

【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】 2019年8月15日

【発行者名】 フロンティア不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 岩藤 孝雄

【本店の所在の場所】 東京都中央区銀座六丁目8番7号

【事務連絡者氏名】 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
取締役財務部長 岩本 貴志

【電話番号】 03 - 3289 - 0440

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 フロンティア不動産投資法人

【届出の対象とした募集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：その他の者に対する割当 481,000,000円
(注) 発行価額の総額は、2019年8月1日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【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)【投資法人の名称】

フロンティア不動産投資法人

(英文表示: Frontier Real Estate Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書にしたがって行われる募集の対象である有価証券は、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「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、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、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。

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、均等の割合の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】

1,100口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当口数		1,100口	
払込金額		481,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額(2019年3月31日現在)	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主(2019年3月31日現在)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(2019年7月31日現在)	1,116口
	取引関係	一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。)の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2019年8月1日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

481,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2019年8月1日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2019年8月28日(水)から2019年9月2日(月)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年9月24日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区銀座六丁目8番7号

(11) 【払込期日】

2019年9月25日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店
東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(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】

本第三者割当における手取金上限481,000,000円については、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金9,582,000,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)(以下「新規取得資産」といいます。))のうち「池袋グローブ」(共有持分50%)(追加取得)(以下「取得予定資産」ということがあります。))の取得資金の一部並びに「池袋グローブ」(共有持分50%)(第30期取得)、「栄グローブ」(準共有持分40%)及び「心齋橋MGビル」(共有持分60%)(以下、総称して「第30期取得済資産」ということがあります。))の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当します。

(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) 上記の各手取金は、2019年8月1日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、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申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、2019年8月15日(木)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口21,900口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)から1,100口を上限として借り入れる本投資口の売出し(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1,100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、一般募集の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。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が三井不動産から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年9月19日(木)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、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。)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。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、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、S M B C日興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。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及び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、S M B C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、大和証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第29期(自2018年7月1日 至 2018年12月31日) 2019年3月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2019年8月15日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2019年3月27日付の有価証券報告書（2019年8月15日付の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注1) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が一致しない場合があります。

(注2) 以下の文中における記載のうち、2019年6月期に係る数値については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

1 運用状況

(1) 本投資法人の概要

本投資法人は、当初日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）をスポンサーとして2004年5月12日に設立され、同年8月9日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8964）し、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型J-REIT」として、運用されてきました。その後、本投資法人及び三井不動産フロンティア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、2008年2月18日付で三井不動産が有する商業施設開発力、情報収集力及び運営管理ノウハウの活用等に関して三井不動産と合意に至り、その結果、同年3月24日付で、三井不動産が本資産運用会社の全発行済株式をJTから取得して、本投資法人の新たなスポンサーとなりました。

三井不動産グループ(注1)は、商業施設事業をはじめ、オフィスビル事業、住宅事業、物流施設事業及びホテル・リゾート事業など、幅広い事業に取り組み、様々なサービスを提供し、連結売上高1兆8千億円超(注2)を誇る日本有数の不動産会社グループであり、商業施設事業においては国内有数の商業デベロッパー兼オペレーターとして、日本全国で数多くの商業施設の開発・運営を行っています。

(注1) 「三井不動産グループ」とは、三井不動産、三井不動産の連結子会社及び三井不動産が出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。

(注2) 三井不動産「第107期有価証券報告書」記載の2019年3月期の年間の連結売上高に基づき記載しています。

(2) フロンティア不動産投資法人及び三井不動産の特徴

フロンティア不動産投資法人の基本方針・特徴

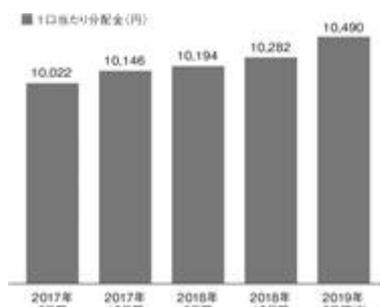
本投資法人は、中長期にわたり安定的な分配金の配当を行うことを基本方針としています。

三井不動産をスポンサーとする本投資法人は、三井不動産から商業施設運営のノウハウの提供を受けることで、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指します。また、三井不動産グループが開発・運営を手がける多種多様な商業施設の取得による継続的な外部成長を目指します。また、三井不動産グループが有する商業施設の運営管理に関するノウハウの提供等による保有資産の安定的な運用及び内部成長を通じ、安定的な分配金の配当を目指すとともに、本投資法人の投資主価値の最大化を図ります。

安定的な分配金の配当

本投資法人の1口当たり分配金は、2017年6月期以降2019年6月期まで5期連続で10,000円以上を達成しており、安定した分配金の配当実績を積み上げています(注)。

< 安定的な分配金の配当 >



(注) 2019年6月期の1口当たり分配金については、一時的要因による利益への影響に配慮し、1口当たり分配金の平準化のため実施された、一時的な利益超過分配金700円が含まれています。

三井不動産グループからの物件取得(注1)

本投資法人は、新規取得資産を含め、スポンサーグループである三井不動産グループから継続的に物件を取得してきました。本投資法人の新規取得資産取得後における保有資産の物件取得先内訳をみると、スポンサーグループである三井不動産グループが53.0%（新規取得資産取得後・取得（予定）価格ベース）(注2)を占める見込みです。

(注1) 「三井不動産グループからの物件取得」とは、三井不動産、三井不動産の連結子会社又は三井不動産が出資する特別目的会社から物件を取得することをいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人の保有資産又は取得予定資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を除く売買契約に記載された売買価格（以下「取得（予定）価格」といいます。）に基づき算出しています。パピヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われたパピヨンプラザの既存建物（底地及び一部の建物（以下「保有継続建物」といいます。）を除きます。）の譲渡後も、パピヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有しますが、保有継続建物が小規模でその価値がパピヨンプラザの上記既存建物を含む建物全体に占める割合が僅少であると判断していることから、取得価格にはパピヨンプラザの土地のみの取得価格を使用しています。なお、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物の取得価格を含めて算出しています。以下同じです。

< 新規取得資産取得後における保有資産の物件取得先内訳 >



三井不動産の商業施設事業のコンセプト・実績

三井不動産は、商業施設事業において、「地域に根ざし、お客さまとともに育んでいく、商業施設の新しいカタチ。『Growing Together』というコンセプトのもと、商業施設事業を推進しています。ただ物売る場所ではなく、豊かな時を過ごせる場所を提供するために。目指しているのは、常にお客さまの声に耳を傾け、何が求められているのかを敏感にとらえることで生まれる、新しい体験や発見に満ちあふれた空間の創出。日本全国の地域・コミュニティに合わせ、多種多様な商業施設を手がけています。」というコンセプトを掲げています。



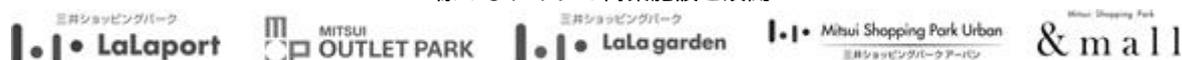
Growing
Together

(出所) 三井不動産のウェブサイト

様々なタイプの商業施設を展開

三井ショッピングパーク ららぽーと、三井アウトレットパーク、三井ショッピングパーク ララガーデン及び三井ショッピングパークアーバンといった本投資法人の投資対象に含まれる商業施設や、&モールといったECモールなど、三井不動産は様々なタイプの商業施設を日本全国及びウェブ上で展開しています。

< 様々なタイプの商業施設を展開 >



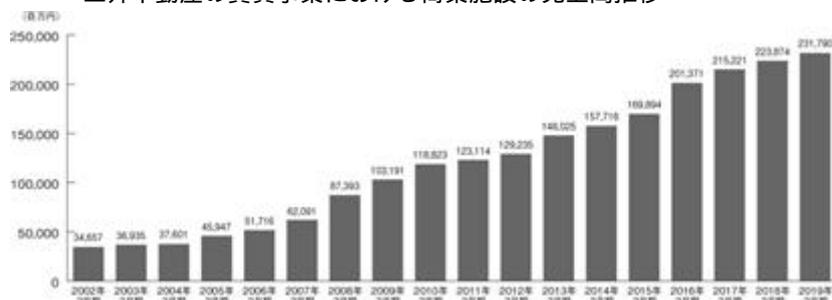
(出所) 三井不動産のウェブサイト

三井不動産の賃貸事業における商業施設の売上高推移

大都市圏とその周辺地域に展開する三井不動産の商業施設は、地域コミュニティの核となるべく、幅広い世代の様々なライフスタイルに対応した機能を提供しています。また、三井不動産の既存商業施設は、常に市場ニーズを先取り、さらに大規模リニューアルや増床を実施するなど、魅力ある施設づくりに取り組むことで高水準の施設売上高を維持しており、高い収益性を確保しています。

三井不動産の賃貸事業における商業施設売上高は伸長してきており、三井不動産は、多数の商業施設の運営実績に裏付けられた、商業施設の運営管理に関するノウハウを有します。

< 三井不動産の賃貸事業における商業施設の売上高推移 >



(出所) 三井不動産 各期における「決算短信補足説明資料」に基づき本資産運用会社が作成。

(3) ポートフォリオ構築の考え方

本投資法人は、三井不動産の商業施設に対するコンセプトを継承しつつ、長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する物件に重点的に投資を行います。

本投資法人は、後記「<本投資法人のポートフォリオを形作る商業施設>」に記載の商業施設に代表される、「地域に根ざし、お客さまとともに育んでいく、商業施設の新しいカタチ。『Growing Together』」という、三井不動産の商業施設事業に対するコンセプトに合った物件への重点投資が、長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資すると考え、ポートフォリオを構築しています。本投資法人が投資している主な物件タイプは、下表のとおりです。

<本投資法人が投資している主な物件タイプ>

大規模 ショッピング センター	<ul style="list-style-type: none"> ■ リージョナルSC(注1) 多数の専門店を有する大規模ショッピングセンター ■ アウトレットモール(注2) 多数のアウトレット店舗が集積した大規模ショッピングセンター 	中規模 ショッピング センター	<ul style="list-style-type: none"> ■ ネイバーフッドSC(注3) 食品スーパーと専門店が主体となった中規模ショッピングセンター ■ GMS(注4) 総合スーパー等が主体となった中規模ショッピングセンター ■ 食品スーパー・その他(注5) 食料品中心のスーパーマーケット、その他が主体となった中規模ショッピングセンター
都心型 商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心型商業施設(注6) 都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビル 	底地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 底地(注7) 商業施設の底地

本投資法人は、主として郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されている不動産等及び当該不動産等を裏付資産とする不動産対応証券を投資対象とする方針です。かかる方針に基づき、リージョナルSC(注1)及びアウトレットモール(注2)により構成される大規模ショッピングセンター、ネイバーフッドSC(注3)、GMS(注4)及び食品スーパー・その他(注5)により構成される中規模ショッピングセンター、都心型商業施設(注6)並びに底地(注7)などに投資をしています。

本投資法人は、ポートフォリオの安定性を強化する観点で、リージョナルSC及びアウトレットモールといった、長期の賃貸借契約や固定賃料が主である大規模ショッピングセンターを中心に、ネイバーフッドSC、GMS、食品スーパー・その他、都心型商業施設及び底地といった、幅広い商圈特性・優位性を有する物件タイプにバランスよく分散投資を行っており、今後も長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する魅力ある商業施設への投資を推進し、ポートフォリオの安定性の維持・向上を目指します。

(注1) 「リージョナルSC」とは、多数の専門店を有する大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注2) 「アウトレットモール」とは、多数のアウトレット店舗が集積した大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注3) 「ネイバーフッドSC」とは、食品スーパーと専門店が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注4) 「GMS」とは、総合スーパー等が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注5) 「食品スーパー・その他」とは、食料品中心のスーパーマーケット、その他が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注6) 「都心型商業施設」とは、都心のプライム立地に位置する路面店及び専門店ビルをいいます。以下同じです。

(注7) 「底地」とは、商業施設の底地をいいます。以下同じです。

<本投資法人のポートフォリオを形作る商業施設(注)>

大規模ショッピングセンター

三井ショッピングパーク
●● Lalaport 三井ショッピングパーク
ららぽーと新三郷



イオンモールナゴヤドーム前



MITSUBI
OUTLET PARK 三井アウトレットパーク入間



中規模ショッピングセンター

三井ショッピングパーク
●● Lalagarden 三井ショッピングパーク
ララガーデン春日部



カナート洛北



都心型商業施設

●● Mitsui Shopping Park Urban
三井ショッピングパークアーバン
ギンザ・グラッセ



VIORO



(注) 本投資法人は、上記の物件タイプに含まれる商業施設の土地及び建物だけでなく、上記の物件タイプに含まれる商業施設を含む様々なタイプの商業施設の底地にも投資を行うことがあります。

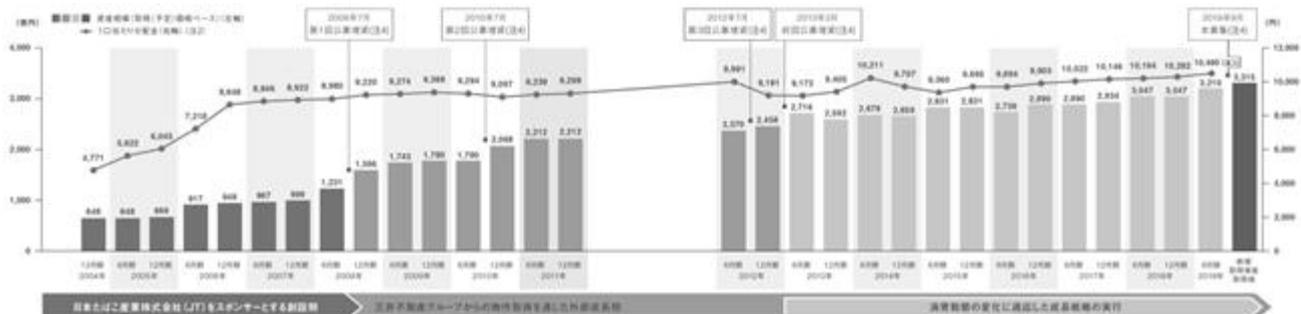
(4) 安定した成長のトラックレコード

本投資法人は、信用力の高いテナントとの長期固定契約による安定したキャッシュフローと堅実な財務運営を基盤に、安定した分配金及び着実な資産規模成長のトラックレコードを有していると考えています。本投資法人は、本書の日付現在で設立から約15年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、2019年6月期末においては、合計36物件、資産規模3,210億円（取得価格ベース）（注1）の保有資産を運用しており、新規取得資産取得後においては、合計36物件、資産規模3,315億円（取得（予定）価格ベース）の資産を運用する予定です。

また、本投資法人の1口当たり分配金（注2）は、2017年6月期以降2019年6月期まで5期連続で10,000円以上を達成しており、一時的要因による利益への影響に配慮し、1口当たり分配金の平準化を目的とした一時的な利益超過分配も活用しながら、2019年6月期の1口当たり分配金は10,490円（注3）となり、安定した分配金の配当実績を積み上げています。

本投資法人は、今後も長期的な視点での安定成長を目指します。

<安定した成長のトラックレコード>



（注1）「資産規模」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない取得（予定）価格の総額について、単位未満を切り捨てて記載しています。パビヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われたパビヨンプラザの既存建物（底地及び保有継続建物を除きます。）の譲渡後も、パビヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有しますが、保有継続建物が小規模でその価値がパビヨンプラザの上記既存建物を含む建物全体に占める割合が僅少であると判断していることから、取得価格にはパビヨンプラザの土地のみの取得価格を使用しています。なお、資産規模には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物の取得価格が含まれています。以下同じです。

（注2）2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の1口当たり分配金については2で除した金額としています。

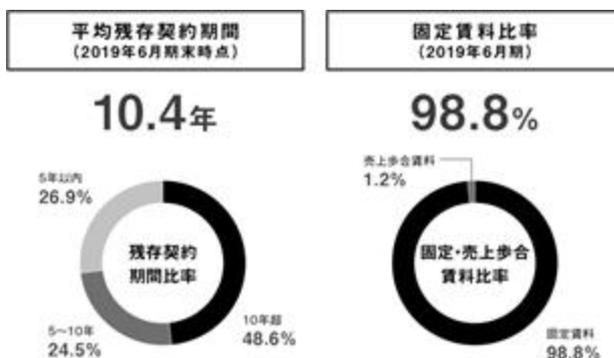
（注3）2019年6月期の1口当たり分配金については、一時的な利益超過分配金700円が含まれています。

（注4）2008年7月に行った公募増資を「第1回公募増資」、2010年7月に行った公募増資を「第2回公募増資」、2012年7月に行った公募増資を「第3回公募増資」、2013年3月に行った公募増資を「前回公募増資」といいます。また、一般募集及び本第三者割当を合わせて「本募集」といいます。以下同じです。

安定したキャッシュフロー

本投資法人のポートフォリオは、信用力の高いテナントとの長期固定賃料による賃貸借契約を中心としており、中長期的に安定したキャッシュフローを確保しています。本投資法人のポートフォリオの2019年6月期末時点の平均残存契約期間（注1）は10.4年、固定賃料比率（注2）は98.8%、稼働率（注3）は100.0%です。

<平均残存契約期間（注1）及び固定・売上歩合賃料比率（注2）>



- (注1) 「平均残存契約期間」は、2019年6月期末時点から当該時点において効力を有する賃貸借契約上の契約満了日までの期間を当該契約上の年間賃料で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。上記「平均残存契約期間」のグラフにおけるそれぞれの平均残存契約期間区分ごとの割合は、2019年6月期末時点において効力を有する賃貸借契約上の年間賃料をもとに、各区分に該当する賃貸借契約の年間賃料の合計がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- なお、「年間賃料」とは、各時点において効力を有する賃貸借契約上の年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除きます。）をいいます。以下同じです。
- (注2) 「固定・売上歩合賃料比率」については、固定賃料の比率は2019年6月期の実績固定賃料を当該期の実績固定賃料及び実績歩合賃料の合計額で除した数値を、売上歩合賃料の比率は、当該期の実績歩合賃料を当該期の実績固定賃料及び実績歩合賃料の合計額で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

< ポートフォリオの稼働率(注3)の推移 >



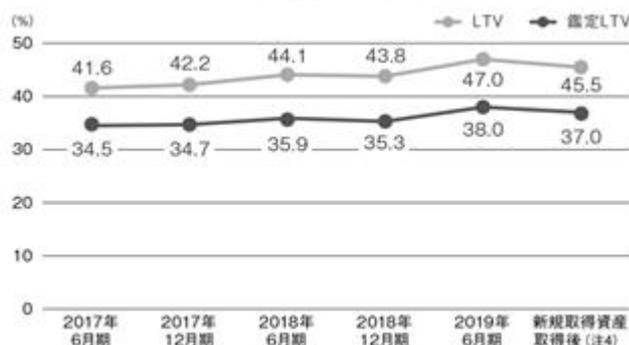
- (注3) 「稼働率」は、各期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合については、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算出しています。2019年6月期末時点の稼働率に関して、パビヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われたパビヨンプラザの既存建物（底地及び保有継続建物を除きます。）の譲渡後は、底地の利用に関する土地使用貸借契約が締結されており、賃貸可能面積には当該底地の面積を、賃貸面積には当該土地使用貸借契約に基づく使用貸借面積を、それぞれ含めています。また、コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）については、土地の一部について、土地使用貸借契約が締結されており、賃貸可能面積には当該土地の一部の面積を、賃貸面積には当該土地使用貸借契約に基づく使用貸借面積を、それぞれ含めています。以下同じです。

堅実な財務運営

本投資法人は、借入金等（注1）の有利子負債にテナントから預託される敷金保証金を加えたLTV(注2)を丁寧にコントロールしながら、堅実な財務運営を通じて、強固な財務基盤を構築しており、高水準の格付を維持しています。

本投資法人のLTV及び鑑定LTV(注3)の推移は、以下のとおりです。本投資法人は、上場以来40%台を上限として、堅実かつ丁寧にLTVをコントロールしており、本募集前の2019年6月期末時点においては47.0%であるところ、新規取得資産取得後のLTV(注4)は45.5%となる見込みであり、引き続き堅実にLTVをコントロールできているものと、本投資法人は考えています。また、2019年6月期末時点の平均調達コスト(注5)は0.46%です。

< LTV及び鑑定LTVの推移 >



- (注1) 借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。
- (注2) 「LTV」は、各期末時点における、(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)÷(総資産残高-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
* 使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。以下同じです。
- (注3) 「鑑定LTV」は、各期末時点における、(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)÷(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
* 各期末時点の含み益は、各期末日時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額をいいます。
- (注4) 新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は、本募集による調達資金の一部及び手元資金を第30期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当すること、既存の長期借入金の一部について手元資金により返済すること並びに取得予定資産の取得に伴い2019年9月4日付で実行予定の借入れ(以下「本借入れ」ということがあります。)を実行することを前提として以下の算式により算出しています。
- 新規取得資産取得後の「LTV」
= 新規取得資産取得後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値*÷新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値**
- 新規取得資産取得後の「鑑定LTV」
= 新規取得資産取得後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値*÷新規取得資産取得後の「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値***
- * 新規取得資産取得後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値
= 2019年6月期末時点の(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)の金額+本借入れの借入見込値+取得予定資産に係る敷金保証金受入見込値-本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値
- ** 新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値
= 2019年6月期末時点の(総資産残高-使途制限のない現預金)の金額+本借入れの借入見込値+取得予定資産に係る敷金保証金受入見込値+本募集における発行価額の総額の見込値-本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値
- *** 新規取得資産取得後の「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値
= 新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値+2019年6月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額の差額と、取得予定資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と取得予定資産の取得予定価格の差額の合計
- 「本募集における発行価額の総額の見込値」及び「本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値」は、2019年8月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込値です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における発行価額の総額の見込値並びに本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値は、実際の本募集における発行価額の総額並びに本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済額と一致するとは限りません。実際の本募集における発行価額の総額又は本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済額が、本書の日付現在の見込値よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は上記の数値よりも高く又は低くなる場合があります。さらに、本借入れについては本書の日付現在における予定であり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、本借入れを行わない可能性があります。また、本借入れが行われない場合には、その分、実際の新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は上記の数値よりも低くなる場合があります。
- 新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」及び「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値は、一定の仮定の下で算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注5) 「平均調達コスト」は、2019年6月期末時点の借入金の借入利率及び投資法人債の利率を借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

加えて、本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、2006年12月26日付でS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(以下「S&P」といいます。)から、2009年6月30日付で株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」といいます。)から、2015年12月22日付で株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)から、それぞれ発行体格付を取得しました。本書の日付現在の発行体格付の状況は、以下のとおりです(本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。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。)。本投資法人は、堅実な財務運営を通じて構築された強固な財務基盤により、AA(安定的)(JCR)等の高水準の格付を維持することができているものと考えています。

< 発行体格付(注)（本書の日付現在） >

格付機関	格付
JCR	AA（安定的）（長期発行体格付）
R&I	AA ₋ （安定的）（発行体格付）
S&P	A ₊ （安定的）（長期会社格付）
	A ₋₁ （安定的）（短期会社格付）

(注) 本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。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。以下同じです。

(5) 前回公募増資以降の物件入替え

消費動態の変化に適応しながら、長期的に魅力ある物件を中心としたポートフォリオを構築

本投資法人は、2013年3月に行った前回公募増資以降、三井不動産グループ及び本資産運用会社独自ルートからの物件取得や物件譲渡等、消費動態の変化に適応した物件入替えを通じて、ポートフォリオの質の強化を実行してきました。

本投資法人は、前回公募増資以降の物件入替え等によるポートフォリオの質の強化を通じ、本投資法人のポートフォリオの含み益率の上昇を達成しており、新規取得資産取得後においては、本投資法人のポートフォリオの含み益率は、2013年6月期末（以下「前回公募増資後」ということがあります。）時点の11.5%（注1）から、23.4%（注2）まで上昇する見込みです。

また、本投資法人は、前回公募増資以降の物件入替えを伴う継続的な外部成長を通じて、本投資法人のポートフォリオの都心型商業施設の比率（年間賃料ベース）（注3）の上昇及びGMSの比率（年間賃料ベース）（注3）の低下を実現しており、消費動態の変化に適応した成長戦略を実行できたものと考えています。新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオに占める都心型商業施設の比率（年間賃料ベース）は、前回公募増資後の18.6%から、26.1%に上昇し、本投資法人のポートフォリオに占めるGMSの比率（年間賃料ベース）は前回公募増資後の20.8%から、10.9%へと低下する見込みです。

(注1) 前回公募増資後の「含み益」とは、2013年6月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額の差額の合計をいい、前回公募増資後の「含み益率」とは、2013年6月期末時点における保有資産の帳簿価額の合計に対するポートフォリオの含み益の割合をいいます。なお、含み益が将来の物件譲渡等により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

(注2) 新規取得資産取得後の「含み益」とは、2019年6月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額の差額と、取得予定資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と取得予定資産の取得予定価格の差額の合計をいい、新規取得資産取得後の「含み益率」とは、2019年6月期末時点における保有資産の帳簿価額と取得予定資産の取得予定価格の合計に対する新規取得資産取得後のポートフォリオの含み益の割合をいいます。なお、新規取得資産取得後の「含み益」及び「含み益率」は、上記の算式に基づき算出された概算値であり、実際の数値と一致するとは限りません。

(注3) 本投資法人のポートフォリオに占める「都心型商業施設」及び「GMS」の比率（年間賃料ベース）は、前回公募増資後については、2013年6月期末時点で有効な賃貸借契約の年間賃料を基に、新規取得資産取得後については、2019年6月期末時点における保有資産については当該期末時点で有効な賃貸借契約の、取得予定資産については取得予定資産取得時に効力を有する賃貸借契約の、各年間賃料を基に、各物件タイプに該当する保有資産の各時点において有効な賃貸借契約の年間賃料の合計が各時点におけるポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

< ポートフォリオの質の強化 >



(注) 2019年4月4日付でパビヨンプラザの既存建物（底地及び保有継続建物を除きます。）の譲渡を行っていますが、当該譲渡は大和リース株式会社の増改築事業の一環として行うものであり、底地及び保有継続建物については継続保有していることから、譲渡資産からは除外しています。

(6) オファリングハイライト(本募集の意義)

本投資法人は、2019年3月22日付で、第30期取得済資産として、「池袋グローブ」(共有持分50%) (第30期取得) (取得価格10,300百万円)、「栄グローブ」(準共有持分40%) (取得価格6,350百万円)及び「心斎橋MGビル」(共有持分60%) (取得価格5,840百万円)の3物件を自己資金及び借入金により取得しており、本募集による調達資金の一部を当該借入金の一部の返済資金に充当する予定です。また、本投資法人は、本募集に伴い、取得予定資産として、「池袋グローブ」(共有持分50%) (追加取得) (取得予定価格10,500百万円)を追加取得する予定です。

本投資法人は、これらの新規取得資産の取得には、以下の3つの意義があると考えています。

スポンサーパイプラインを活用し、不動産価値を見極めた物件の取得

三大都市圏(注1)のハイストリート(注2)の角地に所在する、視認性の高い都心型商業施設の取得

資産規模の拡大及び平均築年数の低下による運用戦略の拡充及び分配金の安定成長の維持

(注1)「三大都市圏」とは、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、名古屋圏(愛知県、岐阜県及び三重県)、大阪圏(大阪府、兵庫県、京都府及び奈良県)をいいます。以下同じです。

(注2)「ハイストリート」とは、都心型商業施設の所在する商圏(「池袋グローブ」については池袋駅東口エリア、「栄グローブ」については栄エリア、「心斎橋MGビル」については心斎橋エリアをいいます。)内で最も高い相続税路線価の半額以上の相続税路線価を有する通りのことをいいます。以下同じです。

スポンサーパイプラインを活用し、不動産価値を見極めた物件の取得

新規取得資産は、いずれもスポンサーである三井不動産からの取得であり、三井不動産比率(注)は100%です。スポンサーパイプラインを活用し、不動産価値を見極めた、長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する魅力ある商業施設の取得であると、本投資法人は考えています。



(注)「三井不動産比率」とは、新規取得資産のうち、三井不動産が売主となる物件の占める比率(取得(予定)価格ベース)をいいます。

三大都市圏のハイストリートの角地に所在する、視認性の高い都心型商業施設の取得

新規取得資産は、いずれも三大都市圏において有数の商業地のハイストリートに所在するとともに、角地に立地する視認性の高い都心型商業施設です。近時の「都市部」への人口シフト傾向や消費動態の変化に対応し、都心型商業施設の比率を向上させるものであり、本投資法人のポートフォリオに占める都心型商業施設の比率(年間賃料ベース)は、新規取得資産取得前(2018年12月期末時点)の19.6%から、新規取得資産取得後においては26.1%へと6.5%上昇する見込みです。



(注) 各物件タイプの賃料比率(年間賃料ベース)は、新規取得資産取得前(2018年12月期末時点)については、2018年12月期末時点で有効な賃貸借契約の年間賃料を基に、新規取得資産取得後については、2019年6月期末時点における保有資産については当該期末時点で有効な賃貸借契約の、取得予定資産については取得予定資産取得時に効力を有する賃貸借契約の、各年間賃料を基に、各物件タイプに該当する保有資産の各時点において有効な賃貸借契約の年間賃料の合計が各時点におけるポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

資産規模の拡大及び平均築年数の低下による運用戦略の拡充及び分配金の安定成長の維持

本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は、新規取得資産の取得により、新規取得資産取得前（2018年12月期末時点）の3,047億円から、3,315億円へと8.8%拡大する見込みです。また、平均築年数（取得（予定）価格による加重平均ベース）は、新規取得資産取得前（2018年12月期末時点）の12.3年（注1）から、新規取得資産取得後において10.8年（注2）へと低下する見込みです。資産規模の拡大及びそれに伴うポートフォリオの分散の進展により、テナント入替え、追加投資、建替え及び物件入替え等の各種施策が本投資法人のポートフォリオ全体の収益に与える影響は軽減され、その結果、分配金の安定成長を維持しつつ、多様な運用戦略の更なる拡充が可能になると、本投資法人は考えています。

（注1） 新規取得資産取得前の「平均築年数」は、2018年12月期末時点の底地を除く保有資産の2018年12月期末時点の築年数を、取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（注2） 新規取得資産取得後の「平均築年数」は、2019年6月期末時点の底地を除く保有資産及び取得予定資産の2018年12月期末時点の築年数を、取得（予定）価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。



新規取得資産の概要及び新規取得資産取得後におけるポートフォリオの指標は、以下のとおりです。

< 新規取得資産の概要 >

	第30期取得済資産	取得予定資産	第30期取得済資産	第30期取得済資産
物件名称				
	池袋グローブ (共有持分50%) (第30期取得)	(共有持分50%) (追加取得)	栄グローブ (準共有持分40%)	心斎橋MGビル (共有持分60%)
取得先	三井不動産株式会社			
所在地	東京都豊島区		愛知県名古屋市	大阪府大阪市
取得(予定)日	2019年3月22日	2019年9月5日 (注1)	2019年3月22日	2019年3月22日
取得(予定)価格	10,300百万円	10,500百万円	6,350百万円	5,840百万円
主要なテナント	三井不動産株式会社		株式会社 ザラ・ジャパン	ギャップジャパン 株式会社
築年数 (注2)	5.0年		1.5年	0.2年

（注1） 本書の日付現在の取得予定日を記載していますが、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。

a. 発行価格等決定日が2019年8月28日（水）の場合、取得予定日は「2019年9月5日（木）」

b. 発行価格等決定日が2019年8月29日（木）の場合、取得予定日は「2019年9月6日（金）」

c. 発行価格等決定日が2019年8月30日（金）の場合、取得予定日は「2019年9月9日（月）」

d. 発行価格等決定日が2019年9月2日（月）の場合、取得予定日は「2019年9月10日（火）」

（注2） 「築年数」は、2018年12月期末時点の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

< 新規取得資産取得後のポートフォリオの指標 >

	新規取得資産取得前 (2018年12月期末 時点)	新規取得資産	第30期 譲渡資産(注4)	新規取得資産 取得後
物件数	35物件	3物件	1物件	36物件
取得(予定) 価格/譲渡価格 (注1)の 合計	3,047億円	329億円	38億円	3,315億円
鑑定評価額の 合計(注2)	3,352億円	332億円	34億円	3,640億円
平均築年数 (注3)	12.3年	3.0年	28.7年	10.8年
都心型商業 施設比率	19.6%	-	-	26.1%

(注1) 「譲渡価格」は、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

(注2) 新規取得資産取得前(2018年12月期末時点)の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2018年12月末日時点の保有資産について2018年12月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。

新規取得資産の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第30期取得済資産については当該物件の取得に際して取得した2018年12月31日を価格時点とする、取得予定資産については当該物件の取得に際して取得した2019年6月30日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額の合計額を、億円未満を切り捨てて記載しています。

第30期譲渡資産の「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2019年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、億円未満を切り捨てて記載しています。

新規取得資産取得後の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第30期取得済資産を含む2019年6月期末時点の保有資産については2019年6月30日を価格時点とする、取得予定資産については当該物件の取得に際して取得した2019年6月30日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計を、億円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 新規取得資産取得前(2018年12月期末時点)、新規取得資産及び新規取得資産取得後の「平均築年数」は、2018年12月期末時点の底地を除く物件の築年数を、底地を除く各時点における保有資産及び新規取得資産の取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。第30期譲渡資産の「築年数」は、2018年12月期末時点の築年数を記載しています。

(注4) 「第30期譲渡資産」とは、2019年6月期に譲渡を行った三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)をいいます。

(イ) 池袋グローブ(共有持分50%)(第30期取得) 第30期取得済資産
 (共有持分50%)(追加取得) 取得予定資産

本物件は、池袋を代表するハイストリート、サンシャイン60通りの角地に所在する都心型商業施設です。

a. 取得ハイライト

本投資法人は、本物件の取得の検討に当たり、以下の点を考慮して取得を決定しました。

立地の優位性

- ・本物件は、西武池袋本店やサンシャインシティなどに囲まれた日本有数の商業集積ゾーン、池袋駅東口エリアに所在しています。
- ・本物件は、JR線を含む6路線が乗り入れ、都内有数の乗降客数を誇る池袋駅から伸びるサンシャイン60通りの角地に立地しています。

商圏の優位性

- ・本物件の近傍にて、豊島区が掲げる「国際アート・カルチャー都市」のシンボルプロジェクト「ハレザ池袋」(2020年開業予定)や、シネコンをはじめとするエンタテインメント施設「キュープラザ池袋」(2019年7月)の開業による来街者数の更なる増加が期待されます。

商業施設の優位性

- ・本物件は、サンシャイン60通りの角地という立地を活かした極めて視認性の高い商業施設です。
- ・本物件の1階～6階には「ユニクロ」が最新の商品をフルラインナップで取り揃えたグローバル繁盛店を出店しています。
- ・本物件の地下1階には大手飲食チェーンが出店し、様々なシーンに対応できる食事を提供しています。

b. 物件概要

共有持分50%（第30期取得）

取得価格	鑑定評価額(注)
10,300百万円	10,500百万円

(注) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第30期取得済資産については当該物件の取得に際して取得した2018年12月31日を価格時点とする、取得予定資産については当該物件の取得に際して取得した2019年6月30日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

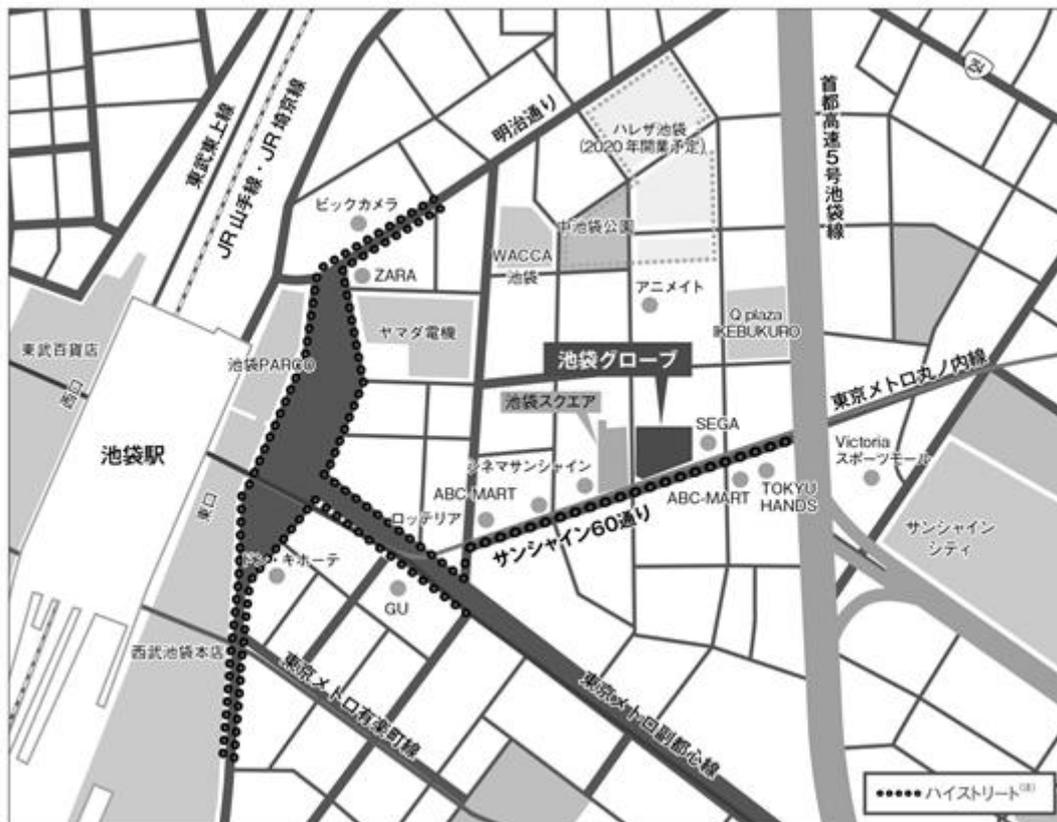
共有持分50%（追加取得）

取得予定価格	鑑定評価額
10,500百万円	10,500百万円

所在地	東京都豊島区東池袋一丁目
建築時期	2014年1月（築5.0年）
延床面積	6,116.22㎡(注)
主要なテナント	三井不動産

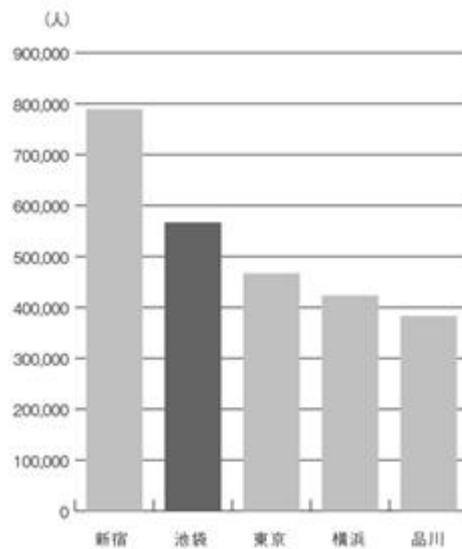
(注) 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を取得しており、取得予定日（後記「2 投資対象（2）個別不動産及び個別信託不動産の概要」で定義します。）付で本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、延床面積は本物件全体について記載しています。

c. エリアの概要



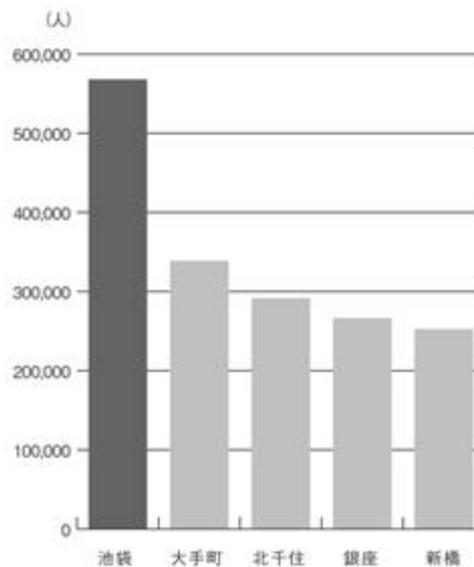
(注) 上記図におけるハイストリートは、2019年分路線図に基づき記載しています。

< JR東日本駅別一日平均乗車人員（上位5駅）（2018年度） >



(出所) 東日本旅客鉄道株式会社「各駅の乗車人員」

< 東京メトロ駅別一日平均乗降人員（上位5駅）（2017年度） >



(出所) 東京地下鉄株式会社「各駅の乗降人員ランキング」

(注) 他鉄道との直結連絡駅及び共用している駅の乗降人員は順位から除いています。

< 池袋駅東口エリアの主な開発計画(注) >

店舗名 / プロジェクト名	建物設置者 / 開発事業者	竣工予定 / 事業運営開始予定
ハレザ 池袋 (TOHOシネマズ 池袋 (仮称))	東京建物株式会社 株式会社サンケイビル 豊島区	ハレザタワー 2020年7月 芸術文化劇場等、 としま区民センター 2019年11月
池袋保健所跡地活用事業	株式会社アニメイトホールディングス	2023年

(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「池袋グループ」に関する「マーケットポテンシャル調査」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

(注) 本書の日付時点における予定に基づいて記載しており、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。また、上記開発計画について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(ロ) 栄グローブ(準共有持分40%) **第30期取得済資産**

本物件は、名古屋圏最大の商業集積地のひとつ、栄エリアの天津通角地に所在する都心型商業施設です。

a. 取得ハイライト

本投資法人は、本物件の取得の検討に当たり、以下の点を考慮して取得を決定しました。

立地の優位性

- ・本物件は、三越、松坂屋などの百貨店やLACHIC、PARCOなどのファッションビルが立ち並ぶ名古屋圏最大の商業集積地のひとつ、栄エリアに所在しています。
- ・本物件は、なかでもGUCCIやApple Storeなどハイエンドブランドが軒を連ねるハイストリート、天津通の角地に立地しています。

商圈の優位性

- ・栄交差点に面する日本生命栄町ビル計画や錦三丁目25番街区における開発計画、また久屋大通公園の再整備計画など、栄エリアの賑わいと集客力の向上が期待されるプロジェクトが進行中です。

商業施設の優位性

- ・本物件は、世界的な人気ファッションブランド「ZARA」の最新型店舗が入居しており、白を基調とした内外装、高い天井高を有する明るく開放的なデザインの建物です。
- ・本物件は、天津通に約26メートル、三蔵通に約48メートル接する立地を最大限に活かした特徴あるファサードによる極めて良好な視認性を有します。

b. 物件概要

準共有持分40%

取得価格	鑑定評価額
6,350百万円	6,360百万円

所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目
建築時期	2017年7月(築1.5年)
延床面積	4,595.52㎡(注)
主要なテナント	株式会社ザラ・ジャパン

(注) 本書の日付現在、本投資法人は本物件の信託受益権の全部を保有しており、延床面積は本物件全体について記載しています。

c. エリアの概要



(注) 上記図におけるハイストリートは、2019年分路線価に基づき記載しています。

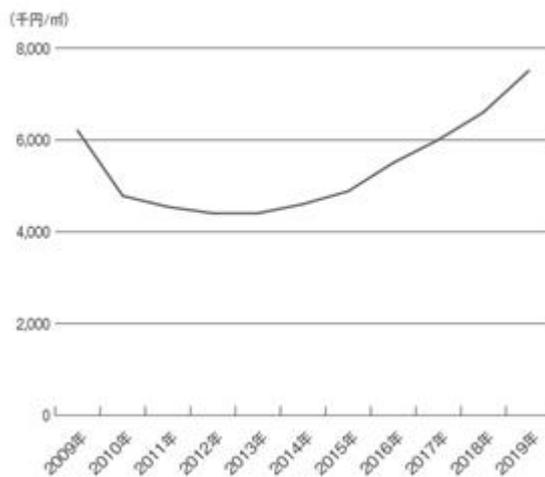
< 栄エリアの主な開発計画(注) >

店舗名/ プロジェクト名	建物設置者/開発事業者	竣工予定/ 事業運営開始予定
丸栄本館・栄町ビル・ ニューサカエビル一体開発	興和株式会社	2027年
(仮称) 日本生命栄町ビル	日本生命保険相互会社	2020年秋
久屋大通公園整備運営事業	三井不動産株式会社	北エリア 2020年4月 テレビ塔エリア 2020年7月
錦三丁目25番街区開発	未定	2024年度
中日ビル建て替え基本計画	中部日本ビルディング株式会社	2024年度

(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「栄グロープ」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

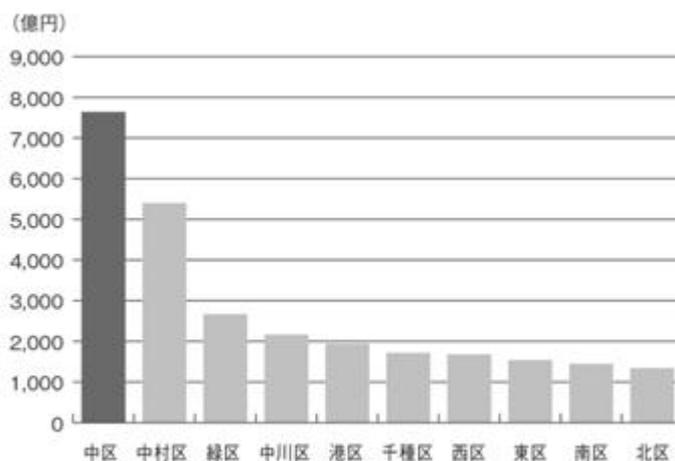
(注) 本書の日付時点における予定に基づいて記載しており、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。また、上記開発計画について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

< 国土交通省地価公示推移(名古屋市中区栄三丁目1705番外(前記図)) >



(出所) 国土交通省土地総合情報システム「地価公示都道府県地価調査」

< 名古屋市の区別小売業年間商品販売額(上位10位) >



(出所) 総務省統計局「平成28年経済センサス 活動調査 事業所に関する集計 産業別集計 卸売業、小売業に関する集計(市区町村表)」

(八) 心齋橋MGビル(共有持分60%) **第30期取得済資産**

本物件は、大阪圏有数のハイストリート、心齋橋筋角地に所在する都心型商業施設です。

a. 取得ハイライト

本投資法人は、本物件の取得の検討に当たり、以下の点を考慮して取得を決定しました。

立地の優位性

- ・本物件は、ファストファッション、ドラッグストア、飲食店などが軒を争う、西日本を代表する商業集積地のひとつ、心齋橋エリアに所在しています。
- ・本物件は、訪日外国人を含む観光客で賑わうアーケード商店街、心齋橋筋商店街の角地に立地しています。

商圏の優位性

- ・本物件の近傍では、2019年9月に大丸心齋橋店本館が開業予定です。
- ・2025年に開催予定の国際博覧会に向けて、外国人を含む来阪観光客数の更なる伸長が期待されます。

商業施設の優位性

- ・本物件は、心齋橋筋に面して約22メートルという間口と鰻谷南通りとの交差点という利点を活かした視認性の高いファサードを有します。
- ・本物件は、カジュアルファッションをグローバル展開する「GAP」が地下1階～地上2階に出店し、幅広い世代がファッションを楽しむ空間を提供します。
- ・本物件は、1階の一部、3階～5階には三木楽器心齋橋店がリニューアルオープンし、音楽教室を運営し、洗練されたステータス感あふれる空間で新たな音楽ライフを提案します。

b. 物件概要

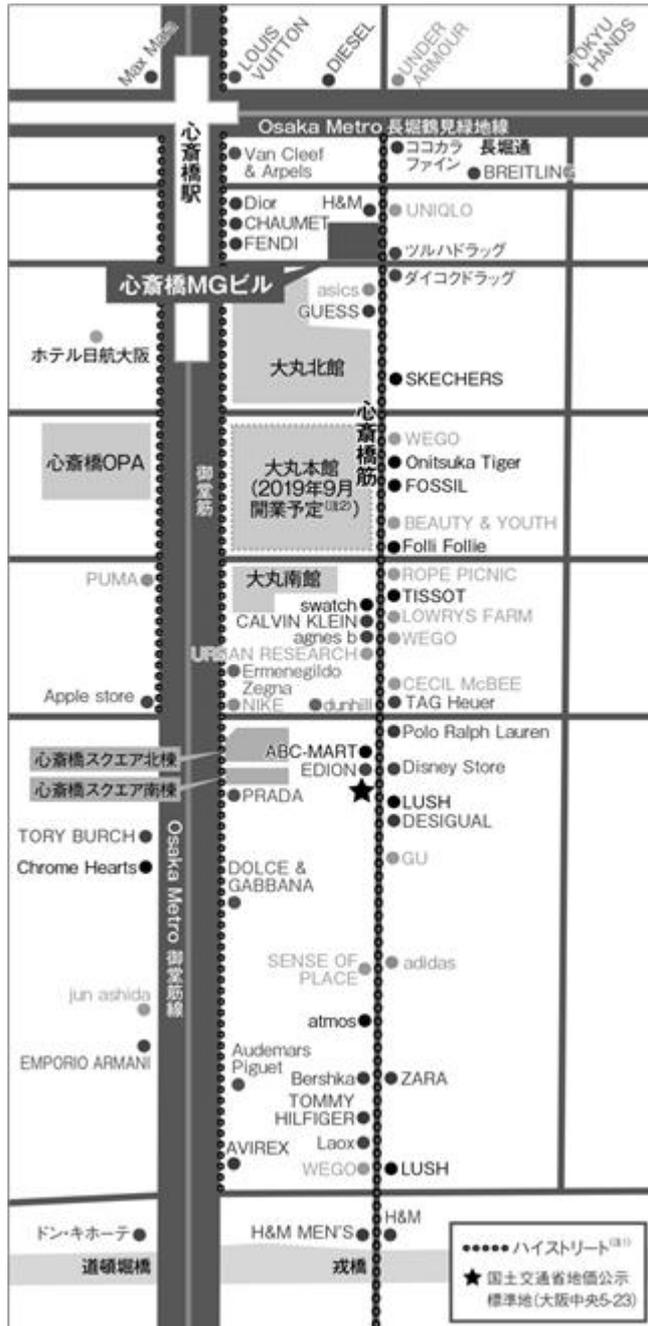
共有持分60%

取得価格	鑑定評価額
5,840百万円	5,920百万円

所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目
建築時期	2018年10月（築0.2年）
延床面積	1,968.21㎡(注)
主要なテナント	ギャップジャパン株式会社

(注) 本物件について、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分（持分割合60%）ですが、延床面積は、本物件全体について記載しています。

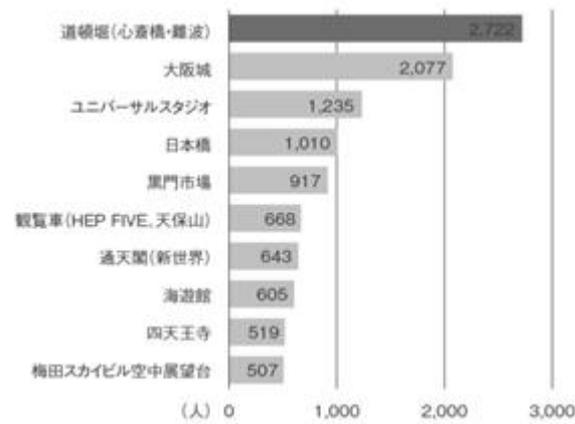
c. エリアの概要



(注1) 上記図におけるハイストリートは、2019年分路線価に基づき記載しています。

(注2) 本書の日付時点における予定に基づいて記載しており、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。また、上記開発計画について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

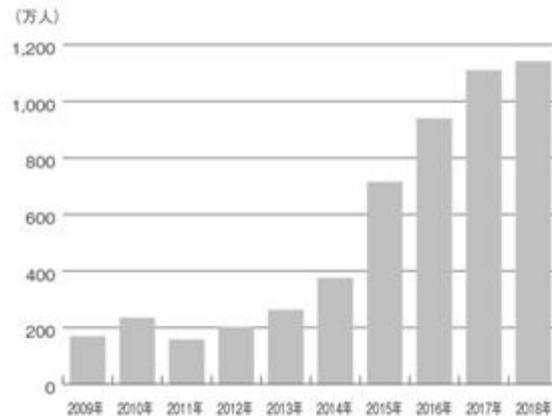
< 大阪府訪問外国人が訪れた観光地（上位10位） >



(出所) 大阪観光局「平成30年関西国際空港 外国人動向調査結果」

(注) 2018年7月9日～7月20日、2018年9月3日、2018年11月15日～2018年12月6日の間に関西国際空港にて実施された対面調査において3,931件の回答を収集し、そのうち大阪府を訪問地にした3,446人の回答を集計してグラフを作成しています。

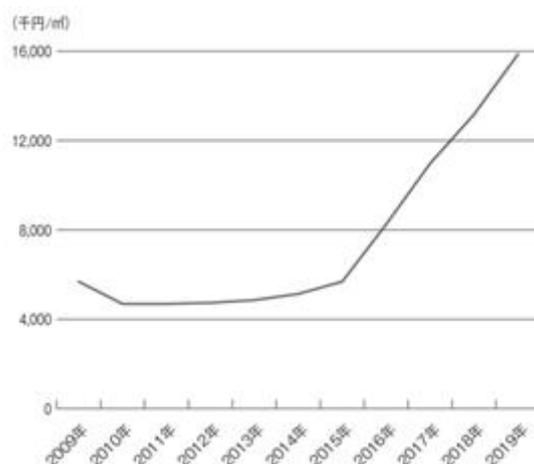
< 来阪外客数の推移 >



(出所) 大阪観光局「2018年年間来阪客数について」

(注) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」に、観光庁「訪日外国人消費動向調査」の訪問率を乗じて算出しています(推計値)。

< 国土交通省地価公示推移（大阪市中央区心齋橋筋二丁目39番1（前記図）） >



(出所) 国土交通省土地総合情報システム「地価公示都道府県地価調査」

(7) 今後の成長に向けて

本投資法人は、幅広い商圏特性に基づく優位性を有し、長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する魅力ある商業施設の保有及び堅実な財務運営に基づく強固な財務基盤を特徴としており、これまで安定した収益基盤の構築に取り組んできました。しかしながら、中長期的に安定した収益基盤の維持及び向上のためには、更なる資産規模の拡大が必要と考えています。

また、本投資法人は、将来にわたりポートフォリオの競争力の維持及び向上を図っていくために、テナント入替え、追加投資、建替え及び物件入替え等の各種施策が必要となると考えています。そこで、本投資法人は、機動的にこれらの施策を実施しながら、ポートフォリオ全体の収益に与える影響を限定的なものにするためにも、着実な資産規模の拡大により、収益基盤の安定性の維持及び向上を継続する必要があると考えています。

本投資法人は、更なる資産規模の拡大にあたっては、以下の3点が重要であると考えており、これらの方針のもと、引き続き安定した収益基盤の構築を目指します。

スポンサーサポート

資産規模の拡大による運用戦略の拡充

安定成長を可能にする堅実な財務運営

スポンサーサポート

本投資法人は、新規取得資産を含め、スポンサーグループである三井不動産グループから継続的に物件を取得してきました。三井不動産グループは、商業施設の豊富な開発・運営実績を有しており、本投資法人は、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指すため、三井不動産グループとの緊密な連携を図っています(注)。

(注) 三井不動産グループの開発・運営する商業施設について、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

< 三井不動産による力強いサポート >



さらに、本投資法人は、底地物件を除く全保有物件について、三井不動産とSCマネジメント契約(注)を締結し、高い専門性が必要とされる商業施設運営において、商業マーケット情報の提供、テナント入替え時におけるリーシング及び建物運営管理業務等、三井不動産グループの豊富な管理実績とノウハウに基づく力強いサポートを受けています。本投資法人は、三井不動産からの商業施設の運営管理に関してのノウハウ提供等を通じて、今後も本投資法人の投資主価値の向上に資する取組みを行っていきます。

(注) 三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。なお、「SCマネジメント」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務をいいます。

<三井不動産グループの開発プロジェクト(注1)>

開発(予定)年度(注2)	プロジェクト名	所在地	開発(予定)年度(注2)	プロジェクト名	所在地
2014	ららぽーと武蔵小杉	神奈川県川崎市	2017	栄グループ [業種別投資事業]	愛知県名古屋
	三井アウトレットパーク札幌北広島(2期)	北海道北広島市		吉祥寺スクエア	東京都武蔵野市
	三井アウトレットパーク木更津(2期)	千葉県木更津市		三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島(5期)	三重県桑名市
	ららぽーと柏の葉(北館)	千葉県柏市	2018	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港(2期)	マレーシア セランゴール
	赤れんがテラス	北海道札幌市		ららぽーと名古屋みなとアクルス	愛知県名古屋
	飯田橋サクラテラス	東京都千代田区		三井アウトレットパーク木更津(3期)	千葉県木更津市
	ららぽーと和泉	大阪府和泉市	心斎橋MGビル [業種別投資事業]	大阪府大阪市	
	新川崎スクエア	神奈川県川崎市	三井アウトレットパーク台中港	台湾台中市	
	ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	2019	ららぽーと沼津	静岡県沼津市
2015	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港(1期)	マレーシア セランゴール	2020	三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド建替え計画	神奈川県横浜市
	三井アウトレットパーク北陸小矢部	富山県小矢部市	ららぽーと愛知東郷町	愛知県愛知郡	
	三井アウトレットパーク幕張(3期)	千葉県千葉市	2021	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港(3期)	マレーシア セランゴール
	ららぽーと海老名	神奈川県海老名市		ららぽーとクアラルンプール	マレーシア クアラルンプール
	EXPOCITY	大阪府吹田市		福岡市青葉市場跡地計画	福岡県福岡市
	三井アウトレットパーク台湾林口	台湾新北市	2022	三井アウトレットパーク台南(1期)	台湾台南市
	2016	ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	大阪府堺市黒山東計画	大阪府堺市
			大阪府門真市松生町計画	大阪府門真市	
			2023	ららぽーと台中	台湾台中市
		2025	三井アウトレットパーク台南(2期)	台湾台南市	
		未定	宮下公園計画	東京都渋谷区	

(出所) 三井不動産 各期における「投資家説明資料」に基づき本資産運用会社が作成。

(注1) 上記は、三井不動産グループが開発した又は開発中若しくは開発予定のプロジェクトの一部であり、本投資法人の保有資産及び取得予定資産以外の施設も含まれています。本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人がこれらの施設を取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、開発中又は開発予定のプロジェクトについては、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

(注2) 開業予定年度は、今後変更となる可能性があります。

<三井不動産グループの商業施設運営実績(2019年4月1日時点)>

施設数	116棟(注1)
テナント店舗数	約8,200店(注2)
テナント企業数	約2,300社(注2)

(出所) 三井不動産より受領した資料「商業施設事業規模 公表可能数値」に基づき本資産運用会社が作成。

(注1) 三井不動産がSCマネジメント業務を受託した物件等を含む国内外の全物件に係る施設数を記載しています。

(注2) 三井不動産が賃貸人(転賃を含みます。)となっている国内外の94物件に係るテナント店舗数及びテナント企業数を記載しています。

(注3) 三井不動産グループの開発・運営する商業施設について、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

<三井不動産グループの商業施設運営実績の推移>



(出所) 三井不動産より半期ごとに受領している資料「商業施設事業規模 公表可能数値」に基づき本資産運用会社が作成。

< 三井不動産グループの運営施設数（2019年4月1日時点） >



- (出所) 三井不動産より受領した資料「三井不動産 商業施設一覧」に基づき本資産運用会社が作成。
- (注1) 三井不動産がSCマネジメント業務を受託した物件等を含む国内の全物件に係る施設数を記載しています。なお、「リージョナル型SC」、「三井アウトレットパーク」、「ライフスタイルパーク」、「都心型商業施設」及び「その他」は、三井不動産グループの定める分類に従っており、本投資法人が投資している主な物件タイプにおける分類とは一致しません。
- (注2) 三井不動産グループの開発・運営する商業施設について、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。
- (注3) 「北海道」地方は北海道を指します。「東北」地方は青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県の6県を指します。「首都圏」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県の1都7県を指します。「北陸」地方は、富山県、石川県、福井県の3県を指します。「中部」地方は、新潟県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の6県を指します。「関西」地方は、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県の2府4県を指します。「中国」地方は、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県の5県を指します。「九州・沖縄」地方は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県の8県を指します。以下同じです。

資産規模の拡大による運用戦略の拡充

本投資法人は、前記「(6) オファリングハイライト（本募集の意義） 資産規模の拡大及び平均築年数の低下による運用戦略の拡充及び分配金の安定成長の維持」に記載のとおり、新規取得資産の取得を通じた資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展による収益基盤の安定性向上により、テナント入替え、追加投資、建替え及び物件入替え等の運用戦略の更なる拡充が期待できると考えています。将来の外部成長及び内部成長に関連した本投資法人の直近の取組事例は以下のとおりです。本投資法人は、今後も中長期にわたり安定的な収益を確保すべく、資産規模の拡大及びポートフォリオの質の強化を目指します。

将来の外部成長及び内部成長に向けた取組み

<「パピヨンプラザ」における増改築事業>

マスターレシー等との賃貸借契約が2019年4月に期間満了

築年数及び外部環境の変化等を考慮し、将来にわたる競争力及び収益性向上のための最良の運用シナリオと判断し、大和リース株式会社を事業者として、増改築事業の実施を決定

増改築事業実施のため、2019年4月4日付で既存建物（保有継続建物を除きます。）を大和リース株式会社に譲渡

譲渡の概要

- (1) 資産名称：パピヨンプラザ
- (2) 譲渡資産の種類：不動産信託受益権(注1)
- (3) 譲渡価格：401百万円(注2)
- (4) 譲渡損：6百万円
- (5) 売買契約締結日：2019年4月4日
- (6) 譲渡年月日：2019年4月4日
- (7) 譲渡先：大和リース株式会社
- (8) 媒介者：該当ありません。
- (9) 決済方法：引渡時一括

(注1) 譲渡対象は、パピヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物（延床面積：349.41 m²、構造：鉄骨造スレート葺平家建）を除いた、本物件を信託財産とする信託受益権（以下「建物受益権」といいます。）です。本投資法人は、譲渡年月日付で、パピヨンプラザ全体を信託財産とする信託受益権を、(i)底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権と、(ii)建物受益権との2つに分割の上、建物受益権のみを譲渡しました。

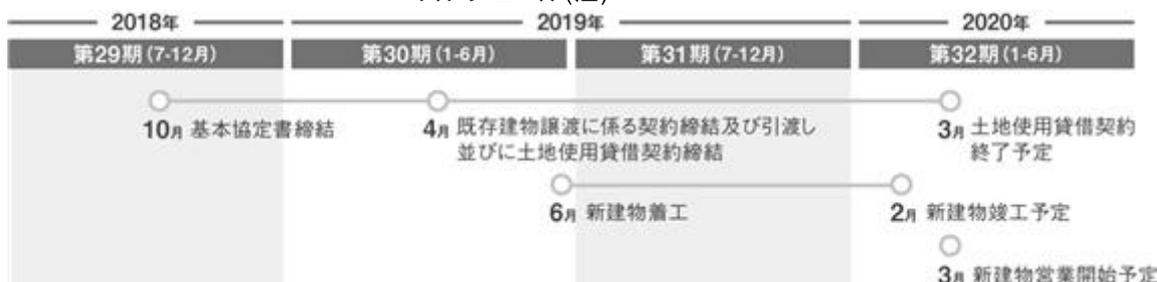
(注2) 固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。



新建物完成イメージ図(注)

(注) 上記図は、竣工予定の新建物を想定して作成された建物完成イメージ図であり、新建物竣工後の状況とは異なる場合があります。

<スケジュール(注)>



(注) スケジュールは本書の日付現在の予定であり、今後変更又は延期される可能性があります。

<「カナート洛北」における増築棟の建設案件への関与>

本物件に隣接する土地において、本物件の賃借人が増築棟建設工事を実施
 増築棟建設工事に伴い、本投資法人も既存棟改修工事を実施
 現行の建物賃貸借契約に定める賃料を増額すること等について、賃借人と基本合意済み



増築棟完成イメージ図(注)

(注) 上記図は、竣工予定の増築棟を想定して作成された建物完成イメージ図であり、増築棟竣工後の状況とは異なる場合があります。

<スケジュール(注)>



(注) スケジュールは本書の日付現在の予定であり、今後変更又は延期される可能性があります。

安定成長を可能にする堅実な財務運営

本投資法人は、LTVの丁寧なコントロールを通じて健全な財務体質を維持していると考えています。また、調達環境に応じ、柔軟かつ戦略的な資金調達を実施し、借入金等の返済時期の分散化や各期の借入金等の返済額の平準化により財務の安全性向上を図っています。新規取得資産取得後の主要な財務指標等は、以下のとおりです。

<財務ハイライト>

LTV (新規取得資産取得後)(注1)	鑑定LTV (新規取得資産取得後)(注1)	長期発行体格付 (本書の日付現在)(注2)
45.5%	37.0%	JCR AA(安定的)

(注1) 新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は、本募集による調達資金の一部及び手元資金を第30期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当すること、既存の長期借入金の一部について手元資金により返済すること並びに本借入れを実行することを前提として以下の算式により算出しています。

新規取得資産取得後の「LTV」

= 新規取得資産取得後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値* ÷ 新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値**

新規取得資産取得後の「鑑定LTV」

= 新規取得資産取得後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値* ÷ 新規取得資産取得後の「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値***

* 新規取得資産取得後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値

= 2019年6月期末時点の(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)の金額+本借入れの借入見込値+取得予定資産に係る敷金保証金受入見込値-本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値

** 新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値

= 2019年6月期末時点の(総資産残高-使途制限のない現預金)の金額+本借入れの借入見込値+取得予定資産に係る敷金保証金受入見込値+本募集における発行価額の総額の見込値-本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値

*** 新規取得資産取得後の「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値

= 新規取得資産取得後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値+2019年6月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額の差額と、取得予定資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と取得予定資産の取得予定価格の差額の合計

「本募集における発行価額の総額の見込値」及び「本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値」は、2019年8月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込値です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払

込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における発行価額の総額の見込値並びに本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済見込値は、実際の本募集における発行価額の総額並びに本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済額と一致するとは限りません。実際の本募集における発行価額の総額又は本募集による調達資金の一部及び手元資金を原資とした借入金の返済額が、本書の日付現在の見込値よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は上記の数値よりも高く又は低くなる可能性があります。さらに、本借入れについては本書の日付現在における予定であり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、本借入れを行わない可能性があります。また、本借入れが行われない場合には、その分、実際の新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は上記の数値よりも低くなる可能性があります。

新規取得資産取得後の「(総資産残高 - 使途制限のない現預金)」及び「(総資産残高 + 含み益 - 使途制限のない現預金)」の見込値は、一定の仮定の下で算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

- (注2) 本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。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。以下同じです。

また、本投資法人は、リファイナンスリスクや金利変動リスクを勘案し、負債比率を適切にコントロールすることを目指しています。

さらに、本投資法人は、堅実な財務運営により、投資法人債による調達も含めた低コストでの資金調達と平均残存年数の長期化との両立を図っています。

< 平均残存年数(注1)と平均調達コスト(注2) >



- (注1) 「平均残存年数」は、各期末時点の借入金等の残存年数を各期末時点の借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

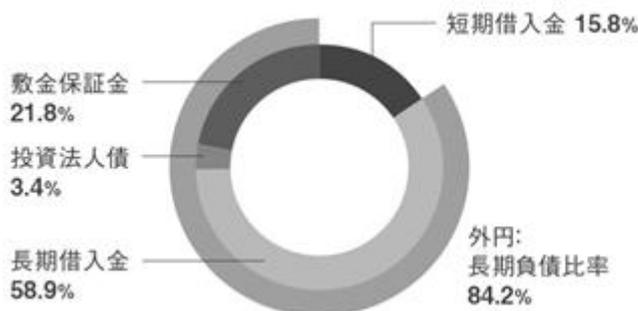
- (注2) 「平均調達コスト」は、各期末時点の借入金の借入利率及び投資法人債の利率を各期末時点の借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

< 借入金等の残高と支払利息額(注) >



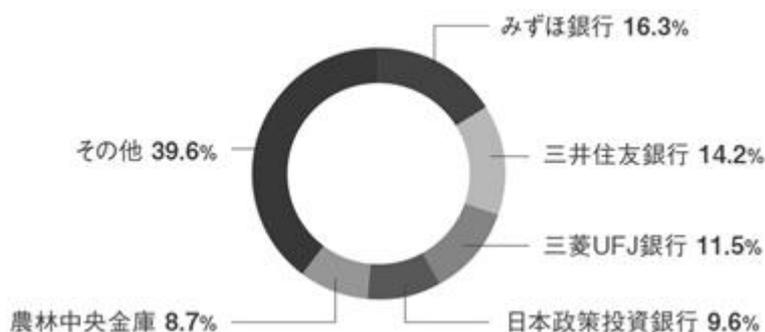
- (注) 「支払利息額」は、各期に支払を行った借入金等に係る利息の総額を記載しています。

< 負債比率（2019年6月期末時点） >

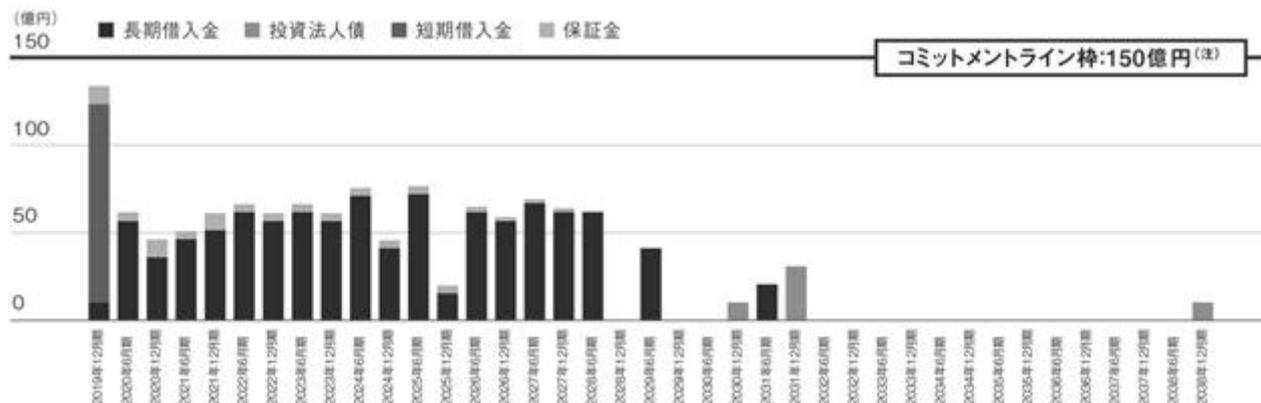


本投資法人は、金融環境や借入金等の残高等を総合的に勘案しながら、取引先金融機関の拡大、貸越極度額の増加を含めた見直しを行うとともに、手元流動性を意識した返済時期の分散化を行っています。また、各営業期間の借入金等の返済予定額を考慮の上、コミットメントライン枠を150億円とし、手元流動性を確保しています。

< 金融機関別借入比率（本書の日付現在） >



< 返済期限の分散（本書の日付現在） >



(注) 上記表中の「コミットメントライン枠」として記載された太線部分は、本書の日付現在において、本投資法人が締結しているコミットメントラインに基づく借入枠の総額を表示しています。本書の日付現在、本投資法人が締結しているコミットメントラインの状況は、後記「<コミットメントラインの状況（本書の日付現在）>」に記載のとおりであり、その契約期間は、最短で2021年9月29日までとされています。したがって、上記表中の「コミットメントライン枠」として記載された太線部分の記載は、当該時点において本投資法人が当該金額のコミットメントラインに基づく借入枠を確保していることを示すものではありません。

<コミットメントラインの状況(本書の日付現在)>

借入先	借入枠 (百万円)	借入残高 (百万円)	契約期間	資金用途
株式会社三菱UFJ銀行	5,500	-	2014年2月7日 ~2023年2月6日	使途制限なし
三井住友信託銀行 株式会社	4,500	-	2015年9月29日 ~2021年9月29日	使途制限なし
株式会社三井住友銀行	3,000	-	2015年9月1日 ~2022年8月31日	使途制限なし
みずほ信託銀行 株式会社	2,000	-	2014年2月14日 ~2022年12月13日	使途制限なし

<短期借入金の状況(本書の日付現在)>

借入先	残高 (百万円)	借入利率(注1)	返済期限(注2)	摘要
株式会社みずほ銀行	7,500	年率0.09727%	2019年9月20日	無担保 無保証
	1,000	年率0.09727%	2019年10月21日	
みずほ信託銀行株式会社	1,500	年率0.10727%	2019年9月20日	
株式会社七十七銀行	1,000	年率0.09727%	2019年10月21日	
合計	11,000	-	-	-

(注1) 返済期限まで固定されている利率です。

(注2) 返済方法は期限一括返済です。

<長期借入金の状況(本書の日付現在)>

借入先	残高 (百万円)	借入利率	返済期限(注2)	摘要
株式会社三井住友銀行	3,000	年率1.16875%	2020年2月20日	無担保 無保証
	1,000	年率1.01125%	2020年8月20日	
	1,500	年率0.60848%	2020年11月19日	
	2,000	年率0.16830%	2021年6月21日	
	1,000	年率0.13830%	2021年8月30日	
	2,000	年率0.17700%	2022年6月20日	
	3,000	年率1.15625%	2023年2月1日	
	2,000	年率0.16000%	2023年7月3日	
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	年率1.28625%	2019年8月19日	
	2,500	年率0.82000%	2021年2月1日	
	2,000	年率0.16700%	2022年7月20日	
	1,500	年率0.54400%	2024年3月4日	
	2,000	年率0.68500%	2025年2月19日	
	1,500	年率0.62000%	2025年3月3日	
	1,000	年率0.88600% (注3)	2027年7月2日	
	1,000	年率0.46130% (注4)	2028年3月9日	
株式会社 日本政策投資銀行	2,000	年率1.20875%	2023年8月21日	
	1,500	年率1.17000%	2025年5月19日	
	2,000	年率0.35880%	2027年3月9日	
	1,000	年率0.37190%	2027年7月20日	
	4,000	年率0.33415%	2028年2月9日	
農林中央金庫	1,000	年率0.33300% (注3)	2023年1月23日	
	1,000	年率0.21750%	2023年1月23日	
	1,500	年率0.24000%	2025年10月22日	
	1,000	年率0.24000%	2026年1月19日	
	2,000	年率0.29000%	2026年10月22日	
	1,000	年率0.31500%	2027年7月20日	
	2,000	年率0.34000%	2027年10月22日	
株式会社みずほ銀行	1,500	年率0.21076%	2022年1月19日	
	1,500	年率0.90500%	2022年3月15日	
	1,300	年率0.59750% (注3)	2022年7月19日	
	1,500	年率0.27119%	2024年9月19日	
	2,000	年率0.33130%	2026年3月19日	
	1,500	年率0.36856%	2026年11月24日	
	1,000	年率0.35630%	2026年2月19日	
株式会社福岡銀行	1,000	年率0.33500%	2026年11月24日	
	2,000	年率0.42500%	2027年2月24日	
	2,000	年率0.48750%	2031年5月20日	
	2,500	年率0.69000%	2020年2月3日	
みずほ信託銀行株式会社	1,900	年率0.15380%	2024年3月11日	
	1,500	年率0.22000%	2024年12月20日	
	2,000	年率0.30874%	2021年11月30日	
三井住友信託銀行 株式会社	2,200	年率0.11450%	2022年12月14日	
	1,500	年率0.16000%	2023年7月3日	
	2,500	年率0.22500%	2024年3月27日	
信金中央金庫	2,500	年率0.34721%	2027年2月19日	
	1,000	年率0.81125%	2024年8月19日	
株式会社山口銀行	1,000	年率0.42000%	2029年4月23日	
	1,000	年率0.56000%	2029年6月19日	

借入先	残高 (百万円)	借入利率	返済期限(注2)	摘要
株式会社第四銀行	1,000	年率0.04805% (注3)	2023年2月10日	無担保 無保証
	1,000	年率0.29785%	2025年2月19日	
株式会社伊予銀行	1,000	年率0.09000%	2021年11月22日	
	1,000	年率0.61150% (注3)	2025年5月14日	
株式会社七十七銀行	1,000	年率0.41130%	2026年12月22日	
	1,000	年率0.42000%	2029年6月20日	
株式会社りそな銀行	1,000	年率0.46490% (注3)	2024年3月4日	
株式会社広島銀行	1,000	年率0.40250% (注3)	2021年11月25日	
株式会社群馬銀行	1,000	年率0.27100% (注3)	2020年12月16日	
株式会社八十二銀行	1,000	年率0.25190% (注3)	2022年5月19日	
株式会社武蔵野銀行	1,000	年率0.42000%	2029年5月28日	
住友生命保険相互会社	1,000	年率0.44130%	2028年5月22日	
株式会社山梨中央銀行	1,000	年率0.40574%	2027年12月20日	
株式会社千葉銀行	1,000	年率0.27200%	2026年6月22日	
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	年率0.27200%	2026年6月22日	
合計	97,900	-	-	-

(注1) 長期借入金（下記(注3)記載の借入金を除きます。）は、全て固定金利による借入れです。

(注2) 返済方法は期限一括返済です。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップ契約締結時の利率を記載しています。

(注4) 2016年5月9日から2028年3月9日まで適用される利率を記載しています。

< 投資法人債の状況（本書の日付現在） >

銘柄	残高 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	摘要
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間 限定同順位特約付)	3,000	0.708%	2016年 11月25日	2031年 11月25日	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間 限定同順位特約付)	1,000	0.680%	2018年 7月10日	2030年 7月10日	
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間 限定同順位特約付)	1,000	1.000%	2018年 7月10日	2038年 7月9日	
合計	5,000				

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、2019年9月4日付で、株式会社三井住友銀行から、当該取得資金等を資金使途とした1,000百万円（借入実行日：2019年9月4日。返済期限：2025年9月4日。借入利率：固定金利）及び2,000百万円（借入実行日：2019年9月4日。返済期限：2028年9月4日。借入利率：固定金利）合計3,000百万円の本借入れを行うことを予定しています(注)。

(注) 本書の日付現在における予定であり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、本借入れを行わない可能性があります。また、借入実行日は、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び株式会社三井住友銀行の間で合意の上変更されることがあります。

- 発行価格等決定日が2019年8月28日の場合、借入実行日は「2019年9月4日」、返済期限はそれぞれ「2025年9月4日」及び「2028年9月4日」
- 発行価格等決定日が2019年8月29日の場合、借入実行日は「2019年9月5日」、返済期限はそれぞれ「2025年9月5日」及び「2028年9月5日」
- 発行価格等決定日が2019年8月30日の場合、借入実行日は「2019年9月6日」、返済期限はそれぞれ「2025年9月8日」及び「2028年9月6日」
- 発行価格等決定日が2019年9月2日の場合、借入実行日は「2019年9月9日」、返済期限はそれぞれ「2025年9月9日」及び「2028年9月11日」

(8) ESGに対する取組み

本投資法人は、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上のため、本資産運用会社と協働し、ESG（環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance））に配慮した各種の取組みを推進しています。

サステナビリティに対する考え方

三井不動産グループは、「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」及び「持続可能な社会の実現」の理念のもと、会社・経済の発展と地球環境の保全に貢献していきます。また、その理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、まちづくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会を目指しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループの「&EARTH」のグループビジョンのもと策定されたサステナビリティ方針に則り、ステークホルダーの皆様との対話を図りながら、サステナビリティ向上への取組みを実践しています。

< サステナビリティに対する考え方 >

本投資法人におけるサステナビリティへの取組み
環境（Environment）

本投資法人は、環境への配慮に関する取組みとして、保有資産において、風力発電機・電気自動車用急速充電器・LED照明等の設置をはじめとした、エネルギーの削減等を内容とする様々な取組みを行っています。また、DBJ Green Building認証(注1)、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）(注2)リアルエステイト評価、SMBC環境配慮評価型資金調達(注3)及びCASBEE不動産評価認証(注4)などの、外部評価機関による環境認証・評価の取得も積極的に行っています。

- (注1) 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。以下同じです。
- (注2) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」は、不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価で、投資家による投資先の選定や投資先との対話に活用されています。以下同じです。
- (注3) 「SMBC環境配慮評価型資金調達」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき、企業の環境配慮に関する取組みを、客観的な視点により「AAA」を最高位とする7段階で評価するものです。以下同じです。本投資法人は、J-REITとしては初めて本評価を取得しました。
- (注4) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」）不動産評価認証」は、建築物の環境性能で評価し格付する手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「Bランク」の格付が与えられます。以下同じです。

< 保有資産における取組事例 >



風力発電機の導入
(三井ショッピングパーク ららぽーと磐田)



電気自動車用急速充電器の設置
(三井ショッピングパーク ららぽーと磐田)



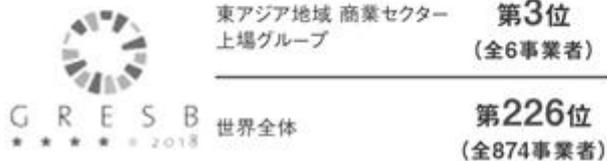
LED照明の導入
(イオンモール茨木)

< 外部評価機関による環境認証・評価の取得状況(本書の日付現在) >

DBJ Green Building認証(注1)



GRESBリアルエステイト評価(注2)



SMBCE環境配慮評価型資金調達(注2)



CASBEE不動産評価認証(注1)



(注1) 本投資法人の保有資産を対象とする評価です。

(注2) 本投資法人を対象とする評価です。

社会(Social)

三井不動産グループでは、「&EARTH 衣料支援プロジェクト」として、三井不動産グループの運営する商業施設へ持参された家庭で不用になった衣料品を、NPO法人日本救援衣料センターを通じて救援衣料を必要とする人々へ寄贈する活動を2008年11月より春と秋の年2回実施しており、本資産運用会社の従業員も、同プロジェクトに参加しています。

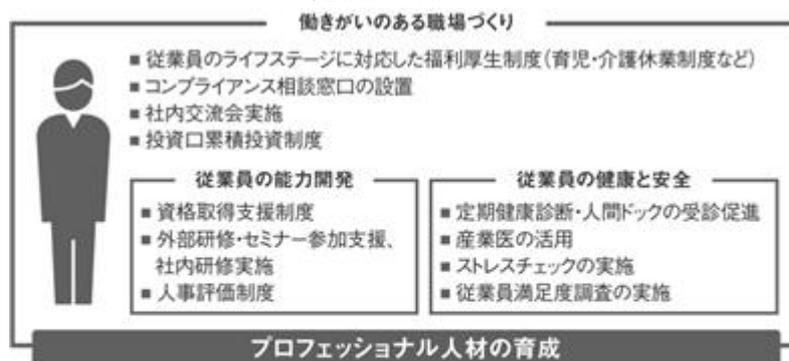
< 「&EARTH 衣料支援プロジェクト」への参加 >



三井ショッピングパーク ララガーデン春日部での活動の様子

また、本資産運用会社では、高度な専門能力と幅広い知識・倫理観を兼ね備えたプロフェッショナル人材の育成を重要課題と捉え、働きがいのある職場づくり、従業員の能力開発及び従業員の健康と安全のための、様々な取組みを行っています。2019年4月1日時点において、本資産運用会社の役職員女性比率(注)は41.6%であり、今後もダイバーシティの推進に取り組んでいきます。

< 従業員への取組み >



2019年4月1日時点

役職員女性比率^(注)

41.6%

(注) 「役職員女性比率」とは、本資産運用会社の役員及び従業員（正社員及び契約社員を含みますが、派遣社員を除きます。）の人数に占める女性の従業員の割合をいいます。

ガバナンス（Governance）

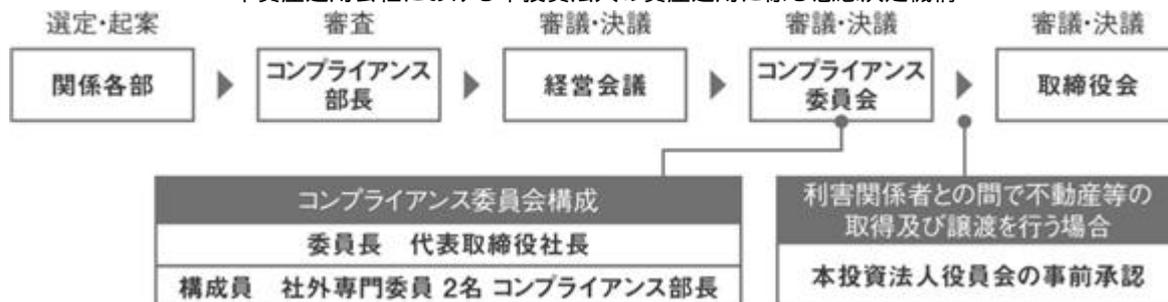
本投資法人は、本投資法人の資産運用におけるガバナンスの確保のため、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう、公認会計士及び弁護士という、利害関係者(注)から独立した監督役員が執行役員の業務遂行状況を監視する体制を確保しています。役員会においては、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、さらに、利害関係者との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の事前承認事項とするなど、本資産運用会社への牽制体制を構築しています。

また、本資産運用会社の内部手続においても、コンプライアンス委員会での社外専門委員2名を含めた全委員の賛成を必要とする等、厳格な利益相反防止体制を整えています。

(注) 「利害関係者」とは、以下の者をいいます。

- 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「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」といいます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）
- 以下に定めるその他の利害関係人
 - 本資産運用会社の株主並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
 - 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で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、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）

< 本資産運用会社における本投資法人の資産運用に係る意思決定機構 >



< 本投資法人の役員会の概要 >

利害関係者から独立した監督役員による
執行役員の業務遂行状況の監視

構成員	執行役員1名 監督役員2名: 公認会計士・弁護士
開催頻度	毎月1回程度
役員の任期	執行役員、監督役員ともに2年

(9) インデックスへの組み入れ状況

本投資法人は本書の日付現在、以下のグローバル指標（インデックス）に組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series

FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。本投資法人はFTSE社が作成・公表するFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組み入れられています。

Dow Jones Global Select REIT Index

Dow Jonesはベンチマーク及び投資商品の基準として使用されるインデックスを開発、維持及びライセンス供与し、そのフルサービスを提供する業界有数のインデックス・プロバイダーです。Dow Jones Indexesは、Dow Jones Industrial Average（ダウ平均株価）が最も良く知られており、130,000以上の株式インデックスのほか、ヘッジファンド、商品、及び不動産の指標を含む、債券及びオルタナティブインデックスを提供しています。Dow Jones Indexesでは、インデックスグループ内で完全統合されている、明瞭、公平、そして系統的方法論を採用しており、投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表するDow Jones Global Select REIT Index に組み入れられています。

S&P Global REIT Index/ S&P Developed REIT Index

S&Pは、世界有数の金融情報・分析サービス会社として、常に中立的な立場で信用格付、株価指数、リスク評価など付加価値の高いサービスを提供しています。S&Pが算定している株価指数は、その国の株価市場を正確に反映するために設計されており、かつ構成銘柄は高い流動性を持っているため、様々な投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・構成する、S&P Global REIT Index/ S&P Developed REIT Indexに組み入れられています。

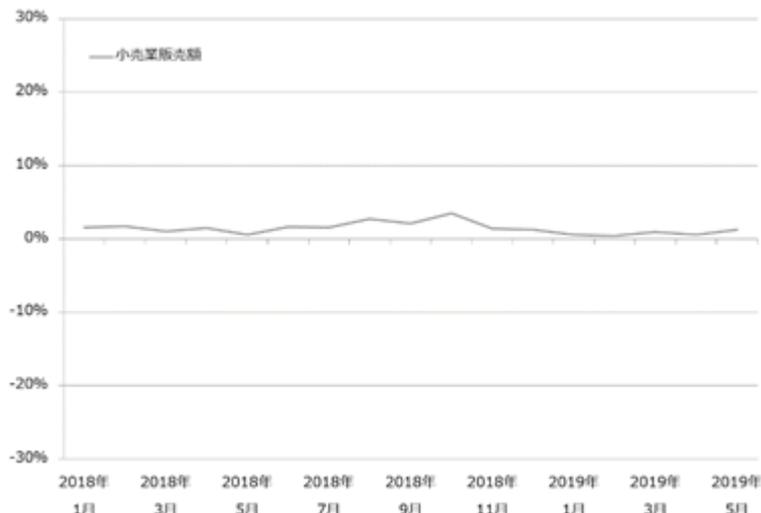
GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index

グローバル・プロパティ・リサーチ（Global Property Research）（GPR）は、1996年から証券取引所に上場している不動産会社（REITを含みます。）のトラックレコードを蓄積し、インデックスを提供している会社です。本投資法人は同社が作成・公表するGPR 250 Index及びGPR 250 REIT Indexに組み入れられています。

(10) 本投資法人を取り巻く環境

商業施設を取り巻く消費及び小売環境は、堅調に推移しており、本投資法人が保有する商業施設においても安定的な売上高が期待できると考えています。経済産業省の「商業動態統計」によると、2018年1月以降の小売業販売額は前年実績を上回り底堅く推移しています。

< 小売業販売額 前年同月比推移 >

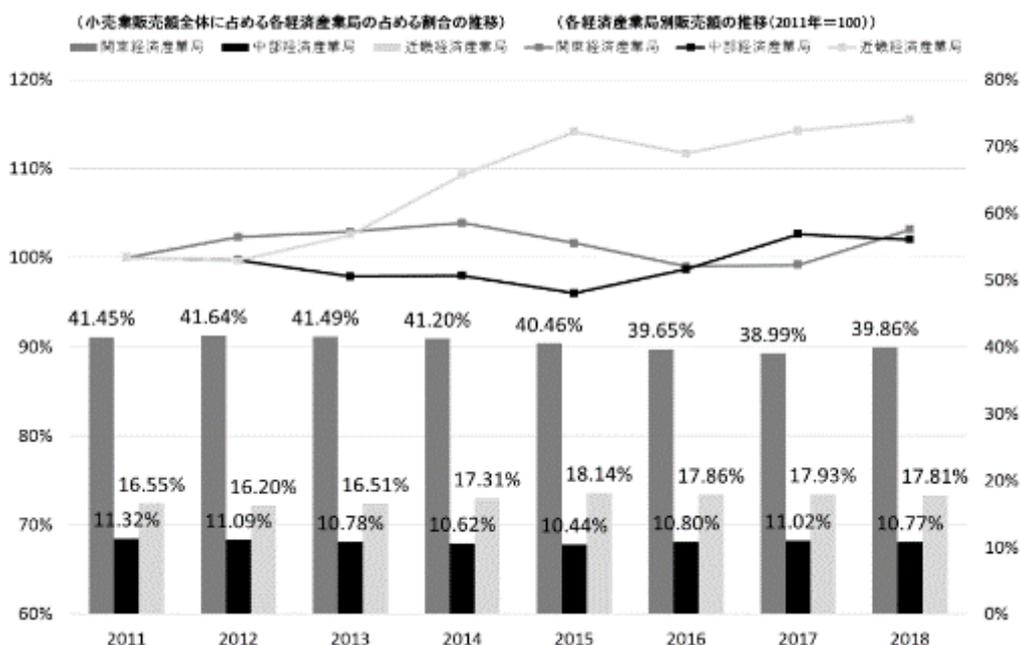


(出所) 経済産業省「商業動態統計」

商業施設の評価は、商業施設の商圈人口、交通状況といった地理的要素、施設の築年数や建物の状況といったハード面、商業施設としての完成度やテナント信用力などのソフト面といった物件固有の要素に加え、商圈内における競合関係や優位性、商圈特性や消費者嗜好とのマッチング、今後の消費動向といった多岐にわたる要素に影響されます。

新規取得資産は、いずれも総務省統計局の「国勢調査報告」及び国土交通省の「『国土の長期展望』中間とりまとめ」によると人口増加が見込まれ、また、経済産業省の「経済産業局別小売販売額」によると小売販売額が堅調に推移する三大都市圏に所在し、その中においてもハイストリートの角地に位置する立地優位性の高い物件であると、本投資法人は考えています。

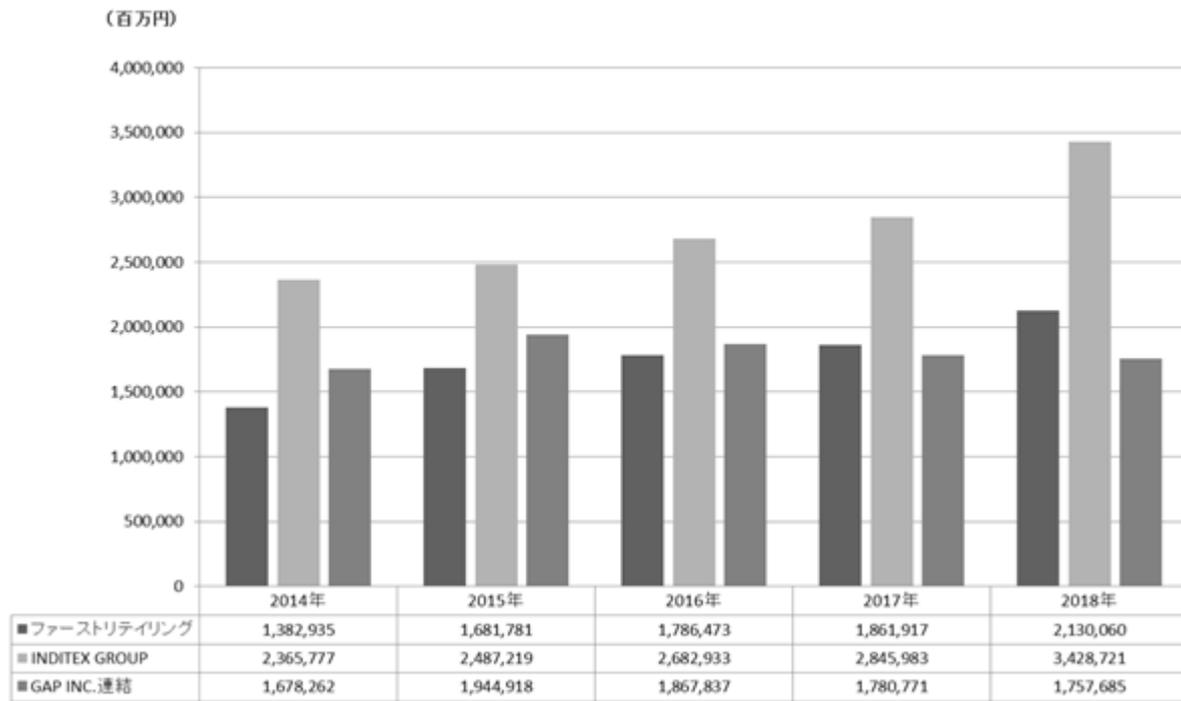
< 経済産業局別小売業販売額前年同月比の推移 >



(出所) 経済産業省「商業動態統計」に基づき本資産運用会社が作成。

新規取得資産の主なテナント各社については、売上高は安定的に推移しており、高い信用力を持つテナントであると、本投資法人は考えています。

< 世界のアパレル企業の売上推移 >

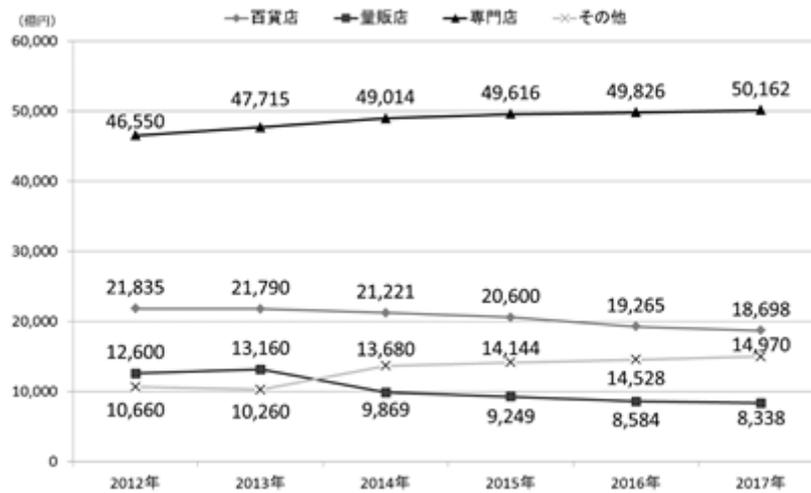


(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「池袋グローブ」に関する「マーケットポテンシャル調査」並びに各社決算資料、yahoo finance及びForbesに基づき本資産運用会社が作成。

(注) INDITEX GROUP及びGAP INC.については、売上が日本円以外の単位で公表されているため、日本円換算は、当該売上に各期末時点における為替レートを乗じた参考値を算出して記載しています。なお、各社の決算期はそれぞれ、株式会社ファーストリテイリングが各年8月末日、INDITEX GROUP及びGAP INC.が各年1月末日です。

アパレル製品・洋品において、2012年から2017年の間、専門店の市場規模が上昇傾向にあります。本投資法人は、視認性に優れた新規取得資産の特長により、専門店としてのテナント各社の売上高は安定的に推移すると考えています。

<アパレル製品・洋品のチャンネル別小売市場>



(出所) 株式会社矢野経済研究所 「アパレル産業白書2018」に基づき本資産運用会社が作成。

(注) 「百貨店」とは、高島屋、伊勢丹、大丸などのデパートをいいます。

「量販店」とは、イオン、イトーヨーカドーなどのGMSをいいます。

「専門店」とは、路面や駅ビル、ショッピングセンターに入っているテナントをいいます。

「その他」とは、通信販売やディスカウントストアなどをいいます。

(11) 三井不動産における商業施設事業への取組み

三井不動産は、「地域に根ざし、お客さまとともに育んでいく、商業施設の新しいカタチ。『Growing Together』」というコンセプトのもと、商業施設事業を推進しています。

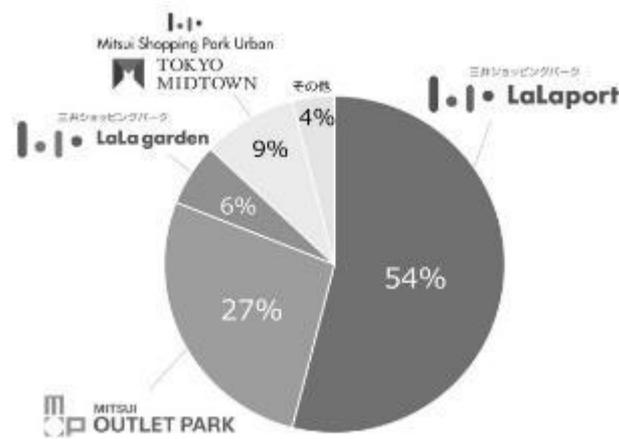
「ららぽーと」をはじめとする広域商圏のリージョナル型SCから、地域密着型の郊外近隣型商業施設であるライフスタイルパーク、都心部に豊かさと賑わいをもたらす都心型商業施設、既存の商業施設の再生を通じ地域の活性化を図る駅前再生プロジェクト、そして、テーマパークのような楽しさの中でショッピングができる三井アウトレットパークまで、日本全国において地域、コミュニティに合わせた多種多様な商業施設を、幅広く手がけています。

三井不動産は以下のような多様な施設種別の商業施設を運営しており、2019年4月1日現在、施設棟数116棟（SCマネジメント業務を受託した物件等を含む国内外の全物件）、延床面積約560万㎡、賃貸面積約300万㎡であり、三井不動産が賃貸人（転貸人を含みます。）となっている国内外の94物件において、テナント店舗数は約8,200店、テナント相手先会社数は約2,300社に上ります(注)。

また、三井不動産の商業施設種別ごとの売上比率において過半を占める、三井ショッピングパーク ららぽーと施設別売上高推移によると、2010年3月期以降堅調な推移をみせており、三井不動産は豊富な商業施設の運営管理実績に裏付けられた商業施設運営における高い専門性を持っていると、本投資法人は考えています。

(注) 三井不動産より受領した資料「商業施設事業規模 公表可能数値」に基づき2019年4月1日現在の数値を記載しています。

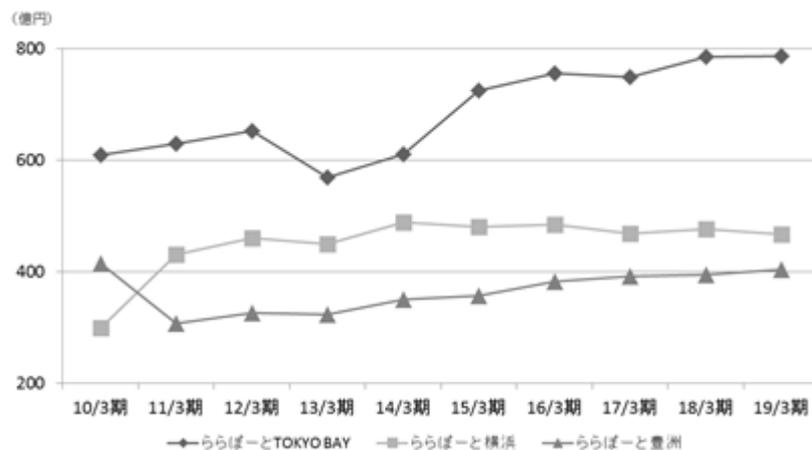
< 商業施設種別ごとの売上比率 (2019年3月期 (単体) 実績) >



(出所) 三井不動産「投資家説明資料2019年5月」

(注) 三井不動産が保有し、運営管理する物件の商業施設種別ごとの売上比率を記載しています。

< 三井ショッピングパーク ららぽーと施設別売上高推移 >



(出所) 三井不動産「投資家説明資料2019年5月」

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、自己資金及び借入金により2019年3月22日付で、第30期取得済資産として、「池袋グローブ」の不動産の共有持分50%、「栄グローブ」を信託財産とする信託受益権の準共有持分40%及び「心斎橋MGビル」の不動産の共有持分60%を取得しました。また、本投資法人は、本募集により調達する手取金及び借入金により、取得予定資産として、「池袋グローブ」の不動産の共有持分50%を2019年9月5日(以下「取得予定日」ということがあります。)(注)付で追加取得する予定です。

取得予定資産の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、取得予定資産の取得について、投信法及び利害関係人等取引規程に則り、2019年8月9日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、同日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、2019年8月15日開催の本資産運用会社の取締役会において当該契約締結を決議しています。

(注) 本書の日付現在の取得予定日を記載していますが、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。

- a. 発行価格等決定日が2019年8月28日(水)の場合、取得予定日は「2019年9月5日(木)」
- b. 発行価格等決定日が2019年8月29日(木)の場合、取得予定日は「2019年9月6日(金)」
- c. 発行価格等決定日が2019年8月30日(金)の場合、取得予定日は「2019年9月9日(月)」
- d. 発行価格等決定日が2019年9月2日(月)の場合、取得予定日は「2019年9月10日(火)」

新規取得資産の概要は、以下のとおりです。

< 新規取得資産の概要 >

物件名称	所在地 (住居表示)	所有 形態	特定資産 種類	取得先	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	取得 (予定) 日
第30期取得済資産							
池袋グループ (共有持分50%) (第30期取得) (注3)	東京都豊島区東池袋 一丁目21番4号	所有権	不動産 (共有持分 50%)	三井不動産	10,300	10,500	2019年3月22日
栄グループ (準共有持分40%) (注4)	愛知県名古屋市中区 栄三丁目7番17号	所有権	不動産 信託受益権 (準共有持 分40%)	三井不動産	6,350	6,360	2019年3月22日
心斎橋MGビル (共有持分60%)	大阪府大阪市中央区 心斎橋筋一丁目9番6号	所有権	不動産 (共有持分 60%)	三井不動産	5,840	5,920	2019年3月22日
第30期取得済資産 小計					22,490	22,780	
取得予定資産							
池袋グループ (共有持分50%) (追加取得) (注3)	東京都豊島区東池袋 一丁目21番4号	所有権	不動産 (共有持分 50%)	三井不動産	10,500	10,500	2019年9月5日 (注5)
取得予定資産 小計					10,500	10,500	
新規取得資産 合計					32,990	33,280	

(注1) 「取得(予定)価格」は、当該新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用(仲介手数料、公租公課等)を除く売買契約に記載された売買価格について、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第30期取得済資産については当該物件の取得に際して取得した2018年12月31日を価格時点とする、取得予定資産については当該物件の取得に際して取得した2019年6月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を追加取得する予定であるため、新規取得資産取得後は、本物件全体を保有することになります。

(注4) 本投資法人は、2018年3月28日付で本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合60%)を取得しており、2019年3月22日付で本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合40%)を追加取得したことにより、本書の日付現在、本物件の信託受益権の全てを保有しています。

(注5) 本書の日付現在の取得予定日を記載していますが、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。

- 発行価格等決定日が2019年8月28日(水)の場合、取得予定日は「2019年9月5日(木)」
- 発行価格等決定日が2019年8月29日(木)の場合、取得予定日は「2019年9月6日(金)」
- 発行価格等決定日が2019年8月30日(金)の場合、取得予定日は「2019年9月9日(月)」
- 発行価格等決定日が2019年9月2日(月)の場合、取得予定日は「2019年9月10日(火)」

(2) 個別不動産及び個別信託不動産の概要

新規取得資産にかかる不動産又は信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産及び信託不動産に関する「特定資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」及び「鑑定評価書の概要」における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。個別の不動産の概要については、特段の記載がない限り2019年6月末日現在における情報です。

「特定資産の概要」に関する説明

- ・「取得(予定)価格」は、当該不動産等の取得に要した又は要する見込みの諸費用(仲介手数料、公租公課等)を除く売買契約書に記載された売買価格について、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「構成割合」は、取得(予定)価格に占める土地、建物の価格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。
- ・土地の「立地条件」は、各種ウェブページ上の公表情報等に基づき本資産運用会社が算出した最寄駅からの概算距離を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示又は登記簿表示を記載しています。土地の「面積」並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、原則として登記簿上の記載に基づいています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ・「主要なテナント」は、当該不動産等の賃料収入の過半数を占めるテナントについて記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の取得時における担保権設定(又はその予定)の有無を記載しています。
- ・「特記事項」は、本書の日付現在において当該不動産等の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該不動産等の評価額、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に関して記載しています。

鑑定評価書の概要

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

< 第30期取得済資産 >

池袋グロブ(共有持分50%)(第30期取得)

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産(共有持分50%)	
取得日	2019年3月22日	
取得価格(注1)	10,300百万円	
土地価格(構成割合)	8,950百万円(86.9%)	
建物価格(構成割合)	1,349百万円(13.1%)	
土地	立地条件	J R池袋駅より東約320mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号
	面積(注2)	918.51㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権の共有(持分割合50%)
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き6階建
	建築時期	2014年1月10日
	延床面積(注2)	6,116.22㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権の共有(持分割合50%)
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>・本投資法人は、共有者である三井不動産株式会社(以下、本項目において「本件共有者」といいます。)との間で共有者間協定書(以下、本項目において「本件共有者間協定書」といいます。)を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、本投資法人又は本件共有者は、自らの保有する共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他の共有者に対してあらかじめ通知し、他の共有者が譲受けを希望したときは、優先的に交渉するものとされています。また、優先的に交渉した結果、譲渡につき合意に至らなかった場合であっても、第三者に対して譲渡しようとする場合においては、他の共有者の事前の書面による承諾を得るものとされるとともに、他の共有者が第三者への譲渡予定価格以上の価格での譲受を希望する場合には、譲渡予定価格以外の譲渡条件等について協議し、合意に至った場合には、他の共有者に対して優先的に譲渡するものとされています。加えて、本件共有者間協定書の効力発生日(2019年3月22日)から5年間、互いに共有物の分割請求を行わないものとされています(ただし、登記はなされていません。)。なお、本投資法人は、本物件の共有持分(持分割合50%)を追加取得する予定であり、当該共有持分の取得後、本物件全体を保有することになることから、本件共有者間協定書は終了する予定です。</p>	

(注1) 取得価格は、本投資法人が本書の日付現在保有する本物件の共有持分(持分割合50%)相当額を記載しています。

(注2) 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を追加取得する予定ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

鑑定評価書の概要	
資産名称	池袋グロープ（共有持分50%）（第30期取得）
鑑定評価額	10,500,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	10,500,000千円 (注1)	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	10,700,000千円 (注1)	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	非開示(注2)	
修繕費	非開示(注2)	
P Mフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	非開示(注2)	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	非開示(注2)	
運営純収益	407,338千円(注1)	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	405,765千円(注1)	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	10,300,000千円 (注1)	
割引率	3.6%	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した。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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予想や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	7,200,000千円(注1)	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(注1) 本投資法人は、本書の日付現在、本物件の共有持分（持分割合50%）を保有しており、取得予定日付で、本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、各価格は、本投資法人が保有する所有権の共有持分（持分割合50%）相当額を記載しています。当該価格以外は本物件全体に関する情報を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

栄グループ(準共有持分40%)

特定資産の概要		
特定資産の種類(注1)	不動産信託受益権(準共有持分40%)	
取得日(注1)	2019年3月22日	
信託設定日	2013年10月25日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2029年3月31日	
取得価格(注1)	6,350百万円	
	土地価格(構成割合)	
	5,924百万円(93.3%)	
	建物価格(構成割合)	
	425百万円(6.7%)	
土地	立地条件	名古屋市営地下鉄東山線・名城線栄駅より南約180mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番17号
	面積	1,288.50㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建
	建築時期	2017年7月12日
	延床面積	4,595.52㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社ザラ・ジャパン	
担保設定の有無	なし	
特記事項	・本土地の北側の一部に関し、北側隣地所有者との間で覚書が締結されており、共同利用する通路が設置されています。	

(注1) 本投資法人は、2018年3月28日付で本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合60%)を取得し、2019年3月22日付で本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合40%)を追加取得していますが、特定資産の種類、取得日及び取得価格は、追加取得した本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合40%)の取得日及び取得価格を記載しています。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人は本物件の信託受益権の全部を保有しており、特定資産の種類、取得日及び取得価格以外は本物件全体に関する情報を記載しています。

鑑定評価書の概要	
資産名称	栄グループ（準共有持分40%）
鑑定評価額	6,360,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格 （準共有持分考慮後40%相当分）	6,360,000千円(注1)	
収益価格（準共有持分考慮前）	15,900,000千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、準共有持分考慮前の収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	16,200,000千円	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	非開示(注2)	
修繕費	非開示(注2)	
P Mフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	非開示(注2)	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	非開示(注2)	
運営純収益	577,300千円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	581,750千円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	15,500,000千円	
割引率	3.4%	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した。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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予想や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格（準共有持分考慮前）	15,300,000千円	
土地比率	93.3%	
建物比率	6.7%	

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(注1) 本投資法人は、2018年3月28日付で本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合60%）を取得し、2019年3月22日付で本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を追加取得していますが、鑑定評価額は、本投資法人が追加取得した本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合40%）の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額以外には本物件全体に関する情報を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

心齋橋MGビル(共有持分60%)

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産(共有持分60%)	
取得日	2019年3月22日	
取得価格(注1)	5,840百万円	
土地価格(構成割合)	5,425百万円(92.9%)	
建物価格(構成割合)	414百万円(7.1%)	
土地	立地条件	Osaka Metro心齋橋駅より南約30mの位置にあります。
	所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目9番6号
	面積(注2)	446.01m ²
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権の共有(持分割合60%)
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き5階建
	建築時期	2018年10月4日
	延床面積(注2)	1,968.21m ²
	種類	店舗・教習所
	所有・それ以外の別	所有権の共有(持分割合60%)
主要なテナント	ギャップジャパン株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本物件の取得先である三井不動産株式会社及び共有者である三木楽器株式会社との間で共有者間協定変更協定書(以下「本件共有者間協定書」といいます。)を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、共有者の一方が保有する共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、原則として他方の共有者に対して優先交渉権を付与するものとされています。また、2017年3月23日から5年間、互いに共有物の分割請求を行わないものとされています(ただし、登記はなされていません。) ・本物件の共有者である三木楽器株式会社が保有する共有持分に根抵当権が設定されています。 	

(注1) 取得価格は、本投資法人が保有する本物件の共有持分(持分割合60%)相当額を記載しています。

(注2) 本物件について、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分(持分割合60%)ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

鑑定評価書の概要	
資産名称	心斎橋MGビル（共有持分60%）
鑑定評価額	5,920,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,920,000千円(注1)	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	6,030,000千円 (注1)	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	非開示(注2)	
修繕費	非開示(注2)	
P Mフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	非開示(注2)	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	非開示(注2)	
運営純収益	198,180千円(注1)	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	198,966千円(注1)	
還元利回り	3.3%	
DCF法による価格	5,810,000千円 (注1)	
割引率	3.0%	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した。
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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予想や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	5,740,000千円(注1)	
土地比率	92.9%	
建物比率	7.1%	

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(注1) 本物件については、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分（持分割合60%）であるため、各価格は、本投資法人が保有する所有権の共有持分（持分割合60%）相当額を記載しています。当該価格以外には本物件全体に関する情報を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

< 取得予定資産 >

池袋グロブ（共有持分50%）（追加取得）

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産（共有持分50%）	
取得予定日（注1）	2019年9月5日（注2）	
取得予定価格（注1）	10,500百万円	
	土地価格（構成割合） 9,198百万円（87.6%）	
	建物価格（構成割合） 1,302百万円（12.4%）	
土地	立地条件	J R池袋駅より東約320mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目21番4号
	面積（注3）	918.51㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権の共有（持分割合50%）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き6階建
	建築時期	2014年1月10日
	延床面積（注3）	6,116.22㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権の共有（持分割合50%）
主要なテナント	三井不動産株式会社	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>本物件の売主である三井不動産株式会社（以下、本項目において「売主」といいます。）は、本投資法人との間で共有者間協定書（以下、本項目において「本件共有者間協定書」といいます。）を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、売主又は本投資法人は、自らの保有する共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他の共有者に対してあらかじめ通知し、他の共有者が譲受けを希望したときは、優先的に交渉するものとされています。また、優先的に交渉した結果、譲渡につき合意に至らなかった場合であっても、第三者に対して譲渡しようとする場合においては、他の共有者の事前の書面による承諾を得るものとされるとともに、他の共有者が第三者への譲渡予定価格以上の価格での譲受を希望する場合には、譲渡予定価格以外の譲渡条件等について協議し、合意に至った場合には、他の共有者に対して優先的に譲渡するものとされています。加えて、本件共有者間協定書の効力発生日（2019年3月22日）から5年間、互いに共有物の分割請求を行わないものとされています（ただし、登記はなされていません。）。なお、本投資法人は、本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得することにより、当該共有持分の取得後、本物件全体を保有することになることから、本件共有者間協定書は終了する予定です。</p>	

(注1) 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、取得予定日及び取得予定価格には追加取得する本物件の共有持分（持分割合50%）の取得予定日及び取得予定価格を記載しています。

(注2) 本書の日付現在の取得予定日を記載していますが、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。

- 発行価格等決定日が2019年8月28日（水）の場合、取得予定日は「2019年9月5日（木）」
- 発行価格等決定日が2019年8月29日（木）の場合、取得予定日は「2019年9月6日（金）」
- 発行価格等決定日が2019年8月30日（金）の場合、取得予定日は「2019年9月9日（月）」
- 発行価格等決定日が2019年9月2日（月）の場合、取得予定日は「2019年9月10日（火）」

(注3) 本物件について、本投資法人は、本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本物件全体について記載しています。

鑑定評価書の概要	
資産名称	池袋グループ（共有持分50%）（追加取得）
鑑定評価額	10,500,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	10,500,000千円 (注1)	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	10,700,000千円 (注1)	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	非開示(注2)	
修繕費	非開示(注2)	
P Mフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	非開示(注2)	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	非開示(注2)	
運営純収益	406,307千円(注1)	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	404,754千円(注1)	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	10,300,000千円 (注1)	
割引率	3.6%	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した。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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予想や不動産価格及び賃料動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	7,500,000千円(注1)	
土地比率	87.6%	
建物比率	12.4%	

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(注1) 本物件については、2019年3月22日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、各価格は、追加取得する本物件の共有持分（持分割合50%）相当額を記載しています。当該価格以外は本物件全体に関する情報を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概況

投資不動産物件及び信託不動産の概要

新規取得資産取得後の本投資法人の不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

不動産及び 信託不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	鑑定評価 額等 (百万円) (注2)	取得(予定) 年月	取得先	築年数 (年) (注3)	物件タイプ (注4)
イオンスタイル品川 シーサイド	東京都品川区	所有権	77,547.22	19,100	2004年8月	JT	16.3	中規模
イオンモール茨木	(店舗棟・立体駐車場 棟) 大阪府茨木市 (スポーツ棟) 大阪府茨木市	所有権	151,092.04	23,700	2004年8月	JT	18.1	大規模
パビヨンプラザ	福岡県福岡市博多区	所有権	44,808.12	5,900	2004年8月	JT	-	中規模
上池台東急ストア	東京都大田区	所有権	6,640.60	1,910	2004年8月	JT	16.8	中規模
ベルタウン 丹波口駅前店	(A敷地) 京都府京都市下京区 (B敷地) 京都府京都市下京区 (注5)	所有権	11,176.34	3,070	2005年8月	JT	13.4	中規模
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中東区	所有権	154,766.57	25,100	2006年3月	JT	12.8	大規模
サミットストア 滝野川紅葉橋店	東京都北区	所有権	6,455.43	3,930	2006年9月	JT	12.3	中規模
ホームセンターコーナン 広島皆実町店(底地)	広島県広島市南区 (注5)	所有権	6,055.14	2,590	2007年4月	JT	-	底地
フレスポ鳥栖(底地)	佐賀県鳥栖市 (注5)	所有権	79,447.76	3,240	2007年11月	JT	-	底地
ゆめタウン広島	広島県広島市南区	所有権	122,169.26	20,900	2008年2月	JT	10.9	大規模
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都杉並区	所有権	5,212.70	4,350	2008年7月	三井不動産 グループ	14.1	中規模
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市 (注5)	所有権	98,714.90	22,900	2008年7月	三井不動産 グループ	10.8	大規模
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	埼玉県入間市 (注5)	所有権	24,019.93	2,790	2008年7月	三井不動産 グループ	-	底地
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	所有権	1,149.12	3,390	2008年10月	スポンサー 以外	20.2	都心型
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市	所有権	53,374.72	11,200	2009年1月	スポンサー 以外	15.1	中規模
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市	所有権	8,785.30	3,440	2009年2月	三井不動産 グループ	13.8	中規模
ドン・キホーテ 福岡天神本店	福岡県福岡市中央区	所有権	4,532.38	4,510	2009年12月	スポンサー 以外	11.5	都心型
三井ショッピング パーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市 (注5)	所有権	136,136.15	15,100	2010年7月	三井不動産 グループ	9.6	大規模
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	所有権	(5,174.62)	15,500	2010年7月	三井不動産 グループ	10.8	都心型
志村ショッピング センター	東京都板橋区	所有権	17,126.40	5,920	2011年1月	スポンサー 以外	18.1	中規模
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	所有権	63,415.76	11,900	2011年2月	三井不動産 グループ	11.2	中規模
サミットストア 横浜岡野店(底地)	神奈川県横浜市西区 (注5)	所有権	14,394.09	7,180	2012年2月	スポンサー 以外	-	底地
V10R0	福岡県福岡市中央区	所有権	(5,839.08)	11,700	2012年2月	スポンサー 以外	12.3	都心型
カナート洛北	京都府京都市左京区 (注5)	所有権	48,303.21	9,020	2012年7月	三井不動産 グループ	18.1	中規模

不動産及び 信託不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	鑑定評価 額等 (百万円) (注2)	取得(予定) 年月	取得先	築年数 (年) (注3)	物件タイプ (注4)
池袋スクエア	東京都豊島区	所有権	8,863.86	25,000	2013年2月	三井不動産 グループ	6.1	都心型
コーナン川崎小田栄 モール(底地)	神奈川県川崎市川崎 区(注5)	所有権	23,393.02	9,410	2014年1月	スポンサー 以外	-	底地
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 アネックス	埼玉県三郷市	所有権	(6,714.62)	3,690	2014年3月	三井不動産 グループ	6.7	大規模
心斎橋スクエア	大阪府大阪市中央区	所有権	1,750.53	10,400	2015年3月	三井不動産 グループ	4.3	都心型
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (注6)	埼玉県三郷市	所有権	142,315.54	20,300	2015年4月 2016年8月	三井不動産 グループ	9.4	大規模
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)	埼玉県三郷市 (注5)	所有権	30,292.76	4,380	2015年4月	三井不動産 グループ	-	底地
コジマ×ビックカメラ 那覇店	沖縄県那覇市 (注5)	所有権	7,301.89	2,560	2016年1月	スポンサー 以外	12.8	中規模
スーパービバホーム 座間店・スーパー三和 座間東原店(底地)	神奈川県座間市 (注5)	所有権	28,926.76	4,600	2017年7月	スポンサー 以外	-	底地
栄グローブ(注7)	愛知県名古屋市中区	所有権	4,574.33	15,900	2018年3月 2019年3月	三井不動産 グループ	1.5	都心型
サミットストア東長崎店 (底地)	東京都豊島区 (注5)	所有権	3,952.10	2,520	2018年6月	スポンサー 以外	-	底地
池袋グローブ(注8)	東京都豊島区	所有権	(4,411.98)	10,500 10,500	2019年3月 2019年9月	三井不動産 グループ	5.0	都心型
心斎橋MGビル(注9)	大阪府大阪市中央区	所有権	1,509.47	5,970	2019年3月	三井不動産 グループ	0.2	都心型
合計/平均			(1,410,343.70)	364,070	-	-	10.8	-

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年6月30日現在における、テナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積をもって集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。なお、パピヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われたパピヨンプラザの既存建物(底地及び保有継続建物を除きます。)の譲渡後は、底地の利用に関する土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該底地の面積を含めています。また、コストコホールセール新三郷倉庫店(底地)については、土地の一部について土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該土地の一部の面積を含めています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額等」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2019年6月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「築年数」は、2018年12月期末時点の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「物件タイプ」は、前記「1 運用状況 (3) ポートフォリオ構築の考え方 <本投資法人が投資している主な物件タイプ>」に記載の物件タイプの別を記載しており、「大規模」は大規模ショッピングセンターを、「中規模」は中規模ショッピングセンターを、「都心型」は都心型商業施設を、「底地」は底地を、それぞれ指します。

(注5) 登記簿上に記載された所在地(底地の場合には所在)を記載しています。

(注6) 本投資法人は、本書の日付現在、本物件の共有持分(持分割合66%)を信託財産とする信託受益権を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

(注7) 「賃貸可能面積」は、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。なお、本投資法人は、2018年3月28日付で本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合60%)を取得しており、2019年3月22日付で本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合40%)を追加取得したことにより、本書の日付現在、本物件の信託受益権の全てを保有しています。

(注8) 本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を追加取得する予定ですが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

(注9) 本投資法人は、本書の日付現在、本物件の共有持分(持分割合60%)を保有していますが、「賃貸可能面積」は、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

テナントへの賃貸条件

(イ) 主要テナントの概要

新規取得資産取得後における主要テナント及びテナント毎の第30期(2019年6月期)実績賃料と賃貸面積は、下表のとおりです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が本投資法人のポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。

テナントの名称	業種	物件の名称	第30期実績賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注4)
三井不動産 株式会社	不動産	三井アウトレットパーク 入間	3,046	28.9	456,883.57	32.4
		三井ショッピングパーク ららぽーと磐田				
		ギンザ・グラッセ				
		三井ショッピングパーク ララガーデン春日部				
		三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネッ クス				
		三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(注5)				
		池袋グローブ(注6)				
イオンリテール株 式会社	総合 スーパー	イオンスタイル 品川シーサイド	2,291	21.7	383,405.83	27.2
		イオンモール茨木				
		イオンモール ナゴヤドーム前				
合計			5,337	50.6	840,289.40	59.6

テナント全体の合計	10,548	100.0	1,410,343.70	100.0
-----------	--------	-------	--------------	-------

(注1) 「第30期実績賃料」は、保有資産については、本投資法人の第30期営業期間における賃貸事業収入の実額とその他賃貸事業収入の実額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、池袋グローブについては、追加取得する取得予定資産に係る数値を含みません。

(注2) 第30期実績賃料の合計額に対する比率を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、パススルー型マスターリース契約を締結している物件においては、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積の合計を記載しています。

(注4) 賃貸面積の合計額に対する比率を記載しています。

(注5) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷について、第30期(2019年6月期)末現在、本投資法人は本物件の共有持分(持分割合66%)を信託財産とする信託受益権を保有していますが、「賃貸面積」については、本物件全体の面積に基づいて算出しています。また、「第30期実績賃料」については、本投資法人に帰属する賃料収入額に基づいて記載しています。

(注6) 池袋グローブについて、本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分(持分割合50%)を追加取得する予定ですが、「賃貸面積」については、本物件全体の面積に基づいて算出しています。また、「第30期実績賃料」については、本投資法人に帰属する賃料収入額に基づいて記載しています。

(ロ) 主要テナントへの賃貸条件

新規取得資産取得後における主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

なお、「敷金」及び「保証金」は、保有資産については2019年6月末日現在における各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を、取得予定資産については本投資法人の取得時点で有効な各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を、それぞれ記載しています。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	敷金 (円)	保証金 (円)
三井不動産 株式会社	三井アウトレット パーク入間	30年 (2038年7月9日まで)	1,284	642,000,000	-
	三井ショッピング パーク ららぽーと 磐田	20年 (2030年6月30日まで)	1,201	600,646,500	-
	ギンザ・グラッセ	22年(注2) (2030年6月30日まで)	697	631,272,909	-
	三井ショッピング パーク ララガーデン 春日部	20年 (2031年2月15日まで)	741	370,800,000	-
	三井ショッピング パーク ららぽーと新 三郷アネックス	20年 (2034年3月31日まで)	- (注3)	- (注3)	-
	三井ショッピング パーク ららぽーと新 三郷(注4)	20年 (2035年3月31日まで)	1,172	586,080,000	-
	池袋グローブ	20年 (2039年3月21日まで)	- (注3)	賃貸借契約(転 貸)における転 貸敷金100%	-
イオンリテール 株式会社	イオンスタイル 品川シーサイド	20年 (2022年10月10日まで)	1,468	2,150,000,000	1,509,000,000 (注5)
	イオンモール茨木	20年 (2035年4月28日まで)	1,507	5,363,072,701	-
	イオンモール ナゴヤドーム前	20年 (2026年3月23日まで)	1,547	1,922,331,060	2,563,108,080 (注6)

(注1) 「年間賃料」は、本書の日付現在において効力を有する各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

(注2) エンドテナントとの契約期間は2～15年です。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

(注4) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷については、2019年6月末日現在、本投資法人は本物件の共有持分(持分割合66%)を信託財産とする信託受益権を保有していますが、年間賃料、敷金及び保証金は、本投資法人に帰属するもののみを記載しています。

(注5) 2012年10月11日を第1回として以降10か年(計10回)にわたり、毎年10月11日に年利1%の利息を付して年賦均等にて返還します。

(注6) 2006年3月末日を第1回として以降20か年(計240回)にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。

主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産における、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産又は信託不動産はありません。

不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産における不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額等 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			鑑定評価会社
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
イオンスタイル 品川シーサイド	20,100	19,100	19,400	5.7	18,700	5.6	6.1	一般財団法人 日本不動産研究所
イオンモール 茨木	18,100	23,700	24,000	5.2	23,400	5.0	5.4	一般財団法人 日本不動産研究所
パビヨン プラザ	3,990	5,900	-	-	-	-	-	一般財団法人 日本不動産研究所
上池台 東急ストア	1,490	1,910	1,920	4.5	1,900	4.2	4.6	一般財団法人 日本不動産研究所
ヘルタウン 丹波口駅前店	2,130	3,070	3,060	4.7	3,080	4.3	4.7	一般財団法人 日本不動産研究所
イオンモール ナゴヤドーム前	24,800	25,100	25,300	5.2	24,900	4.9	5.3	一般財団法人 日本不動産研究所
サミットストア 滝野川紅葉橋店	3,100	3,930	3,940	4.6	3,920	4.2	4.7	一般財団法人 日本不動産研究所
ホームセンター コーナン 広島皆実町店(底地)	1,940	2,590	2,620	5.1	2,560	4.8	-	一般財団法人 日本不動産研究所
フレスポ鳥栖 (底地)	3,178	3,240	3,300	6.3	3,170	7.0	-	一般財団法人 日本不動産研究所
ゆめタウン広島	23,200	20,900	21,100	6.3	20,700	6.0	6.4	一般財団法人 日本不動産研究所
クイーンズ 伊勢丹杉並桃井店	3,560	4,350	4,370	4.6	4,330	4.3	4.7	一般財団法人 日本不動産研究所
三井アウトレット パーク入間	19,900	22,900	23,100	5.4	22,600	5.2	5.6	一般財団法人 日本不動産研究所
コストコホール セール入間倉庫店 (底地)	2,600	2,790	2,790	5.4	2,780	4.8	5.7	一般財団法人 日本不動産研究所
Desigual Harajuku	3,100	3,390	3,470	3.1	3,310	2.9	3.3	一般財団法人 日本不動産研究所
イトーヨーカドー東 大和店	11,600	11,200	11,300	5.5	11,000	5.3	5.7	一般財団法人 日本不動産研究所
イオンタウン 田無芝久保	3,100	3,440	3,440	5.4	3,430	5.1	5.5	一般財団法人 日本不動産研究所
ドン・キホーテ 福岡天神本店	3,700	4,510	4,580	4.0	4,430	3.8	4.2	一般財団法人 日本不動産研究所
三井ショッピング パーク ららぽーと 磐田	15,200	15,100	15,200	6.2	15,000	6.0	6.4	一般財団法人 日本不動産研究所
ギンザ・グラッセ	13,600	15,500	15,900	2.9	15,100	2.7	3.1	一般財団法人 日本不動産研究所
志村ショッピングセ ンター	4,430	5,920	5,980	4.4	5,900	4.5	4.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
三井ショッピング パーク ララガーデ ン春日部	10,000	11,900	12,000	5.0	11,800	4.8	5.2	一般財団法人 日本不動産研究所
サミットストア 横浜岡野店(底地)	5,700	7,180	-	4.4(注3)	7,180	4.2	-	JLL森井鑑定 株式会社
VIORO	10,100	11,700	11,900	3.7	11,600	3.8	3.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
カナート洛北	8,800	9,020	9,020	4.6	9,020	4.3	4.7	一般財団法人 日本不動産研究所

物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	鑑定 評価額等 （百万円） （注2）	直接還元法		DCF法			鑑定評価会社
			価格 （百万円）	還元 利回り （%）	価格 （百万円）	割引率 （%）	最終還元 利回り （%）	
池袋スクエア	20,400	25,000	25,400	4.2	24,600	4.0	4.4	一般財団法人 日本不動産研究所
コーナン 川崎小田栄モール （底地）	7,000	9,410	-	4.3（注3）	9,410	4.1	-	JLL森井鑑定 株式会社
三井ショッピング パーク ららぽーと 新三郷アネックス	3,930	3,690	3,720	5.6	3,650	5.4	5.8	一般財団法人 日本不動産研究所
心斎橋 スクエア	8,620	10,400	10,600	3.2	10,100	3.0	3.4	一般財団法人 日本不動産研究所
三井ショッピング パーク ららぽーと 新三郷	19,840	20,300	20,300	4.8	20,200	4.5	4.9	一般財団法人 日本不動産研究所
コストコホールセー ル新三郷倉庫店（底 地）	3,810	4,380	4,440	4.2	4,310	4.5	4.1	一般財団法人 日本不動産研究所
コジマ×ビックカメ ラ那覇店	1,850	2,560	2,590	5.4	2,520	5.2	5.6	JLL森井鑑定 株式会社
スーパービバホーム 座間店・スーパー三 和 座間東原店（底 地）	4,320	4,600	-	-	4,600	4.0	-	一般財団法人 日本不動産研究所
栄グローブ	9,300 6,350	15,900	16,200	3.6	15,500	3.4	3.8	一般財団法人 日本不動産研究所
サミットストア 東長崎店（底地）	2,022	2,520	-	-	2,520	3.6	-	株式会社 谷澤総合鑑定所
池袋グローブ	10,300 10,500	10,500 10,500	10,700 10,700	3.8 3.8	10,300 10,300	3.6 3.6	4.0 4.0	一般財団法人 日本不動産研究所
心斎橋MGビル	5,840	5,970	6,080	3.3	5,850	3.0	3.5	一般財団法人 日本不動産研究所
合計	331,501	364,070	338,420	-	353,670	-	-	-

(注1) 「取得（予定）価格」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。パビヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われたパビヨンプラザの既存建物（底地及び保有継続建物を除きます。）の譲渡後も、パビヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有しますが、保有継続建物が小規模でその価値がパビヨンプラザの上記既存建物を含む建物全体に占める割合が僅少であると判断していることから、取得価格にはパビヨンプラザの土地のみの取得価格を記載しています。

(注2) 「鑑定評価額等」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2019年6月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 土地残余法による還元利回りを記載しています。

(注4) 不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産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、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

期末算定価額等の推移

本投資法人の保有資産の期末算定価額等の推移は、以下のとおりです。

	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	含み損益 (百万円) (注3)	期末算定価額 増減率(%) (注4)
第1期 自 2004年5月12日 至 2004年12月31日	66,470	65,027	1,442	2.6
第2期 自 2005年1月1日 至 2005年6月30日	68,020	64,406	3,613	2.3
第3期 自 2005年7月1日 至 2005年12月31日	72,370	65,934	6,435	3.2
第4期 自 2006年1月1日 至 2006年6月30日	100,730	90,163	10,566	3.7
第5期 自 2006年7月1日 至 2006年12月31日	107,210	92,457	14,752	3.3
第6期 自 2007年1月1日 至 2007年6月30日	113,100	93,706	19,393	3.6
第7期 自 2007年7月1日 至 2007年12月31日	119,710	96,120	23,589	2.8
第8期 自 2008年1月1日 至 2008年6月30日	140,230	118,557	21,672	- 1.9
第9期 自 2008年7月1日 至 2008年12月31日	173,020	154,205	18,814	- 2.4
第10期 自 2009年1月1日 至 2009年6月30日	180,100	168,025	12,074	- 4.6
第11期 自 2009年7月1日 至 2009年12月31日	183,670	170,446	13,223	- 0.3
第12期 自 2010年1月1日 至 2010年6月30日	184,630	168,995	15,634	0.5
第13期 自 2010年7月1日 至 2010年12月31日	211,320	196,387	14,932	- 1.0
第14期 自 2011年1月1日 至 2011年6月30日	226,960	209,472	17,487	0.5
第15期 自 2011年7月1日 至 2011年12月31日	227,150	208,068	19,081	0.1
第16期 自 2012年1月1日 至 2012年6月30日	245,140	222,276	22,863	0.6
第17期 自 2012年7月1日 至 2012年12月31日	253,340	228,886	24,453	- 0.2
第18期 自 2013年1月1日 至 2013年6月30日	281,900	252,889	29,010	0.8

	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	含み損益 (百万円) (注3)	期末算定価額 増減率(%) (注4)
第19期 自 2013年7月1日 至 2013年12月31日	269,900	239,501	30,398	- 4.3
第20期 自 2014年1月1日 至 2014年6月30日	279,310	246,676	32,633	- 0.6
第21期 自 2014年7月1日 至 2014年12月31日	279,500	243,200	36,299	0.1
第22期 自 2015年1月1日 至 2015年6月30日	297,460	259,100	38,359	0.3
第23期 自 2015年7月1日 至 2015年12月31日	300,380	257,026	43,353	1.0
第24期 自 2016年1月1日 至 2016年6月30日	296,970	247,740	49,229	- 1.9
第25期 自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	312,220	260,749	51,470	0.0
第26期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	313,350	258,758	54,591	0.4
第27期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	318,900	261,243	57,656	0.3
第28期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	333,480	270,705	62,774	0.9
第29期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	335,210	268,901	66,308	0.5
第30期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	353,570	284,613	68,956	0.3

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づく、不動産鑑定士による各期の決算日を価格時点とする各期末時点の保有資産の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、各期末時点の保有資産の帳簿価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「含み損益」は、各期における期末算定価額と期末帳簿価額の差額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「期末算定価額増減率」は、各期における期末算定価額とその前期の期末算定価額との増減率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各期中に新規に物件を取得した場合には、新規取得物件の取得時の鑑定評価額を前期の期末算定価額に加算したうえで、また、各期中に物件を譲渡した場合には、譲渡物件の前期の鑑定評価額又は調査価格を前期の期末算定価額から控除したうえで、増減率を算出しています。また、第1期については、上場時取得物件の取得時の鑑定評価額を前期の期末算定価額とみなしています。

建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産に係る各建物の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

なお、以下に記載する各建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は、本投資法人が、各建物に関して、清水建設株式会社又は株式会社シミズ・ビルライフケアに対し、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を委託し作成された建物状況評価報告書に基づくものです。当該報告書の内容は、あくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称	調査業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積 合計 (百万円) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML)(%)
イオンスタイル品川シーサイド	清水建設株式会社	2015年10月27日	1,000	14
イオンモール茨木	同上	2015年6月15日	1,571	(店舗棟)13 (立体駐車場棟)11 (スポーツ棟)10
パピヨンプラザ(注2)	同上	2014年12月2日	22	1
上池台東急ストア	同上	2015年10月27日	21	11
ベルタウン丹波口駅前店	同上	2015年10月14日	68	9
イオンモールナゴヤドーム前	同上	2016年6月9日	1,148	13
サミットストア滝野川紅葉橋店	同上	2016年11月29日	36	12
ゆめタウン広島	同上	2018年4月2日	281	10
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	同上	2018年10月4日	44	12
三井アウトレットパーク入間	同上	2018年10月2日	518	(店舗棟)14 (駐車場棟)13
Desigual Harajuku	同上	2018年11月13日	46	14
イトーヨーカドー東大和店	同上	2014年4月14日	549	12
イオンタウン田無芝久保	同上	2019年6月21日	210	11
ドン・キホーテ福岡天神本店	清水建設株式会社 株式会社シミズ・ ビルライフケア	2014年11月7日 2017年6月30日	124(注3)	2(注3)
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	清水建設株式会社	2015年5月27日	1,156	16
ギンザ・グラッセ	同上	2015年6月18日	169	11
志村ショッピングセンター	同上	2015年10月16日	213	14
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	同上	2016年3月31日	629	13
VIIORO	同上	2017年4月20日	295	1
カナート洛北	同上	2017年12月21日	713	9
池袋スクエア	同上	2018年3月1日	185	14
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	同上	2013年12月26日	27	12
心齋橋スクエア	同上	2015年3月4日	9	7
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	同上	2016年1月18日	1,074 (注5)	11
コジマ×ビックカメラ那覇店	同上	2015年9月16日	53	6

物件名称	調査業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積 合計 (百万円) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%)
栄グローブ	同上	2019年1月10日	16	9
池袋グローブ	同上	2019年7月16日	220 (注6)	8
心斎橋MGビル	同上	2019年2月25日	10 (注7)	8
合 計			10,421	8.36 (注8)

- (注1) 「長期修繕の費用見積合計」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕・更新費用予測（12年）の金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、修繕とは部分的に劣化、破損及び汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事を、更新とは全体的に劣化、破損及び汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。
- (注2) パピヨンプラザについては、2019年4月4日付で行われたパピヨンプラザの既存建物（底地及び保有継続建物を除きます。）の譲渡に伴い、本書の日付現在、本投資法人は、パピヨンプラザのうち、底地及び保有継続建物を信託財産とする信託受益権を保有しているため、保有継続建物についての数値を記載しています。
- (注3) 「長期修繕の費用見積合計」については、株式会社シミズ・ビルライフケア作成の2017年6月30日付建物状況評価報告書に記載の内容を、「地震リスク分析における予想最大損失率」については、清水建設株式会社作成の2014年11月7日付建物状況評価報告書に記載の内容を、それぞれ記載しています。
- (注4) 三井不動産との間の建物賃貸借契約において、賃借人が負担することとなっている修繕費及び更新費については上記金額に含まれていません。
- (注5) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷について、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権ですが、本物件全体の金額を記載しています。
- (注6) 池袋グローブについて、本投資法人は、2019年3月22日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を取得しており、取得予定日付で本物件の共有持分（持分割合50%）を追加取得する予定ですが、本物件全体の金額を記載しています。
- (注7) 心斎橋MGビルについて、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分（持分割合60%）ですが、本物件全体の金額を記載しています。
- (注8) 地震リスク分析における予想最大損失率（PML）の合計の欄は、本書の日付現在のポートフォリオ全体のPMLを記載していません。

設計者、施工者、建築確認機関

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産に係る各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
イオンスタイル品川シーサイド	アール・アイ・エー・ジェイティ不動産設計監理共同企業体	清水・三井特定建設工事共同企業体	東京都品川区
イオンモール茨木	株式会社竹中工務店 大阪本店一級建築士事務所	竹中工務店・日産建設共同企業体	茨木市
パピヨンプラザ	ジェイティ不動産株式会社 一級建築士事務所	ジェイティ不動産株式会社	福岡市
上池台東急ストア	飛鳥建設株式会社関東支店 一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社	東京都大田区
ベルタウン丹波口駅前店	鹿島建設株式会社関西支店 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社関西支店	株式会社京都確認検査機構
イオンモールナゴヤドーム前	株式会社ジェイティ 開発コンサルティング 一級建築士事務所	大成建設株式会社 名古屋支店	日本E R I株式会社
サミットストア滝野川紅葉橋店	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京支店	イーホームズ株式会社 (当初設計時) 株式会社東京建築検査機構 (設計変更時)
ゆめタウン広島	株式会社ジェイティ 開発コンサルティング 一級建築士事務所	清水建設株式会社	日本E R I株式会社
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	東京都
三井アウトレットパーク入間	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京支店	株式会社東京建築検査機構
Desigual Harajuku	浅井謙建築研究所株式会社	住友建設株式会社	東京都渋谷区
イトーヨーカドー東大和店	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築センター
イオンタウン田無芝久保	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社都市居住評価センター
ドン・キホーテ福岡天神本店	株式会社坂倉建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	株式会社大林組名古屋支店 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
ギンザ・グラッセ	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
志村ショッピングセンター	株式会社A & F 建築事務所	前田建設工業株式会社	東京都
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
VIORO	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本E R I株式会社
カナート洛北	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	株式会社京都確認検査機構
池袋スクエア	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
心齋橋スクエア	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	株式会社国際確認検査センター
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
コジマ×ビックカメラ那覇店	株式会社檜総合設計	株式会社商建	日本E R I株式会社
栄グローブ	三井住友建設株式会社 中部支店一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 中部支店	株式会社確認サービス

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
池袋グローブ	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
心齋橋MGビル	株式会社熊谷組関西一級建築士事務所	株式会社熊谷組関西支店	日本E R I株式会社

(注) 上記物件には国や自治体が公表している構造計算書偽造物件は含まれていません。

担保提供の状況

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産の担保提供の状況は、以下のとおりです。なお、本投資法人が本書の日付現在保有する資産については2019年6月末日現在の情報を、取得予定資産については本投資法人による取得後の見込みをそれぞれ記載しています。

(単位：千円)

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
イオンスタイル品川シーサイド	-	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	2,150,000
					保証金返還請求権	1,509,000
イオンモール茨木(注2)	-	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	5,363,072
パピヨンプラザ	無担保	-	-	-	-	-
上池台東急ストア	-	有担保	抵当権	株式会社東急ストア	敷金返還請求権	36,900
					保証金返還請求権	25,737
ベルタウン丹波口駅前店	-	有担保	抵当権	株式会社マツモト	敷金返還請求権	100,000
					保証金返還請求権	162,484
イオンモールナゴヤドーム前	-	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	1,922,331
					保証金返還請求権	2,563,108
サミットストア滝野川紅葉橋店	無担保	-	-	-	-	-
ホームセンターコーナン 広島皆実町店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
フレスポ鳥栖(底地)	無担保	-	-	-	-	-
ゆめタウン広島	無担保	-	-	-	-	-
三井アウトレットパーク入間	無担保	-	-	-	-	-
コストコホールセール入間 倉庫店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 (注3)	無担保	-	-	-	-	-
Desigual Harajuku	無担保	-	-	-	-	-
イトーヨーカドー東大和店	無担保	-	-	-	-	-
イオンタウン田無芝久保 (注4)	無担保	-	-	-	-	-
ドン・キホーテ福岡天神本店	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	無担保	-	-	-	-	-
ギンザ・グラッセ	無担保	-	-	-	-	-
志村ショッピングセンター (注5)	-	有担保	抵当権	サミット株式会社	敷金返還請求権	357,360
					保証金返還請求権	142,944
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	無担保	-	-	-	-	-
サミットストア横浜岡野店 (底地)	無担保	-	-	-	-	-
VIORO	無担保	-	-	-	-	-
カナート洛北	無担保	-	-	-	-	-

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
池袋スクエア	無担保	-	-	-	-	-
コーナン川崎小田栄モール (底地)	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	無担保	-	-	-	-	-
心斎橋スクエア	無担保	-	-	-	-	-
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	無担保	-	-	-	-	-
コストコホールセール 新三郷倉庫店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
コジマ×ビックカメラ那覇店	無担保	-	-	-	-	-
スーパービバホーム座間店・ スーパー三和 座間東原店 (底地)	無担保	-	-	-	-	-
栄グローブ	無担保	-	-	-	-	-
サミットストア東長崎店(底地)	無担保	-	-	-	-	-
池袋グローブ	無担保	-	-	-	-	-
心斎橋MGビル	無担保	-	-	-	-	-

(注1) 「金額」は、2019年6月末日現在における残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本物件に関し、上記抵当権の他、建物に付保された保険に係る本投資法人の損害保険ジャパン日本興亜株式会社に対する保険金債権について、本投資法人に対する敷金及び保証金請求権を被担保債権とした、イオンリテール株式会社を質権者とする保険金債権質権設定がされています。

(注3) 本物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、株式会社エムアイフーズスタイルを質権者とする預金債権質権設定がされています。

(注4) 本物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、イオンタウン株式会社を質権者とする預金債権質権設定がされています。

(注5) 本物件に関し、上記抵当権の他、建物に付保された保険に係る本投資法人の損害保険ジャパン日本興亜株式会社に対する保険金債権について、本投資法人に対する敷金及び保証金請求権を被担保債権とした、サミット株式会社を質権者とする保険金債権質権設定がされています。

ポートフォリオの状況

新規取得資産取得後におけるポートフォリオの状況は以下のとおりです。

(イ) 地域分散

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （％） （注1）	総賃貸可能面積 の合計 （㎡）（注2）	比率 （％） （注1）
首都圏	21	184,402	55.6	630,881.43	44.7
中部	3	55,650	16.8	295,477.05	21.0
関西	5	43,490	13.1	213,831.59	15.2
中国	2	25,140	7.6	128,224.40	9.1
九州・沖縄	5	22,819	6.9	141,929.23	10.1
合計	36	331,501	100.0	1,410,343.70	100.0

(注1) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積をもって集計した数値を記載しています。

(ロ) 築年数の状態

築年数	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （％） （注1）	総賃貸可能面積 の合計 （㎡）	比率 （％） （注1）
10年超	19	186,660	62.9	848,777.54	73.5
5年超10年以内	4	59,370	20.0	294,030.17	25.5
5年以内	4	50,910	17.1	12,246.31	1.1
合計	27	296,940	100.0	1,155,054.02	100.0

(注1) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記の数値の算出にあたっては、底地物件であるフレスポ鳥栖（底地）、コストコホールセール入間倉庫店（底地）、サミットストア横浜岡野店（底地）、コーナン川崎小田栄モール（底地）、コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）、ホームセンターコーナン広島皆実町店（底地）、スーパーパホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）及びサミットストア東長崎店（底地）並びに2019年4月4日付で既存建物の大部分を譲渡したパビヨンプラザは除いています。

(ハ) 賃貸借期間の分布

賃貸借期間（注1）	年間賃料 （百万円）	比率（％） （注2）
（契約期間）		
10年超	37	18,725
10年以内	75	1,727
（残存期間）		
10年超	20	9,714
10年以内	92	10,738
合計	112	20,452

(注1) 賃貸借期間の欄の数字は、賃貸借契約の個数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約の個数を記載しています。

(注2) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。

なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降その内容に変更又は追加があった箇所は、__ 罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口(以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。)又は本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

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並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告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又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ト) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
- (ニ) 不動産の取得又は処分に関するリスク
- (ホ) 借入れ、投資法人債及び新投資口の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク

- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 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
- (ソ) 先日付での売買契約の締結等に係るリスク
- (ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク
- (ネ) 借地権の設定に関するリスク
- (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
 - 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (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関するリスク
 - その他
 - (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
 - (ハ) 増改築事業に関するリスク
 - (ニ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

- (ハ) 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、本投資法人が取得・保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本「(1)リスク要因」の項において裏付け不動産を含めて「不動産」といいます。)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、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります(不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ)賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。)。また、当該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、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

なお、本投資法人の保有に係る不動産及び取得予定資産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

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他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、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、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、

これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第14条第1項)。さらに、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。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人が計算期間中に新投資口の発行を行った場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

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

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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的手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

(ト) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市場その他の要因により、本投資法人債券の市場価格が下落する可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有又は取得する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということが出来ます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通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。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、一部テナントとの間で売上歩合賃料を採用しており、また、今後も売上歩合賃料の導入されている物件を取得していく予定ですが、賃料の一部が変動賃料となっていますので、テナントの売上が減少した場合、本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有又は取得する不動産のうち相当部分は、本資産運用会社の親会社である三井不動産及び国内大手小売業であるイオンリテール株式会社などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、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。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の保有又は取得する不動産の多くは、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・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産の取得又は処分に関するリスク

本投資法人が取得を希望している資産が、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等第三者との競合になる可能性もあることから、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。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。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、テナントとの契約内容等によっては、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えず、損失等が生じる可能性等もあります。

また、本投資法人が、第三者(三井不動産を含みますがこれに限られません。以下本(二)において同じです。)との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について優先交渉権の付与等を合意した場合でも、必ずしも当該第三者は本投資法人の希望する条件で取引を行う義務を負うものではなく、本投資法人は、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等があります。

さらに、本投資法人が第三者との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について先日付での売買契約を締結した場合でも、契約締結後、決済・物件引渡しまでの間における市場環境の変化等により、予定通りに決済・物件引渡しが行われない可能性等があります。

これらの場合、本投資法人が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等本投資法人に不利益が生じる可能性があります。

(ホ) 借入れ、投資法人債及び新投資口の発行による資金調達に関するリスク

資金の借入れ、投資法人債の発行及び新投資口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資金の借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、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。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入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。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク

三井不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しており、本資産運用会社の役職員の主な出向元であり、本資産運用会社の取締役及び監査役の兼任先です。また、本投資法人は、2008年2月18日付で、三井不動産との間で、SCマネジメント基本契約書(その後の変更を含みます。)(注)を、本資産運用会社は、2008年2月18日付で、三井不動産との間で不動産等に関する調査業務委託契約書を、それぞれ締結しています。さらに、三井不動産は、本投資法人の保有又は取得する不動産の主要なテナントでもあります。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループと資本上、契約上、人的等多岐にわたる関係を有しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井不動産グループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

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、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者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又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井不動産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は否定できず、本投資法人の投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

(注)三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれ

らの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

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

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

(二) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、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。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)、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。))及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。))後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、本投資法人債の債権者は、清算手続に従ってのみ投資額を回収することになり、債権金額の償還を受けられるとの保証はありません。このため、投資主又は投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃借人に預託することがあり、本投資法人は、これらの資金を今後も活用することを想定しています。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、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。本投資法人は、本書の日付現在、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。不動産に関しては、以下に記載する法的リスクが存在します。また、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法的リスクは、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「(レ)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・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物その他の土地の工作物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該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などの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項等について、取得後に当該不動産やその付着物の欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産やその付着物についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。

本投資法人は、状況に応じては、売主等に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保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、売主等が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

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

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿に記録された登記事項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、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿に記載された不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

なお、保有する信託受益権の多くは、信託契約上、当初委託者が信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任を負担していません。また、保有資産の売主の多くは、信託受益権譲渡契約上又は不動産売買契約上、本投資法人に対して保有資産についての瑕疵担保責任を負担していません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の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を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新や再契約がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、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、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、本投資法人は、運営管理による賃貸収益の増加を図るため、各テナントとの賃貸借契約期間が比較的短い物件を取得することがあります。

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有又は取得する不動産について、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、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は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、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、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 優先交渉権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件や少数の大規模テナントが存在する核テナント物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で物件売却時に、優先的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（優先交渉権）や排他的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（先買権）、処分禁止に関する合意等を行うことにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が保有する物件においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、売却その他の処分により多くの時間を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(八) 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、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産やその付着物が滅失、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、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約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、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(二) 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やその付着物を原因として、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。特に、土地の工作物の所有者は、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。）上無過失責任を負うこととされています。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、保険契約でカバーされない事故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、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産やその付着物につき滅失、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。

(ホ) 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等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、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。

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、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進

義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。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、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。

(ヘ) 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。)(以下「消防法」といいます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、本投資法人が主たる投資対象とする郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等は、建築基準法、都市計画法)、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)及び中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。)に基づく規制を受けますが、これらの法律の改正がなされることにより、また、新たに立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等がなされることにより、不動産に関する権利が制限され、また、新規の物件取得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。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど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する場合には、管財人等により否認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否認されるリスク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。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その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(以下、本項において「買主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主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。

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みなされるリスク)もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、この場合において、賃借人の財務状態が悪化したときは、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、賃借人から賃貸人である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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、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には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

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、入居者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、入居者による転貸や賃借権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、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。

(ヌ) 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問題が生じる可能性があります。

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

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、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があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続等の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続等の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されたときには、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、共有者と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。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者とその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷

金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差し押さえられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物における各専有部分が区分所有権の対象となるためには、構造上の独立性(区分性)と利用上の独立性が必要とされ、いずれが欠けても独立の区分所有権の客体とはなることができないものとされます。区分所有建物における専有部分が事後的にかかる構造上の独立性(区分性)を失って他の専有部分と一体となった場合には、従前の各専有部分上の区分所有権は消滅し、各専有部分が異なる所有者に属していたときは、民法の付合の規定が類推され、当該所有者が一体部分全体を共有することになると一般に考えられています。このように一体となった結果共有となった場合において、不動産の登記が共有となった状態を反映していない場合には、実際の権利関係と公示されている権利関係の内容に不一致が生じるため、予定した権利の取得や第三者への対抗力が認められない可能性が否定できず、その場合には、本投資法人が不測の不利益を受ける可能性があります。

また、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など(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。

さらに、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。

加えて、区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権(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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ロ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の

期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受益者は、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くる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

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

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、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物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、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託受託者とテナントとの間の転貸借契約も終了するとされていますので、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。

(カ) 使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク

本投資法人は、地方公共団体から底地について使用許可を取得した上で、当該底地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする底地の使用については、借地借家法の適用はありません(地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)第238条の4第8項)。使用許可の期間が終了した後、使用許可の期間が更新される保証はなく、また、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。さらに、地方公共団体が公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときには使用許可を一方的に取り消される可能性があります。

このように、使用許可を取得した底地を含む物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

なお、三井ショッピングパークららばーと磐田の底地の一部は、磐田市の所有地であり、磐田市から使用許可を取得しています。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度」に記載のとおり、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定ですが、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 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、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。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、除染措置が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。さらに、これらの有害物質が存在することにより不動産の価値が下落す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、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、土壤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。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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ポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

(レ) 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、資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、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託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は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、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続等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財産である不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ソ) 先日付での売買契約の締結等に係るリスク

本投資法人は、不動産を取得するにあたり、先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後には決済・物件引渡しを行うことを約する契約の締結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。かかる先日付の売買契約の締結等を行った場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク

本投資法人は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産登記法」といいます。）上は複数の建物とされているにもかかわらず、建築基準法上は一つの建築物として建築されている建物を取得することがあります。かかる建物の場合、不動産登記法上は複数の建物となるため、各建物を別々の所有者が単独で所有することができますが、建築基準法上は一つの建築物であるため、建築基準法が複数の建物に対して一体的に適用され、相互に影響を受けることとなります。このため、例えば、一部の建物所有者がその所有する建物の建替え等を行った場合、他の建物所有者は何らの建替え行為を行っていないにもかかわらず、建築基準法上は既存不適格の建物の建替えとして取り扱われ、かかる一つの建築物に該当する建物全体について、現行の規定に合致するよう手直しをする必要が生じ、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、一部の建物所有者が法定の容積率を超える増築行為を行った場合等、一部の建物が建築基準法に違反した場合に、かかる一つの建物全体について、建築基準法に違反したものとして取り扱われ、追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。さらに、当該建物の増改築を行うにあたり、単独で実施することができず、結果として希望する増改築を実施できず、又は追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。そのため、かかる建物については、その処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、追加的な費用負担が生じる可能性があります。

このように、複数の建物が一つの建築物として建築されている物件については、通常の物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

(ネ) 借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがありますが、底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

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

加えて、本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本(ネ)において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。

す。さらに、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ナ) 信託の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問題が生じる可能性があります。

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、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がある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義務を負う場合があります。

準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあり(その内容は様々です。)、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、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。

さらに、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。

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、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。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、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 （利益を超えた金銭の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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。後記「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の総口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、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等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。

(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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第29条）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おいて、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壤汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

(ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準（かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。）の変更その他の理由により会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2015年度税制改正で一時差異等調整引当額の制度が新設され、会計処理と税務処理との不一致を原因とする追加の税負担を回避することが可能となっていますが、本投資法人がこの制度を常に活用できるとは限らず、追加的な税負担の回避が約束されているものではありません。

(ハ) 増改築事業に関するリスク

本書の日付現在、本投資法人は本投資法人の保有資産のうちパピヨンプラザについて、その建物の一部を大和リース株式会社に譲渡し、大和リース株式会社が新建物を建設（増改築）したうえで、竣工後の新建物を本投資法人が取得して賃貸し、又は竣工後の新建物を所有する大和リース株式会社に底地として賃貸するスキームに基づく事業（以下、総称して「本増改築事業」といいます。）を実施しています。

本増改築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得、法令改正による不動産に適用される規制の変更、本増改築事業敷地における地中埋設物の発見、土壤汚染の存在、埋蔵文化財の発見、アスベストの存在、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、本増改築事業が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した本増改築事業を実施できず、又は当初の計画どおりの本増改築事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。更に、本増改築事業が実施された場合であっても、取得される新建物から得られるキャッシュ・フローを含む本増改築事業により得られるキャッシュ・フローは、需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりの収益を得られない可能性もあります。

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

(二) 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 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」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、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した代替資産を取得することができる保証はなく、短期間に代替資産を取得することができず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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

本投資法人は、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以下のリスク管理体制を整備しています。

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

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・本投資法人の執行役員は投信法上、本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」をご参照ください。）。
- ・投信法上、役員会の審議及び決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、議決に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による施策)

- ・本資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係者との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係者との間の取引制限については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照ください。）。

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、さらに、利害関係者との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内でのリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の決議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、各種リスクの重点モニタリング項目と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決議を経て管理を実施し、リスク管理計画の実施状況等についての結果は経営会議及び取締役会並びに本投資法人の役員会へ報告されます。

また、社内でのリスク管理体制として、各部門長を当該部門のリスク管理担当とし、リスク管理統括部署としてのコンプライアンス部が、リスクを統合して管理しています。

さらに、利害関係人等との一定の取引については、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の取締役会決定の前に本投資法人の役員会の承認が必要であることに加え、コンプライアンス委員会での社外専門委員2名を含めた全委員の賛成を必要とする厳格な利益相反防止体制を整えています。

また上記の他に、本資産運用会社は以下のリスク管理体制を整備しています。

(イ) 反社会的勢力対応の体制

本資産運用会社は、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、企画・管理部を統括部署とし、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全役職員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、所定の取引先審査基準に従い、取引先及び株主の確認調査等を行うほか、犯罪による収益の移転

防止に関する法律(平成19年法律第22号。その後の改正を含みます。)において要求されている取引時確認(本人確認を含みます。)を徹底することとされています。

(ロ) 危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として危機管理マニュアルを定め、災害・情報漏洩・風評被害等の危機発生時に迅速かつ的確に対処し、被害を最小限にとどめるための体制を構築しています。

本投資証券の取引に関する規制

金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、本資産運用会社は、内部者取引等管理規程を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を原則として禁止しています。

また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引等管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。さらに、本資産運用会社の株主である三井不動産においても、社内規則を通じて、役職員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

4 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以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

(1) 投資主の税務

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. 源泉徴収税率

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%）

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。

2 配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014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

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・ 総合課税による累進税率が上記「a. 源泉徴収税率」の税率より低くなる場合
- ・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記「(二) 投資口の譲渡に係る税務 b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除」をご参照ください。）

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注1)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記「a. 源泉徴収税率」と同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	合計所得金額に含まれない

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）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。

(注2) 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3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

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。この場合、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）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、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。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2016年～2023年	120万円	80万円

(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) 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様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) その他の利益超過分配に係る税務

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の分配以外のものは、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成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) 利益の分配に係る税務」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「(二) 投資口の譲渡に係る税務」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

(二) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の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、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による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。

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%）

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がある場合は、確定申告により、その年に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と損益通算することができます。また、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。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、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における上場株式等の譲渡による所得は、上記「a. 税率」と同じ税率による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。また、上場株式等の配当等を上記「(イ) 利益の分配に係る税務 c. 源泉徴収選択口座への受入れ」により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年に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、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、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。なお、NISA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. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除」及び「c. 源泉徴収選択口座内の譲渡」の損益通算や繰越控除は適用できません。

NISAの年間投資上限額については上記「(イ) 利益の分配に係る税務 d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。

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、下記の税率による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%を含む）
2038年1月1日～	15%

(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の分配は、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様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の分配以外のものは、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成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) 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

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。

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。

(二) 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。

(2) 投資法人の税務

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、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 (利益を超えた金銭の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。後記「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の総口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。）

不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が2021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1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～ 2021年3月31日	2021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不動産	1.3%	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅とその敷地は、すべての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

フロンティア不動産投資法人 本店
(東京都中央区銀座六丁目8番7号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【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、代理人の名称及び住所並びに手数料

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三井住友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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 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2【その他】

該当事項はありません。