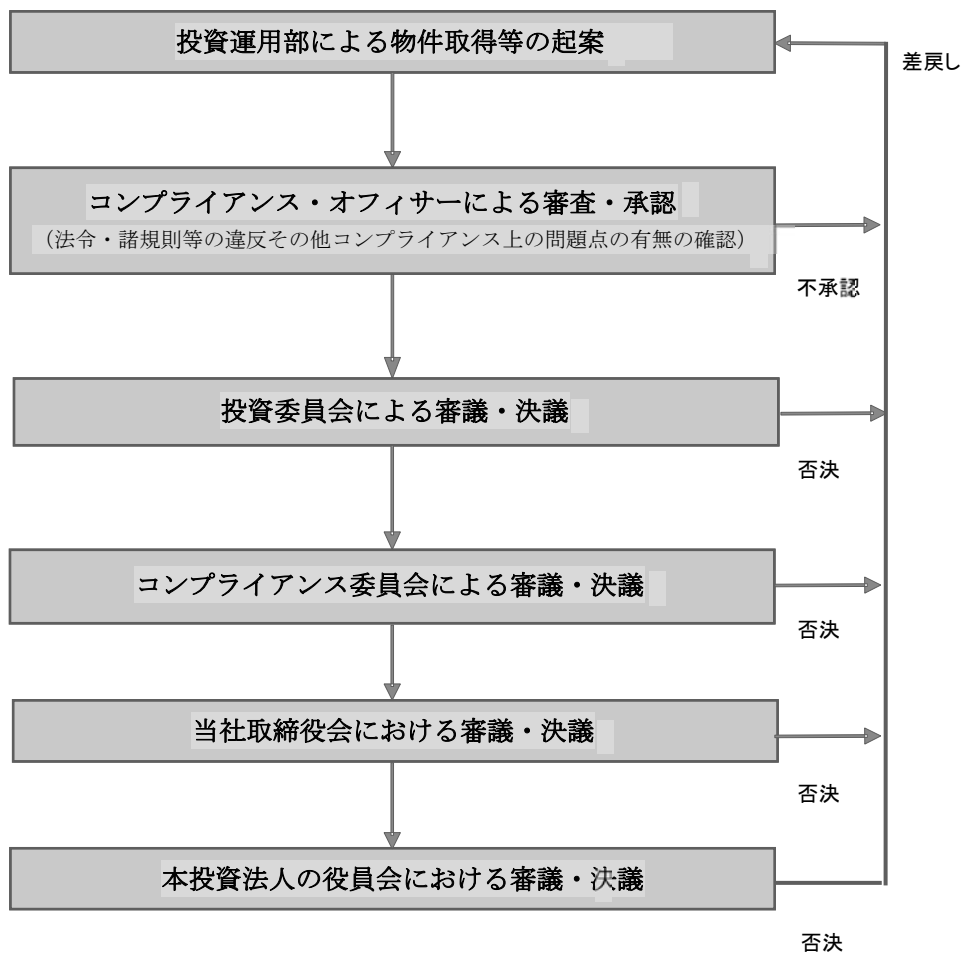
上記(ロ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<資産管理計画書の制定及び変更>



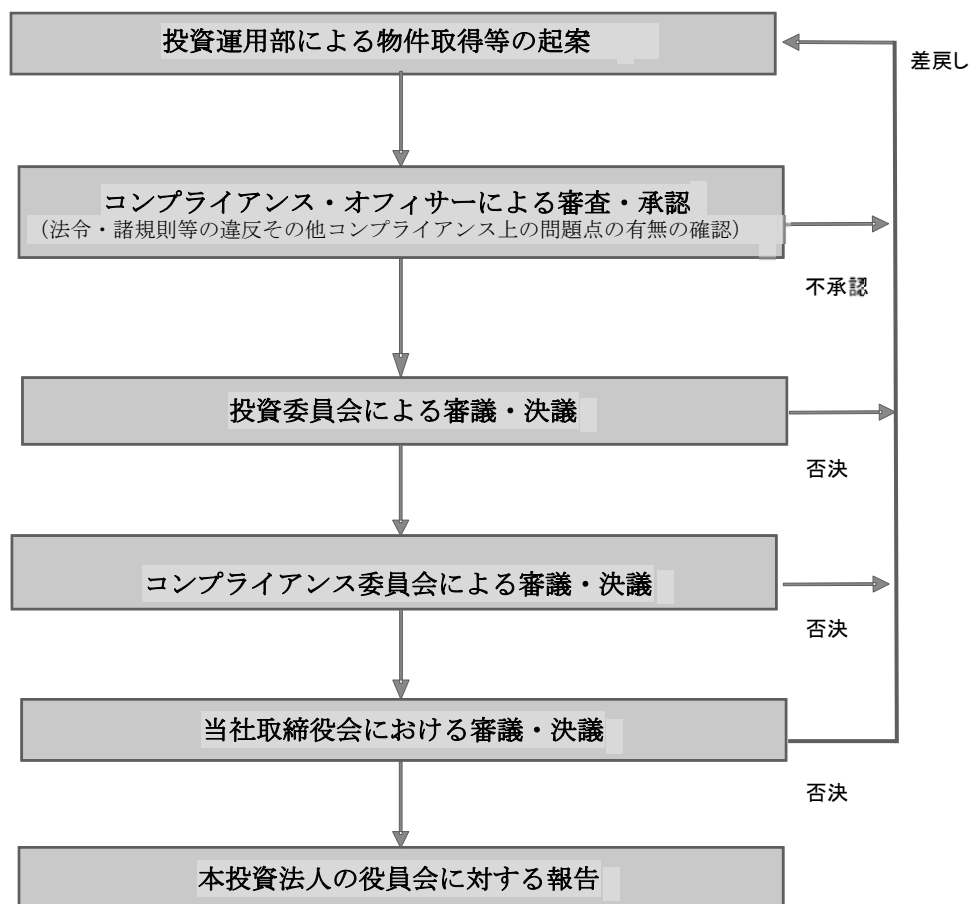
上記(ハ)の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は譲渡の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<資産の取得及び譲渡（利害関係者との取引に該当する場合）>



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

<資産の取得及び譲渡（利害関係者との取引に該当しない場合）>



⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査計画書に基づく業務監査を実施することができるものとし、また、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーの内部監査は代表取締役が行います。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）等の法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等にしがたって、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止態勢の監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスク（コンピュータシステムのダウン又は誤作動等、システムの不備等に伴い顧客や本資産運用会社が損失を被るリスクをいいます。）に関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について内部監査報告書及び改善指示書を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を改善報告書に記載し内部監査責任者を經由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より改善報告書が提出された場合、内部監査責任者は意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係者取引規程

前記「7 管理及び運営の概要 (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。

(二) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役員及び従業員は、本投資法人が発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券（以下「本投資証券等」といいます。）の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、本資産運用会社の役員及び従業員が本資産運用会社に入社する時点で本投資証券等を保有している場合又は入社後に相続等により本投資証券等を保有するにいたった場合は、法人関係情報管理責任者（本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーがこれにあたります。）の許可を得た上で、かかる本投資証券等を売却することができるものとされています。）。

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(注) 取得予定資産に係る売買契約等については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑫ フォワード・コミットメント等に関する方針」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ヨシコン株式会社	静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12	1,100	55.0
中部電力ミライズ株式会社	愛知県名古屋市中区東新町1番地	200	10.0
木内建設株式会社	静岡県静岡市駿河区国吉田一丁目7番37号	100	5.0
静岡ガス株式会社	静岡県静岡市駿河区八幡一丁目5番38号	100	5.0
株式会社静岡銀行	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目10番地	100	5.0
静岡不動産株式会社	静岡県静岡市葵区呉服町一丁目1番地	100	5.0
鈴与株式会社	静岡県静岡市清水区入船町11番1号	100	5.0
清和海運株式会社	静岡県静岡市駿河区森下町1番35号	100	5.0
日本国土開発株式会社	東京都港区赤坂四丁目9番9号	100	5.0
合 計		2,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	江川 洋一 (注1)(注2)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		—
取締役投資運用部長 (常勤)	加藤 貴将 (注2)	1998年4月 2006年9月 2016年12月 2018年4月	東北電力株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト(現大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 入社 ヨシコン株式会社 入社 東海道リート・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役投資運用部長(現任)	—
取締役コンプライアンス・オフィサー (常勤)	松尾 光剛 (注2)	1985年4月 2000年3月 2004年10月 2007年4月 2008年9月 2015年2月 2017年6月 2018年4月 2019年3月	株式会社東京銀行 入行 東京三菱投信投資顧問株式会社 出向 三菱UFJ信託銀行株式会社 出向 MU投資顧問株式会社 出向 株式会社三菱東京UFJ銀行 監査部業務監査室 大和ハウス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー ヨシコン株式会社 入社 東海道リート・マネジメント株式会社 兼務 同社 出向 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)	—
監査役 (非常勤)	杉本 貞章	1987年4月 2000年4月 2002年4月 2005年12月 2012年2月 2012年7月 2014年7月 2015年4月 2016年9月 2018年4月 2018年11月 2019年6月	ヨシコン株式会社 入社 同社 マネジメントサービス部長 同社 ベンチャープロダクト部総務部長 同社 不動産開発事業本部管理部長 同社 執行役員経営管理部長 株式会社YCF 監査役(非常勤)(現任) 株式会社ワイシーシー 監査役(非常勤)(現任) 同社 執行役員経営管理本部本部長兼経営管理部長 株式会社YCL 監査役(非常勤)(現任) 東海道リート・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社YCA 取締役(現任) ヨシコン株式会社 取締役(現任)	—

(注1) 江川洋一は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2021年3月5日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 江川洋一、加藤貴将及び松尾光剛はヨシコン株式会社からの出向者です。

(注3) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

- ① 事業の内容
本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。
- ② 営業の概況
本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。
- ③ 関係業務の概況
本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。
- ④ 資本関係
本書の日付現在、本資産運用会社は本投資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 資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号及び第208条関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
みずほ信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
2020年3月31日現在 247,300百万円
- c. 事業の内容
銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

- a. 資産保管会社としての業務
 - i. 資産保管業務
 - ii. 金銭出納管理業務
 - iii. その他上記 i. 及び ii. に付随関連する業務
- b. 投資主名簿等管理人としての業務
 - i. 投資主の名簿に関する事務
投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
 - ii. 募集投資口の発行に関する事務
 - iii. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
 - iv. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
 - (a) 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本 A. において「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
 - (b) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
 - v. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
 - vi. 新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務
 - vii. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
 - viii. 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理、保管に関する事務
 - ix. 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
 - x. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
 - xi. 総投資主通知等の受理に関する事務
 - xii. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
 - xiii. 本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
 - xiv. 振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
 - xv. 「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号、その後の改正を含み、以下、「番号法」といいます。）に関する事務
 - xvi. 上記 i. から xv. までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
 - xvii. 上記 i. から xvi. までに掲げる委託事務に付随する事務

- xviii. 上記 i. から xvii. までに掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人との協議のうえ定める事務
- c. 一般事務受託者としての業務
 - i. 計算に関する事務
 - ii. 会計帳簿の作成に関する事務
 - iii. 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）
 - iv. 納税に関する事務（投信法第 117 条第 6 号及び投信法施行規則第 169 条第 2 項第 7 号に規定する事務。）
 - v. その他上記 i. から iv. までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務等受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 一般事務（税務）受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
名称：税理士法人令和会計社
住所：東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
- b. 資本金の額
該当事項はありません。
- c. 事業の内容
税務、財務及びコンサルティング業務

(2) 関係業務の概要

- a. 月次業務
 - i. 本投資法人の税務に関する相談対応
 - ii. 本投資法人の税務届出書（設立届、異動届等）の作成業務
- b. 決算業務
 - i. 本投資法人の法人税及び法人事業税・法人住民税確定申告書の作成業務
 - ii. 本投資法人の消費税確定申告書の作成業務
 - iii. 本投資法人の会社事業概況説明書の作成業務
- c. その他業務
 - i. 本投資法人の償却資産申告書の作成業務
 - ii. 本投資法人の給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表（支払調書を含みます。）の作成業務
 - iii. 本投資法人の税務意見書の作成業務
 - iv. 本投資法人の有価証券報告書の税務部分の確認業務
 - v. 上記に関連する特定個人情報等の取扱いに関する業務
 - vi. その他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務
 - vii. 上記に付随する業務として本投資法人及び税務事務受託者間で合意した業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人及び税理士法人令和会計社との間には資本関係はありません。

C 引受人（投信法第 117 条第 1 号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (2020 年 9 月末日現在) (注)	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167 百万円	

大和証券株式会社	100,000 百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
静銀ティーエム証券株式会社	3,000 百万円	
SMB C 日興証券株式会社	10,000 百万円	
マネックス証券株式会社	12,200 百万円	
東海東京証券株式会社	6,000 百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

D 本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (2021 年 2 月末日現在) (注)	事業の内容
ヨシコン株式会社	100 百万円	総合不動産業

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

ヨシコン株式会社は、本投資法人とのスポンサーサポート契約に基づき、自社保有（開発案件も含みます。）する不動産の供給及び本投資法人の投資適格不動産の情報を提供します。また、マスターリース兼 PM 契約を締結し、本投資法人の保有する不動産の管理運営を委託します。

(3) 資本関係

本書の日付現在、ヨシコン株式会社は、本投資口のうち 13,940 口を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、2021年2月1日（設立日）から2022年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

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、財務諸表について太陽有限責任監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、2021年2月1日（設立日）から2022年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2021年3月31日現在)

	金 額
I. 資産総額	1,417,807,828 円
II. 負債総額	77,478,018 円
III. 純資産総額 (I - II)	1,340,329,810 円
IV. 発行済数量	13,940 口
V. 1口当たり純資産額 (III / IV)	96,149 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)	発行済口数 (口)
第1期 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	2021年2月1日	2,000口	—	2,000口
	2021年3月29日	11,940口	—	13,940口

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(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。



TOKAIDO
REIT