

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 2019年12月19日

**【計算期間】** 第27期(2019年4月1日~2019年9月30日)

**【発行者名】** 日本賃貸住宅投資法人  
(2020年4月1日付で「大和証券リビング投資法人」に変更予定)

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 正田 郁夫

**【本店の所在の場所】** 東京都港区南青山四丁目17番33号  
(2020年4月1日付で「東京都中央区銀座六丁目2番1号」に移転予定)

**【事務連絡者氏名】** 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
コーポレート本部 副本部長 木本 誠司

**【連絡場所】** 東京都中央区銀座六丁目2番1号

**【電話番号】** 03-6757-9680

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

## 第一部 【ファンド情報】

## 第1 【ファンドの状況】

## 1 【投資法人の概況】

## (1) 【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期別		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月		自 2014年 10月1日 至 2015年 3月31日	自 2015年 4月1日 至 2015年 9月30日	自 2015年 10月1日 至 2016年 3月31日	自 2016年 4月1日 至 2016年 9月30日	自 2016年 10月1日 至 2017年 3月31日
営業収益	百万円	7,251	7,778	7,943	8,133	8,318
(うち賃貸事業収入)	百万円	(7,249)	(7,705)	(7,943)	(8,133)	(8,260)
営業費用	百万円	4,002	4,318	4,316	4,532	4,576
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,219)	(3,368)	(3,455)	(3,628)	(3,616)
営業利益	百万円	3,249	3,459	3,627	3,600	3,742
経常利益	百万円	2,478	2,725	2,824	2,735	3,025
当期純利益	百万円	2,478	2,724	2,824	2,735	3,024
総資産額	百万円	205,076	220,713	228,703	228,642	228,904
純資産額	百万円	95,409	107,748	107,426	107,487	107,962
出資総額	百万円	79,517	91,715	91,715	91,715	91,715
発行済投資口の総口数	口	1,475,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060
1口当たり純資産額	円	64,682	65,697	65,501	65,538	65,828
1口当たり当期純利益	円	1,680	1,713	1,722	1,667	1,844
分配金総額	百万円	2,478	2,865	2,824	2,788	3,117
1口当たり分配金額	円	1,680	1,747	1,722	1,700	1,901
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,680)	(1,747)	(1,722)	(1,700)	(1,901)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	1.2(2.5)	1.3(2.6)	1.3(2.5)	1.2(2.4)	1.3(2.7)
自己資本利益率(注2)	%	2.6(5.2)	2.7(5.3)	2.6(5.2)	2.5(5.1)	2.8(5.6)
期末自己資本比率	%	46.5	48.8	47.0	47.0	47.2
配当性向	%	100.0	105.2	100.0	102.0	103.1
その他参考情報						
投資物件数	件	192	193	201	201	197
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	478,611.21	498,575.64	524,749.36	524,741.05	532,422.84
期末稼働率(注3)	%	98.8	98.6	99.0	98.4	98.7
当期減価償却費	百万円	1,444	1,571	1,668	1,715	1,776
当期資本的支出額	百万円	265	312	318	714	601
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	5,474	5,909	6,156	6,220	6,419
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	2,859	2,876	2,926	2,890	3,104
FFO(Funds from Operation)倍率(注2)	倍	15.4	13.6	14.2	14.7	13.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)	倍	9.5	10.0	10.0	10.2	11.3
有利子負債額	百万円	106,039	109,235	117,235	117,132	117,132
期末総資産有利子負債比率(注2)	%	51.7	49.5	51.3	51.2	51.2

期別		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		自 2017年 4月1日 至 2017年 9月30日	自 2017年 10月1日 至 2018年 3月31日	自 2018年 4月1日 至 2018年 9月30日	自 2018年 10月1日 至 2019年 3月31日	自 2019年 4月1日 至 2019年 9月30日
営業収益	百万円	8,675	8,284	8,250	8,256	8,460
(うち賃貸事業収入)	百万円	(8,292)	(8,254)	(8,250)	(8,256)	(8,118)
営業費用	百万円	4,582	4,434	4,517	4,536	4,625
(うち賃貸事業費用)	百万円	(3,678)	(3,546)	(3,630)	(3,657)	(3,565)
営業利益	百万円	4,093	3,850	3,733	3,720	3,834
経常利益	百万円	3,391	3,159	3,115	3,159	3,365
当期純利益	百万円	3,391	3,158	3,114	3,158	3,364
総資産額	百万円	231,805	227,296	227,305	226,953	227,187
純資産額	百万円	108,332	108,435	108,369	108,334	108,447
出資総額	百万円	91,715	91,715	91,715	91,715	91,715
発行済投資口の総口数	口	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060	1,640,060
1口当たり純資産額	円	66,053	66,117	66,076	66,055	66,124
1口当たり当期純利益	円	2,067	1,925	1,899	1,925	2,051
分配金総額	百万円	3,148	3,225	3,221	3,263	3,345
1口当たり分配金額	円	1,920	1,967	1,964	1,990	2,040
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,920)	(1,967)	(1,964)	(1,990)	(2,040)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	1.5(2.9)	1.4(2.8)	1.4(2.7)	1.4(2.8)	1.5(3.0)
自己資本利益率(注2)	%	3.1(6.3)	2.9(5.8)	2.9(5.7)	2.9(5.8)	3.1(6.2)
期末自己資本比率	%	46.7	47.7	47.7	47.7	47.7
配当性向	%	92.9	102.2	103.4	103.4	99.5
その他参考情報						
投資物件数	件	199	198	198	198	192
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	535,907.37	532,955.73	532,955.73	532,955.73	519,719.37
期末稼働率(注3)	%	98.4	99.1	98.6	99.0	98.0
当期減価償却費	百万円	1,795	1,802	1,815	1,834	1,817
当期資本的支出額	百万円	338	898	1,073	1,039	1,080
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	6,409	6,510	6,435	6,434	6,370
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	3,065	3,131	3,109	3,127	3,144
FFO(Funds from Operation)倍率(注2)	倍	13.0	12.9	14.5	14.1	15.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)	倍	11.1	11.9	12.8	13.3	14.2
有利子負債額	百万円	120,157	115,587	115,587	115,587	115,587
期末総資産有利子負債比率(注2)	%	51.8	50.9	50.9	50.9	50.9

(注1)金額については、記載単位未満を切り捨てて、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2)記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を( )内に記載しています。1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

総資産経常利益率	経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本利益率	当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
賃貸NOI	賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(金利償却前当期純利益 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注3)期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

(注4)営業収益等には、消費税等は含まれていません。

## 事業の概況

### (イ) 第27期(当期)の概況

#### a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社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8986)した「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏(注)を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。

本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人(以下「旧PRI」といいます。)を吸収合併し、52物件(取得価格ベースで529億円)の運用資産をポートフォリオに加えました。合併後は、物件の入替(新規物件の取得や既存物件の譲渡)によるポートフォリオの質の向上、稼働率の改善等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。

2019年9月末の運用資産は、192物件、12,952戸、取得価格総額226,378百万円(簿価総額216,604百万円)、総賃貸可能面積519,719.37㎡となっております。

(注)「東京都23区を含む3大都市圏」とは、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

#### b. 当期の投資環境

住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、引き続き高稼働率を維持しながら、東京都23区を中心として新規契約の賃料上昇が見られるなど、安定した運用環境にあります。不動産投資市場に関しては、賃貸マンションの安定したキャッシュ・フローに根強い人気があること、低金利を背景とした良好な資金調達環境にあること等から、物件の取得競争は引き続き激化しています。その結果、売買価格は引き続き高値圏で推移しており、東京都23区及び大都市圏に所在する賃貸マンションの売買キャップレート(賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を取得価格で除した比率)の低下傾向が続いています。

## c. 当期の運用実績

本資産運用会社は、本投資法人の価値向上のため、新規物件の取得による外部成長及び保有物件の一部譲渡による資産の入替、オペレーション全般の継続強化(高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減)、資金調達の強化(金融コストの削減と借入期間の長期化等)、サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

## i. 新規物件の取得による外部成長及び保有物件の一部譲渡による資産の入替

当期は、物件の取得環境が一層厳しくなる中、以下の4物件を合計5,483百万円(鑑定評価額合計5,692百万円)で取得しました。新規取得した4物件は、大阪市、浦安市、さいたま市及び名古屋市において、いずれも利便性が高い地域に所在する高品質の物件です。これら新規取得物件は、本投資法人の当期の収益に一部寄与するとともに、来期以降の収益拡大に通期で寄与する予定です。一方、現在の不動産投資市場は、物件売却には好機と判断されるため、ポートフォリオの質の向上を目的として、築古や小規模の10物件(2019年4月25日時点帳簿価格総額4,288百万円)譲渡の入札を実施しました。その結果、譲渡価格(合計4,500百万円)が鑑定評価額(合計4,049百万円)以上であることや、信越エリアからの撤退などの理由で、当該10物件の譲渡を実行しました。

## &lt; 新規取得 4 物件 &gt;

取得年月日	物件名称 (所在)	賃貸住宅 カテゴリー	建築時期	取得価格 (A) (千円) (注1)	取得時鑑定 評価額 (B) (千円)	取得価格と 取得時鑑定 評価額の差額 (B) - (A) (千円) (A / B)	取得資金 調達方法
2019年 8月1日	セレニテ梅田ルフレ (大阪府大阪市)	ワンルーム	2019年 6月	1,148,753	1,220,000	71,246 (94.2%)	自己資金
2019年 8月27日	グランカーサ浦安 (千葉県浦安市)	ワンルーム	2019年 7月	886,041	921,000	34,958 (96.2%)	自己資金
2019年 8月30日	グランカーサ北浦和 (埼玉県さいたま市)	ファミリー	2019年 6月	2,490,000	2,590,000	100,000 (96.1%)	自己資金
2019年 9月27日	グランカーサ千代田 (注2) (愛知県名古屋市)	ワンルーム	2007年 11月	959,000	961,000	2,000 (99.8%)	自己資金
合計				5,483,794	5,692,000	208,204 (96.3%)	

(注1) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税相当額を含みません。

(注2) 「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

## &lt; 譲渡10物件 &gt;

譲渡 年月日	物件名称 (所在)	築年数 (注1)	譲渡価格 (千円) (注2)	2019年 4月25日時 点帳簿価格 (千円)	2019年 3月末時点 鑑定評価額 (千円)	譲渡価格と 鑑定評価額 の差額 (千円)	譲渡損益 (千円)
2019年 4月25日	willDo礎町 (新潟県新潟市)	12.1年	488,000	383,567	463,000	25,000	97,193
2019年 4月25日	willDo笹口 (新潟県新潟市)	12.1年	279,000	228,655	267,000	12,000	45,976
2019年 4月25日	アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	29.4年	1,032,000	1,016,522	851,000	181,000	51
2019年 4月25日	ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	27.1年	428,000	508,409	353,000	75,000	87,168
2019年 4月25日	ジョイフル狭山 (埼玉県狭山市)	27.7年	220,000	207,272	200,000	20,000	9,254
2019年 4月25日	ルミエール八王子 (東京都八王子市)	33.1年	420,000	445,335	407,000	13,000	31,491
2019年 4月25日	willDo本千葉 (千葉県千葉市)	28.4年	484,000	355,120	428,000	56,000	121,759
2019年 4月25日	メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	28.9年	494,000	566,074	494,000	-	79,066
2019年 4月25日	willDo天満橋 (大阪府大阪市)	13.6年	345,000	296,253	316,000	29,000	43,763
2019年 4月25日	willDo堺筋本町 (大阪府大阪市)	12.6年	310,000	281,723	270,000	40,000	23,620
合計			4,500,000	4,288,936	4,049,000	451,000	143,893

(注1) 譲渡実行日時時点の築年数を記載しています。

(注2) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税相当額を含みません。

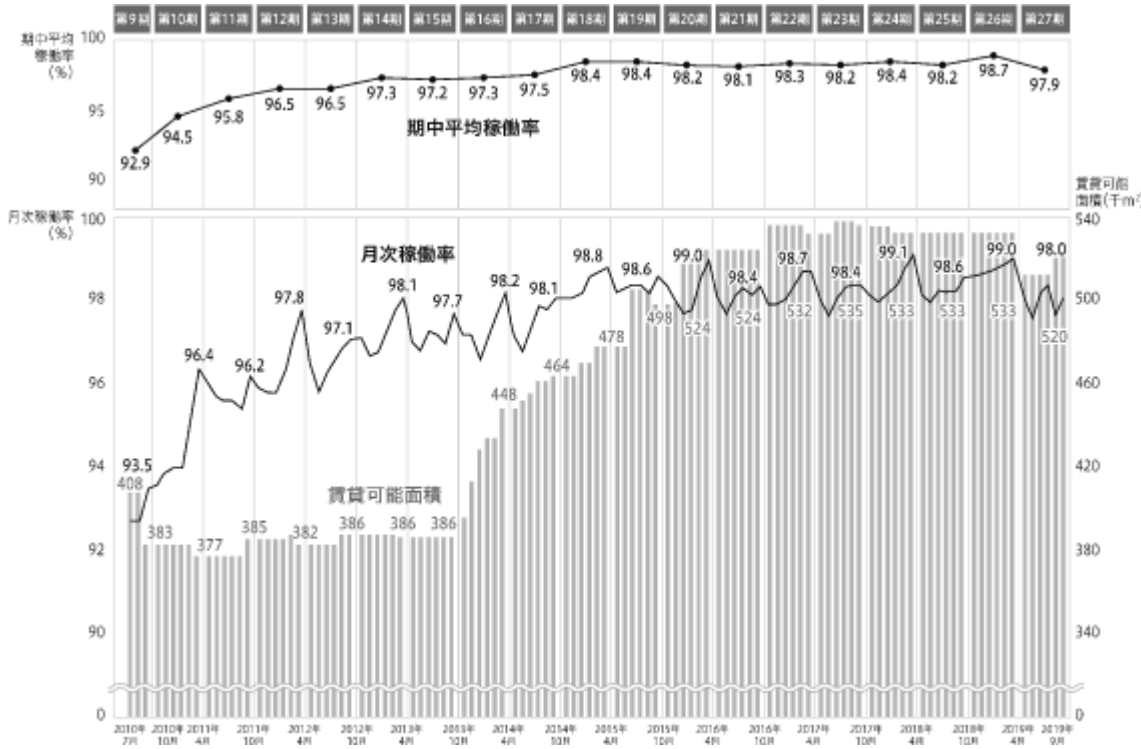
#### ・ オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力しましたが、当期に新築未入居物件を取得した影響もあり、期中平均稼働率は97.9%（前期は98.7%）となりました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,437件のうち943件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が65.6%、賃料ベースの上昇が+0.9%（前期は+1.0%）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、高額工事承認委員会を通じた修繕費及び再商品化工事費用の抑制やLED照明の導入効果等による水道光熱費の削減等の既存諸施策に注力しました。

(注) 入替え時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

## &lt;旧P R I 合併以降の保有物件全体の稼働率の推移&gt;



(注) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積

## (既存諸施策)

- 『日次稼働率予測システム』(本資産運用会社が独自・自社開発した日次ベースで毎月末日の稼働率を予測するITシステム・2011年10月導入)の活用による、個別空室ごとの異動情報の把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化。2015年5月から新バージョンにアップグレードしたITシステムの稼働を開始し、インターネットで稼働率を含めた種々の情報把握がほぼリアルタイムで可能な仕組みを実現。
- 『3週間ルール』(退去から3週間以内に再商品化工事を完成させるルール・2010年10月導入)の徹底による機会損失の極小化。
- 『ダウンタイム60日』(退去から60日以内に次の契約の成約を目指す方針・2012年10月導入)
- 『アクション30日』(募集開始後当初30日間で最良の賃料を最短で得るべく重点対応する方針・2013年10月導入した募集開始後30日経過の空室への重点対応を、2016年4月に新たに導入した『物件別経営方針』に基づき更に積極的な施策に変更)などにより、空室期間を短縮し稼働率及び収益性の更なる向上を目指す。
- 『月次重点物件』(2011年4月導入)や『長期空室(対象空室期間60日)』(2010年10月導入)の対応強化。
- 『高額工事承認委員会』(100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議・2012年4月導入)による高額工事の経費支出適正化。
- 『再商品化工事標準仕様策定』(退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定・2012年4月導入)による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理。
- 『満室稼働物件数向上管理』(満室稼働物件数の管理を通じて稼働率の一層の向上を目指す・2014年4月導入)
- 『物件別経営方針』(個別物件ごとの過去の成約データ(賃料・ダウンタイム・前賃料対比・礼金等)の分析を基に、物件ごとの基本方針を策定して物件運用するもので、上記の既存諸施策の一つである『アクション30日』の取組みと併せて実行することにより、解約住戸の新規契約ごとに賃料の増額とダウンタイム短縮を同時に目指し、収入増加に注力・2016年4月導入)

・資金調達の強化(金融コストの削減と借入期間の長期化等)

本投資法人は、当期に返済期日が到来した総額7,050百万円(返済期日2019年6月28日、同8月30日及び同9月30日)の銀行借入れについて、期日に借入期間を5年(3,000百万円)、7年(700百万円)及び8年(3,350百万円)で、借換え(リファイナンス)を行いました。また、上記借換えの内、変動金利での借入4,050百万円について、2019年6月26日、2019年8月28日及び2019年9月26日付で金利スワップ契約をそれぞれ締結し、支払金利を固定化致しました。

その結果、リファイナンス前と比較して、金融費用の削減と借入期間の長期化(平均5.0年 平均6.6年)を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。

これらの取組みの結果、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は50.9%、長期有利子負債比率(1年内返済予定有利子負債を除く。)は84.9%、金利固定化比率は72.4%でした。

<当期のリファイナンスの概要>

借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定化後 利率	返済期日	資金用途
2019年 6月28日	550	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5885%	2027年 6月30日	既存銀行借入金の リファイナンス
2019年 6月28日	700	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4575%	0.5325%	2026年 6月30日	同上
2019年 6月28日	1,500	0.2950%(固定)	-	2024年 6月28日	同上
2019年 8月30日	500	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5245%	2027年 8月31日	同上
2019年 8月30日	1,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3575%	0.3485%	2024年 8月30日	同上
2019年 8月30日	500	0.2250%(固定)	-	2024年 8月30日	同上
2019年 9月30日	1,300	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5905%	2027年 9月30日	同上
2019年 9月30日	1,000	0.4825%(固定)	-	2027年 9月30日	同上

・サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、近時、「環境・社会・企業統治」(総称して「ESG」といいます。)を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、2016年8月に「ESGに関する方針」を決定しました。

上記方針に基づき、2018年9月期に、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(Global Real Estate Sustainability Benchmark:GRESB)リアルエステイト評価に初めて参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。(GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。)

当期においてもGRESBリアルエステイト評価に参加し、「Green Star」評価を獲得しました。また、総合スコアの相対順位により評価される「GRESBレーティング」においては、前回の「2 Star」から「3 Star」へと評価が向上いたしました。

・業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益8,460百万円、営業利益3,834百万円、経常利益3,365百万円、当期純利益は、3,364百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、一時差異等調整積立金(124百万円)を取崩し当期末処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、3,345百万円となり、投資口1口当たり2,040円(前期比50円の増配)となりました。

(注)分配金については、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の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。



## (ロ) 次期の見通し

## a. 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、新規物件の厳しい取得環境、金融緩和政策の継続等の運用環境を踏まえ、以下の3点を次期の重点項目として注力いたします。

## . 新規物件の取得による外部成長

賃貸マンションの売買市場は、引き続き高値圏での取引が予想されますが、本資産運用会社は、従前同様以下の3つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。なお、投資対象物件は、引き続き東京都23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏等に所在する築浅の大規模物件とします。

合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件

アンダーバリュー物件(賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件)

非売却対象物件(売却物件として市場に売り出されていない物件)

本資産運用会社は、不動産事業に関して、特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さない独立系であることから、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、株式会社大和証券グループ本社及びそのグループ会社等の各方面の多様なルートによる物件情報の入手に注力し、機動的に取得検討を行い、新規物件の取得に取り組みます。また、本資産運用会社の投資企画部及び投資オリジネーション部の人的リソースの活用に加え、保有物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、投資対象となる新規物件の開拓に努めてまいります。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジファンドを活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

また、本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等(以下「その他ファンド等」といいます。 )の資産運用業務を受託していますので、幅広いルートから情報取得が期待できると考えます。

なお、本資産運用会社が資産の運用を受託している私募投資法人の大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(以下「DRP」といいます。 )は賃貸住宅を投資対象としており、本投資法人と投資対象が競合すること、また、本資産運用会社が運用するその他ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性があることから、本資産運用会社は、賃貸住宅に関し、以下の「ローテーション・ルール」を設けることにより、本投資法人、DRP及びその他ファンド等の間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします。

## &lt; 賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール &gt;

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第1順位：本投資法人 第2順位：D R P 第3順位：その他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第1順位：D R P 第2順位：本投資法人 第3順位：その他ファンド等

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- ・ 売主その他の関係者より本投資法人、D R P又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
- ・ 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって本投資法人、D R P又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
- ・ 本投資法人、D R P又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合

・ オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や『物件別経営方針』に基づき、ダウンタイムと賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、大都市圏における好調な賃貸住宅マーケットを踏まえ、きめ細やかな賃貸条件設定を行い、新規契約賃料の増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き高額工事承認委員会を通じた、外壁工事等の大規模修繕並びに一般の修繕費及び再商品化工事費用の抑制や、L E D照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めてまいります。

・ 有利子負債8,450百万円の借換えと金利の固定化等

次期に償還期を迎える第1回投資法人債2,000百万円(償還期日2020年2月13日)、及び返済期を迎える銀行借入金総額6,450百万円(返済期日2020年3月23日)につきましては、金融費用の削減や返済期日の長期化、金利の固定化等に努めてまいります。

また、新規物件の取得に当たり資金調達が必要な場合は、現在の金融環境を活かし、引き続き有利子負債のコスト削減を進めるとともに、資金調達手段として銀行借入、投資法人債の発行、公募増資等、様々な調達手段について検討し、本投資法人にとって最適な資金調達手段の実現を目指します。なお、優先買取権確保を目的とした、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資についても、費用対効果、総資産L T V等を勘案しながら機動的に検討してまいります。

・ 本投資法人と日本ヘルスケア投資法人との合併について

本投資法人と日本ヘルスケア投資法人(以下「N H I」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。)は、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断により、それぞれ、2019年11月19日開催の役員会にて、2020年4月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、N H Iを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。

## (八) 決算後に生じた重要な事実

## A. 本投資法人とNH Iとの合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

## (a) 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を實現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。足元では、2019年5月に公表した新規中期目標(以下「本投資法人新規中期目標」といいます。)において、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでおります。

NH I(主な事業内容:不動産投資信託)においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS(共働きで子供を持たない世帯)、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおいて取得環境が激化する環境下、本投資法人新規中期目標の早期実現のために、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした今後の投資口の発行によるエクイティ資金調達の高蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供するREITとして運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

## (b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NH Iは本合併により解散します。

## (c) 合併比率

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	N H I (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：投資口152,995口(予定)

(注2) N H Iの投資主に対してN H I投資口1口につき本投資法人投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

## (d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、N H Iの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、N H Iの分配可能利益に基づきN H Iの投資主(本合併の効力発生日の前日のN H Iの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したN H Iの投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるN H Iの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるN H Iの発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。以下同じです。)を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

## (e) 吸収合併消滅法人(N H I)の直前期(2019年10月期)の概要

事業内容 投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	707百万円
当期純利益	253百万円
資産額	20,962百万円
負債額	10,736百万円
純資産額	10,255百万円

## (f) 合併の時期

合併効力発生日は2020年4月1日を予定しています。

## B. 資産の譲渡の決定

本投資法人は、2019年11月19日付で以下の資産(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を譲渡する予定です。

物件名称	資産の種類	譲渡予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	2020年4月1日	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000			(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000			(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000			(注2)
グランメゾン七福	不動産	300,000			(注2)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000			(注4)
willDo越谷	不動産	575,000			(注2)
サイトピア	不動産	456,000			(注3)
willDo新座	不動産	585,000			(注2)
エクセルシオール栄	不動産	545,000			(注2)
willDo日比野	不動産	311,000			(注2)
willDo稲永	不動産	648,000			(注2)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000			(注2)
アプレスト桜川	不動産	507,000			(注2)
プロスペクト美章園	不動産	330,000			(注2)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000			(注2)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000			(注2)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000			(注2)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000			(注4)
高砂関式番館	信託受益権	757,000			(注4)
人間駅前ビル	不動産	1,730,000			(注3)
人間駅前第二ビル	不動産	648,000			(注3)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000			(注3)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000			(注2)
茅ヶ崎ダイカンプラザ	不動産	483,000	(注2)		
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000	(注2)		
プロスペクト桂	不動産	480,000	(注2)		
合計	-	13,606,000	-	-	-

(注1) 譲渡予定価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 譲渡先は、大和PIパートナーズ株式会社です。但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者(但し、不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であって、かつ、売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限り)に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。

(注3) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注4) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注5) 譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ていきます。

## C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、2019年11月19日開催の役員会において、後記(参考情報)に記載の特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行すること(以下「本第三者割当」といいます。)を決定しました。本第三者割当は本投資法人与NH Iとの間で、2019年11月19日付で締結された、本合併の効力が生じていること等を停止条件としています。

## (新投資口発行要領)

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円(注)
発行価額の総額	25,999,919,900円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
申込期日	2020年3月31日(火)
払込期日	2020年4月1日(水)
割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	大和証券株式会社
その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること等を条件とする。

(注)発行価額は、本第三者割当増資に係る本投資法人の役員会決議日の前営業日(2019年11月18日)終値である98,900円としました。

## D. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月29日付で以下の物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都 文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示 (注2)

(注1)当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2)取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

また、本投資法人は、2019年9月20日付で以下の物件の取得を決定しています。なお、本物件と後記「(参考情報)」に記載の取得予定資産を併せて「新規取得資産」といいます。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称)千石4丁目PJ	不動産	東京都 文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

(注1)当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2)取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

## (参考情報)

NH Iは、2019年11月19日付で以下の資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得することについて決定しました。各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNH Iから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先		
A I P勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注6)		
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注8)		
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注9)		
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注7)		
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注7)		
シニアフォレスト 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注10)		
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注5)		
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注5)		
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注5)		
グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注11)		
グッドタイム リビング 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注11)		
グッドタイム リビング なかもず	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注11)		
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注11)		
グッドタイム リビング 亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注11)		
グッドタイム リビング 御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注11)		
グッドタイム リビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000			(注11)		
グッドタイム リビング 南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000			(注11)		
グッドタイム リビング 神戸垂水	信託受益権	兵庫県神戸市	1,370,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県千葉市	1,320,000			(注11)		
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府堺市	980,000			(注11)		
グッドタイム リビング 池田緑丘	信託受益権	大阪府池田市	920,000			(注11)		
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県横浜市	850,000			(注11)		
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県蓮田市	659,000			(注11)		
グッドタイム リビング 流山 壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注11)		
グッドタイム リビング 流山 弐番館	信託受益権	千葉県流山市	563,000			(注11)		
グッドタイム リビング 尼崎駅前	信託受益権	兵庫県尼崎市	320,000			(注11)		
合計	-	-	62,660,002			-	-	-

- (注1) 当該物件の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。
- (注2) 本第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。
- (注3) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。
- (注4) 各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNHIから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。
- (注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。
- (注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。
- (注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。
- (注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。
- (注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。
- (注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。
- (注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。
- (注12) 参考情報は、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対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。



## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

## 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、規約の規定に基づき、資産を主として不動産等資産(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など、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。))に定めるものをいいます。以下同じです。))に対する投資として運用することを目的とします(規約第9条)。

## 投資法人の特色

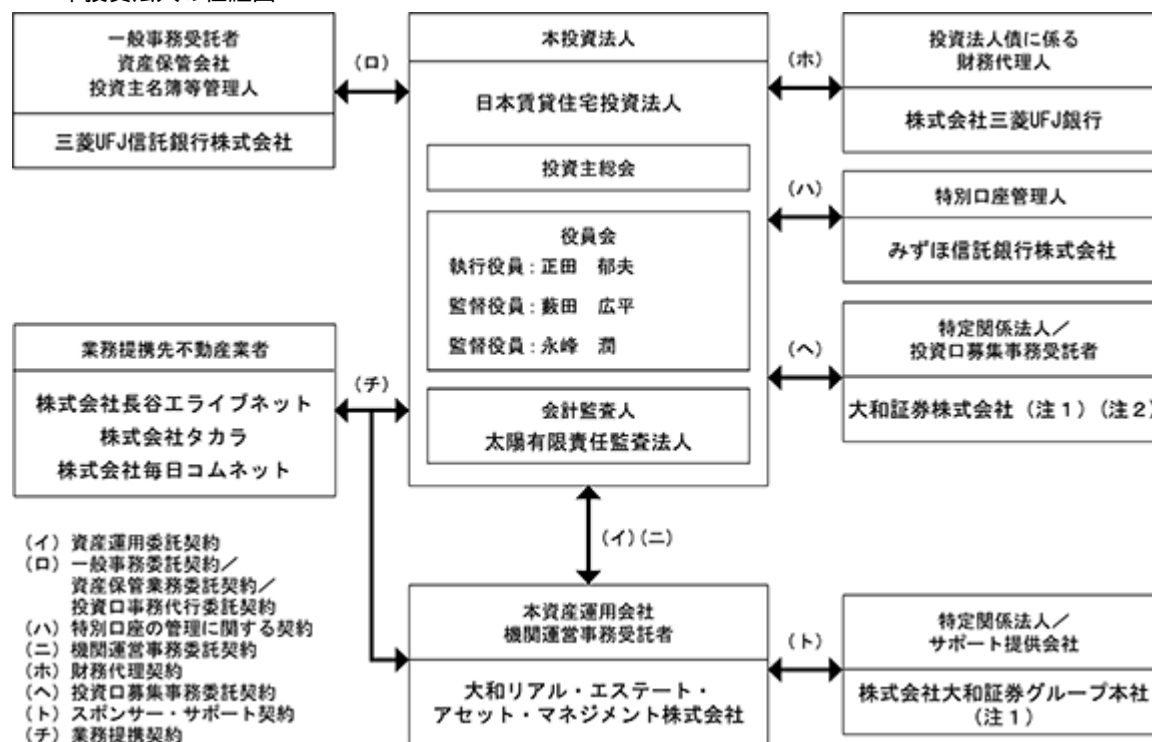
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です(規約第6条)。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。))上の金融商品取引業者である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社にすべて委託してこれを行います。

## 投資ピークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分に投資することがあります。

## (3) 【投資法人の仕組み】

## 本投資法人の仕組み図



(注1) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に、株式会社大和証券グループ本社（本資産運用会社の親会社）（以下「大和証券グループ本社」といいます。）及び大和証券株式会社が該当します。

(注2) 2019年11月19日の役員会において、前記「(1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ハ) 決算後に生じた重要な事実 C. 第三者割当による新投資口の発行」に記載の本第三者割当につき、大和証券株式会社との間で、投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約を締結しました。当該契約は本第三者割当の払込期日である2020年4月1日において、規定する事務の履行が完了していることを以って終了する予定です。

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本賃貸住宅投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。なお、本投資法人は、2009年1月21日付で、リプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人へ商号変更しました。
資産運用会社 機関運営事務受託者	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	<p>2005年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。また、2014年6月27日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しました。なお、本合併（以下に定義します。）に伴い、本資産運用会社は2018年10月1日付で、本投資法人及び株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」といいます。）の間の資産運用委託契約及び機関運営事務委託契約をMAMから承継しました。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記から関連し又は付随する業務です。また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関運営事務委託契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。</p>
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>2005年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）及び投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務等を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約（本振替投資口（振替投資口である本投資法人の投資口をいいます。以下同じです。）に関する事項に限ります。）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資証券（本投資法人が発行する投資証券をいいます。以下同じです。）の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特別口座管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人とプロスペクト・リート投資法人との合併に伴い、プロスペクト・リート投資法人との2008年12月30日付の特別口座の管理に関する契約を、2010年6月30日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る合意書を締結し、承継しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約（本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
投資法人債に関する財務代理人	株式会社三菱UFJ銀行	<p>2015年2月6日付で本投資法人との間で第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約を、2015年7月22日付で本投資法人との間で第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）財務代理契約を、2016年6月7日付で本投資法人との間で第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）及び第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）財務代理契約を、2017年6月1日付で本投資法人との間で第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約を、2017年9月1日付で本投資法人との間で第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の投資法人債に係る財務代理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、財務代理契約に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。</p>
特定関係法人 / サポート提供会社	株式会社大和証券グループ本社	<p>大和証券グループ本社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。</p> <p>本資産運用会社との間で2009年6月17日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、本資産運用会社への物件等の情報その他の本資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が本資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、本資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等への協力を行います。募集事務受託者</p>
募集事務受託者 / 特定関係法人	大和証券株式会社	<p>2019年11月19日付で本投資法人との間で投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、前記「（1）主要な経営指標等の推移 事業の概況（八）決算後に生じた重要な事実 C. 第三者割当による新投資口の発行」に記載の本第三者割当に係る投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。</p>

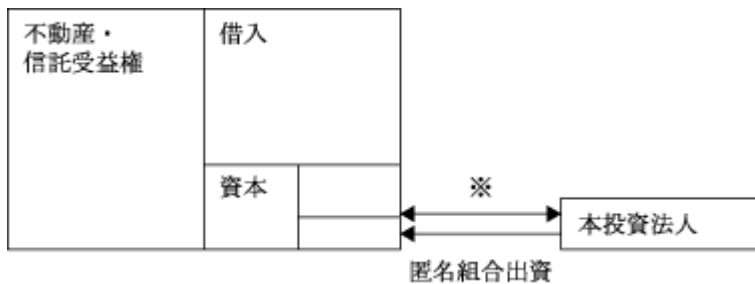
## 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷工ライブネット	2008年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約（注）を締結しました。
	株式会社タカラ	2006年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約（注）を締結しました。
	株式会社毎日コムネット	2008年10月31日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約（注）を締結しました。

（注） 業務提携契約に基づくサポートの内容

- ・ 対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供 1
- ・ 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
- ・ 賃料相場、建物管理等のマーケットに関する情報提供
- ・ 上記 .乃至 .を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
  - 1 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。
  - 2 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

## 匿名組合出資の仕組図



## (4) 【投資法人の機構】

## 投資法人の統治に関する事項

## (イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は3名以内、監督役員は4名以内(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約第27条第1項)。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

## a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます(規約第22条第1項)が、規約の変更(投信法第140条)等投信法第93条の第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます(特別決議)。ただし、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24条第1項)。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています(規約第3章「資産運用の対象、方針及び計算」)。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内としています(規約第18条)。本投資法人の投資主総会は、(i)2016年5月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以降隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、( )本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます(規約第19条第2項)。投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに基準日現在の投資主に対して投資主総会の招集通知を発送します(投信法第91条第1項本文、規約第20条本文)。ただし、本投資法人が上記(i)に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会を招集する場合には、投信法第91条第1項の規定による投資主総会の日を公告を行うことを要しません(投信法第91条第1項但書、規約第20条但書)。また、上記(i)に基づき投資主総会を招集する場合には、2016年3月末日及び以降隔年ごとの3月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とします(規約第25条第1項)。

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

## b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第109条第1項、第5項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)(以下「会社法」といいます。))第349条第4項)。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行われます(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第29条)。

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています(規約第33条)。

#### c. 会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています(規約第37条)。

#### (ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び監督役員2名で構成され、原則として3か月に1回以上開催することとされています。実際には、役員会は、1か月に1回以上開催され、執行役員による業務執行状況及び一般事務受託者の事務執行状況に関する報告等に加え、本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門の責任者から業務の執行に関する詳細な報告が行われています。これらの報告を通じて、監督役員は、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

#### (ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員に加え本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門の責任者より詳細な報告を受け、活発な議論を交わすことにより監督機能を果たしています。また、会計監査人は、決算期ごとに計算書類の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することとなっています。

#### (ニ) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の役員会は、本資産運用会社に対して、以下の管理体制を整備しています。

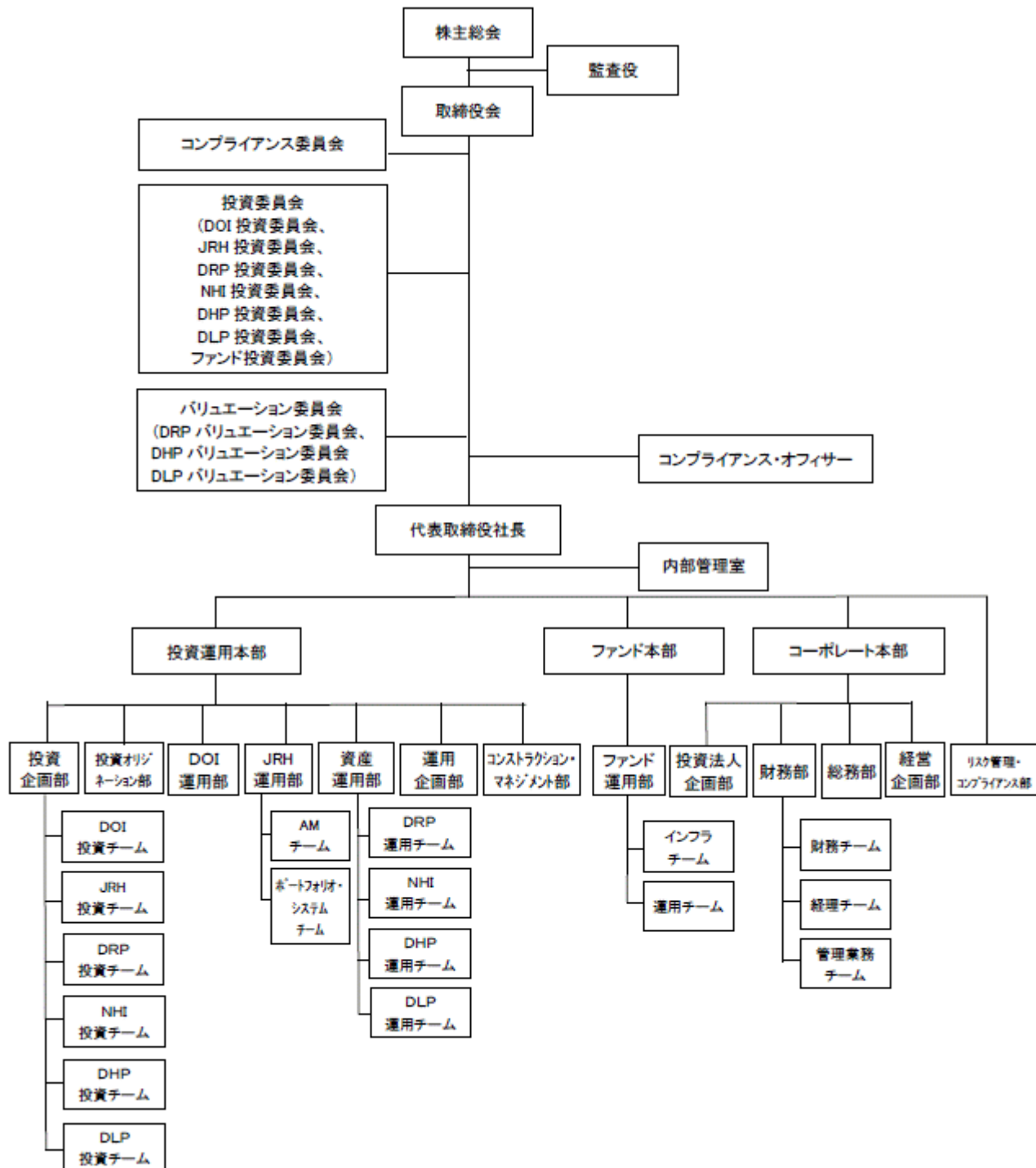
- ・運用ガイドライン並びに資産運用計画書の策定及び変更については、本資産運用会社での決議後、本投資法人の役員会が報告を受けることとなっています。
- ・利害関係者との一定規模以上の運用資産の取得・売却及び賃貸借取引については、あらかじめ、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることを条件としています。

また、一般事務(機関の運営に関する事務、投資主名簿等管理事務、会計事務等)受託者並びに資産保管会社の適切な管理を行うために、本投資法人と各々の業務の受託者の間の業務委託契約に基づき、各受託者から適宜必要な報告を受け、受託業務に関する帳簿等の閲覧を求める権利を有します。

## 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。  
本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



(注) JRH投資委員会は、本投資法人(JRH)に関する投資委員会です。DOI投資委員会は大和証券オフィス投資法人(以下「DOI」といいます。)に関する投資委員会、DRP投資委員会はDRPに関する投資委員会、NHI投資委員会は日本ヘルスケア投資法人(以下「NHI」といいます。)に関する投資委員会、DHP投資委員会は大和証券ホテル・プライベート投資法人(以下「DHP」といいます。)に関する投資委員会、DLP投資委員会は大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人(以下「DLP」といいます。)に関する投資委員会、ファンド投資委員会は一任運用ファンド、助言ファンド等、前述の各投資委員会で対象とならない事項について審議・決議します。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。

なお、本資産運用会社は、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるDOI及びNHI並びに非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRP、DHP及びDLPの資産の運用を受託しています。また、本資産運用会社は、幅広い用途の不動産等を投資対象とする其他ファンドの資産運用も受託しています。DOIの投資対象はオフィス、NHIの投資対象はヘルスケア施設（主たる用途を有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームとする建物を含みますがこれに限られません。）、DHPの投資対象は主たる用途を宿泊用施設とする不動産等、DLPの投資対象は主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、主たる用途を居住施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。しかし、DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であり、本投資法人とDRP、その他のファンド等との間で居住用施設の運用に関して利益相反が生じ得ることから、本資産運用会社においては、物件情報の配分に関するローテーション・ルールを設けることにより恣意的な物件情報の配分を抑制しています。

<賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール>

本資産運用会社が賃貸住宅の取得に関する物件情報を入手した場合は、不動産登記簿の記載に基づく建物の西暦竣工年次が奇数の物件は本投資法人を、西暦竣工年次が偶数の物件はDRPを第1順位の優先検討権者とし、他方を第2順位の優先検討権者とします。第1順位の投資法人が優先検討した結果、第1順位の投資法人が取得の優先権を行使しないことを当該受託投資法人に係る投資委員会で決議（優先権を行使しない理由を明確にすることを要します。）した物件については、第2順位の投資法人において取得することができます。第1順位及び第2順位の投資法人のいずれでも取得の優先権を行使しないと当該投資法人に係る投資委員会で決議された場合、其他ファンド等において取得することができます。

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第1順位：本投資法人 第2順位：DRP 第3順位：其他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第1順位：DRP 第2順位：本投資法人 第3順位：其他ファンド等

但し、以下の場合は、ローテーション・ルールの対象外とします。

物件の売主が、買主候補である投資法人（ブリッジファンドを含みます。以下同じです。）又は私募ファンドをあらかじめ指定している場合

投資法人又は私募ファンドが共有、区分所有建物、受益権の準共有等の理由によって取得対象物件の一部について既に権利を有している場合

投資法人又は私募ファンドが取得対象物件に隣接する物件を既に有している場合、既存契約に反する行為となる場合など、特別な事情がある場合

上記に基づいて検討が行われた物件の取得については、その決定に先立つコンプライアンス委員会において、ローテーション・ルール及びその例外の適用の経緯及び検討結果（優先検討権者の優先権を行使しない理由の正当性を含みます。）について審議の上、承認を受けるものとしています。

本資産運用会社の各種業務は、投資企画部、投資オリジネーション部、DOI運用部、JRH運用部、資産運用部、運用企画部、コンストラクション・マネジメント部、ファンド運用部、投資法人企画部、財務部、総務部、経営企画部、リスク管理・コンプライアンス部、内部管理室及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。このうち、本投資法人の運用業務は投資企画部JRH投資チーム及びJRH運用部が、DOIの運用業務は投資企画部DOI投資チーム及びDOI運用部が、DRPの運用業務は投資企画部DRP投資チーム及び資産運用部DRP運用チームが、NHIの運用業務は投資企画部NHI投資チーム及び資産運用部NHI運用チームが、DHPの運用業務は投資企画部DHP投資チーム及び資産運用部DHP運用チームが、DLPの運用業務は投資企画部DLP投資チーム及び資産運用部DLP運用チームがそれぞれ行っております。投資企画部、投資オリジネーション部、DOI運用部、JRH運用部、資産運用部、運用企画部、コンストラクション・マネジメント部、ファンド運用部、投資法人企画部、財務部、総務部、経営企画部及びリスク管理・コンプライアンス部については各部の部長が、内部管理室については内部管理室長が統括します。さらに、投資企画部、投資オリジネーション部、DOI運用部、JRH運用部、資産運用部、運用企画部及びコンストラクション・マネジメント部は投資運用本部が、ファンド運用部はファンド本部が、投資法人企画部、財務部、総務部及び経営企画部はコーポレート本部が統括し、各本部の本部長が、所管する本部の業務を統括します。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。なお、執務上の都合により役職員は職務を兼務することができますが、投資運用に係る職務とコンプライアンスに係る職務を兼務することはできません。投資法人並びにそれ以外の投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（JRH投資委員会、DOI投資委員会、DRP投資委員会、NHI投資委員会、DHP投資委員会及びDLP投資委員会並びにファンド投資委員会）を設置しています。また、DRPの保有不動産等の価値評価に関する審議及び決議を行うことを目的としてDRPバリュエーション委員会を、DHPの保有不動産等の価値評価に関する審議及び決議を行うことを目的としてDHPバリュエーション委員会を、DLPの保有不動産等の価値評価に関する審議及び決議を行うことを目的としてDLPバリュエーション委員会を設置しています。さらに、資産運用会社社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議及び決議を行うことを目的として、コンプライアンス委員会を設置しています。

## (イ) 本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. J R H投資チーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R Hの投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ J R Hに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> <li>b. D O I投資チーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D O Iの投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D O Iに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> <li>c. D R P投資チーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D R Pの投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D R Pに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> <li>d. N H I投資チーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ N H Iの投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ N H Iに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> <li>e. D H P投資チーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D H Pの投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D H Pに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> <li>f. D L P投資チーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D L Pの投資に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L Pに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> </ul>
投資オリジネーション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資又は資産の処分に係る計画及び方針に基づくマーケティング活動</li> <li>・ 新規の投資運用に係るマーケティング活動</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>
D O I運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ D O Iの資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D O I及びそのブリッジファンド( ) (以下これらを総称して「D O I等」という。)の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D O I等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D O I等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・ D O I等の資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>ブリッジファンドとは、本資産運用会社が資産運用業務を受託している投資法人から買付意向を記載した書面をファンド組成時に受領している不動産私募ファンドをいい、本資産運用会社が投資一任業務及び投資助言・代理業務以外の業務を受託するものをいう。以下本表において同じ。</p>
J R H運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. A Mチーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R Hの資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ J R H及びそのブリッジファンド(以下これらを総称して「J R H等」という。)の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ J R H等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ J R H等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・ J R H等の資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> <li>b. ポートフォリオ・システムチーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ポートフォリオの管理に関する事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> </li> </ul>

部署名	分掌業務
資産運用部	<p>a . D R P 運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D R P の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D R P 及びそのブリッジファンド(以下これらを総称して「D R P 等」という。)の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D R P 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D R P 等の資産の賃借人に係る与信管理に係る事項</li> <li>・ D R P 等の資産に係る保険の付保に係る事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に係る事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>b . N H I 運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ N H I の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ N H I 及びそのブリッジファンド(以下これらを総称して「N H I 等」という。)の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ N H I 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ N H I 等の資産の賃借人に係る与信管理に係る事項</li> <li>・ N H I 等の資産に係る保険の付保に係る事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に係る事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>c . D H P 運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D H P の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D H P 及びそのブリッジファンド(以下これらを総称して「D H P 等」という。)の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D H P 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D H P 等の資産の賃借人に係る与信管理に係る事項</li> <li>・ D H P 等の資産に係る保険の付保に係る事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に係る事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul> <p>d . D L P 運用チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ D L P の資産の処分に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L P 及びそのブリッジファンド(以下これらを総称して「D L P 等」という。)の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案</li> <li>・ D L P 等の資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・ D L P 等の資産の賃借人に係る与信管理に係る事項</li> <li>・ D L P 等の資産に係る保険の付保に係る事項</li> <li>・ 金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に係る事項</li> <li>・ その他付随する事項</li> </ul>

部署名	分掌業務
運用企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人（JRHを除く。）及びそのブリッジファンドのポートフォリオに関する予算・実績の管理</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
コンストラクション・マネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人（JRHを除く。）及びそのブリッジファンドの資産（取得検討対象を含む。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項</li> <li>・工事業者の選定</li> <li>・金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
ファンド運用部	<p>a．インフラチーム</p> <p>インフラ資産に関する下記の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・助言顧客の助言対象資産の取得及び処分に係る助言に関する事項</li> <li>・助言顧客の助言対象資産の入替計画及び収支計画策定に係る助言に関する事項</li> <li>・助言顧客の資産の賃貸、管理、補改修及び運営に係る助言に関する事項</li> <li>・助言顧客による資産の売却又は賃借等の代理又は媒介業務に関する事項</li> <li>・第二種金融商品取引業に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介）</li> <li>・一任運用ファンドの投資方針の立案</li> <li>・一任運用ファンドにおける資産の取得及び処分に係る事項</li> <li>・一任運用ファンドの資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・一任運用ファンドの資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・一任運用ファンドの資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・一任運用ファンドにおける資金調達に関する事項</li> <li>・金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul> <p>b．運用チーム</p> <p>不動産に関する下記の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・助言顧客の助言対象資産の取得及び処分に係る助言に関する事項</li> <li>・助言顧客の助言対象資産の入替計画及び収支計画策定に係る助言に関する事項</li> <li>・助言顧客の資産の賃貸、管理、補改修及び運営に係る助言に関する事項</li> <li>・助言顧客による資産の売却又は賃借等の代理又は媒介業務に関する事項</li> <li>・第二種金融商品取引業に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介）</li> <li>・一任運用ファンドの投資方針の立案</li> <li>・一任運用ファンドにおける資産の取得及び処分に係る事項</li> <li>・一任運用ファンドの資産の賃貸、管理、工事に係る事項</li> <li>・一任運用ファンドの資産の賃借人に係る与信管理に関する事項</li> <li>・一任運用ファンドの資産に係る保険の付保に関する事項</li> <li>・一任運用ファンドにおける資金調達に関する事項</li> <li>・金融商品取引法第35条第3項に基づき届け出た業務に関する事項</li> <li>・新規案件の検討に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
投資法人企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社の受託業務に関するマーケティング活動</li> <li>・私募商品の投資家マーケティングに関する事項</li> <li>・第二種金融商品取引業（みなし二種業を含む。）に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介を除く。）</li> <li>・グループ会社との連携に関する事項</li> <li>・投資口の発行等による投資法人等の資金調達に関する事項</li> <li>・投資法人等のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・投資法人等のIR戦略立案に関する事項</li> <li>・投資法人等のIRの実施</li> <li>・投資法人の広報に関する事項</li> <li>・投資法人の投資主総会の運営に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>

部署名	分掌業務
財務部	<p>a . 財務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借入れ及び債券の発行による投資法人及びそのブリッジファンド（以下これらを総称して「投資法人等」という。）の資金調達に関する事項</li> <li>・投資法人等のALM（注）に関する事項</li> <li>・投資法人等の余資運用に関する事項</li> <li>・投資法人等の資金管理に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul> <p>（注）「ALM」とはAsset Liability Managementの略であり、市場金利に対する資産・負債の価値変動のリスク管理を意味します。以下同じです。</p> <p>b . 経理チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人等の決算に関する事項</li> <li>・投資法人等の経理に関する事項</li> <li>・投資法人等の金銭の分配に関する事項</li> <li>・DRP、DHP及びDLPの投資口に係る基準価額算定及び払戻しに関する事項</li> <li>・投資法人等の会計監査に関する事項</li> <li>・投資法人等の計算書類の作成に関する事項</li> <li>・投資法人等の予算、実績の管理</li> <li>・本資産運用会社の経理に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の財務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul> <p>c . 管理業務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一任運用ファンド及び助言私募ファンドの顧客の管理に関する事項</li> <li>・助言業務の私募ファンド投資家向け業務（助言業務の投資家のために行う報告業務に関する事項、助言業務の投資家が投資に関連して行う事務に係る補助及び代行に関する事項）</li> <li>・第二種金融商品取引業に係る管理業務</li> <li>・DRP、DHP及びDLPの投資証券の発行・受渡事務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人の役員会の運営に関する事項</li> <li>・株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項</li> <li>・訴訟行為等に関する事項</li> <li>・規程の改廃に関する事項</li> <li>・文書管理、情報管理に関する事項</li> <li>・システム管理に関する事項</li> <li>・法令に基づく各種の許認可、承認、登録及び報告等に関する事項</li> <li>・苦情処理に関する事項</li> <li>・人事、労務に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資環境の調査分析</li> <li>・投資法人の経営課題に関する分析管理</li> <li>・投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>・投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・新規業務の開始準備に関する事項</li> <li>・投資法人及び本資産運用会社のリスク管理の統括</li> <li>・監督官庁等との折衝に関する事項</li> <li>・その他付随する事項</li> </ul>

部署名	分掌業務
リスク管理・コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"><li>・リスク管理に関する事項</li><li>・コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する事項</li><li>・その他付随する事項</li></ul>
内部管理室	<ul style="list-style-type: none"><li>・鑑定評価書取得の手続管理に関する事項</li><li>・内部監査に関する事項</li><li>・監査役の業務の補佐に関する事項</li><li>・その他付随する事項</li></ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"><li>・社内のコンプライアンス(法令等遵守)に関する事項の統括</li><li>・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成</li><li>・コンプライアンス関連規程(コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等)の立案、整備</li><li>・コンプライアンスに関する指導及び研修の実施</li><li>・コンプライアンス委員会の運営に関する事項</li><li>・コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査</li><li>・オブザーバーとしての投資委員会への出席</li><li>・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証</li><li>・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等</li><li>・苦情対応の処理、各部署への改善指示等</li><li>・第二種金融商品取引業に係る審査業務</li><li>・その他付随する事項</li></ul>

## (ロ) 委員会

本投資法人の運用に関わる委員会の概要は以下のとおりです。

## a. J R H投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役（取締役会で選定した者に限ります。）、取締役会で選定したJ R H投資責任者、コンプライアンス・オフィサー（注）、内部管理室長（注）、取締役会で選定した社内外の専門家（注）
審議内容	<p>本投資法人に関する以下の事項についての審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含む。）、年次資産管理計画及び中期資産管理計画等の策定及び変更）</li> <li>・資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項</li> <li>・資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項</li> <li>・資産運用業に係る運用評価</li> <li>・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結</li> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・資金調達及びA L Mに関する事項</li> <li>・金銭の分配に関する事項</li> <li>・余資運用に関する事項</li> <li>・資金管理に関する事項</li> <li>・一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人の選定及び契約締結に関する事項</li> <li>・情報開示方針の策定及び変更</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定足数は、議決権者を有する委員の3分の2以上の出席とします。但し、J R H投資責任者は物件取得の検討に係るJ R H投資委員会には必ず出席するものとします。</li> <li>・決議は、出席した議決権を有する委員の全会一致による。</li> </ul>

（注）コンプライアンス・オフィサー及び内部管理室長は、オブザーバーとしてJ R H投資委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。また、取締役会で選定した社内外の専門家は、議決権を有する場合と有さない場合があります。

## b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、内部管理室長、総務部長、コンプライアンスに精通した社外専門家（注）
審議内容	<p>投資法人の以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含む。）、年次資産管理計画及び中期資産管理計画等の策定及び変更）</li> <li>・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項</li> <li>・投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項</li> <li>・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結</li> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・投資法人の資金調達及びA L Mに関する事項</li> <li>・投資法人の金銭の分配に関する事項</li> <li>・投資法人の一般事務受託者等の選定及び契約締結に関する事項</li> <li>・投資法人の重要な会計方針の変更に関する事項</li> <li>・投資法人の会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項</li> <li>・投資法人の情報開示の方針の策定及び変更</li> </ul> <p>一任運用ファンドの以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産管理計画書の策定及び変更</li> <li>・利害関係者以外の者からの資産の取得及び資産の売却に関する事項</li> <li>・利害関係者からの資産の取得及び利害関係者への資産の売却等に関する事項</li> <li>・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結</li> </ul>



審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・財務方針・計画の策定及び資金調達に関する事項</li> <li>・配当に関する事項</li> <li>・計算書類・附属明細書の承認</li> <li>・重要な会計方針の変更に関する事項</li> <li>・会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項</li> <li>・情報開示方針の策定及び変更</li> <li>・投資家の勧誘方針の策定及び変更</li> <li>・投資一任契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・その他重要な契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul> <p>本資産運用会社の以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・弊害防止に関する事項</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・内部監査に関する事項</li> <li>・諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</li> </ul> <p>ブリッジファンドの資産運用に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の賃貸、管理及び工事に関する方針・計画に関する事項</li> <li>・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結</li> <li>・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項</li> <li>・財務方針・計画の策定及び資金調達に関する事項</li> <li>・配当に関する事項</li> <li>・計算書類・附属明細書の承認</li> <li>・重要な会計方針の変更に関する事項</li> <li>・会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項</li> <li>・情報開示方針の策定及び変更</li> <li>・投資家の勧誘方針の策定及び変更</li> <li>・アセットマネジメント契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・その他重要な契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・弊害防止に関する事項</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul> <p>その他事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用委託契約の締結及び解約に関する事項</li> <li>・訴訟行為等に関する事項</li> <li>・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項</li> <li>・その他付随する業務に関する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定足数は、委員の全員出席を原則とし、コンプライアンス・オフィサーがやむを得ない事情があると判断する場合にのみ、委員の3分の2以上の出席をもって開催できるものとする。但し、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンスに精通した社外専門家の少なくとも1名以上は必ず出席するものとする。</li> <li>・決議は、出席した委員の全会一致による。</li> </ul>

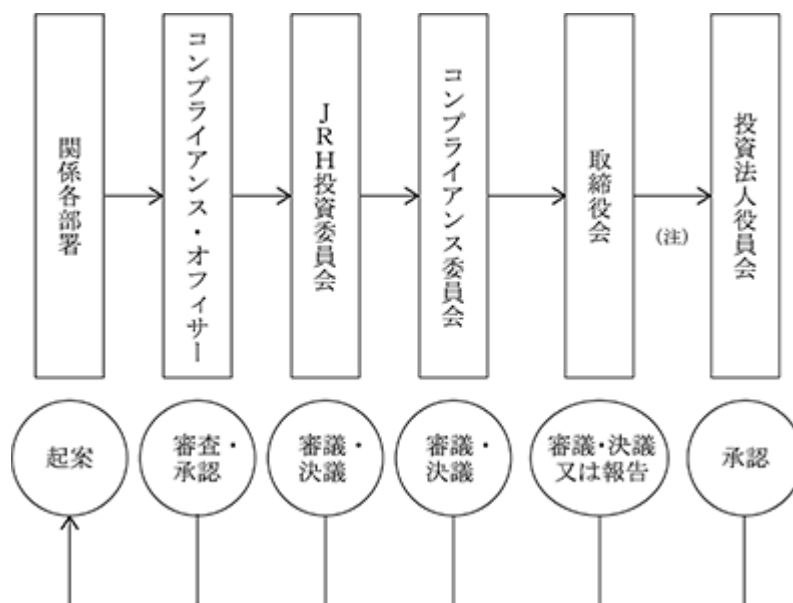
(注) 本書の提出日現在、社外専門家委員は、弁護士の資格を有する社外専門家(1名)及び公認会計士の資格を有する社外専門家(1名)です。

## 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドライン等を作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（その概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

## &lt;意思決定のフロー&gt;



（注）投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

なお、コンプライアンス・オフィサーの審査、JRH投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審議の結果、承認されなかった場合、起案部署に差戻されます。また、JRH投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

## （イ）本投資法人の投資方針等に関する意思決定

本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従った資産運用業務を行うための運用ガイドラインを社内規程として制定しています。運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要がある場合、経営企画部は運用ガイドラインの変更案を起案し、以下の手順を経て運用ガイドラインは変更されます。

- a. 経営企画部が運用ガイドラインの案（以下「議案」といいます。）を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。
- c. コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題点がないと判断された議案は、JRH投資委員会において投資運用の観点から審議されます。
- d. JRH投資委員会において承認の決議がなされた議案は、コンプライアンス委員会においてコンプライアンスの観点から審議されます。
- e. コンプライアンス委員会において承認された議案が取締役会において、取締役全員出席のもと、全員一致による承認の決議を経た場合に、運用ガイドラインが制定されます。

なお、コンプライアンス・オフィサー、JRH投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審査又は審議の結果、議案が承認されなかった場合には起案部署に差戻されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画の制定及び変更に関する事項

資産管理計画は、上記(イ) a.乃至 e.記載の各手続を経て承認された場合に制定されます。

資産管理計画について対象期間中に変更の必要が生じた場合、経営企画部は資産管理計画の変更計画書を起草し、資産管理計画の制定と同様の手続を経た承認の決議に基づき変更されます。

b. 資産の取得及び処分に関する事項

資産の取得及び処分は、原則として、次の手続によって行われます。

( ) 投資企画部は、運用ガイドライン及び資産管理計画に従い、取得又は処分の対象となる資産を選定します。

( ) 投資企画部は、資産の取得及び処分に関する必要資料等(以下「議案等」といいます。)を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

( ) コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らし、投資企画部が提出した議案等を審査します。

( ) コンプライアンス・オフィサーの審査において問題がないと判断された議案等は、JRH投資委員会において、投資運用の観点から審議されます。

( ) JRH投資委員会において承認の決議がなされた議案等は、コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの観点から審議されます。

( ) コンプライアンス委員会において承認された議案等は、取締役会において、取締役の3分の2以上が出席し、かつ、議決に加わることができる取締役の3分の2以上の賛成による承認の決議をもって意思決定されます。

c. 運用ガイドライン又は資産管理計画に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結及び修繕工事の発注は、JRH運用部長の承認のもと行います。

d. 上記 b.及び c.の取引が利害関係者との取引(「利益相反対策ルール」に定める取引)に該当する場合、1件当たりの契約金額(注)が1千万円を下回る場合を除いて、全員出席の取締役会における全員一致による承認に基づき意思決定されます。

(注) 契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

e. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、あらかじめ(但し、上記 d.に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に)、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後(但し、上記 d.に定める手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後)でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該投信法上の利害関係人等取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

投資運用に関するリスク管理体制

投資運用に関するリスク管理体制については前記「投資運用の意思決定機構」及び後記「3 投資リスク(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	91,715,714,751円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	1,640,060口

本書の日付以前における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
2005年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
2006年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
2007年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
2007年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
2008年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)
2009年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119,300	65,557,451,541	(注7)
2010年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
2010年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
2010年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)
2013年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307,200	78,705,995,391	(注11)
2013年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104,360	79,517,099,751	(注12)
2015年5月27日	公募増資	165,000	1,640,060	12,198,615,000	91,715,714,751	(注13)

(注1) 1口当たり発行価額500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価額500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額432,000円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格564,540円(発行価額542,133円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額542,133円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価額175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出、及び物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額91,100円にて、投資法人債の償還及び不動産並びに不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価額116,190円にて合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、旧PRIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全ての旧PRI投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時における旧PRIの発行済投資口数は75,100口でした。

(注11) 1口当たり発行価格64,350円(発行価額62,106円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注12) 1口当たり発行価額62,106円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格76,440円(発行価額73,931円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

2019年9月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数 の割合(%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	267,626	16.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	225,356	13.7
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	72,022	4.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	63,758	3.8
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内1丁目9-1	55,014	3.3
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券 投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴 海トリトンスクエアタワーZ	47,920	2.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	32,646	1.9
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町6丁目1-1	26,995	1.6
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	25,769	1.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	24,207	1.4
合 計		841,313	51.2

(注1) 2019年9月30日現在の投資主名簿に基づいて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

## (7) 【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【投資方針】

## (1) 【投資方針】

## 基本方針

本投資法人は、資産を主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等資産（後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ)」に記載する不動産等資産を指します。以下同様とします。）の特定資産（賃貸住宅。ただし、高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設（高齢者の住居の安定確保に関する法律に定められた基準を満たし都道府県に登録された賃貸住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」といいます。）等）を除きます。）への投資を行います（住宅特化型REIT）。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。

かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ワンルームタイプ及びファミリータイプの2つの賃貸住宅カテゴリの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせる投資を行う方針です（賃貸住宅カテゴリの詳細については後記「物件取得基準」をご参照下さい。）。

かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

なお、本投資法人は、2020年2月13日開催予定の投資主総会において、NHIとの本合併の効力発生を条件として、主たる用途がヘルスケア施設である不動産等を投資対象に含めること等を内容とする規約変更を行うことを、本合併契約において合意しています。

## 賃貸住宅カテゴリ

賃貸住宅カテゴリ	主たるユーザー
ワンルームタイプ	単身者世帯又はDINKS（共働きで子供を持たない世帯）等
ファミリータイプ	家族を有する世帯等

本投資法人は、かかる2つのカテゴリに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

## 賃貸住宅カテゴリ別投資比率

賃貸住宅カテゴリ	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～80%
ファミリータイプ	20～50%

（注）一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリの住居が混在する場合、最も多い戸数のカテゴリに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

## 投資対象エリア別投資比率

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率
東京都23区	30～70%
東京都23区を除く関東・中京・近畿の3大都市圏（注1）	30～60%
政令指定都市等（注2）	0～25%

（注1）東京都23区を除く関東・中京・近畿の3大都市圏とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

（注2）政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性や安定性を図るため、その時々において的確な財務戦略を採用します。

なお、本資産運用会社は、本投資法人による不動産等の取得に関して、自主ルールとして利益相反対策ルールを定め、資産運用における独立性を確保することにより、適正かつ透明性を有するコンプライアンス及びガバナンスの体制を構築し、これを基礎とした資産運用を行います。利益相反対策ルールについては後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反対策ルール」をご参照下さい。

#### ポートフォリオ成長戦略

##### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するためには、人口動態等を見据えた将来性のある地域へ集中投資することで資産規模の継続的拡大を実現するとともに、長期的な競争力を維持するために保有物件の入替えを進めていくことが重要と考えています。具体的には、東京都23区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの新規物件の取得、運用効率等の向上を主たる目的とした地方・築古・小型物件の譲渡による保有物件の入替えを継続します。

物件取得については、「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 .新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

##### (ロ) 内部成長戦略

###### a. オペレーション全般の継続強化

「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 .オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、オペレーション全般について、引き続き取組みを強化してまいります。

###### b. 経費の削減

「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 .オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、経費削減について、引き続き取組みを強化してまいります。

###### c. PM8社との連携

本投資法人は、PM業務について、旧PRIの吸収合併時に取引のあった19社から、効率化及び経費節減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、株式会社長谷工ライブネット、株式会社タカラ、清水総合開発株式会社、東急住宅リース株式会社、株式会社大京穴吹不動産、株式会社毎日コムネット、株式会社ケイアイコミュニティ、株式会社パーシティハウスの8社に業務委託をしています。引き続き、8社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。なお、従前より取引のあった信濃土地株式会社については、アークハイム新潟、willDo礎町、willDo笹口の譲渡に伴い、現在では取引をしておりません。また、各PM会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

今後も、各PM会社との提携を通じて、全国各地の有力な不動産業者との更なる連携強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減などを図ってまいります。



## (八) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 .有利子負債8,450百万円の借換えと金利の固定化等」に記載のとおりになりますが、有利子負債は、総資産LTVの当面の上限を55%として、追加での物件取得余力を確保していきたいと考えております。銀行借入に関しては、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションの維持に努めていきます。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

## (二) 業務提携契約に基づくサポート内容

各不動産業者との間の業務提携契約に基づき各不動産業者から提供を受けるサポートの内容は、以下のとおりです。

- i. 対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供 1
  - . 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
  - . 賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供
  - . 上記 i .乃至 .を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
- 1 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。  
2 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

## 業務提携先不動産業者

名称	本店所在地 店舗数(注)	事業内容	営業地域
株式会社長谷工ライブネット	東京都港区 2支社6支店	不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務	北海道・東北・関東・中部・近畿・中国・四国・九州
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区 1店舗	賃貸マンション・アパートの管理、賃貸、仲介、売買、企画、保険代理業、電気通信事業	札幌市内及びその近郊
株式会社毎日コムネット	東京都千代田区 11事業所	不動産活用コンサルティング 収益不動産の企画、設計監理、開発 学生マンション・大学学生寮のプロパティ・マネジメント、不動産の仲介及び不動産の利用に関するコンサルティング業、不動産入居者募集の広告物の制作及び広告代理業務 合宿・研修旅行の企画手配 各種スポーツ大会、国際交流プログラムの企画運営 就活支援、就職セミナー等の開催 自動車教習所の斡旋	首都圏

(注) 店舗数、支社数、支店数及び事業所数は、2019年9月30日現在の数値です。

## (ホ) 大和証券グループ本社との業務協力

## a. 情報提供に関する協力

大和証券グループ本社は、物件に関する情報その他資産運用会社又は本投資法人にとって有用な情報を提供します。

## b. 人材に関する相互的な業務協力

大和証券グループ本社は、資産運用会社の独自性を尊重しつつ、その不動産ファンド運用管理のノウハウを資産運用会社において承継かつ発展させるため、資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に関し、資産運用会社に協力するものとします。

## c.ブリッジファンド組成等に関する協力

大和証券グループ本社は、本投資法人への売却を前提として物件等への投資を行うファンド(ブリッジファンド)の組成等に協力するものとします。

## d. スポンサー・サポート契約

資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結し、同社より業務協力を受けません。

## e. 投資対象不動産の取得に関する業務協力

大和証券グループ本社は、本投資法人の投資方針/投資基準に概ね合致する物件情報、その他本投資法人の資産運用に有用な情報を提供します。

資産運用会社は提供された物件情報をもとに物件取得の可能性を検討します。

## 物件取得基準

## (イ) 保有期間

本投資法人は、原則として中長期的な保有を目的として不動産等を取得し、当初から短期で売却することを想定した不動産等の取得を行いません。

## (ロ) 選別基準及び取得基準

本投資法人は、2つの賃貸住宅カテゴリーから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

## a. 選別基準

本投資法人が各カテゴリーにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下のとおりです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
世帯像 (主たるユーザー)	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等	家族を有する世帯等
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。
投資地域	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注))	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注))

(注) その他人口30万人以上の中核市とは、地方自治法に基づき指定された市を指します。

## b. 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
1物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上
1物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上
築年数	築20年以下	築20年以下
耐震性	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件</p> <p>（例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。）</p>	
設備の更新に関する基準	<p>取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。</p>	
賃貸形態	<p>通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても、特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。</li> <li>・サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</li> <li>・高齢者向け住宅 高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得します。ただし、高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設（サービス付き高齢者向け住宅等）を除きます。</li> </ul>	

## (八) 開発型物件及び再生物件の取得について

本投資法人は、原則として安定収益を生み出している不動産等を投資対象とします。このため、開発中及び建築確認の再取得を要する改修工事を行っている物件に対しては投資を行いません。かかる不動産等については、竣工後又は改修工事完了後に投資することとします。

## (二) 環境有害物質及び土壌汚染について

本投資法人は、環境有害物質が検出されず、かつ、土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えない不動産等のみを取得するものとします。環境有害物質が検出された場合、又は土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えていた場合には、適切な処理が施され第三者機関によるレポートで安全性が確認されること、また、当該不動産等が立地する市町村の行政当局に対する改善報告の義務がある場合には行政当局によって安全性が確認されることを条件として、かかる不動産等を取得することとします。

## (ホ) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件に投資するものとしますが、例外として完全所有権以外の物件を選定する場合は、以下に定めるところに従い、個別に判断するものとします。

## a. 区分所有物件

区分所有物件については、管理運営の実態を調査し、収益の安定性、物件特性、市場環境等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。

## b. 借地物件

権利関係が明確であり、かつ底地の借地権が十分な賃借期間を残した定期賃貸借又は将来の契約更新が可能な賃貸借である場合においてのみ取得するものとします。

## c. 共有物件

共有物件については、管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。なお、共有物件へ投資する場合には、収益の安定性を確保するために必要な措置(共有物不分割特約の締結及び共有物件の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を講ずるものとします。

## (ヘ) フォワード・コミットメント

本投資法人は、フォワード・コミットメント(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)を行う場合は、以下の事項を遵守するものとします。

a. フォワード・コミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響に比して、過大にならないか慎重かつ適切に検討します。

b. 取得額の上限及び売買契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを設定し、これを遵守することとします。

## (ト) その他

特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

## 投資対象不動産のデュー・デリジェンス

本投資法人は、運用資産の取得に際して、利害関係のない専門家から不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、地質調査報告書及び必要に応じてマーケットレポートを取得し、対象不動産についてのデュー・デリジェンスを行い、各調査事項を総合的に考慮して投資の可否について判断します。

	調査事項	調査内容	調査方法
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要）</li> <li>・ 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向）</li> <li>・ 新規供給状況、競合物件の状況</li> </ul>	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒアリング 現地調査
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント信用力、賃料収受状況</li> <li>・ 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況</li> <li>・ 店舗がある場合の業種及び営業状況</li> </ul>	仲介会社及びPM会社からのヒアリング
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約条件（賃料・その他収益）</li> <li>・ 賃貸稼働状況、収益実績</li> <li>・ 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地</li> </ul>	売主開示の賃貸借契約書 現地調査
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活上の利便性</li> <li>・ 土地利用状況、嫌悪施設の有無</li> <li>・ 都市計画及び地域計画と将来動向</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類</li> <li>・ 外溝、屋上、外装、設備等</li> <li>・ 賃貸住宅に則した設備・仕様</li> <li>・ 関係法令の遵守状況等</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営方法・規約等</li> <li>・ 関係法規の遵守状況</li> <li>・ 管理会社の管理状況</li> <li>・ 緊急修繕の必要性</li> <li>・ 長期修繕計画と実施状況</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保</li> <li>・ 地震調査（PML値）</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・ 土地利用履歴、土壌汚染調査等</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート

	調査事項	調査内容	調査方法
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</li> <li>・ 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</li> <li>・ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</li> <li>・ 積立金の滞納の有無</li> <li>・ 区分所有形態</li> <li>・ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無</li> <li>・ 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性</li> <li>・ 不動産信託の受益権については信託契約の内容</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 売主提示の物件概要説明書 現地調査
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査

#### 管理運営方針

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕等により運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、運用資産が所在するエリアにおいてリーシング実績のあるPM会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

#### (イ) PM会社の選定基準

本資産運用会社は、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、以下の各項目に照らして最適なPM会社を選定します。

- ・ 法令等の遵守状況
- ・ 経験及び実績
- ・ 財務基盤・信用力
- ・ 建物及び設備の管理・運営・保全能力
- ・ プライバシーポリシーの確立及びそれに対応する社内体制
- ・ テナント対応における迅速性・サービス能力
- ・ リーシング能力(特に新規テナント募集能力)
- ・ レポーティング能力
- ・ 報酬手数料の水準

## (ロ) P M会社の管理方針及び指導・監督

本資産運用会社は、P M会社から毎月以下の報告を受けることとし、当該報告により各運用資産の事業計画の検証を行うとともに、P M会社に対し、各運用資産の事業計画に沿った運営管理を実行させるための指導・監督を行います。

- ・ テナントからの入出金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナント退去に関する情報
- ・ テナントからの要望・クレームとその対処
- ・ リーシング情報(新規テナント契約及び更新契約)
- ・ 新規テナント獲得に関する情報及び獲得に関する活動内容
- ・ 各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市況
- ・ 建物管理・運営情報(サービス業務・清掃・点検等の実施状況)
- ・ 原状回復等修繕工事等の状況

## (ハ) P M会社の評価

本資産運用会社は、定期的に(原則1年毎)、以下の各項目に照らしてP M会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、P M会社の変更を検討します。

- ・ 管理運営計画の達成度
- ・ リーシング実績
- ・ 運用資産の管理運営状況及び改善提案能力
- ・ テナント対応能力

## (ニ) テナント選定

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。また、反社会的勢力との取引を未然に防止するため、テナントに対する適切な事前審査を実施するとともに、関係遮断を徹底する観点から既存契約の適切な事後検証を実施するものとします。

## a. 法人

- ・ 業種、業歴、事業規模、業況等
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 保証会社による保証の適否

## b. 個人

- ・ 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
- ・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 家族構成
- ・ 保証会社による保証の適否

## (ホ) 日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

- ・ 運用資産の建物・設備の状況、入居者のセグメントに最適なサービス業務・管理仕様を選定し、コストに留意の上決定します。
- ・ 運用資産の建物・設備の機能・美観上の観点から中長期的な経年劣化への対応及び資産価値及び競争力の維持・向上のため、計画的な修繕を立案・実行し、ポートフォリオ全体への影響の平準化を図ります。



## 付保方針

各種保険の付保に際して、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

### （イ）損害保険

損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

### （ロ）地震保険

地震リスク調査報告書に基づきPML値が15%以上の場合には、地震保険の付保を条件としてのみ不動産等を取得します。また、上記以外のケースであっても、ポートフォリオ及び個別運用資産毎のPML値及び地震発生時における予想最大損失額と付保に要するコスト等を勘案し、適切と判断される場合にはポートフォリオ又は個別運用資産毎に地震保険を付保することがあります。

## 資産運用計画

本投資法人は、運用不動産の収益の計画的な運用と収支の適正性の確保を図るため、「中期資産管理計画」及び「年次資産管理計画」を策定し、計画的な試案の運用を行います。

### （イ）年次資産管理計画

本投資法人の保有するポートフォリオ全体及び各運用資産の運営管理について、営業期間毎に、当該営業期間及び翌営業期間の年次資産管理計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年次資産管理計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画（物件別収支予算、リーシング計画及び大規模修繕計画を含みます。）により構成されるものとし、各営業期間の開始後45日までを目途に決定されます。

### （ロ）資産運用計画等の検証

#### a．月次検証

本資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年次資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年次資産管理計画を策定します。

#### b．営業期間毎の検証

各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年次資産管理計画を策定します。

## 売却方針

本投資法人は、中長期的な保有を基本方針として運用資産の取得を行います。以下の項目を検討した結果、運用資産を売却することが有益であると判断した場合には、運用資産を売却することがあります。

### （イ）ポートフォリオの構成

### （ロ）当該不動産等の将来の収支動向予想

### （ハ）当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス

### （ニ）当該不動産等が所在する周辺の将来性予測

### （ホ）当該不動産等の将来価値変動予測

### （ヘ）所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

## 財務方針

### （イ）基本方針

本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性、安定性を図るため、運用資産の取得資金、運用資産に係る工事代金及び運転資金又は債務の返済等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

借入れ及び投資法人債発行の際には、a．短期・長期調達の組合せ、b．返済・償還期限の分散、及びc．固定・変動調達のバランスに留意しつつ資金調達を行います。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

借入先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に限ります。

## (ロ) 負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金(投資法人債を含みます。)残高の割合の上限は、60%を目途とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数字を超えることがあります。

## (ハ) 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

## (ニ) 借入条件等に関する方針

借入条件等については、借入期間、金利、財務制限条項の内容、担保設定の有無等諸条件を複数の借入先と交渉し、総合的に最も有利とされる条件を採用します。

## (ホ) コミットメントライン

運用資産の追加取得に係る機動的な資金調達を目的とし、コミットメントライン契約や極度貸付枠設定契約等、随時借入れの予約契約や借入枠の設定を行うことがあります。

## (ヘ) 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握した上で、投資口の希薄化(投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少)に配慮しつつ、投資口の追加発行を行うことがあります。

## 開示方針

(イ) 投信法、金商法、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。)、一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ロ) 投資家に対して可能な限り迅速、正確、公平かつわかりやすい自主的な情報開示を行います。具体的には、以下のような場合を想定しています。

- ・ 物件の取得・売却の事実が発生した場合における取得・売却資産の概要について
- ・ 自然災害等の投資不動産に重要な影響を及ぼすおそれのある事象が生じた場合における運用資産への影響について
- ・ その他資産の運用に重要な影響を及ぼす事実が生じた場合における当該事実について

## (2) 【投資対象】

## 投資対象とする資産の種類

本投資法人の投資対象は、不動産等とします(規約第11条)。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

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

(ロ) 本投資法人は、前記(イ)に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第1号に定めるものをいいます。)(前記(イ)及び本(ロ)に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。)
- e. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。ただし、本(ロ)a.乃至c.に掲げる資産を除きます。)
- f. 信託財産を本(ロ)a.乃至e.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)
- h. 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。以下同じです。)

(ハ) 本投資法人は、必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。))第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権(前記(イ)a.乃至e.に掲げる資産に対する投資に付随するものに限り。)
- b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。))第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c. 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))第2条第6項に規定する特定出資(実質的に前記(イ)a.乃至d.に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限り。)
- d. 特定資産への投資に付随して、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。))第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限り。)
- e. 民法上の動産(ただし、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除きます。)
- f. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- (二) 金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない  
場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(イ)から(ハ)を適用します。

#### 投資基準

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 物件取得基準」をご参照下さい。
- (ロ) 用途別、地域別による投資割合については、前記「(1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って分配を行うものとします(規約第15条)。

#### 利益の分配

(イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

(ロ) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします。

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

#### 一時差異等調整積立金(負ののれん)の活用による安定した分配金の維持

本投資法人は、旧P R Iとの合併により発生した配当積立金(負ののれん)123億円を計上し、その後のポートフォリオの入替えに伴う売却損や増資に伴う投資口価値の希薄化による影響の補填等、資本・財務戦略等に機動的に活用することにより、1口当たり分配金への影響を回避し、運用の柔軟性を確保してまいりました。本投資法人は、第23期に配当積立金を一時差異等調整積立金に振替え、第27期末(2019年9月末日)時点で64億円の一時的差異等調整積立金を保有しており、本投資法人役員会が妥当と判断する場合には、かかる一時差異等調整積立金を活用することが可能です。

#### 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から3か月以内に決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。

#### 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人は分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

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

## (4) 【投資制限】

## 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

## (イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) d . 」に定める有価証券及び「同 e . 」に定める金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします(規約第12条第1項)。

## (ロ) デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) g . 」に定めるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限り(規約第12条第2項)。

## (ハ) 国外不動産に係る制限

投資対象となる不動産等は国内不動産に限定するものとします(規約第12条第3項)。

(ニ) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行いません(規約第12条第4項)。

## (ホ) 組入資産の賃貸・運用及び第三者のための担保提供に係る制限

- a . 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします(規約第13条第1項)。
- b . 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭(以下「敷金等」といいます。)を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行います(規約第13条第2項)。
- c . 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができます(規約第13条第3項)。
- d . 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が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。)第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます(規約第13条第4項)。

## 金商法及び投信法による投資制限

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

## (イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

## a. 自己取引等

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

## b. 運用財産相互間の取引

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

## c. 第三者の利益を図る取引

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

## d. 投資法人の利益を害する取引

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

## e. その他金商業等府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして金商業等府令で定める行為(金商法第42条の2第7号、金商業等府令第130条)をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

- ( ) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(金商業等府令第130条第1項第1号)。
- ( ) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
- ( ) 第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号)。
- ( ) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(同項第4号)。
- ( ) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- ( ) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)(同項第6号)。

## (ロ) 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。

## (ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。なお、本投資法人は、下記a.の規定をその規約で定めています(規約第6条第2項)。

- a. その資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

## (二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません(投信法第81条第1項、第2項)。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- b. その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます(投信法第81条第4項)。

## その他の投資制限

## (イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

## (ロ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産若しくは信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金又は投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済(敷金及び保証金の返還、借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。)等を使用とし、借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の発行を行うことができます(規約第17条第1項)。なお、借入れを行う場合、借入先は、金商法に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします(規約第17条第4項)。
- b. 上記a.の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第17条第2項)。
- c. 借入金及び投資法人債の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第17条第3項)。

## (ハ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。

## (ニ) 他のファンドへの投資

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



### 3 【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した又は本投資法人が取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (八) 個別資産の概要」及び2019年11月19日付有価証券届出書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 第26期末後取得済資産、第26期末後譲渡済資産、譲渡予定資産及び新規取得資産の概要等」を併せてご参照下さい。なお、本項におけるリスク要因については、NH I との本合併が成立した場合のリスクも併せて記載しています。

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回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

##### 投資証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価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

##### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象用途を限定していることによるリスク
- (ロ) 業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク
- (ハ) PM会社等に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

##### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク
- (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) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録取消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金等に関するリスク
- (チ) 本資産運用会社の兼業業務によるリスク

##### 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 不動産の偏在に関するリスク
- (ニ) テナント集中に関するリスク
- (ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク
- (ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク

- (ル) マスターリース契約に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) 有害物質に関するリスク
- (ツ) 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
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ナ) 賃料保証会社に関するリスク
- (ラ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

#### 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) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク
- (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ト) 投資主優待制度に関するリスク
- (チ) 新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク
- (リ) 本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

#### 投資証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、その売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、本投資証券の市場価格又は本投資法人債券の取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

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

- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

本投資証券の上場が廃止される場合、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。

- (ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。なお、NHIは利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行う方針を採用していましたが、本合併後の本投資法人においては、ポートフォリオの属性及び本合併に伴い計上する予定の負ののれんや既存の負ののれんの活用が可能であると考えられることに鑑み、当面の間、かかる方針を採用することは予定していません。

## （二）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

## （ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しても、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主に対する分配金が、追加発行がなかった場合に比して、大幅に減少する可能性があります。

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

なお、本投資法人は、増資による投資口価値の希薄化等に伴い発生する1口当たり分配金への一時的な影響等を回避するために一時差異等調整積立金の一部を活用する方針です。しかしながら、一時差異等調整積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれんが源泉であるため、一時差異等調整積立金の活用は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。また、現時点で将来における一時差異等調整積立金の活用を決定しているわけではなく、配当金水準の維持や増配を保証するものではありません。

## （ヘ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

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

### 本投資法人の運用方針に関するリスク

## （イ）投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は、本書の日付現在、不動産の中でも、賃貸住宅のみをその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、賃貸住宅の需要や賃料の動向に大きく影響を受け、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人は、本合併によりNHIよりヘルスケア施設を承継するため、投資対象として主たる用途をヘルスケア施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物を含みますがこれらに限られません。）とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産をその投資対象に追加する規約変更を行い、NHIが保有するヘルスケア施設を承継し、また、本合併に伴い、本第三者割当及び借入金による調達資金、譲渡予定資産の譲渡による譲渡代金並びに自己資金により新たなヘルスケア施設28物件を取得する予定です。その結果、本投資法人の運用成績は、賃貸住宅の需要や賃料の動向のみならず、ヘルスケア施設の需要と供給の関係、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、介護保険等の制度改正等、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

## （ロ）業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、賃貸住宅に関して業務提携先不動産業者との間でそれぞれ業務提携契約を締結し（以下、本項において、かかる不動産業者を「業務提携会社」といいます。）、業務提携会社から、不動産の取得並びに賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートを受ける体制を構築しています。しかし、不動産業者から本投資法人の投資基準に合致する不動産に関する売却情報を十分に取得できない可能性があります。また、業務提携契約は、業務提携会社に対して、本投資法人の希望する価格で不動産を売却することを義務付けているわけではありません。このため、業務提携契約に基づき、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることが確保されているわけではありません。また、業務提携会社が提供する賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報が十分でない又は正確でない可能性もあり、賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートが適切、かつ、十分に行われることも保証されていません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、業務提携会社から、本投資法人が適切であると判断する不動産を期待通りに取得できるとは限らず、また、賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報の提供や賃貸仲介

及び賃貸管理等のサポートを期待通りに受けられない可能性があります。

#### (八) P M会社等に関するリスク

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

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

#### (二) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合など、本投資法人が投資対象とする不動産の取得競争が激化した場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産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や、希望する条件で取得のための資金調達を行えず、取得することができないこともあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。このため、本投資法人は、目標とする賃貸住宅カテゴリ別投資比率及び投資対象エリア別投資比率(前記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。)に基づくポートフォリオを構築できない可能性があります。なお、本合併後の用途別の投資比率(取得価格ベース)は、賃貸住宅を60%から80%、ヘルスケア施設を20%から40%とする予定ですが、本書の日付現在、正式に決定したのではなく、これと異なる投資方針が採用される可能性があります。

また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、本資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。また、本資産運用会社は、複数の投資法人の運用を行っており、その中には本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型非上場投資法人であるDRPがあります。かかる競合の結果、大和証券グループ本社とのスポンサー・サポート契約に基づく物件等の情報提供に係るサポートにより本投資法人又は本資産運用会社が期待する成果を得ることができない可能性があります。

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、投資口の市場価格、本投資法人の経済的信用力、金利情勢、市場環境その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、税法上の導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するとの要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して借入先が限定される結果、機動的な資金調達を行えない可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の前提条件又は確約事項として、財務制限条項(LTV、DSCR等の指標を一定以上又は一定以下の水準に維持することを含みます。)が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更、合併等の組織変更、一定の財産の処分(担保権の設定を含みます。)が制限されることがあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、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) 大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク

本書の日付現在、大和証券グループ本社は本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する本資産運用会社の親会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役の出向元であり、また、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役は、同社又はその子会社の役職員を兼職しています。更に、本資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しています。また、NH Iと本資産運用会社は、国内の介護施設・病院への投資を行う大和ACAヘルスケア株式会社（大和証券グループ本社が66%出資）とパイプラインサポート契約を締結し、不動産等の売却の情報提供を受けますが、本合併により、当該パイプラインサポート契約はNH Iから本投資法人に承継される予定です。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、大和証券グループ本社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、大和証券グループ本社と現在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。また、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、本資産運用会社の役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンド等の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

また、本合併及び本第三者割当後の大和証券グループ本社の本投資法人の投資口保有割合は、約15.72%（子会社であるグッドタイムリビング及び本資産運用会社と合わせた所有投資口比率は約16.34%）となる見込みであり、本投資法人の投資主総会決議への影響力も大きくなりますが、大和証券グループ本社と本投資法人の他の投資主との利害が一致する保証はなく、結果として他の投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除その他の理由により終了することがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれや、借入金等につき期限の利益を喪失するおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

加えて、本資産運用会社は、NH Iのヘルスケア施設の運用に関してAIPヘルスケアジャパンとアドバイザー契約を締結していますが、本合併後においては、本投資法人がNH Iから承継するヘルスケア施設の運用について、同アドバイザー契約を承継する予定です。同社とのアドバイザー契約が解除された場合等においては、本資産運用会社がヘルスケア施設の運営・取得について知見を有する者から十分な情報提供や支援等を受けることができなくなり、本合併後の本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、AIPヘルスケアジャパンによるヘルスケア施設の運用実績は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

(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

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、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

## (ニ) インサイダー取引規制等に係るリスク

本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になっています。

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

## (ホ) 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、より詳細な運用方針、ポートフォリオ構築方針等を定めた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、本資産運用会社の取締役会が策定又は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。

## (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録取消のリスク

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

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

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

## (ト) 敷金及び保証金等に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還債務が生じたときは、当該返還債務の履行に必要な資金を、その投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。なお、運用資産に係る賃貸借契約の中には敷金の授受が行われないものがあります。

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



## (チ)本資産運用会社の兼業業務によるリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に加えて、クローズド・エンド型の上場不動産投資法人であるDOI及びNHIの資産の運用を受託しています。本合併効力発生前において、DOIの投資対象はオフィスであり、NHIの投資対象はヘルスケア施設であるため、居住用施設(賃貸住宅)(高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。以下同じです。)を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

また、本資産運用会社は、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRP、DHP及びDLPの資産の運用を受託しています。DHPの投資対象は主たる用途を宿泊用施設(主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものは含みません。)とする不動産等、DLPの投資対象は主たる用途が物流の用途に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、居住用施設(賃貸住宅)(本合併後においては居住用施設(賃貸住宅)とヘルスケア施設)を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

他方、DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設(高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。)とする不動産等であり、本投資法人との間で資産の取得等に関して利益相反が生じる可能性があります。そこで、本資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人、DRP及びその他ファンド等との間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止することを目的として、本資産運用会社においては、物件の「竣工年次」を基準として各ファンドにおける優先検討機会の公平なローテーションを実施するという、ローテーション・ルールを採用しています。本投資法人としては、2018年10月1日付けで行われた株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(MAM)を消滅会社、本資産運用会社を存続会社とする吸収合併は、MAMと本資産運用会社の不動産アセットマネジメント事業に係る人材・ノウハウの統合、プロ人材の確保と維持及び情報取得機会の拡充により、本投資法人の運用基盤の安定化及び競争力の向上に資するものと考えておりますが、物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、一定の竣工年次の物件についてはDRPが優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性や、当該合併により企図された効果が十分に発揮されず、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本資産運用会社は、その業務の一部として、投資助言業務を提供しています。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、本投資法人の投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。本資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、DOI、NHI、DRP、DHP若しくはDLPの運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、DOI、NHI、DRP、DHP若しくはDLPが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資ビークル・組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

上記以外にも、本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。本資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に悪影響を及ぼす可能性があります。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途が居住用施設(賃貸住宅)以外である不動産等とすること、又は投資一任業務の投資対象を主たる用途が居住用施設(賃貸住宅)である不動産等とする場合であっても、本投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した場合に限り、当該不動産等を取得するとすることで、主たる用途を居住用施設(賃貸住宅)とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられています(金融商品取引法第42条)。更に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

### 不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ツ) 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」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証や建物が適正に施工されているとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります(建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免振装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。)。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

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

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

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下することや、賃貸市場や立地条件の変化等により従前と同水準の賃料で新たなテナントを確保することができないことにより賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

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

## b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、マスターリースを行っている不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

## c. 賃料改定に関するリスク

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定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ます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

## (八) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産が一定の地域に偏在するおそれがあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定地域の居住用施設等又はヘルスケア施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等又はヘルスケア施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

## (二) テナント集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。更に、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

## (ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク

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

更に、東日本大震災のような大規模な地震や津波が発生した場合、本投資法人の運用資産である不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

## (ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ホ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、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。

更に、近隣との紛争の発生等により想定しない損害が発生し、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

## (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

## (チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。 )(以下「土壌汚染対策法」といいます。 )のほか、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務や一定の負担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。 )及び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ります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

## (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

## (ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、転借人の信用状態等が悪化しない場合であっても、転貸人の信用状態等が悪化した場合、転借人から転貸人に対して賃料が支払われたにもかかわらず、転貸人から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

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

## (ル) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

## (ロ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及び可能性があります。また、賃借人、転借人及び賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及び可能性があります。

### （ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（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以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることにより、区分所有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の区分所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。

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1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があり、権利関係が複雑になる結果、不動産の減価要因となる可能性があります。

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

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

### （カ）共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

### (ヨ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(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の抵当権等の実行により第三者に移ったりし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、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

### (タ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

## (レ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。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。なお、新規取得資産のうち、(仮称)千石4丁目PJは、本書の日付現在で未竣工の開発物件であり、上記のリスクが顕在化するおそれがあります。

## (ロ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

また、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

## (ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権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ほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。



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

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

本投資法人が信託の受益権を準共有する場合、以下のリスクが存在します。まず、準共有する信託の受益権の行使については、一定の行為を除き、準共有者間で別段の定めをした場合や信託契約において意思決定の方法が定められている場合等一定の場合を除き、準共有者の過半数又は準共有者全員一致により行うものと解されるため、当該信託の受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託の受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託の受益権については、単独所有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増したりする可能性があります。

#### (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、本書の日付現在いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。この場合において、不動産売買契約を買主の事情により解約すれば、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

取得予定資産に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。当該売買契約においては、以下の規定又はこれに準じる内容の規定が置かれています。

・当該売買契約上、本投資法人の義務は、必要な資金の調達を完了したこと及び本合併の効力が発生すること等が前提条件とされています。売買契約上、かかる条件が成就しない場合、本投資法人は、売買代金の支払義務等を履行しないことにより売主に生じる損害等を補償する責任を一切負わないものとされています。

・当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約の条項に違反したとき(以下、かかる当事者を「違反当事者」といいます。)は、相手方当事者は、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の20パーセント相当額を請求できるものとされています。

また、(仮称)千石4丁目PJに係る売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当し、当該売買契約においては、本投資法人が当該契約に定める債務を履行しないことにより契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として、売買代金全額の20%相当額を速やかに支払うものとされています。

#### (ナ) 賃料保証会社に関するリスク

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

ように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ラ)ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

本投資法人は、本合併後、投資対象として主たる用途をヘルスケア施設(主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物を含みますがこれらに限られません。)とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産をその投資対象に追加する予定ですが、ヘルスケア施設に対する投資については、以下のリスクが存在します。

##### a.ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

本投資法人は、高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる一方で、それに伴い不足する高齢者向け住宅の拡充の必要性という社会的需要等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はなく、したがってこれを前提とする本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はなく、また、業界における主導的な地位を確立できる保証もありません。

##### b.ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃を受取る場合があります。入居一時金は、ヘルスケア施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃はヘルスケア施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、ヘルスケア施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継せず、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されますが、オペレーターと入居者間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継することとなります。また、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本来は本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替テナントの確保や本投資法人のレピュテーション維持その他の観点から、本投資法人において入居一時金残額の返還等の負担を余儀なくされる可能性があります。

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多いことから、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用負担が必要となり、また、転用できない場合には、用途が限定されているために購入先が限られることから想定した時期・価格で売却できない可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の

運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人の成長戦略に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデューデリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針であり、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性や資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、機動的にオペレーターを変更することができず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、オペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、一定のオペレーターとの間で、本投資法人が対象施設の運営及び賃貸借契約の締結を依頼した場合に、当該各オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨の運営のバックアップに関する協定を締結していますが、当該協定には法的拘束力がなく、また、あくまで本投資法人の依頼について誠実に協議することについて合意するに留まりますので、かかる協定によりオペレーターの円滑な変更及びヘルスケア施設の運営の承継が保証されているわけではありません。また、今後、当該協定を締結しているオペレーターの意向により、その内容が変更又は破棄される可能性もあります。また、本投資法人が保有する特定のヘルスケア施設につき、当該施設のオペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、運営のバックアップに関する協定とは別に、特定のオペレーターとの間で、いわゆるバックアップ・オペレーターとして、かかる場合に新たにオペレーターとして当該施設を賃借し運営する旨の合意を行う場合がありますが、かかるバックアップ・オペレーターへの施設運営の承継が円滑に行えるとの保証はなく、また、施設運営の承継がなされた場合においても当該施設の収益性が低下しないとの保証もありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の入居者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターやその属する企業集団における他のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待その他の問題が生じた場合や、オペレーター若しくはその属する企業集団又はそれらの施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーター又はその属する企業集団における他のオペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、オペレーターやオペレーターが属する企業集団の組織再編や株式譲渡等により、オペレーターの変更又はオペレーターの親会社の異動が生じた場合、オペレーターの信用力や運営力、ひいては本投資法人が保有するヘルスケア施設のレピュテーション、収益性及び資産価値に影響を及ぼ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（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号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く）

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10条第6項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかると軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

## (ニ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

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不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、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。

土壌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、土壌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) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難となる可能性があります。

(ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件(前記「税制に関するリスク(イ)導管性要件に関するリスク」参照。)に抵触することなく保有する意向です。本投資法人が出資するかかる特定目的会社では、本投資法人の出資金を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価額が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難となる可能性があります。

## (ホ) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上に適切であると考えられる場合には、外部成長を達成するために、不動産を担保としている金銭債権及び不動産信託受益権を担保としている金銭債権を信託する信託受益権又は担保とする債券(以下「金銭債権等」といいます。)に投資を行うことがあります。かかる投資が行われた場合、金銭債権等の債務者から直接に担保としている不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

一方、金銭債権等の評価が下落した場合には、会計上の評価損が発生する可能性や、当該金銭債権等の回収を行う場合に、当初投資した金額未滿しか回収することができず、投資損失が発生する可能性があります。また、投資した金銭債権等が債務不履行により予定された金利・信託配当等を受け取れなくなる可能性があります。

## (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。

減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ト) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本合併後にNH Iから承継するヘルスケア施設及び本合併に伴い取得するヘルスケア施設(取得予定資産)に関して、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた本投資法人又はNH Iが取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの合意を前提に、本書の日付現在、NH Iにおいて実施している投資主優待制度を引き続き継続する予定ですが、これらの前提条件に変更がある場合、本投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

## (チ) 新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は別の機会における売却のための努力を行う予定ですが、新規取得資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、譲渡予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

## (リ) 本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

本投資法人は、2019年11月19日付で、NH Iとの間で、本合併に関して本合併契約を締結していますが、本合併が実現する保証はありません。また、今後の協議・検討の過程において本合併の諸条件が変更される可能性があります。本合併が実現しなかった場合や、本合併の諸条件が変更された場合には、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、本合併に係る一連の契約締結及びその実現に当たり、NH Iの保有資産等に対する精査(デュー・デリジェンス)を行いました。かかる精査等によってNH Iの保有資産等に存する瑕疵等のすべてを認識できる保証はなく、本合併の効力発生後にNH Iの保有資産等の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の資産の状況及び財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本合併が実現した場合においても、本投資法人が当初企図した目的を達成できる保証はありません。なお、投信法上、本投資法人が合併する場合において、合併契約につき本投資法人の投資主総会の承認を要する場合には、当該投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができますが、本投資法人合併については、本投資法人の投資主総会の承認を要しない、いわゆる簡易合

併の方式(投信法第149条の7第2項)によることを予定しているため、本投資法人合併に反対する本投資法人の投資主にも買取請求権は認められません。他方、吸収合併消滅法人であるNH Iにおいては投資主総会の承認を要することから、NH Iの投資主は本合併につき買取請求権を行使することができるため、かかる買取請求権が行使された場合には、本合併後の本投資法人において公正な価格で投資口を買い取る結果、本投資法人の財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

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

### 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として毎月1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。

この報告により、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入力し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。

### 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として任命し、投資企画部、投資オリジネーション部、DOI運用部、JRH運用部、資産運用部、運用企画部、コンストラクション・マネジメント部、ファンド運用部、投資法人企画部、財務部、総務部、経営企画部及びリスク管理・コンプライアンス部の各部長をリスク管理責任者としています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として1ヶ月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっています。

本資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を払っています。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めています。

## 4 【手数料等及び税金】

## (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

## (2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条第1項）、該当事項はありません。

## (3) 【管理報酬等】

役員報酬（規約第32条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとなります。

(イ) 執行役員報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の指定する口座への振込により行います。

(ロ) 監督役員報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員の指定する口座への振込により行います。

本資産運用会社の報酬（規約第39条及び別紙1）

本資産運用会社に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬並びに合併報酬から構成されるものとします。

報酬の種類	計算方法と支払時期
運用報酬1	本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下、それぞれを「計算期間」といいます。）に分割し、計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とします。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとします。
運用報酬2	本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）に3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とします。
取得報酬	運用資産を取得した場合（合併による取得の場合を除きます。）の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除きます。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。
譲渡報酬	運用資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除きます。）の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除きます。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。
合併報酬	他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。以下同じです。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産等のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とします。

各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払に際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとします。



一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人等への支払手数料

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

(イ) 一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a. 委託事務に係る報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下、本項(イ)及び次項(ロ)において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。)に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。  
 なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、合意により一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c.に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- e. 上記a.の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日(同日を含みません。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額(円単位未満切捨て)と、基準日(同日を含みます。)から当該計算期間末日(同日を含みます。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

## (ロ) 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a. 委託業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。  
 なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、合意により資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c.に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- e. 上記a.の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日(同日を含みません。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額(円単位未満切捨て)と、基準日(同日を含みます。)から当該計算期間末日(同日を含みます。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税額を加算した金額とします。

## (基準報酬額表)

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

## (八) 投資主名簿等管理人の報酬

投資主名簿等管理人への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の名義書換等手数料明細表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとし、ただし、名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとし、
- b. 投資主名簿等管理人は、上記 a. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとし、

## (名義書換等手数料明細表)

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

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

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

本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定める。

## (二) 特別口座管理人(みずほ信託銀行株式会社)の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者間で協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難しい事情が生じた場合は、随時両当事者間で協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

## (特別口座管理事務手数料明細表)

項目	主な業務の内容	手数料体系	
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とする。ただし、月額最低基本料を35,000円とする。	
		(投資主数)	(口座1件当たりの基本料)
		口座数のうち最初の5,000口座について	150円
		5,000口座超 10,000口座以下の部分について	140円
		10,000口座超 30,000口座以下の部分について	130円
		30,000口座超 50,000口座以下の部分について	120円
		50,000口座超 100,000口座以下の部分について	110円
		100,000口座を超える部分について	100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替1件につき500円	
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ	取次1件につき300円	
個人番号関係手数料	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、提供及び廃棄又は削除に関する事務	個人番号等の登録1件につき600円	

## (ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社三菱UFJ銀行)の手数料

2015年2月13日に発行した本投資法人の第1回無担保投資法人債、2015年7月28日に発行した第2回無担保投資法人債、2016年6月15日に発行した第3回、第4回無担保投資法人債、2017年6月9日に発行した第5回無担保投資法人債及び2017年9月21日に発行した第6回無担保投資法人債に関する、一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人は、委託事務に関する手数料として1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり7銭及び償還期限1年間当たり20万円を加えた金額を上限として、各投資法人債の払込日に一般事務受託者に支払いしました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しました。
- b. 本投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を經由して、投資法人債権者に対して本投資法人債の元金金の支払を行った者にこれを支払います。当該手数料に賦課される消費税は、本投資法人が負担します。
  - (i) 元金支払手数料支払元金金額の10,000分の0.075
  - (ii) 利金支払手数料支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075
- c. 振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する費用については本投資法人の負担とし、振替機関からの請求に基づき、一般事務受託者を經由して振替機関に納付します。

## (ヘ) 機関運営事務受託者への支払手数料

機関運営事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人は、委託事務に係る報酬(以下「機関運営事務報酬」といいます。)として、以下に定める金額に消費税を加算した金額を、機関運営事務受託者に支払うものとします。

役員会	1期(6ヶ月)当たり90万円
投資主総会	1回当たり20万円

- b. 機関運営事務報酬は、3月、6月、9月、12月のそれぞれの末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下、本項(ヘ)において「計算期間」といいます。)毎に支払うものとし、本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、合意により機関運営事務報酬の金額を変更することができます。

## (ト) 投資口募集事務受託者への支払手数料

本投資法人が2019年11月19日付の役員会で決議した第三者割当による新投資口発行に関して、投資口募集事務受託者に支払う報酬は、以下のとおりです。

本投資法人は、2020年4月30日までに、第三者割当の方法により新たに発行する投資口の募集の取扱いに関する業務の報酬として、1,100,000円(税込み。内、消費税・地方消費税として100,000円)を、別途投資口募集事務受託者が指定する銀行口座に振込む方法により投資口募集事務受託者に支払うものとします。振込手数料は本投資法人が負担します。

## 会計監査人報酬(規約第36条)

会計監査の報酬額は、1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定します。その支払は、決算期後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行います。

## 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 投資法人企画部

東京都中央区銀座六丁目2番1号

電話番号 03-6757-9680

## (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金

投資口及び投資法人債の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当及び上場に関する費用

投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還(廃棄)に要する運搬費

分配金支払に関する費用(投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含みます。)

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び金商法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、PM会社への報酬、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの



## (5) 【課税上の取扱い】

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

## 投資主の税務

## (イ) 個人投資主の税務

## a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が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。

## ( ) 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総数の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。

## ( ) 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( )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d.( )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( )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)	

(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。

## ( ) 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。

## ( ) 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)
2014年～2015年	100万円	-
2016年～2023年	120万円	80万円

## b. 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a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されず(投資口の譲渡損益は発生しません)。

## c. 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。

## ( ) 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a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

## ( ) 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d.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

## d. 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。

## ( ) 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。

## ( ) 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。

## ( ) 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( )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a.( )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。

## ( ) 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( )及び( )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a.(iv)をご参照ください。

## (ロ) 法人投資主の税務

## a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、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%

## b. 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 a. 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。

## c. 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。

## ( ) 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 a. 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。

## ( ) 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。

## d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

## 投資法人の税務

## (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益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号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く)

## (ロ) 不動産流通税の軽減措置

## a. 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%	

## b. 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、全ての居住用区画が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。

## 5 【運用状況】

## (1) 【投資状況】

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。なお、保有資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

資産の種類	賃貸住宅カテゴリーによる区分	投資対象エリア (注1)	第26期		第27期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都23区	12,393	5.5	12,370	5.4
		3大都市圏	16,366	7.2	17,299	7.6
		政令指定都市等	9,701	4.3	9,684	4.3
	ファミリー	東京都23区	4,904	2.2	4,877	2.1
		3大都市圏	11,686	5.1	11,586	5.1
		政令指定都市等	5,370	2.4	5,328	2.3
	小計		60,423	26.6	61,147	26.9
不動産	ワンルーム	東京都23区	39,553	17.4	39,419	17.4
		3大都市圏	38,873	17.1	38,559	17.0
		政令指定都市等	17,804	7.8	17,242	7.6
	ファミリー	東京都23区	30,687	13.5	30,758	13.5
		3大都市圏	22,342	9.8	24,376	10.7
		政令指定都市等	6,162	2.7	5,100	2.2
	小計		155,423	68.5	155,456	68.4
預金その他の資産		11,106	4.9	10,582	4.7	
資産総額計		226,953	100.0	227,187	100.0	

	第26期		第27期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注4)	118,619	52.3	118,740	52.3
純資産総額(注4)	108,334	47.7	108,447	47.7
資産総額	226,953	100.0	227,187	100.0

(注1) 「投資対象エリア」欄に記載されている「3大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減損・減価償却後の帳簿価額)を記載しています。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいます。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産又は預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

## (2) 【投資資産】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

## 【投資不動産物件】

本投資法人は、2019年9月30日現在において、その他投資資産については、不動産及び信託不動産の受益権により保有しています。本投資法人が保有する信託不動産は後記「その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。なお、後記「その他投資資産の主要なもの」記載の信託不動産以外に、本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

## 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、2019年9月30日現在、以下の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(以下、本項において「運用資産」といいます。)を保有しています。

## (イ) 運用資産の概要

運用資産の概要及び価格と投資比率は以下のとおりです。

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.5	1,005	1,270	98.4
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条(注7)	316	0.1	265	286	97.2
	0-1-034	政令指定都市等	グランカーサ南13条(注7)	463	0.2	450	406	95.8
	0-1-035	政令指定都市等	グランカーサ南9条(注7)	533	0.2	521	461	94.5
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.3	758	1,020	96.4
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.4	867	972	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドミー千歳	476	0.2	484	521	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台	448	0.2	444	522	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.5	1,103	1,410	98.7
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.5	1,134	1,320	100.0
	0-1-146	政令指定都市等	グランカーサ永山公園通	1,002	0.4	1,194	1,050	95.8
	0-1-151	政令指定都市等	グランカーサ南11条	830	0.4	881	888	96.4
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町(注7)	512	0.2	463	593	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.2	456	575	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福(注7)	342	0.2	327	300	92.9
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台(注7)	317	0.1	284	363	96.3
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.5	1,158	1,940	100.0
	0-2-137	政令指定都市等	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	1.2	2,772	3,020	100.0
	0-2-140	政令指定都市等	グランカーサ仙台五橋	2,100	0.9	2,129	2,250	94.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷(注7)	499	0.2	426	575	97.9
	0-4-008	東京都23区	willDo清澄	5,024	2.2	4,592	6,580	100.0
	0-4-009	東京都23区	ターキーズ田園調布第2	281	0.1	268	343	100.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	197	287	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア(注7)	506	0.2	480	456	97.2
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.2	499	498	100.0
	0-4-025	東京都23区	ジョイ尾山台	624	0.3	696	659	100.0
	0-4-031	東京都23区	willDo大塚	725	0.3	725	734	100.0
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座(注7)	590	0.3	546	585	98.2
	0-4-039	東京都23区	東信松涛マンション	912	0.4	963	1,020	100.0
	0-4-055	東京都23区	ハーモニー上北沢	400	0.2	393	365	100.0
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	353	445	100.0
	0-4-069	東京都23区	カレッジスクエア北池袋	727	0.3	640	820	100.0
	0-4-070	東京都23区	カレッジスクエア東武練馬	892	0.4	812	987	100.0
	0-4-071	東京都23区	カレッジスクエア赤塚	734	0.3	648	840	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	433	624	100.0
0-4-073	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	215	0.1	193	333	100.0	
0-4-074	東京都23区	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.5	1,013	1,390	100.0	
0-4-075	東京都23区	カレッジスクエア新小岩	724	0.3	671	803	100.0	



タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ワン ルーム	0-4-076	東京都23区	カレッジスクエア木場	639	0.3	565	775	100.0
	0-4-077	東京都23区	カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	460	569	100.0
	0-4-078	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	316	0.1	301	368	100.0
	0-4-089	東京都23区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.4	1,033	1,340	100.0
	0-4-095	東京都23区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	768	1,170	100.0
	0-4-096	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.7	1,429	1,880	97.2
	0-4-097	東京都23区	六本木ライズハウス	912	0.4	876	1,180	97.6
	0-4-098	東京都23区	T Kフラッツ渋谷	4,770	2.1	4,513	6,340	99.6
	0-4-099	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.5	1,046	1,530	98.0
	0-4-100	東京都23区	プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.7	1,435	2,180	99.0
	0-4-101	東京都23区	プロスペクト東雲橋	3,040	1.3	2,812	4,190	98.8
	0-4-102	東京都23区	プロスペクト門前仲町	1,080	0.5	1,008	1,470	100.0
	0-4-103	東京都23区	プロスペクト荻窪	701	0.3	640	948	100.0
	0-4-104	東京都23区	エクセリア池袋WEST	852	0.4	837	1,090	100.0
	0-4-105	東京都23区	プロスペクト大森海岸	1,480	0.7	1,428	2,080	97.9
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.5	942	1,320	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランズ川崎	548	0.2	480	726	95.5
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.2	440	677	100.0
	0-4-120	東京都23区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.0	2,167	3,200	99.2
	0-4-121	東京都23区	ジョイスコート	3,010	1.3	3,001	4,120	100.0
	0-4-122	東京都23区	アクトフォルム浅草	1,216	0.5	1,173	1,950	97.7
	0-4-125	東京都23区	グランカーサ六本木	1,480	0.7	762	949	93.4
	0-4-126	東京都23区	グランカーサ南青山	3,750	1.7	2,306	2,220	100.0
	0-4-127	東京都23区	ストーリーア神宮前	3,160	1.4	3,194	2,640	100.0
	0-4-129	東京都23区	グランカーサ新宿御苑	2,525	1.1	2,543	3,640	100.0
	0-4-133	東京都23区	リエトコート四谷	1,716	0.8	1,756	2,310	98.6
	0-4-134	東京都23区	リエトコート元赤坂	1,095	0.5	1,119	1,530	97.4
	0-4-138	東京都23区	グランカーサ銀座イースト	2,000	0.9	2,106	2,370	100.0
	0-4-145	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	850	0.4	880	942	96.5
	0-4-157	3大都市圏	グランカーサ浦安	886	0.4	961	921	59.6
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.2	408	606	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄(注7)	641	0.3	595	545	97.9
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野(注7)	317	0.1	269	311	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	526	645	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.5	936	1,330	98.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	313	433	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	314	447	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.2	414	704	98.4
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	506	589	100.0
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永(注7)	641	0.3	535	648	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.3	591	745	100.0

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ワン ルーム	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.2	468	585	98.1
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森(注7)	529	0.2	427	563	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.3	563	635	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.2	415	520	100.0
	0-5-147	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.8	1,947	2,350	96.6
	0-5-148	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.5	1,045	1,250	100.0
	0-5-149	3大都市圏	さくらHills名駅NORTH	750	0.3	769	931	100.0
	0-5-158	3大都市圏	グランカーサ千代田(注6)	959	0.4	1,005	961	98.6
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.3	607	694	98.4
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	324	351	96.5
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	353	409	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.3	622	843	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.5	967	960	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w	486	0.2	428	467	97.8
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w	690	0.3	590	671	98.5
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.0	1,965	2,320	99.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.2	442	515	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	685	906	98.5
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.4	734	1,030	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.3	593	785	98.4
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.2	510	587	100.0
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川(注7)	385	0.2	341	507	100.0
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美草園(注7)	277	0.1	249	330	96.6
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.3	634	910	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	309	431	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.1	252	307	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	518	727	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.6	1,179	1,740	98.6
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.1	2,417	2,900	99.4
	0-6-136	3大都市圏	プレジオ都島	1,610	0.7	1,604	1,800	99.2
	0-6-139	3大都市圏	セレニテ新大阪式番館	3,510	1.6	3,590	3,790	98.9
	0-6-141	3大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.9	2,024	2,320	99.2
	0-6-142	3大都市圏	セレニテ本町グランデ	4,286	1.9	4,216	5,540	98.9
	0-6-143	3大都市圏	グランシス天満橋	4,050	1.8	4,044	4,720	100.0
	0-6-144	3大都市圏	デイグラン鶴見	1,030	0.5	1,043	1,180	100.0
	0-6-150	3大都市圏	ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.6	1,426	1,730	99.3
0-6-152	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	1.0	2,219	2,460	99.3	
0-6-153	3大都市圏	セレニテ梅田EST	1,057	0.5	1,096	1,190	100.0	
0-6-154	3大都市圏	セレニテ夕陽丘EST	811	0.4	841	910	100.0	
0-6-155	3大都市圏	セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.5	1,201	1,220	87.0	
0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.5	978	1,390	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ワン ルーム	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.5	919	1,250	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.1	2,302	2,650	97.6
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.7	1,524	1,820	100.0
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.1	4,497	6,100	100.0
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.2	597	1,030	98.4
	F-1-069	政令指定都市等	グランカーサ裏参道	1,510	0.7	1,614	1,840	95.3
	F-1-070	政令指定都市等	グランカーサ北3条	1,265	0.6	1,331	1,540	100.0
	F-1-075	政令指定都市等	知事公館前タワーレジデンス	4,530	2.0	4,633	4,950	94.3
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園 (注7)	396	0.2	358	280	96.8
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島(注7)	550	0.2	485	421	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎(注7)	355	0.2	357	316	88.7
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	355	396	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台(注7)	159	0.1	146	222	92.9
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館(注7)	558	0.2	549	757	94.2
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル(注7)	1,517	0.7	1,561	1,730	97.1
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル(注7)	687	0.3	761	648	100.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.7	1,663	1,950	99.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	395	611	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.3	728	787	96.9
	F-4-011	東京都23区	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	629	730	100.0
	F-4-013	東京都23区	ドリームハイツ	358	0.2	383	466	100.0
	F-4-014	東京都23区	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	567	728	100.0
	F-4-015	東京都23区	王子ハイツ	347	0.2	349	481	100.0
	F-4-016	東京都23区	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	347	482	100.0
	F-4-017	東京都23区	willDo等々力	1,764	0.8	1,778	1,810	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘(注7)	609	0.3	617	634	97.6
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.0	1,940	2,620	98.6
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼(注7)	352	0.2	382	348	90.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ(注7)	453	0.2	458	483	97.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13 (注7)	477	0.2	458	358	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.6	1,214	1,740	100.0
	F-4-031	東京都23区	MGA金町	484	0.2	488	440	96.6
	F-4-035	東京都23区	グリーンヒルズ芦花	662	0.3	699	756	100.0
	F-4-036	東京都23区	ロフティー平井	324	0.1	313	363	95.3
	F-4-038	東京都23区	コロネード春日	3,115	1.4	3,248	2,720	100.0
	F-4-039	東京都23区	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.6	1,270	1,590	100.0
	F-4-040	東京都23区	サンテラス代々木上原	1,180	0.5	1,214	1,590	100.0
	F-4-044	東京都23区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.4	777	1,250	97.2
	F-4-045	東京都23区	パークテラス恵比寿	2,060	0.9	2,024	3,130	100.0
	F-4-046	東京都23区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.7	1,576	2,230	100.0
	F-4-047	東京都23区	プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	1.6	3,256	4,810	98.5
	F-4-048	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	495	700	100.0

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)	
ファミリー	F-4-049	東京都23区	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.5	1,071	1,420	100.0	
	F-4-050	東京都23区	プロスペクト町屋	484	0.2	406	610	95.3	
	F-4-051	東京都23区	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.2	2,485	3,560	100.0	
	F-4-052	東京都23区	プロスペクト森下	1,260	0.6	1,154	1,710	97.6	
	F-4-053	東京都23区	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.5	962	1,770	100.0	
	F-4-054	東京都23区	BELNOS34	1,700	0.8	1,815	2,790	100.0	
	F-4-055	東京都23区	S Kレジデンス	805	0.4	785	1,080	100.0	
	F-4-056	東京都23区	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.4	957	1,390	97.3	
	F-4-057	3大都市圏	ディム橋本	748	0.3	734	1,030	98.0	
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.7	1,346	2,380	97.9	
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.3	705	1,000	100.0	
	F-4-064	東京都23区	グラーナ上野	1,100	0.5	1,081	1,640	100.0	
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,550	2.5	5,202	7,110	98.8	
	F-4-066	東京都23区	リエトコート浅草橋	1,615	0.7	1,621	2,230	100.0	
	F-4-071	東京都23区	グランカーサ新小岩	1,510	0.7	1,570	1,630	100.0	
	F-4-072	東京都23区	グランカーサ両国香番館	1,420	0.6	1,488	1,460	100.0	
	F-4-073	東京都23区	グランカーサ両国武番館	770	0.3	815	813	100.0	
	F-4-076	3大都市圏	グランカーサ北浦和	2,490	1.1	2,611	2,590	13.3	
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	552	804	100.0	
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.3	636	850	100.0	
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.3	543	669	100.0	
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.5	1,151	1,610	96.8	
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.4	952	1,500	100.0	
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	1.7	3,625	5,300	100.0	
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	0.9	1,960	2,750	92.6	
	F-5-074	3大都市圏	さくらHills富士見	2,750	1.2	2,758	3,360	97.2	
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	573	858	98.4	
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.8	1,601	2,060	100.0	
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	387	519	100.0	
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂(注7)	470	0.2	435	480	100.0	
	合計				226,378	100.0	216,604	272,304	98.0

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプです。以下同じです。

(注2) 取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格)を記載しています。

(注3) 投資比率は、不動産及び不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2019年9月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注5) 期末稼働率は、各物件の賃貸可能面積に占める期末時点の賃貸面積の割合を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注6) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(注7) 「willDo北24条」、「グランカーサ南13条」、「グランカーサ南9条」、「willDo西下台町」、「グランメゾン七福」、「リビングステージ東仙台」、「willDo越谷」、「サイトピア」、「willDo新座」、「エクセルシオール栄」、「willDo日比野」、「willDo稲永」、「willDo四日市鶴の森」、「アプレスト桜川」、「プロスペクト美章園」、「ロイヤルガーデン森林公園」、「グリーンパーク小松島」、「ダイアパレス泉崎」、「リビングステージ南仙台」、「高砂関式番館」、「入間駅前第二ビル」、「シエモア桜ヶ丘」、「コリンヌ津田沼」、「茅ヶ崎ダイカンプラザ」、「ウィンベルコーラス平塚第13」、「プロスペクト桂」については、2019年11月19日付で譲渡契約を締結しており、本合併の効力発生等を条件として、2020年4月1日付で譲渡が実行される予定です。以下同じです。

(注8) 本投資法人の保有資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

## (ロ) 運用資産に係る賃貸状況の概要

運用資産に係る賃貸借の状況の概要は以下のとおりです。

## a. 賃貸借状況の概要

テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (年間賃料)の 合計 (千円) (注2)	総賃貸面積の 合計(m <sup>2</sup> ) (X) (注3)	総賃貸可能面積 の合計(m <sup>2</sup> ) (Y) (注4)	全運用資産に 係る稼働率 (%) (X)/(Y) (注5)	敷金・保証金等 の合計(千円) (注6)
1	15,829,888	509,130.04	519,719.37	98.0	1,620,080

(注1) 「テナントの総数」の欄には、全運用資産について、2019年9月30日現在の、本投資法人及び不動産信託受託者と賃貸借契約(マスターリース契約)を締結しているテナント(マスターリース業者)の数の合計を記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間賃料)の合計」の欄には、全運用資産に係る2019年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。)を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

(注3) 「総賃貸面積の合計」の欄には、総賃貸可能面積の合計のうち、2019年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づき賃貸に供されている面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積の合計」の欄には、2019年9月30日現在の全運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。また、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注5) 「全運用資産に係る稼働率」欄には、全運用資産の総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、期末稼働率の推移は以下のとおりです。

第18期 (2015年3月31日現在)	第19期 (2015年9月30日現在)	第20期 (2016年3月31日現在)	第21期 (2016年9月30日現在)	第22期 (2017年3月31日現在)
98.8%	98.6%	99.0%	98.4%	98.7%
第23期 (2017年9月30日現在)	第24期 (2018年3月31日現在)	第25期 (2018年9月30日現在)	第26期 (2019年3月31日現在)	第27期 (2019年9月30日現在)
98.4%	99.1%	98.6%	99.0%	98.0%

(注6) 「敷金・保証金等の合計」欄には、全運用資産に係る2019年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく敷金(敷引きがある場合には敷引き後の金額)及び保証金の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

## b. 主要な運用資産の概要

運用資産のうち、賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものではありません。

## c. 主要なテナントへの賃貸概要

運用資産のうち、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントは以下のとおりです。

(2019年9月30日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
テナント名：合同会社日本賃貸住宅(特別目的会社)							
サテラ北34条	99,302	7,023	5,599.71	1.1%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wilDo北24条	23,352	1,382	1,244.61	0.2%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ南13条	32,532	2,270	1,760.16	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ南9条	38,232	2,700	2,123.11	0.4%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
スカイヒルズN15	78,663	5,164	3,397.49	0.7%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
スカイヒルズ栄町	77,316	13,552	5,335.70	1.0%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
ドーマー千歳	50,706	20,750	2,239.00	0.4%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
スカイヒルズ高台	54,896	5,060	3,748.80	0.7%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
アルファタワー札幌 南4条	99,350	7,704	4,357.68	0.9%	2022年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
クレジデンス札幌・ 南4条	89,912	8,681	3,581.86	0.7%	2023年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ永山公園通	77,240	5,547	3,757.78	0.7%	2024年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ南11条	58,148	5,056	2,574.32	0.5%	2026年 2月28日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wilDo西下台町	45,393	-	2,304.00	0.5%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wilDo上杉3丁目	42,600	3,191	1,517.81	0.3%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランメゾン七福	25,999	3,039	1,007.17	0.2%	2027年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
リビングステージ東仙台	32,671	2,729	1,537.73	0.3%	2021年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
ウエストパーク支倉	136,447	12,877	5,150.62	1.0%	2022年 3月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
フォレスト・ヒル 仙台青葉	193,035	14,643	6,497.06	1.3%	2024年 6月30日	期間満了日の1年前から6か月前までの 間に意思表示なき場合は同条件で更に 1年間更新され、その後も同様。	
グランカーサ仙台五橋	128,484	11,744	4,463.52	0.9%	2025年 2月28日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wilDo越谷	37,050	2,510	1,204.78	0.2%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
willDo清澄	331,488	23,112	7,497.46	1.5%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ターキーズ田園調布第2	19,236	1,503	462.12	0.1%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo横浜南	18,911	1,635	493.59	0.1%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
サイトピア	40,929	6,311	1,649.70	0.3%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
VISTAシュブリーム	31,188	2,689	892.88	0.2%	2026年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ジョイ尾山台	41,208	9,287	1,033.40	0.2%	2026年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo大塚	42,684	3,673	1,091.54	0.2%	2026年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo新座	41,747	2,783	1,237.50	0.2%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
東信松涛マンション	53,611	14,655	1,044.66	0.2%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ハーモニー上北沢	23,052	1,725	539.48	0.1%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo南浦和	27,205	3,772	725.62	0.1%	2027年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア北池袋	40,620	5,000	1,065.00	0.2%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア東武練馬	52,020	6,300	1,360.10	0.3%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア赤塚	42,312	5,720	1,110.75	0.2%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア東久留米	31,147	-	936.72	0.2%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア早稲田II	12,524	-	297.24	0.1%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア茗荷谷	58,263	-	1,420.77	0.3%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア新小岩	40,046	-	1,139.10	0.2%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア木場	36,853	4,200	897.39	0.2%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア錦糸町	26,052	3,100	667.36	0.1%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
カレッジスクエア早稲田	16,758	-	392.03	0.1%	2027年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
レキシントン・スクエア 新宿御苑	73,528	7,434	1,383.59	0.3%	2027年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	



物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
プロスペクト日本橋本町	62,616	5,065	1,295.76	0.3%	2024年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	92,340	8,564	1,728.27	0.3%	2022年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
六本木ライズハウス	60,048	6,091	1,212.31	0.2%	2024年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
T Kフラッツ渋谷	349,492	50,383	6,952.94	1.4%	2021年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	70,512	7,386	1,249.50	0.2%	2022年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクトKALON 三ノ輪	120,216	10,335	3,045.57	0.6%	2027年 9月29日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト東雲橋	221,590	25,676	4,861.34	1.0%	2021年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト門前仲町	79,008	6,434	1,790.56	0.4%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト荻窪	48,076	5,153	1,123.59	0.2%	2027年 4月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
エクセリア池袋WEST	61,176	5,160	1,379.52	0.3%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト大森海岸	108,462	9,737	2,454.42	0.5%	2023年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト武蔵新城	83,688	13,778	1,855.03	0.4%	2028年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
フレグランズ川崎	39,948	3,768	1,017.43	0.2%	2024年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト中央林間	44,616	3,316	1,121.28	0.2%	2026年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ガーラブレイス新宿御苑	152,016	14,535	2,814.75	0.6%	2021年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ジョイスコート	235,464	23,508	6,268.53	1.2%	2021年 9月19日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
アクトフォルム浅草	93,450	13,679	2,170.14	0.4%	2022年 2月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ六本木	53,268	8,044	1,315.01	0.3%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ南青山	116,288	42,060	1,862.73	0.4%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ストーリー神宮前	123,936	15,699	2,071.60	0.4%	2027年 12月25日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ新宿御苑	169,614	37,152	3,307.07	0.6%	2022年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リエトコート四谷	111,495	11,019	2,363.87	0.5%	2023年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
リエトコート元赤坂	72,973	10,069	1,250.18	0.2%	2023年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ銀座 イースト	116,718	14,198	2,774.19	0.5%	2024年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ三ノ輪	48,636	5,523	1,197.76	0.2%	2025年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ浦安	28,104	413	594.83	0.1%	2029年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo金山正木	38,652	2,551	1,167.48	0.2%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
エクセルシオール栄	38,112	3,099	1,455.59	0.3%	2026年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo日比野	22,896	1,181	767.25	0.2%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo千代田	44,315	2,502	1,422.00	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo太閤通	80,761	3,860	3,064.38	0.6%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo金山	28,968	1,989	892.44	0.2%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo金山沢下	30,554	1,884	970.80	0.2%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo勝川	43,890	2,820	1,524.60	0.3%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ステージア黄金	42,948	1,590	1,651.21	0.3%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo稲永	53,185	2,699	2,386.74	0.5%	2027年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo東別院	51,732	3,064	1,640.76	0.3%	2027年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo松原	41,189	2,256	1,319.70	0.3%	2027年 12月25日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo四日市鶴の森	49,436	3,750	2,160.00	0.4%	2027年 12月25日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo代官町	44,760	1,762	1,320.00	0.3%	2028年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo高畑	39,051	2,541	1,319.22	0.3%	2028年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
さくらHillsリバーサイド WEST	124,444	11,177	4,349.04	0.9%	2025年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
さくらHillsリバーサイド EAST	69,855	8,417	2,288.65	0.4%	2025年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
さくらHills名駅NORTH	50,898	4,680	1,685.16	0.3%	2025年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
グランカーサ千代田 (注5)	54,584	2,942	1,771.94	0.3%	2029年 9月30日	期間満了日の1年前から6か月前までの間に意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo市岡	46,968	1,926	1,654.93	0.3%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo海老江	23,886	659	736.77	0.1%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo今福西	27,060	1,752	1,040.41	0.2%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo塚本	53,788	3,445	1,711.17	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo谷町	61,062	3,378	1,927.80	0.4%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo難波w	32,431	1,113	1,121.43	0.2%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo難波w	47,724	1,110	1,674.15	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo浜崎通	162,042	8,680	5,857.11	1.2%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo南森町	32,652	1,339	1,028.48	0.2%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo松屋町	55,198	2,951	1,836.94	0.4%	2027年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo新大阪	60,790	3,637	1,713.36	0.3%	2027年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo三宮イースト	54,022	3,156	1,732.06	0.3%	2027年 12月25日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
willDo九条	42,456	1,053	1,260.36	0.2%	2028年 2月29日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
アプレスト桜川	36,240	1,738	1,009.92	0.2%	2024年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
プロスペクト美章園	22,870	1,910	871.31	0.2%	2026年 2月28日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
プロスペクト中之島	56,868	2,461	1,615.05	0.3%	2026年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
プロスペクト豊中服部	30,096	3,000	981.12	0.2%	2026年 2月28日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
プロスペクト下鴨	22,343	1,172	675.21	0.1%	2026年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
プロスペクト河原町五条	49,162	3,814	1,523.12	0.3%	2027年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
グランシス江坂	98,910	5,495	2,587.56	0.5%	2021年 3月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	
セレニテ甲子園	176,526	10,669	5,584.33	1.1%	2023年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
ブレジオ都島	116,903	3,556	3,288.28	0.6%	2024年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
セレニテ新大阪式番館	205,560	5,861	6,102.72	1.2%	2024年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ梅田北	126,794	3,787	3,423.75	0.7%	2025年 2月28日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
セレニテ本町グランデ	295,799	23,478	7,507.92	1.5%	2025年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランシス天満橋	271,607	27,202	6,749.31	1.3%	2025年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
デイグラン鶴見	73,512	5,793	2,470.36	0.5%	2024年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
ルネ日本橋アネーロ	104,316	5,297	3,091.14	0.6%	2025年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
HS梅田EAST	134,718	3,867	3,333.83	0.7%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
セレニテ梅田EST	66,494	1,224	1,715.35	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
セレニテタ陽丘EST	52,237	210	1,397.20	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
セレニテ梅田ルフレ	57,761	286	1,441.41	0.3%	2029年 7月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wi  Do岡山駅西口	93,236	10,389	3,794.40	0.7%	2027年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wi  Do岡山大供	84,168	7,533	3,446.94	0.7%	2028年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
wi  Do中洲	173,500	1,405	5,623.54	1.1%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
ルネッサンス21博多	113,215	1,928	4,010.95	0.8%	2023年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランパーク天神	368,849	9,771	14,299.21	2.8%	2024年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
パレドール円山	87,048	8,537	4,563.88	0.9%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ裏参道	106,361	8,977	4,322.67	0.8%	2024年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ北3条	95,513	6,906	4,346.56	0.9%	2024年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
知事公館前 タワーレジデンス	278,294	29,820	11,039.85	2.2%	2026年 10月31日	期間満了日の1年前から6か月前までの 間に意思表示なき場合は同条件で更に 1年間更新され、その後も同様。	
ロイヤルガーデン 森林公園	32,143	3,694	1,986.16	0.4%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グリーンパーク小松島	40,946	4,318	3,027.17	0.6%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
ダイアパレス泉崎	28,368	2,971	1,827.40	0.4%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo高砂	30,221	2,662	1,623.68	0.3%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リビングステージ南仙台	20,752	3,119	1,235.73	0.2%	2021年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
高砂関式番館	56,582	12,218	3,111.05	0.6%	2021年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
人間駅前ビル	118,211	55,371	4,233.86	0.8%	2020年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
人間駅前第二ビル	54,844	11,235	3,592.48	0.7%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
セレーノ大宮	127,924	10,101	6,644.38	1.3%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
すずらん館	34,442	6,599	1,160.80	0.2%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ボヌール常盤	54,693	7,024	1,892.27	0.4%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロフィットリンク 竹ノ塚	49,166	4,187	2,431.33	0.5%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ドリームハイツ	28,923	7,681	1,100.31	0.2%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グリーンヒルズ飛鳥山	42,680	3,868	1,477.38	0.3%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
王子ハイツ	31,688	8,504	986.52	0.2%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
阪上ロイヤルハイツ第二	32,892	3,672	1,173.65	0.2%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo等々力	95,926	18,660	2,422.06	0.5%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
シェモア桜ヶ丘	44,424	6,521	1,866.25	0.4%	2025年 12月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リーベスト西千葉	202,944	25,921	10,901.04	2.1%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
コリンヌ津田沼	24,036	1,509	1,292.22	0.3%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
茅ヶ崎ダイカンプラザ	37,620	4,716	1,785.63	0.4%	2020年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ウィンベルコーラス 平塚第13	31,704	2,799	1,533.82	0.3%	2026年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リーベスト東中山	130,572	16,930	6,011.80	1.2%	2026年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
MGA金町	30,048	3,048	1,471.05	0.3%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
グリーンヒルズ芦花	41,951	4,344	1,199.95	0.2%	2027年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ロフティー平井	23,544	2,300	876.34	0.2%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
コロネード春日	152,182	30,841	4,344.72	0.9%	2027年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
THEパームス代々木上原 コスモテラス	80,934	9,735	1,804.69	0.4%	2027年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
サンテラス代々木上原	81,093	9,820	1,763.33	0.3%	2027年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト日本橋 小網町	59,112	6,141	1,325.72	0.3%	2027年 4月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
パークテラス恵比寿	139,536	23,316	2,755.28	0.5%	2022年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト道玄坂	110,028	13,221	2,081.54	0.4%	2025年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト・グラース 広尾	221,766	28,160	3,804.09	0.7%	2021年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト初台	38,256	3,378	817.43	0.2%	2025年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト西巢鴨	77,734	9,810	2,063.60	0.4%	2027年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト町屋	35,556	4,036	1,122.55	0.2%	2026年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト清澄庭園	188,244	19,876	5,601.46	1.1%	2022年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト森下	90,576	9,246	2,342.49	0.5%	2026年 2月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト恩賜公園	87,888	8,903	2,073.21	0.4%	2025年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
BELNOS34	170,340	29,985	5,328.66	1.0%	2022年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
SKレジデンス	67,089	13,141	1,624.73	0.3%	2023年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
エンゼルハイム西六郷 第2	85,955	10,069	2,702.05	0.5%	2022年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ディム橋本	80,376	8,281	3,072.26	0.6%	2022年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト川崎	119,685	14,030	3,334.41	0.7%	2026年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト浦和常盤	61,147	6,631	2,263.20	0.4%	2024年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グラーナ上野	84,768	12,621	2,147.40	0.4%	2021年 9月19日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合 (注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	423,269	67,201	13,423.70	2.6%	2020年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
リエトコート浅草橋	110,016	12,521	2,632.94	0.5%	2023年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ新小岩	81,828	11,453	2,467.92	0.5%	2025年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ両国壱番館	74,952	9,814	2,136.53	0.4%	2025年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ両国貳番館	41,628	5,085	1,131.90	0.2%	2025年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ北浦和	17,916	-	510.80	0.1%	2029年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
willDo伝馬町	53,896	4,162	2,185.20	0.4%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
ステラートシティ桜山	50,454	4,398	1,914.07	0.4%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
willDo黒川	44,892	3,770	1,933.37	0.4%	2020年 3月31日	期間満了日の1か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ代官町	110,541	15,433	5,769.98	1.1%	2024年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ御器所	112,475	13,603	5,195.21	1.0%	2024年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
リエトコート丸の内	300,985	31,489	9,350.67	1.8%	2023年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
グランカーサ上前津	146,076	14,550	4,967.05	1.0%	2024年 1月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
さくらHills富士見	180,967	12,922	6,577.97	1.3%	2025年 12月31日	期間満了日の1年前から6か月前までの 間に意思表示なき場合は同条件で更に 1年間更新され、その後も同様。	
willDo西明石	66,331	5,471	4,627.97	0.9%	2026年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
ラ・ヴィータ日本橋	127,560	7,566	4,647.08	0.9%	2027年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
クラウンハイム西田辺	36,224	2,262	1,536.03	0.3%	2026年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
プロスペクト桂	34,647	2,798	1,796.59	0.4%	2026年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新され、 その後も同様。	
主要なテナントの合計	15,829,888	1,620,080	509,130.04	100.0%	-	-	-
合計	15,829,888	1,620,080	509,130.04	100.0%	-	-	-

(注1)「年間賃料」は、2019年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。)を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。以下同じです。

(注2)「敷金・保証金」は、2019年9月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく敷金(敷引きがある場合には敷引き後の金額)及び保証金の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3)「賃貸面積」は、上記のテナントを賃借人として2019年9月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づきますが、算出の基準となる賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4)「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計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。

(注5)「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

## (八) 個別資産の概要

本投資法人が2019年9月30日現在保有する運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりであり、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

## a. 物件特性に関する説明

「物件特性」の記載は、本資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

## b. 所在地、土地、建物に関する説明

- ・「住居表示」が実施されていないものは、番地表示による建物所在又は登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」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。)第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
- ・建物の「構造/階数」は、登記簿上の記載に基づき、以下の略称により記載しています。  
RC: 鉄筋コンクリート造 SRC: 鉄骨鉄筋コンクリート造 S: 鉄骨造
- ・「賃貸可能戸数」は、2019年9月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2019年9月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

## c. 受託者に関する説明

「信託受託者」は、2019年9月30日現在における信託受託者を記載しています。2019年9月30日現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「-」と記載しています。

## d. 取得価格に関する説明

「取得価格」は、当該運用資産の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は売買契約書に記載された消費税等相当額を除く不動産等の譲渡金額)を記載しています。



## e. マスターリース会社、マスターリース種別に関する説明

- ・「マスターリース会社」は、本書の日付現在において当該資産につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

## f. PM会社

- ・「PM会社」は、本書の日付現在におけるPM会社を記載しています。

## g. 特記事項

「特記事項」は、各運用資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、各運用資産の一部については、航空法又は自衛隊法に基づく高さ制限を受けませんが、個別の記載はしていません。

物件番号	0-1-001	物件名称	サテラ北34条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号		取得価格(百万円)	1,133
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	3,398.25㎡	賃貸可能戸数	181
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%、200%/60%	賃貸可能面積	5,691.72㎡
建物	建築時期	1994年9月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,859.56㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北34条」駅から徒歩約3分に位置します。北区には、JR学園都市線や近隣幹線道路である石狩街道を運行している路線バスもあり、交通施設に恵まれています。札幌駅北口の再開発事業によってIT関連企業を中心とした進出意欲が高まり、単身社会人の需要があるだけでなく、交通等の利便性を指向する高齢者ニーズに対応した住居エリアとしても注目されています。周辺には、ショッピングセンターや飲食店等の生活利便施設も多くあります。また、札幌市内には大学が多数あり、札幌市内の地下鉄・市電・バスの交通網による移動アクセスの良さから、学生の需要も見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-1-032	物件名称	willDo北24条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号		取得価格(百万円)	316
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	330.57㎡	賃貸可能戸数	36
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,279.89㎡
建物	建築時期	2006年2月27日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,477.53㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅から徒歩約5分に位置します。北海道中心地である「さっぽろ」駅まで約5分とアクセスも良好です。周辺には、商業、サービス業、飲食業が集積していることに加え、行政機関やコンベンション施設も立地しており、北区の中心的位置付けになっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-1-034	物件名称	グランカーサ南13条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号		取得価格(百万円)	463
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	668.33㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,836.38㎡
建物	建築時期	2006年1月31日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,145.82㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市電「行啓通」停から徒歩約5分に位置します。市内の中心商業地のひとつである札幌市電「すすきの」停(札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅の乗換え電停)まで乗車約9分と交通至便な立地特性から、近年の都心回帰傾向と相俟ってマンションの継続的な新規供給があるエリアです。周辺には、戸建住宅とマンション等が混在する住宅地域が広がっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	0-1-035	物件名称	グランカーサ南9条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号		取得価格(百万円)	533
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	778.57㎡	賃貸可能戸数	55
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	2,246.01㎡
建物	建築時期	2006年10月27日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,668.97㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根14階建	P M会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、札幌市電「西線9条旭山公園通」停から徒歩約6分に位置します。札幌市電を利用することにより札幌の商業地である札幌市電「西4丁目」停(札幌市営地下鉄東西線・南北線「大通」駅の乗換え駅)まで乗車約13分と中心部へのアクセスも良好です。周辺には、西屯田通り沿いに中高層のマンションや事業所等が建ち並んでいる地域が広がっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
隣地所有者の所在を確認できないため、本物件土地と当該隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	0-1-090	物件名称	スカイヒルズN15	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北十五条西三丁目2番14号		取得価格(百万円)	712
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,232.73㎡	賃貸可能戸数	111
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	3,524.83㎡
建物	建築時期	2000年3月2日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,754.86㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC・RC陸屋根15階建	P M会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分に位置します。同駅より「さっぽろ」駅までは約3分、本物件よりJR「札幌」駅までは徒歩約13分と利便性の高い立地に存します。周辺には、北海道大学や北海道大学病院等の関連施設があり環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-1-091	物件名称	スカイヒルズ栄町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	北海道千歳市栄町四丁目19番1号		取得価格(百万円)	832
土地	用途地域	第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	4,189.97㎡	賃貸可能戸数	134
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	5,335.70㎡
建物	建築時期	2002年2月21日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,775.39㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根10階建	P M会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約10分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、賃貸マンションが多い住宅地域で、大型ショッピングセンターもあり、生活環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-1-092	物件名称	ドーミー千歳	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	北海道千歳市高台二丁目5番10号		取得価格(百万円)	476
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,796.60㎡	賃貸可能戸数	110
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,239.00㎡
建物	建築時期	1999年3月8日	信託受託者	-
	用途	寄宿舎	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,383.02㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、「JR千歳線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活環境も良好です。また、周辺エリアには教育施設も存します。居室構成は、1Rを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-1-093	物件名称	スカイヒルズ高台	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	北海道千歳市高台四丁目1番6号		取得価格(百万円)	448
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	2,401.78㎡	賃貸可能戸数	120
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	3,748.80㎡
建物	建築時期	1992年1月28日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,712.47㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、「JR千歳線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺には、戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域が広がっており、生活環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-1-128	物件名称	アルファタワー札幌南4条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2012年8月31日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南4条東三丁目17番地3(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	1,185
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	913.51㎡	賃貸可能戸数	100
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	4,413.21㎡
建物	建築時期	2009年4月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,677.20㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩約6分に位置します。オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で2駅、「大通」駅まで1駅と、アクセスにも優れています。四季を通じイベントが開催される大通公園や、新たに整備され「憩いの場」となった創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-1-132	物件名称	クレジデンス札幌・南4条	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2013年11月29日	
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南四条東二丁目18番地1(住居表示未実施地区)	取得価格(百万円)	1,140	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	622.68㎡	賃貸可能戸数	99
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	3,581.86㎡
建物	建築時期	2007年9月1日	信託受託者	-
	用途	店舗・共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,387.53㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から距離約300m、徒歩約4分、札幌市営地下鉄東西線・南北線・東豊線「大通」駅から距離約390m、徒歩約5分に位置します。オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で1駅と、中心部へのアクセスにも優れています。四季を通じイベントが開催される大通公園や、新たに整備され「憩いの場」となった創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好です。居室構成は、1Kと1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-1-146	物件名称	グランカーサ永山公園通	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2015年12月1日	
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区北一条東九丁目13番地4(住居表示未実施地区)	取得価格(百万円)	1,002	
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,346.65㎡	賃貸可能戸数	92
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	3,921.77㎡
建物	建築時期	2007年2月5日、 2007年1月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅、共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,645.03㎡、1,957.65㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建、 RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅及びJR函館本線「苗穂」駅のいずれからも徒歩10分に位置する鉄筋コンクリート造12階建の単身者・DINKS向けのマンションです。創成川東エリアの住宅地に位置し、周辺環境が良いことに加え、大型ショッピングセンターの「アリオ札幌」、複合商業施設である「サッポロファクトリー」等の商業施設が近く、札幌市内の主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であることから、単身者やDINKSを中心に幅広い需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-1-151	物件名称	グランカーサ南11条	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2016年3月1日	
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南十一条西七丁目1番1号	取得価格(百万円)	830	
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,024.97㎡	賃貸可能戸数	72
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	2,671.28㎡
建物	建築時期	2007年4月2日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,352.20㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付10階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市電「中島公園通」電停から徒歩約1分、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約8分に位置する鉄筋コンクリート造10階建の単身者及びDINKS向けのマンションです。本物件1階にはコンビニエンスストアがあることに加え、商業中心地のすすきのエリア及び札幌市内の主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であることから、生活利便性に優れ、幅広い賃貸需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
<p>本物件の東側道路は、1936年10月2日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。</p>				

物件番号	0-2-037	物件名称	willDo西下台町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	岩手県盛岡市西下台町16番32号		取得価格(百万円)	512
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,546.86㎡(注1)	賃貸可能戸数	76
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,304.00㎡
建物	建築時期	2006年5月23日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,508.35㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注2)
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	株式会社パーシティハウス
物件特性/地域特性				
本物件は、岩手県交通「館坂橋」バス停から徒歩約10分に位置します。周辺には、岩手大学の広大な敷地があり、岩手大学の学生をターゲットとしたマンションやアパートが多く見られます。また近くに大型商業施設があり生活利便性の高い住宅地となっています。居室構成は、1Rを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注1)本物件土地の一部(約103㎡)が道路として使用されています。

(注2)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-2-054	物件名称	willDo上杉3丁目	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号		取得価格(百万円)	506
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	839.87㎡	賃貸可能戸数	46
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%	賃貸可能面積	1,517.81㎡
建物	建築時期	2007年3月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,594.43㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、仙台市営地下南北線「勾当台公園」駅から徒歩約8分に位置します。仙台市中心部に位置した立地から、最寄駅である「勾当台公園」駅より「仙台」駅まで約3分で移動できるなど、市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好です。周辺には、都市型商住混在地域が広がっており、マンション、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号	0-2-065	物件名称	グランメゾン七福	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年11月7日
所在地(住居表示)	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号		取得価格(百万円)	342
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	832.21㎡	賃貸可能戸数	38
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,083.70㎡
建物	建築時期	1999年2月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,183.59㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、仙台市営地下鉄南北線「富沢」駅から徒歩約7分に位置します。最寄駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約12分と近接していることなどから、中心部へのアクセスも良好です。周辺には、大型商業施設があり、生活利便性の高い住宅地となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-2-094	物件名称	リビングステージ東仙台	
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号	取得価格(百万円)	317	
土地	用途地域	第一種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	904.00㎡	賃貸可能戸数	52
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,596.53㎡
建物	建築時期	1996年7月11日	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
	用途	共同住宅・駐車場	信託期間満了日	2020年3月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,679.80㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根 6階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約6分という立地の良さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。周辺には、仙台市中心市街地へ通勤するサラリーマンのベッドタウンとして成熟した地域があります。居室構成は、2Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-2-123	物件名称	ウエストパーク支倉	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2012年3月22日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区支倉町2番50号	取得価格(百万円)	1,240	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,375.30㎡	賃貸可能戸数	138
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	5,150.62㎡
建物	建築時期	2007年3月7日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,503.02㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付13階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩約12分に位置します。最寄駅より仙台中心部へ約4分程度と良好なアクセスを有し、生活利便性に変えられた物件です。周辺には、東北大学病院や宮城県知事公館、西公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。また、「仙台七夕花火祭」など祭りの会場ともなっている広瀬川や、「みちのくYOSAKOIまつり」が行われる定禅寺通りにも近接しております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-2-137	物件名称	フォレスト・ヒル仙台青葉	
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2014年7月1日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区川内瀬橋通5番1号	取得価格(百万円)	2,750	
土地	用途地域	第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	4,016.54㎡	賃貸可能戸数	252
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	6,497.06㎡
建物	建築時期	2007年3月8日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2024年6月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	8,146.44㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根 9階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東北大学川内キャンパスや宮城教育大学に近接した総戸数252戸(1R:46戸、1K:206戸)のワンルームマンションで、これら大学の学生や大学関係者からの賃貸需給が見込まれます。また、仙台駅西口方面に形成されている主要ビジネス街及び中心商業地へのアクセスも良好であることに加え、2015年12月に本物件から徒歩約9分の場所に仙台市営地下鉄東西線「国際センター」駅が開業したことにより市内中心部に勤務する単身者層の需要も見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-2-140	物件名称	グランカーサ仙台五橋	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2015年2月2日
所在地(住居表示)	宮城県仙台市若林区清水小路8番1号		取得価格(百万円)	2,100
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,107.46㎡	賃貸可能戸数	120
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	4,726.20㎡
建物	建築時期	2007年11月15日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2025年2月28日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,350.06㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根16階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、仙台市地下鉄南北線「五橋」駅から徒歩約1分に位置する鉄筋コンクリート造16階建てのマンションです。最寄駅への接近性に優れ、また、主要ビジネス街及び中心商業地へのアクセスも良好であり、居住の快適性と都心生活の利便性を兼ね備えた立地特性を有しています。居室構成は、1Kから3LDKまで幅広いタイプを備えているほか、免震構造の設計がなされているなど、幅広い賃貸需要者のニーズに応えられる設計・仕様となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-005	物件名称	willDo越谷	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	埼玉県越谷市弥生町11番13号		取得価格(百万円)	499
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	516.40㎡	賃貸可能戸数	49
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,230.28㎡
建物	建築時期	2005年4月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,403.70㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武スカイツリーライン「越谷」駅から徒歩約3分に位置します。東武スカイツリーラインは、東京メトロ半蔵門線との直通運転により「渋谷」駅までのアクセスが可能で交通利便性が良好です。周辺は、一般戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在し、かつて日光街道の宿場町として発展した地域で、現在も商業施設や銀行等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。オートロック設備を備え防災・防犯・内装設備が充実していることもあり、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北西側道路は、1987年11月24日に計画決定を受けた都市計画道路です(事業開始時期は未定です。)。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約8m後退する予定です。</p>				

物件番号	0-4-008	物件名称	willDo清澄	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年6月22日
所在地(住居表示)	東京都江東区清澄一丁目2番24号		取得価格(百万円)	5,024
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	2,775.96㎡	賃貸可能戸数	200
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	7,497.46㎡
建物	建築時期	2005年12月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	9,948.90㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置します。また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩約14分に位置し、交通利便性は良好です。周辺には、同駅の西方の高層住宅を中心に配送センター・事務所・工場等も混在する地域があります。従来は倉庫・工場用地としての利用が中心の地域でしたが、都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件番号	0-4-009	物件名称	ターキーズ田園調布第2	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	東京都大田区田園調布本町57番8号		取得価格(百万円)	281
土地	用途地域	準住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	248.88㎡	賃貸可能戸数	27
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	462.12㎡
建物	建築時期	1989年2月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	491.78㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東急池上線「御嶽山」駅から徒歩約4分に位置します。東急池上線沿線は、良好な住環境の住宅が数多く存在しており、人気の高いエリアの一角です。また、「渋谷」駅を中心に東急電鉄各線の乗り換えアクセスが良好なため、単身社会人の需要が見込まれます。大田区の東急電鉄沿線には大学や専門学校が多く存在することから、学生の需要も見込まれます。周辺には、大型スーパー及び商店街があり、交通・生活ともに利便性は良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-011	物件名称	willDo横浜南	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番地9		取得価格(百万円)	233
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	196.95㎡	賃貸可能戸数	21
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	493.59㎡
建物	建築時期	2002年2月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	641.86㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約5分に位置します。同駅から横浜の中心地、関内までは約5分と交通利便性に優れています。周辺には、関内から続くショッピングモールが徒歩圏内にあり、生活利便性が良好な地域です。また、小型犬・猫等のペットの飼育も可能であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-012	物件名称	サイトピア	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年6月22日
所在地(住居表示)	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目10番13号		取得価格(百万円)	506
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	654.00㎡	賃貸可能戸数	86
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,697.50㎡
建物	建築時期	1987年10月31日	信託受託者	-
	用途	店舗・事務所・共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,949.05㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC・RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR横浜線「淵野辺」駅から徒歩約5分に位置します。学園都市としても注目を浴び、桜美林大学、青山学院大学等の学生の需要が見込まれる地域となっています。また、企業の工場等も近接地域にあるため単身者の需要も見込まれます。周辺には、鹿沼台公園もあり、閑静な住宅街となっており、駅前には商業施設が立地し生活利便性も良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-024	物件名称	VISTAシュブリーム	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年8月23日
所在地(住居表示)	東京都町田市中町一丁目8番12号		取得価格(百万円)	563
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	533.49㎡	賃貸可能戸数	37
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	892.88㎡
建物	建築時期	2005年3月3日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	914.28㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根4階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、小田急線「町田」駅より徒歩約8分、JR「町田」駅まで徒歩約10分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約35分、「横浜」駅まで約30分と交通利便性は高く、町田駅前商業施設は賑わいがあり、単身者向けの需要が高い地域です。周辺には、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域があり、コンビニエンスストアやスーパーも存在し、生活利便性は良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-025	物件名称	ジョイ尾山台	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年8月23日
所在地(住居表示)	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10号		取得価格(百万円)	624
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	446.28㎡	賃貸可能戸数	21
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	1,033.40㎡
建物	建築時期	1985年7月18日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,221.70㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東急大井町線「尾山台」駅より徒歩約4分に位置します。周辺には、住宅と商業施設が混在しており、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境であります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-031	物件名称	willDo大塚	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年10月5日
所在地(住居表示)	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号		取得価格(百万円)	725
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	605.57㎡(注)	賃貸可能戸数	27
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	1,091.54㎡
建物	建築時期	1994年3月30日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,168.57㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR山手線「大塚」駅より徒歩約7分、都営三田線「巣鴨」駅より徒歩約7分に位置します。最寄駅から、池袋・新宿・渋谷・東京等の都内各所への交通利便性が良好です。周辺には、低層戸建住宅や賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約0.99㎡)が道路として使用されています。

物件番号	0-4-038	物件名称	willDo新座		
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号		取得価格(百万円)	590	
土地	用途地域	準住居地域	タイプ	ワンルーム	
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏	
	面積	663.40㎡	賃貸可能戸数	56	
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,260.00㎡	
建物	建築時期	2006年11月20日	信託受託者	-	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	信託期間満了日	-	
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	
	延床面積	1,503.52㎡	マスターリース種別	パス・スルー型	
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
物件特性/地域特性					
<p>本物件は、JR武蔵野線「新座」駅から徒歩約7分に位置します。「新座」駅周辺には飲食店が建ち並んでいることに加え大型商業施設もあり、施設内にはスーパーやフードガーデンのほか、ドラッグストア、雑貨店等が営業しているなど生活利便性の高いエリアです。また、近隣2~3km圏内には大学が数校存在していることから学生及び若年層の単身勤労者から多くの需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>					
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件番号	0-4-039	物件名称	東信松涛マンション		
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号		取得価格(百万円)	912	
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム	
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区	
	面積	585.71㎡(注)	賃貸可能戸数	27	
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	1,044.66㎡	
建物	建築時期	1978年6月27日	信託受託者	-	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	信託期間満了日	-	
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	
	延床面積	1,236.01㎡	マスターリース種別	パス・スルー型	
	構造/階数	RC陸屋根4階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
物件特性/地域特性					
<p>本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約9分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。純粋な住宅としての利用だけでなくSOHO等の小規模オフィスとしての潜在需要も望めることなどから安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>					
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

(注) 本物件土地の一部(約27㎡)が道路として使用されています。

物件番号	0-4-055	物件名称	ハーモニー上北沢		
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日	
所在地(住居表示)	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号		取得価格(百万円)	400	
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム	
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区	
	面積	350.14㎡	賃貸可能戸数	29	
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	539.48㎡	
建物	建築時期	1993年2月18日	信託受託者	-	
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-	
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	
	延床面積	662.15㎡	マスターリース種別	パス・スルー型	
	構造/階数	RC陸屋根4階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
物件特性/地域特性					
<p>本物件は、京王線「八幡山」駅より徒歩約4分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約20分と、交通利便性が確保されています。周辺には、中層賃貸マンションが多く、戸建住宅等も存する住宅地域です。専有部はミニ冷蔵庫とエアコン、クローゼット等の収納スペースが備わっており、単身者向けの賃貸マンションとして標準的な設備水準となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>					
特記事項					
特記すべき事項はありません。					

物件番号	0-4-062	物件名称	willDo南浦和	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年8月31日	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号	取得価格(百万円)	396	
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	376.21㎡	賃貸可能戸数	29
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	725.62㎡
建物	建築時期	2007年3月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	800.93㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩約6分に位置します。最寄駅である「南浦和」駅は2路線の利用が可能で、東京都中心部へと向かう京浜東北線は、平日6時～8時のラッシュ時には約10～20分おきに「南浦和」駅からの始発電車がでており、埼玉県南部の京浜東北線沿線の駅において、その選好性は高いです。周辺には、中層の共同住宅、店舗付戸建住宅等建ち並びの中に、駐車場等も点在する地域です。全住戸が南向きで、住戸の設備はオートロック、TVモニター付インターホン、温水洗浄便座等が備わり、需要者のニーズを充分満たす仕様となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-069	物件名称	カレッジスクエア北池袋	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年11月27日	
所在地(住居表示)	東京都板橋区熊野町5番11号	取得価格(百万円)	727	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	332.25㎡(注1)	賃貸可能戸数	50
	容積率/建ぺい率	500%/80%、300%/60%	賃貸可能面積	1,065.00㎡
建物	建築時期	2006年2月28日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,215.44㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注2)
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武東上線「下板橋」駅から徒歩約9分に位置します。商業中心地である「池袋」駅までの乗車時間は約4分と都心部に近接しています。その都心接近性から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注1) 本物件土地の一部(約8.03㎡)が道路として使用されています。

(注2) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-070	物件名称	カレッジスクエア東武練馬	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年11月27日	
所在地(住居表示)	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	取得価格(百万円)	892	
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	573.02㎡	賃貸可能戸数	63
	容積率/建ぺい率	200%/60%、300%/80%	賃貸可能面積	1,360.10㎡
建物	建築時期	2005年10月31日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,706.90㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武東上線「東武練馬」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅より「池袋」駅までの乗車時間は約16分となっており、都心部へのアクセス等の交通利便性が良好です。周辺には、駅前にショッピングセンターや飲食店等が多く見られ、生活利便性も良好となっています。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-071	物件名称	カレッジスクエア赤塚	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年11月27日	
所在地(住居表示)	東京都練馬区北町三丁目15番14号	取得価格(百万円)	734	
土地	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	401.38㎡	賃貸可能戸数	54
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	1,110.75㎡
建物	建築時期	2006年3月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,360.07㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約7分、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約9分に位置します。2駅2路線の利用が可能で、東武東上線沿線には各種大学・専門学校が多く見られることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-072	物件名称	カレッジスクエア東久留米	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年12月18日	
所在地(住居表示)	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	取得価格(百万円)	523	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	250.00㎡	賃貸可能戸数	45
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	936.72㎡
建物	建築時期	2007年9月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,175.55㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
本物件は、西武池袋線「東久留米」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅である「東久留米」駅から「池袋」駅まで最短で約20分、「新宿」駅まで約40分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、市役所などの公共機関や銀行・スーパーマーケット、飲食・物販店舗が集積しており、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。西武池袋線沿線や都心の大学生の需要に充分応じられることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

(注)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-073	物件名称	カレッジスクエア早稲田	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年12月18日	
所在地(住居表示)	東京都豊島区高田一丁目10番22号	取得価格(百万円)	215	
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	139.09㎡	賃貸可能戸数	14
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	297.24㎡
建物	建築時期	2007年7月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	395.43㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
本物件は、都電荒川線「早稲田」駅から徒歩約4分に位置します。「池袋」駅までは約20分、「新宿」駅までは約30分で移動できるなど、都心近接性に優れた立地となっています。周辺は、中層の店舗兼共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-074	物件名称	カレッジスクエア茗荷谷	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年12月18日	
所在地(住居表示)	東京都文京区大塚三丁目41番12号	取得価格(百万円)	1,060	
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	借地権	エリア	東京都23区
	面積	389.80㎡	賃貸可能戸数	68
	容積率/建ぺい率	400%/60%	賃貸可能面積	1,420.77㎡
建物	建築時期	2007年3月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,565.89㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅から徒歩約10分に位置します。「東京」駅まで約12分で移動できるなど、交通利便性に優れた立地です。周辺には、選好性の高い高級住宅地が広くあり、駅周辺に飲食や物販・サービス店舗が集積されており、生活利便性が良好な環境を形成しています。また、近くに東京大学、お茶の水女子大学、中央大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
<p>(1) 本件不動産である建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃貸借契約書により、建物の譲渡及び改築・増築に際しては土地所有者の承諾を得ることが必要です。</p> <p>(2) 本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。</p>				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-075	物件名称	カレッジスクエア新小岩	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年12月18日	
所在地(住居表示)	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	取得価格(百万円)	724	
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	682.51㎡(注1)	賃貸可能戸数	54
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,139.10㎡
建物	建築時期	2007年3月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,483.24㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注2)
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、「JR総武線」新小岩駅から徒歩約14分に位置します。「新小岩」駅北口エリアは小規模な商業施設及び商店街が広がっています。総武線沿線には各種大学・専門学校が多く所在していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

(注1) 本物件土地の一部(約84.22㎡)が道路として使用されています。

(注2) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-076	物件名称	カレッジスクエア木場	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年11月27日
所在地(住居表示)	東京都江東区東陽一丁目25番7号		取得価格(百万円)	639
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	248.97㎡	賃貸可能戸数	42
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	897.39㎡
建物	建築時期	2006年11月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,078.83㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約6分に位置します。「東京」駅まで約16分、「御茶ノ水」駅まで約20分と都心部へのアクセスがよく、交通利便性に優れています。周辺には、映画館併設型の大規模ショッピングセンターがあり、生活利便性の高い地域です。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-077	物件名称	カレッジスクエア錦糸町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年11月27日
所在地(住居表示)	東京都江東区毛利二丁目9番7号		取得価格(百万円)	490
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	244.16㎡	賃貸可能戸数	31
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	667.36㎡
建物	建築時期	2006年3月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	749.27㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、「JR総武線・東京メトロ」錦糸町駅から徒歩約9分に位置します。「錦糸町」駅は「上野」「渋谷」「新宿」「池袋」「大崎」「臨海副都心」と並び東京都により「東京副都心」に定められた、東京を代表する街になっています。駅前にはデパートやスーパー、大型電気製品店等、東東京におけるターミナル駅として商業施設が集積されており、生活利便性の高い地域になっています。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-078	物件名称	カレッジスクエア早稲田	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年12月18日
所在地(住居表示)	東京都新宿区弁天町157番9号		取得価格(百万円)	316
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	252.99㎡(注1)	賃貸可能戸数	19
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	392.03㎡
建物	建築時期	2007年3月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	431.71㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注2)
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付3階建	PM会社	株式会社毎日コムネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅・都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分に位置します。周辺には、大学、各種専門学校が多く立地し、学生向けの飲食店や賃貸マンション・アパートが多く見られる地域です。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

(注1) 本物件土地の一部(約19.94㎡)が道路として使用されています。

(注2) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-089	物件名称	レキシントン・スクエア新宿御苑	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年3月25日
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目36番15号		取得価格(百万円)	1,010
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	402.83㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	1,383.59㎡
建物	建築時期	2005年8月3日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,853.64㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗等の商業施設が多数集積していること、また主要ビジネス街へのアクセスが良好であることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込めます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-095	物件名称	プロスペクト日本橋本町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号		取得価格(百万円)	808
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	174.36㎡	賃貸可能戸数	50
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	1,295.76㎡
建物	建築時期	2004年11月3日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,492.20㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根15階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩約7分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約2分に位置します。「新日本橋」駅からJR総武線快速で「東京」駅まで約3分、「三越前」駅から東京メトロ銀座線で「日本橋」駅まで約2分と都心部にあって交通利便性が良好です。周辺は、昭和通沿いに中高層共同住宅や事務所ビル等が混在する地域です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件番号	0-4-096	物件名称	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	東京都港区高輪一丁目5番14号	取得価格(百万円)	1,480	
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	638.65㎡	賃貸可能戸数	70
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,778.37㎡
建物	建築時期	1999年3月1日	信託受託者	-
	用途	居宅・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,932.63㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付9階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅から徒歩約6分に位置します。周辺は、高層共同住宅を中心とする地域で、交通利便性のほか、日用品店舗・各種学校・区役所(支所)等も比較的近接し生活利便性も良好なことから、今後、この地域に対する高層共同住宅地としての需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
本物件の北東側道路は、1946年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約4m後退する予定です。				

物件番号	0-4-097	物件名称	六本木ライズハウス	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木三丁目16番5号	取得価格(百万円)	912	
土地	用途地域	第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	574.65㎡	賃貸可能戸数	34
	容積率/建ぺい率	400%/60%	賃貸可能面積	1,242.23㎡
建物	建築時期	2003年3月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,691.36㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅から徒歩約8分に位置します。「六本木一丁目」駅から南北線で「永田町」駅まで約3分、「六本木」駅から大江戸線で「新宿」駅まで約10分と、主要都心中心部へのアクセスが良好です。周辺には、「六本木一丁目」駅の南方の中高層の共同住宅や事務所が混在する地域が広がっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-098	物件名称	TKフラッツ渋谷	
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区円山町26番7号	取得価格(百万円)	4,770	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,800.47㎡	賃貸可能戸数	194
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	6,984.28㎡
建物	建築時期	2002年11月8日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	信託期間満了日	2024年3月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	10,012.82㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下2階付14階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約3分、「JR線・東京メトロ各線」渋谷駅から徒歩約11分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は良好であり安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-099	物件名称	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	取得価格(百万円)	1,050	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	275.36㎡	賃貸可能戸数	50
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,275.00㎡
建物	建築時期	1999年2月4日	信託受託者	-
	用途	居宅・駐車場・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,633.00㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約9分に位置します。「中目黒」駅から東急東横線で「渋谷」駅まで約4分と中心部へのアクセスも良好です。周辺には、「山手通り」に面した地域で中高層の共同住宅及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、同駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向け共同住宅が比較的多く見られます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-100	物件名称	プロスペクトKALON 三ノ輪	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号	取得価格(百万円)	1,620	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	473.35㎡	賃貸可能戸数	82
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	3,075.70㎡
建物	建築時期	2007年2月13日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,131.53㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」より徒歩約1分に位置します。同駅より、つくばエクスプレスの新駅が開業した「南千住駅」までは1駅で、開発が進みつつある地域です。また、東京スカイツリー開業で発展が見込まれる業平橋・押上地区の5km圏にもあり、将来性も高いエリアです。周辺には、中高層住宅と商業施設が混在するエリアで、スーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北西道路は、1946年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.9m後退する予定です。</p>				

物件番号	0-4-101	物件名称	プロスペクト東雲橋	
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	東京都江東区東雲一丁目1番7号	取得価格(百万円)	3,040	
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,385.45㎡	賃貸可能戸数	171
	容積率/建ぺい率	400%・300%/60%	賃貸可能面積	4,919.31㎡
建物	建築時期	2004年3月3日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2024年3月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,576.40㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅から徒歩約9分に位置します。周辺には、再開発等により既存の工業・倉庫等の用途から複合商業施設・共同住宅等が開発されています。大規模商業施設も徒歩約2分と近距離にあり生活利便性に優れています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-102	物件名称	プロスペクト門前仲町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都江東区平野二丁目2番3号		取得価格(百万円)	1,080
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	613.01㎡	賃貸可能戸数	62
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	1,790.56㎡
建物	建築時期	2007年1月19日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,969.31㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置します。最寄駅から「大手町」駅まで約7分と都内各所への交通利便性が良好です。周辺には、社寺や緑も多く、生活環境が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-103	物件名称	プロスペクト荻窪	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都杉並区成田東五丁目15番10号		取得価格(百万円)	701
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	731.41㎡	賃貸可能戸数	40
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,123.59㎡
建物	建築時期	2007年2月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,414.20㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、JR中央線、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約10分に位置します。主要中心部へのアクセスは「新宿」駅まで中央線快速利用で約12分、「東京」駅まで約24分と良好です。周辺には、戸建を中心とした閑静な住宅街が広がり住環境に優れています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-104	物件名称	エクセリア池袋WEST	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都豊島区要町一丁目13番4号		取得価格(百万円)	852
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	290.14㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	500%/80%、300%/60%	賃貸可能面積	1,379.52㎡
建物	建築時期	2006年9月8日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,509.37㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ有楽町線、副都心線「要町」駅から徒歩約2分に位置します。同駅から「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスに優れています。周辺には、中小ビルや住宅が混在するエリアで、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-105	物件名称	プロスペクト大森海岸	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都大田区大森北二丁目12番3号		取得価格(百万円)	1,480
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	856.82㎡	賃貸可能戸数	89
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	2,506.04㎡
建物	建築時期	2003年2月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,846.30㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、京浜急行線「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置します。新幹線の停車駅で周辺に再開発が相次いでいるJR「品川」駅へのアクセスに優れ、「大森海岸」駅から京浜急行線で約13分です。周辺には、中高層共同住宅が点在しており、北側に隣接する地域は、事務所、商業施設、共同住宅からなる大規模複合施設となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-106	物件名称	プロスペクト武蔵新城	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目3番10号		取得価格(百万円)	1,050
土地	用途地域	準住居地域、 第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	972.48㎡	賃貸可能戸数	85
	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/60%	賃貸可能面積	1,855.03㎡
建物	建築時期	2008年5月12日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,966.24㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約10分、同「武蔵中原」駅から徒歩約8分に位置します。駅周辺は利便施設に恵まれているほか、東急東横線・目黒線及びJR南武線「武蔵小杉」駅や、東急田園都市線へのアクセスも良好で、発展が見込まれる武蔵小杉地区からは2.5km圏にあり、中長期的にも将来性が高いエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-4-107	物件名称	フレグランス川崎	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号		取得価格(百万円)	548
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	228.05㎡	賃貸可能戸数	45
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,065.87㎡
建物	建築時期	2003年9月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,348.22㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、JR東海道本線・南武線・京浜東北線「川崎」駅から徒歩約11分に位置します。川崎区役所に至近(徒歩約2分)で川崎市役所・法務局・裁判所等の公的機関にも比較的近接し、周辺は従来から事務所・店舗が多く見られる地域ですが、近年は「川崎」駅までの利便性が高いこと、生活利便施設へのアクセスの良さ等から高層共同住宅地としての需要が認められ、この地域は徐々に共同住宅地域へと移行することが予想されます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-108	物件名称	プロスペクト中央林間	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	神奈川県大和市中央林間五丁目1番10号		取得価格(百万円)	524
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	589.73㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,121.28㎡
建物	建築時期	2006年5月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,214.54㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東急田園都市線及び小田急江ノ島線「中央林間」駅から徒歩約2分に位置します。「中央林間」駅は、東急田園都市線の始発駅であり「渋谷」駅まで約35分でアクセスが可能です。周辺には、閑静な住宅街が広がり、駅前にはショッピングモールもあることから優れた住環境です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-120	物件名称	ガーラブレイス新宿御苑	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2011年3月25日
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目31番5号		取得価格(百万円)	2,170
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	503.62㎡	賃貸可能戸数	104
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	2,837.72㎡
建物	建築時期	2007年2月5日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2020年9月15日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,133.34㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗等の商業施設が多数集積しており、主要ビジネス街へのアクセスが良好であることから都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込めます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-121	物件名称	ジョイスコート	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2011年9月20日
所在地(住居表示)	東京都大田区大森西二丁目32番11号		取得価格(百万円)	3,010
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,512.04㎡	賃貸可能戸数	154
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	6,268.53㎡
建物	建築時期	2002年11月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	7,034.96㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC・SRC陸屋根地下1階付14階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、京浜急行本線の特急及び急行停車駅である「平和島」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅より都心部へ約20分程度と良好なアクセスを有し、羽田空港への近接性にも優れるほか、神奈川方面の川崎駅、横浜駅との位置関係も良好です。周辺には、日用品店舗・郵便局・公園・病院等があり、生活利便性の高い立地になっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-122	物件名称	アクトフォルム浅草	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2012年2月22日
所在地(住居表示)	東京都台東区花川戸一丁目7番5号		取得価格(百万円)	1,216
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	369.16㎡	賃貸可能戸数	46
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	2,220.17㎡
建物	建築時期	2000年10月2日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,373.50㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線、東京メトロ銀座線及び東武スカイツリーライン「浅草」駅から徒歩3分に位置します。また、都心部へ乗車約10分程度であるほか、成田空港や羽田空港へのアクセスにも優れています。長い歴史があるエリア随一の繁華街として栄える浅草に位置し、徒歩圏内に大型商業施設が多数あるほか、商店街や百貨店も揃っています。また、老舗・名店と呼ばれる飲食店も多く存在し、生活利便性に優れた物件です。隅田公園の桜や三社祭など四季を通じた見どころも多く、隅田川花火大会が間近に見られ、浅草寺や東京スカイツリー等のランドマークも望めます。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-125	物件名称	グランカーサ六本木	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	東京都港区元麻布三丁目1番35号		取得価格(百万円)	1,480
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権(共有持分権)(注)	エリア	東京都23区
	面積	1,307.48㎡	賃貸可能戸数	17
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%	賃貸可能面積	1,407.63㎡
建物	建築時期	1993年3月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,246.26㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺地下3階付5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩約7分に位置します。高級感があり、最も活気のある商業地の一つに数えられている六本木ヒルズが徒歩約2分にあります。1993年3月に竣工された後、2005年1月に建物の品質・グレード感の向上を主な目的としたコンバージョンを完了しております。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本投資法人、資産運用会社及び本件土地を共有する第三者との間で締結されている共有者間協定書に基づき、本件土地及び建物を売却する際の優先買取権が当該第三者に付与されています。</p>				
(注)本物件土地を第三者と共有しており、本投資法人持分割合は32.1%です。				

物件番号	0-4-126	物件名称	グランカーサ南青山	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	東京都港区南青山四丁目17番33号		取得価格(百万円)	3,750
土地	用途地域	第1種住居地域、 第2種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,374.96㎡	賃貸可能戸数	21
	容積率/建ぺい率	300%/60%、200%/60%	賃貸可能面積	1,862.73㎡
建物	建築時期	2006年10月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,862.10㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下2階付5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ各線「表参道」駅から徒歩約9分に位置します。周辺には、幅員約15mの都道沿いに存在する規模の大きい中低層の共同住宅を中心に住宅等が所在し、閑静な住宅地域であり、良好な住環境及び都心近接性を兼ね備えています。また、最寄り駅である「表参道」駅付近は、周辺には、大型商業施設があり、ビジネスやショッピング地域として人口が集中しているなど、繁華性の高い地域です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-127	物件名称	ストーリーア神宮前	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年12月14日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号		取得価格(百万円)	3,160
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,279.71㎡(注)	賃貸可能戸数	49
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,071.60㎡
建物	建築時期	2004年11月16日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,625.20㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約8分、東京メトロ半蔵門線「表参道」駅から徒歩約9分、JR山手線「原宿」駅から徒歩約10分に位置します。周辺には、大型商業施設があり、ビジネスやショッピング地域として人口が集中しているなど、繁华性の高い地域です。専有部には、セコムマンションセキュリティ、TVモニター付インターホン、エアコン、タンクレス式トイレ、浴室乾燥機、追焚機能付オートバス、インターネット、光ファイバーTV等が備え付けられており、設備水準の高い物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約8.07㎡)が道路として使用されています。

物件番号	0-4-129	物件名称	グランカーサ新宿御苑	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2012年9月21日
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目33番10号		取得価格(百万円)	2,525
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	492.99㎡	賃貸可能戸数	92
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	3,307.07㎡
建物	建築時期	2003年2月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,171.21㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅より徒歩約5分に位置します。鉄骨鉄筋コンクリート造14階建の主に単身者向けの共同住宅であり、本物件は1階及び2階に飲食店が入居しているほか、徒歩圏内に多数の飲食店、商業施設、遊興施設が存在するとともに、豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近に立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には多数の商業施設等が集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層への需要が見込める物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-133	物件名称	リエトコート四谷	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2013年12月25日
所在地(住居表示)	東京都新宿区四谷四丁目17番地35他(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	1,716
土地	用途地域	第一種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,240.51㎡	賃貸可能戸数	49
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	2,397.81㎡
建物	建築時期	2006年1月10日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2023年6月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,689.92㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅から徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造9階建の主に単身者向けのマンションです。本物件は、多数の飲食店のある荒木町等の徒歩圏内に立地し、更に豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近にも立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること等から、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込める物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-134	物件名称	リエトコート元赤坂	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2013年12月25日
所在地(住居表示)	東京都港区元赤坂一丁目7番4号		取得価格(百万円)	1,095
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	309.22㎡	賃貸可能戸数	37
	容積率/建ぺい率	700%/80%、500%/80%	賃貸可能面積	1,282.94㎡
建物	建築時期	2006年4月6日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・事務所	信託期間満了日	2023年6月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,551.16㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅から徒歩約6分に位置する、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。「赤坂見附」駅から東京メトロ丸ノ内線で「東京」駅まで約10分、銀座線で「渋谷」駅まで約8分と交通利便性が高い地域です。また、銀座、表参道といった都心商業地へのアクセスが良く生活利便性にも優れている一方、赤坂御用邸に近接しており都心の喧噪を感じさせない主として単身者向け共同住宅と事務所ビルが混在した地域に立地しております。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-138	物件名称	グランカーサ銀座イースト	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2014年9月1日
所在地(住居表示)	東京都中央区湊三丁目2番8号		取得価格(百万円)	2,000
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	412.63㎡	賃貸可能戸数	53
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	2,774.19㎡
建物	建築時期	2005年2月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3029.70㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根12階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約4分に位置する鉄骨鉄筋コンクリート造12階建1LDK及び2LDKの総戸数53戸のマンションです。周辺には、中高層の事務所ビル、店舗、共同住宅が混在しており、生活利便性に優れております。また、最寄りの「新富町」駅から「有楽町」駅まで約3分、「東京」駅まで約10分と都心中心部、都心商業地双方へのアクセスが良好なため、都心生活の利便性を重視する単身者、少人数世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-4-145	物件名称	グランカーサ三ノ輪	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年11月26日
所在地(住居表示)	東京都台東区下谷三丁目20番19号		取得価格(百万円)	850
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	201.03㎡	賃貸可能戸数	28
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	1,241.22㎡
建物	建築時期	2015年9月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,418.80㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩約4分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者・DINKS向けのマンションです。最寄駅から「東京」駅まで約10分、「大手町」駅まで約16分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、都心へ通勤する社会人層の需要が見込めます。付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり、日常生活における利便性も良好です。充実した専有部の設備・仕様と24時間セキュリティシステム等を備えたハイグレードマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の南東道路は、1946年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.8m後退する予定です。</p>				



物件番号	0-4-157	物件名称	グランカーサ浦安	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2019年8月27日
所在地(住居表示)	千葉県浦安市当代島1丁目7番28号		取得価格(百万円)	886
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	513.67㎡	賃貸可能戸数	47戸
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	997.74㎡
建物	建築時期	2019年7月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,087.34㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は東京メトロ東西線「浦安」駅から徒歩5分の場所に位置する、主に社会人層をターゲットとした単身者向けの新築マンションです。「浦安」駅は、「大手町」駅まで東京メトロ東西線で約20～25分と都心への近接性に優れていることに加え、「浦安」駅周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア、飲食店等が数多く立ち並ぶことから生活利便性も高く、都心部へ通勤する単身者や法人からの安定的なニーズが見込まれるマーケットです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-013	物件名称	willDo金山正木	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年6月22日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号		取得価格(百万円)	490
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	397.12㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,192.32㎡
建物	建築時期	2006年2月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,444.36㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR中央本線「金山」駅から徒歩約7分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型商業施設、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-026	物件名称	エクセルシオール栄	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年8月23日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号		取得価格(百万円)	641
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	630.38㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	500%・400%/80%	賃貸可能面積	1,486.56㎡
建物	建築時期	2002年3月12日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,736.61㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅まで電車で約10分以内であり、名古屋市の商業の中心地である栄地区へも徒歩圏にあるため、交通利便性が良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-027	物件名称	willDo日比野	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年8月23日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目9番22号		取得価格(百万円)	317
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	262.25㎡	賃貸可能戸数	31
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	767.25㎡
建物	建築時期	2006年1月16日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	823.64㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅より徒歩約3分に位置します。「日比野」駅から「金山」駅へは1駅であり、交通利便性及び生活利便性が良好です。都心近接の中でも閑静な住宅街であるため、単身社会人や学生の需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-040	物件名称	willDo千代田	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号		取得価格(百万円)	633
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	322.07㎡	賃貸可能戸数	60
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,445.80㎡
建物	建築時期	2006年7月29日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,527.08㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅まで電車で約10分以内であり、名古屋市の商業の中心地である栄地区へも徒歩圏にあるため、交通利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	0-5-041	物件名称	willDo太閤通	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名楽町一丁目41番地2(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	1,120
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	856.71㎡	賃貸可能戸数	98
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	3,127.32㎡
建物	建築時期	2006年8月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,190.39㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄線「中村区役所」駅から徒歩約7分に位置します。「中村区役所」駅から「名古屋」駅へは1駅と、名古屋市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好なエリアです。周辺には、中低層の店舗・事務所ビルを中心に共同住宅が増えつつあるエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	0-5-042	物件名称	willDo金山	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号		取得価格(百万円)	370
土地	用途地域	工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	489.37㎡	賃貸可能戸数	36
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	892.44㎡
建物	建築時期	2006年9月14日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	930.03㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東海道線「金山」駅から徒歩約8分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型ショッピングセンター、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-043	物件名称	willDo金山沢下	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号		取得価格(百万円)	375
土地	用途地域	工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	517.01㎡	賃貸可能戸数	36
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	970.80㎡
建物	建築時期	2007年1月18日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,017.76㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東海道線「金山」駅から徒歩約8分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型商業施設、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	0-5-056	物件名称	willDo勝川	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	愛知県春日井市旭町一丁目2番地1(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	503
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	402.08㎡	賃貸可能戸数	64
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,548.80㎡
建物	建築時期	2007年2月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,601.41㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、JR中央本線「勝川」駅から徒歩約4分に位置します。「勝川」駅から「名古屋」駅まで電車で約18分であり、名古屋都市圏の住宅都市となっています。周辺には、駅前商業施設や幹線道路沿いの商業施設があることから、生活利便性が良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-057	物件名称	ステージャ黄金	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番 (住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	600
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	438.00㎡	賃貸可能戸数	67
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	1,651.21㎡
建物	建築時期	2007年2月17日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,725.48㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「黄金」駅から徒歩約4分、名古屋市営桜通線「中村区役所」駅から徒歩約11分に位置します。「黄金」駅から「名古屋」駅まで電車で約5分であり、名古屋市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好なエリアです。「名古屋」駅までは自転車での移動も可能なことから、交通便利性を重視する学生及び社会人による需要が見込める物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-063	物件名称	willDo稲永	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年8月31日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番地 (住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	641
土地	用途地域	工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,229.59㎡	賃貸可能戸数	92
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,386.74㎡
建物	建築時期	2007年3月28日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,457.69㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「稲永」駅から徒歩約6分に位置します。周辺には、中高層の共同住宅、戸建住宅、中小規模の工場、倉庫等が混在する住工混在地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号	0-5-066	物件名称	willDo東別院	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年11月7日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号		取得価格(百万円)	703
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	358.22㎡	賃貸可能戸数	66
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,640.76㎡
建物	建築時期	2007年6月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,769.62㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営名城線「東別院」駅から徒歩約8分に位置します。「東別院」駅から「栄」駅まで電車で約5分、「名古屋」駅まで電車で約12分と名古屋市内中心部へ近接しており、通勤利便性を重視する社会人の需要が見込める物件です。専有部はバルコニーが新堀川に面しているため、採光が十分に確保されています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-081	物件名称	willDo松原	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年12月14日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号		取得価格(百万円)	549
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	350.21㎡	賃貸可能戸数	54
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,344.60㎡
建物	建築時期	2007年8月7日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,395.41㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市長春舞線「大須観音」駅から徒歩約9分に位置します。「大須観音」駅から「名古屋」駅まで電車で約3分、自転車での移動も可能なことから、交通利便性を重視する学生及び社会人による需要が見込める物件です。周辺には、南北・東西およそ500mに伸びる「大須商店街」アーケードがあります。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-082	物件名称	willDo四日市鶴の森	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年12月14日
所在地(住居表示)	三重県四日市市鶴の森二丁目12番17号		取得価格(百万円)	529
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,064.79㎡	賃貸可能戸数	54
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	2,160.00㎡
建物	建築時期	2007年9月25日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,426.31㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約10分に位置します。「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅まで電車で約35分と都心部へのアクセスも良好です。周辺には、公園や病院、半径約1.5km圏内には小学校や市役所が所在し、また、映画館がある複合型商業施設などがあることから、生活利便性が高い地域となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-086	物件名称	willDo代官町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2008年5月28日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区代官町40番6		取得価格(百万円)	655
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	454.49㎡	賃貸可能戸数	55
	容積率/建ぺい率	600%・300%/80%	賃貸可能面積	1,320.00㎡
建物	建築時期	2008年3月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,408.79㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市長春舞線「車道」駅から徒歩約7分に位置します。「車道」駅から「名古屋」駅まで電車で約10分であり、「栄」エリアまでは自転車での移動も可能なことから、名古屋市内中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-088	物件名称	willDo高畑	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2008年6月27日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地 (住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	494
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	348.00㎡	賃貸可能戸数	54
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,319.22㎡
建物	建築時期	2008年3月8日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,700.70㎡	マスターリース種別	バス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「高畑」駅から徒歩約5分に位置します。「高畑」駅から「名古屋」駅までは約12分、「栄」駅まで約16分であり、市内中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件です。都心近接の中でも閑静な住宅街です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-147	物件名称	さくらHillsリバーサイドWEST	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年12月22日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区那古野一丁目39番 3号		取得価格(百万円)	1,920
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,184.49㎡	賃貸可能戸数	76
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	4,502.48㎡
建物	建築時期	2007年11月28日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,529.70㎡	マスターリース種別	バス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約4分、JR線「名古屋」駅からも徒歩約12分に位置する鉄筋コンクリート・鉄骨造12階建の単身者・DINKS向けのマンションです。本物件東側道路向かいに建つさくらHillsリバーサイドEASTと一体的に開発されており、両物件ともに、床暖房、浴室乾燥機、ミストサウナ等、ハイグレードな設備を備えています。また、近年開発が著しい名駅エリアと、オフィス街である丸の内エリアの双方に近接しており、交通利便性・生活利便性ともに優れていることから、単身者やDINKSさらには名駅エリア・丸の内エリアの法人による高い賃貸需要が見込まれる物件です。				
特記事項				
本物件の東側道路は、都市計画道路として計画決定されています。当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約10m後退する予定ですが、現在、当該都市計画道路は文化財保護等の観点から計画廃止の方針が打ち出されています。				

物件番号	0-5-148	物件名称	さくらHillsリバーサイドEAST	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年12月22日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区那古野一丁目38番 11号		取得価格(百万円)	1,030
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	788.82㎡	賃貸可能戸数	47
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	2,288.65㎡
建物	建築時期	2007年11月28日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,581.60㎡	マスターリース種別	バス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩4分、JR線「名古屋」駅からも徒歩12分に位置する鉄筋コンクリート造10階建の単身者・DINKS向けのマンションです。本物件西側道路向かいに建つさくらHillsリバーサイドWESTと一体的に開発されており、両物件ともに、床暖房、浴室乾燥機、ミストサウナ等、ハイグレードな設備を備えています。また、近年開発が著しい名駅エリアと、オフィス街である丸の内エリアの双方に近接しており、交通利便性・生活利便性ともに優れていることから、単身者やDINKSさらには名駅エリア・丸の内エリアの法人による高い賃貸需要が見込まれる物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-149	物件名称	さくらHills名駅NORTH	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年12月22日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区那古野二丁目25番12号		取得価格(百万円)	750
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	445.72㎡	賃貸可能戸数	34
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,685.16㎡
建物	建築時期	2007年11月21日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,875.16㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR線「名古屋」駅から徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造12階建の単身者・DINKS向けのマンションです。大型ターミナル駅である「名古屋」駅から徒歩圏内という希少性や、近年開発が著しい名駅エリアと、オフィス街である丸の内エリアの双方に近接しており、交通利便性・生活利便性ともに優れていることから、単身者やDINKSさらには名駅エリア・丸の内エリアに所在する法人による高い賃貸需要が見込まれる物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-5-158	物件名称	グランカーサ千代田(注)	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2019年9月27日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田二丁目2番27号		取得価格(百万円)	959
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	385.81㎡	賃貸可能戸数	72
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,796.88㎡
建物	建築時期	2007年11月20日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2029年9月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,059.38㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅から徒歩約6分の場所に位置する、主に社会人層をターゲットとした鉄筋コンクリート造13階建の単身者向けマンションです。名古屋市の商業集積地である栄地区へ徒歩圏内にあり、生活利便性が高く、名古屋市内中心部へ通勤する単身者や法人からの安定的なニーズが見込まれる物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

物件番号	0-6-014	物件名称	willDo市岡	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年6月22日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番5号		取得価格(百万円)	722
土地	用途地域	商業地域、第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	465.92㎡	賃貸可能戸数	62
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%	賃貸可能面積	1,682.06㎡
建物	建築時期	2006年2月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,276.36㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR大阪環状線・Osaka Metro中央線「弁天町」駅から徒歩約6分に位置します。「弁天町」駅は、大阪の中心(梅田)から電車で約10分と大阪都心部に近く、大阪主要地へのアクセスも良好です。駅周辺は商業施設や公共施設が充実しており、住環境及び利便性に優れています。周辺には、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっています。デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備もIHクッキングヒーターや温水洗浄便座、TVモニター付インターホン等を備え、周辺競合との差別化を図っています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-015	物件名称	willDo海老江	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2006年6月22日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	取得価格(百万円)	350	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	204.06㎡	賃貸可能戸数	28
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	763.63㎡
建物	建築時期	2006年2月8日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	949.82㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪神電鉄「野田」駅及びOsaka Metro千日前線「野田阪神」駅から徒歩約4分、JR東西線「海老江」駅から徒歩約3分に位置します。大阪都心部へのアクセスが良く、交通利便性に優れています。周辺には、住宅と商店が混在しており買物等の生活利便性に優れています。将来の高齢化対応も視野に入れたユニバーサル仕様(バリアフリー)設計を取り入れることにより、単身社会人の他に高齢者層の需要も見込んでいます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-016	物件名称	willDo今福西	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2006年6月22日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市城東区今福西五丁目1番8号	取得価格(百万円)	413	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	275.18㎡	賃貸可能戸数	29
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,040.41㎡
建物	建築時期	2005年10月13日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,258.40㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro長堀鶴見緑地線「蒲生四丁目」駅から徒歩約4分に位置します。電車や市バスによる交通利便性が高く、都心部へのアクセスも良好です。すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては広い面積であり、幅広い客層にアプローチすることができます。ベットの飼育が可能であるほか、TVモニター付インターホン、システムキッチン、オートロックを完備しています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-046	物件名称	willDo塚本	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	取得価格(百万円)	730	
土地	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	613.62㎡	賃貸可能戸数	66
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/80%	賃貸可能面積	1,711.17㎡
建物	建築時期	2006年3月30日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,175.21㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線「塚本」駅より徒歩約8分に位置します。JR「大阪」駅まで約3分と大阪都心への接近性に優れているため、通勤・通学の利便性が非常に高い地域となっています。周辺には、コンビニエンスストアが存するほか、物販・飲食等の各種店舗、スーパーマーケットが集積する商店街が形成されており、生活利便性においても良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件番号	0-6-049	物件名称	willDo谷町	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	取得価格(百万円)	1,040	
土地	用途地域	第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	678.05㎡	賃貸可能戸数	54
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,927.80㎡
建物	建築時期	2007年1月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,213.11㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約4分に位置します。「谷町六丁目」駅から都心の「東梅田」駅へは約8分程度(「東梅田」駅から「梅田」駅へは徒歩可)、「心齋橋」駅へは約4分と交通利便性が良好です。周辺には、一般住居、テラスハウス、店舗、共同住宅が混在しています。また、駅周辺には商店街があり、生活利便性も良好な住環境になっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件のレンガ積擁壁及び土間コンクリートがそれぞれ隣地に越境しています。当該境界標設置のために土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については、一部隣地所有者との間で、将来建物を建て替える際に当該越境物を是正する旨の合意がなされていますが、北側隣地所有者一部との間においては、所有者の特定ができないため、かかる合意がなされていません。</p>				

物件番号	0-6-050	物件名称	willDo難波 w	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	取得価格(百万円)	486	
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	308.00㎡	賃貸可能戸数	45
	容積率/建ぺい率	400%/60%	賃貸可能面積	1,146.51㎡
建物	建築時期	2006年3月3日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,543.78㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC合金メッキ鋼板葺陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR線「芦原橋」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在しており、住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設があるのに加え、難波エリアへも至近であることから生活利便性の良好な地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-051	物件名称	willDo難波 w	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	取得価格(百万円)	690	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	301.30㎡	賃貸可能戸数	66
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	1,699.50㎡
建物	建築時期	2006年8月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,260.40㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、「JR線「芦原橋」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在しており、住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設があるのに加え、難波エリアへも至近であることから生活利便性の良好な地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-059	物件名称	willDo浜崎通	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号		取得価格(百万円)	2,280
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,505.03㎡	賃貸可能戸数	199
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	5,886.70㎡
建物	建築時期	2007年2月28日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,779.61㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR山陽本線「兵庫」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅よりオフィス街である「三宮」駅への乗車時間は約7分と、都心部へのアクセスも良好です。周辺には、駅前にスーパー・飲食店等があり、生活利便性の良好な地域です。生活・交通利便性の両面から需要に応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-060	物件名称	willDo南森町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号		取得価格(百万円)	493
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	266.29㎡	賃貸可能戸数	31
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,028.48㎡
建物	建築時期	2007年3月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,163.88㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro谷町線「南森町」駅から徒歩約7分に位置します。周辺には、中小規模の事務所ビルや中高層共同住宅が立地しており、商住混在地域として交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。外観は白いタイルを基調としたデザイン性を強調したのになっています。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-064	物件名称	willDo松屋町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年8月31日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号		取得価格(百万円)	810
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	253.12㎡	賃貸可能戸数	60
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	1,865.64㎡
建物	建築時期	2007年4月16日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,038.64㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩約4分、Osaka Metro谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約8分に位置します。「松屋町」駅から都心の「心齋橋」駅へは乗車時間約3分、「谷町六丁目」から地下鉄谷町線「東梅田」駅へは乗車時間約10分と交通利便性は良好です。周辺は、松屋町筋沿道に位置した低層店舗と中高層の共同住宅等の住居系用途が見られる商住混在地域です。設備は、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、コンパクトキッチン等を備えています。居室構成は、1Rで構成された主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-067	物件名称	willDo新大阪	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年11月7日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	取得価格(百万円)	861	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	495.86㎡	賃貸可能戸数	66
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,713.36㎡
建物	建築時期	2007年6月13日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,867.87㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro御堂筋線「東三国」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、中低層の共同住宅、一般住宅等のほか、中小規模の事務所ビルや事業所等が立地する商住混在地域で、新大阪からも徒歩圏にある交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。設備はオール電化、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、コンパクトキッチン等を備えています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-083	物件名称	willDo三宮イースト	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年12月14日	
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	取得価格(百万円)	731	
土地	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	618.45㎡	賃貸可能戸数	63
	容積率/建ぺい率	300%/80%、300%/60%	賃貸可能面積	1,760.15㎡
建物	建築時期	2007年8月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,061.71㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪神電鉄本線「春日野道」駅から徒歩約9分、JR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約11分に位置します。「春日野道」駅前は国道2号線に面し、後方には春日野道商店街があり、生活利便性、また、神戸市中心部へのアクセスも良好です。「三ノ宮」駅周辺勤務の社会人や、周辺の大学通学者及び単身者をターゲットとしています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	0-6-085	物件名称	willDo九条	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2008年2月29日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	取得価格(百万円)	537	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	657.74㎡(注)	賃貸可能戸数	63
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,260.36㎡
建物	建築時期	2000年2月4日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,371.05㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RCルーフィング葺10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro中央線「九条」駅から徒歩約9分に位置します。最寄駅から「大阪」駅まで、乗り換え利用し乗車時間約15分と、都心部へのアクセスの良好な交通利便性の高い地域となっています。設備にはオートロック、各部屋にエアコンなどが備え付けられており、10階の各住戸はロフト付き住戸となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件土地の北側界面は都市計画道路(玉船本田線、都市計画決定日:1950年3月31日)に指定されており、本物件土地の一部(約288㎡)が都市計画道路内に位置しています。</p>				
(注) 本物件土地の一部(約15.68㎡)が道路として使用されています。				

物件番号	0-6-112	物件名称	アprest桜川	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号		取得価格(百万円)	385
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	361.99㎡	賃貸可能戸数	48
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	1,009.92㎡
建物	建築時期	2000年8月29日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,129.50㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR関西本線「JR難波」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、同駅の西方の中高層共同住宅、戸建住宅のほか、営業所、事務所等も混在する地域です。この地域は、大阪を代表する地下街「なんばウォーク」に連絡し、Osaka Metro四つ橋線及び御堂筋線「なんば」駅をはじめ、「ミナミ」の繁華街へのアクセスも容易であることから、安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-113	物件名称	プロスペクト美章園	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号		取得価格(百万円)	277
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	313.24㎡	賃貸可能戸数	26
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	901.91㎡
建物	建築時期	2005年10月1日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	961.93㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR阪和線「美章園」駅から徒歩約3分に位置します。至近の「天王寺」「阿倍野」エリアでは大型商業施設が立ち並び、整備された街並みが形成されています。「美章園」駅は「天王寺」から一駅と、高い生活利便性と穏やかな住環境を同時に満たすことができるエリアであり、今後も安定した需要が望めます。オートロック、エレベーター内モニターを備え、安心して入居することができます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-114	物件名称	プロスペクト中之島	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島四丁目2番40号		取得価格(百万円)	734
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	370.61㎡	賃貸可能戸数	63
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	1,615.05㎡
建物	建築時期	2006年8月31日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,168.78㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根14階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約8分、京阪電鉄中之島線「中之島」駅から徒歩約4分に位置します。中之島、淀屋橋のエリア中心部は徒歩圏であり、その他市内中心部へのアクセスも良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-116	物件名称	プロスペクト豊中服部	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18		取得価格(百万円)	366
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	352.75㎡	賃貸可能戸数	34
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	981.12㎡
建物	建築時期	2005年12月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,340.63㎡	マスターリース種別	パス・スルー型(注)
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、阪急宝塚線「服部天神」駅から徒歩約5分に位置します。「服部天神」駅から阪急「大阪梅田」駅まで約15分と中心部への接近性に優れており、通勤・買い物等の利便性も良好です。また、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコンが標準設置されており、競争力の高い仕様となっております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号	0-6-117	物件名称	プロスペクト下鴨	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	京都府京都市左京区下鴨西本町48番地2 (住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	281
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	234.53㎡	賃貸可能戸数	31
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	675.21㎡
建物	建築時期	2006年2月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	732.93㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅から徒歩約13分に位置します。最寄駅の「北大路」駅から「四条」駅まで約10分、「京都」駅まで約13分と京都中心部へのアクセスも良好です。周辺には、下鴨神社、平安神宮等の有名社寺、美術館や大学施設、多数の文化・学術関連施設が存し、市内屈指の文教地区です。設備はTVモニター付インターホン、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコン、オートロックシステム等を装備しています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-118	物件名称	プロスペクト河原町五条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758番地6 (住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	583
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	234.98㎡	賃貸可能戸数	52
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	1,523.12㎡
建物	建築時期	2007年1月7日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,928.13㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、京阪電鉄京阪線「清水五条」駅より徒歩約3分に位置します。JR「京都」駅へのアクセスが良好なため、交通利便性を重視する社会人、学生の需要が高いエリアです。周辺には、京都一の繁華街である「四条河原町エリア」が徒歩約10分にあり生活利便性も良好です。設備はTVモニター付インターホン、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコン、宅配ボックス、オートロックシステム等を装備しています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-119	物件名称	グランシス江坂	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2011年3月25日	
所在地(住居表示)	大阪府吹田市広芝町18番31号	取得価格(百万円)	1,260	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	695.05㎡	賃貸可能戸数	90
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	2,623.86㎡
建物	建築時期	2008年2月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,485.92㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro御堂筋線「江坂」駅から徒歩約7分に位置します。主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には小売店舗等の商業施設が多数集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者の需要が見込める物件です。1階共用部にロビーやテラスを配し、内外装等の仕上げ、設備水準を含め競合物件と比較して標準以上の水準にあります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-131	物件名称	セレニテ甲子園	
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2013年10月18日	
所在地(住居表示)	兵庫県西宮市甲子園高潮町7番8号	取得価格(百万円)	2,550	
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,921.34㎡	賃貸可能戸数	197
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	5,615.79㎡
建物	建築時期	2010年2月11日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	2023年10月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,928.93㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪神本線「甲子園」駅から徒歩6分に位置します。鉄筋コンクリート造7階建てで、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。「甲子園」駅から大阪「大阪梅田」駅まで約13分、神戸「三宮」駅まで約18分と各主要都市中心部へのアクセスも良好で、近隣には大型商業施設や阪神甲子園球場があり、交通利便性及び生活利便性ともに優れているほか、武庫川女子大学等の学校施設も多く存していることから、幅広い単身者世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-136	物件名称	ブレジオ都島	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2014年6月5日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市都島区都島本通三丁目17番17号	取得価格(百万円)	1,610	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,107.89㎡	賃貸可能戸数	120
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	3,313.20㎡
建物	建築時期	2009年3月27日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,150.53㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro谷町線「都島」駅から徒歩約3分に位置します。「都島」駅から大阪「梅田」駅まで約7分とビジネス・商業エリアへのアクセスが良好で、近隣に商店街やスーパーマーケットがある等、生活利便性が高い立地です。居室構成は、1K~1LDKの単身者向けマンションで、主に社会人層の需要が見込まれる物件です。本物件は、Osaka Metro谷町線「都島」駅から徒歩約3分に位置します。「都島」駅から大阪「梅田」駅まで約7分とビジネス・商業エリアへのアクセスが良好で、近隣に商店街やスーパーマーケットがある等、生活利便性が高い立地です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-139	物件名称	セレニテ新大阪式番館	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2014年12月24日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目3番14号		取得価格(百万円)	3,510
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	794.00㎡	賃貸可能戸数	224
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	6,173.16㎡
建物	建築時期	2009年1月22日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・駐車場・電気室	信託期間満了日	2024年12月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	7,517.43㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR東海道新幹線「新大阪」駅から徒歩約4分、JR東海道本線・Osaka Metro御堂筋線「新大阪」駅から徒歩約5分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者向けマンションです。本物件が位置する新大阪エリアは、大阪の玄関口として各都市部へのアクセスがよく、また、「新大阪」駅から「大阪」駅や「梅田」駅まで約4～6分と市内中心部への接近性も良好です。周辺には商業施設や飲食店が充実しており生活利便性が高い立地です。主に社会人層の需要が見込まれる2009年1月竣工の物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-141	物件名称	グランカーサ梅田北	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2015年2月2日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区豊崎五丁目1番7号		取得価格(百万円)	2,050
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	601.81㎡	賃貸可能戸数	126
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	3,451.14㎡
建物	建築時期	2007年11月19日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・駐輪場・駐車場	信託期間満了日	2025年2月28日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,762.56㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro御堂筋線「中津」駅から徒歩約3分、茶屋町エリアの外縁部に位置する都心接近性に優れた鉄筋コンクリート造15階建のマンションです。大阪最大のターミナル「梅田」エリアへ徒歩圏内に位置し、「職」、「学」、「住」、「遊」の各施設が充実しています。居室構成は全戸1Kタイプで、主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-142	物件名称	セレニテ本町グランデ	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2015年6月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区立売堀一丁目4番22号		取得価格(百万円)	4,286
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,124.04㎡	賃貸可能戸数	268
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	7,591.92㎡
建物	建築時期	2015年2月18日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・店舗・事務所	信託期間満了日	2025年6月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	9,266.74㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro中央線「本町」駅から徒歩約3分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者向けマンションです。ビジネス街である本町エリアに近く、また、梅田・心斎橋・難波エリアなどの商業・ビジネス集積地へのアクセスがよい利便性に優れた立地です。非接触型キーによるエントランス扉の自動開閉、住戸内埋込型Wi-Fiによる無線通信環境、防犯に配慮した各階共用部の専用駐輪スペースなど、希少な設備を備えており、主に社会人層の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-143	物件名称	グランシス天満橋	
特定資産の種類	信託受益権	取得年月日	2015年6月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区島町一丁目2番12号	取得価格(百万円)	4,050	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,256.91㎡	賃貸可能戸数	166
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	6,749.31㎡
建物	建築時期	2007年5月30日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	2025年6月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	8,122.36㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、Osaka Metro谷町線「天満橋」駅から徒歩約1分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者向けマンションです。周辺は官庁街・ビジネス街であり、梅田や淀屋橋等の主要ビジネスエリアや商業集積地へのアクセスも良好です。最寄駅には大型商業施設があるなど利便性に優れ、また、徒歩圏内には桜の名所として知られる大阪城公園や造幣局があり住環境も良好です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-144	物件名称	デイグラン鶴見	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2015年6月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目3番19号	取得価格(百万円)	1,030	
土地	用途地域	準住居地域、第一種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,065.06㎡	賃貸可能戸数	79
	容積率/建ぺい率	300%/200%、80%/80%	賃貸可能面積	2,470.36㎡
建物	建築時期	2007年3月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,769.93㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、Osaka Metro長堀鶴見緑地線「今福鶴見」駅から徒歩約4分に位置する、鉄筋コンクリート造12階建の単身者向けマンションです。周辺には花博記念公園鶴見緑地や大型商業施設があり、生活環境が良好な利便性の高い住宅エリアとなっています。また、大阪市内中心部のビジネス・商業エリアへのアクセスがよく、主に社会人層の需要が見込まれます。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-150	物件名称	ルネ日本橋アネーロ	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2015年12月22日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目7番12号	取得価格(百万円)	1,400	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	538.85㎡	賃貸可能戸数	113
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	3,114.19㎡
建物	建築時期	2009年2月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,240.22㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、Osaka Metro堺筋線「恵美須町」駅から徒歩約1分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者・DINKS向けのマンションです。電気街として有名な日本橋エリアに位置し、主要な商業集積地である難波エリアへのアクセスも良好です。主に利便性を重視した社会人層からの需要が見込まれる物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件番号	0-6-152	物件名称	HS梅田EAST	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2017年6月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区西天満五丁目8番2号		取得価格(百万円)	2,151
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	422.99㎡	賃貸可能戸数	127
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	3,356.62㎡
建物	建築時期	2017年2月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,988.04㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約3分に位置する鉄筋コンクリート造15階建の主に社会人層をターゲットとした単身者向けマンションです。大阪最大のオフィス・商業集積地である梅田エリアが徒歩圏内であり、付近には多くの人で賑わう天神橋筋商店街があるなど通勤や日常生活において利便性の高い立地に所在しています。また、共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えているなど、入居者が快適に暮らせる物件となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-153	物件名称	セレニテ梅田EST	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2017年6月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番12号		取得価格(百万円)	1,057
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	259.88㎡	賃貸可能戸数	58
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	1,715.35㎡
建物	建築時期	2017年2月7日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,841.08㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造15階建の、主に社会人層をターゲットとした単身者向けマンションです。HS梅田EASTから数ブロックの距離に位置し、同様に利便性の高い立地となっています。また、共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えており、入居者が快適に暮らせる「セレニテ=癒し」の名称にふさわしい物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-154	物件名称	セレニテ夕陽丘EST	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2017年6月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番8号		取得価格(百万円)	811
土地	用途地域	第2種住居地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	348.95㎡	賃貸可能戸数	56
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,397.20㎡
建物	建築時期	2017年2月7日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,509.94㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅徒歩約4分に位置する鉄筋コンクリート造15階建の主に社会人層をターゲットとした単身者向けマンションです。付近は、四天王寺をはじめ多くの寺院が所在する閑静な住宅街となっております。また、難波・天王寺・梅田などの商業集積エリアにもアクセスがよく、利便性の高い立地です。共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えており、周辺環境と併せ、入居者が快適に暮らせる「セレニテ=癒し」の名称にふさわしい物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-6-155	物件名称	セレニテ梅田ルフレ	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2019年8月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区西天満5丁目8番5号		取得価格(百万円)	1,148
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	210.40㎡	賃貸可能戸数	57
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	1,656.38㎡
建物	建築時期	2019年6月27日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,743.86㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro(地下鉄)谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約3分に位置する、主に社会人層をターゲットとした単身者向け新築マンションです。大阪最大のオフィス・商業集積地である梅田エリアが徒歩圏内であり、付近には多くの人で賑わう天神橋筋商店街があるなど、通勤や日常生活において利便性の高い立地に所在しています。また、新築物件にふさわしく共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えており、入居者が快適に暮らせる「セレニテ=癒し」の名称にふさわしい物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-7-068	物件名称	willDo岡山駅西口	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年11月7日
所在地(住居表示)	岡山県岡山市北区昭和町11番17号		取得価格(百万円)	1,220
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	778.56㎡	賃貸可能戸数	109
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	3,794.40㎡
建物	建築時期	2007年9月13日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,930.06㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	株式会社ケイアイコミュニティ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR山陽本線「岡山」駅から徒歩約9分に位置します。「岡山駅西口」は「リットシティビル」や、駅東西の連絡通路、橋上駅舎など利便性が高いエリアです。周辺には、共同住宅・店舗等が立地しており商住混在地域です。「岡山」駅には飲食料品店などの店舗が集積する地下街が広がっており、生活利便性の良好な地域となっています。設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、温水洗浄便座等を標準装備しております。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-7-087	物件名称	willDo岡山大供	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2008年5月28日
所在地(住居表示)	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号		取得価格(百万円)	1,040
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	595.92㎡	賃貸可能戸数	98
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	3,446.94㎡
建物	建築時期	2008年3月11日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,546.29㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社ケイアイコミュニティ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR山陽本線「岡山」駅から徒歩約13分に位置します。駅東側に形成された「岡山駅東口」エリアに属しています。周辺には、駅前地下に専門店、飲食店を主体とする地下街「一番街」、駅から市役所方面へ南進する通称「市役所筋」には大型商業施設が立地していることから生活上の利便性の高い地域となっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件土地のうち、地番1番144の土地に岡山市を地上権者とする地上権が設定されています。 目的：公共下水道施設所有、存続期間：公共下水道施設の存置期間、地代：無償</p>				

物件番号	0-9-053	物件名称	willDo中洲	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号		取得価格(百万円)	2,460
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,157.64㎡	賃貸可能戸数	175
	容積率/建ぺい率	500%/80%、600%/80%	賃貸可能面積	5,759.40㎡
建物	建築時期	2007年1月30日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,130.28㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港・箱崎線「中洲川端」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅より博多中心部へ約2分程度と良好なアクセスを有しています。周辺には、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在した商業地域で、生活利便性に大変優れた物件です。居室構成は、1K・1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-9-130	物件名称	ルネッサンス21博多	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2013年10月4日
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区神屋町5番9号		取得価格(百万円)	1,500
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	930.56㎡	賃貸可能戸数	109
	容積率/建ぺい率	400%/500%、80%/80%	賃貸可能面積	4,010.95㎡
建物	建築時期	2007年3月12日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,345.79㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩約10分に位置します。鉄骨鉄筋コンクリート造15階建てで、1DKを中心として、上層階には2~4LDKタイプを配しており、単身者からファミリーまで幅広い層をターゲットにしています。天神駅周辺や博多駅周辺の繁華街への交通アクセスが良好で、歓楽街である中洲地区へも徒歩圏に立地することから、単身者及びDINKSを中心として幅広い需要が見込める物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	0-9-135	物件名称	グランパーク天神	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2014年3月6日
所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目8番26号		取得価格(百万円)	4,698
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ワンルーム
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	3,634.72㎡	賃貸可能戸数	341
	容積率/建ぺい率	400/500%、80/80%	賃貸可能面積	14,299.21㎡
建物	建築時期	2005年2月2日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	店舗・共同住宅	信託期間満了日	2023年9月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	15,014.05㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRCコンクリート屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約7分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造15階建ての1LDK~2LDKを中心としたマンションです。周辺には、中高層の事務所・店舗ビル、ホテル、共同住宅等が混在しており、百貨店やファッションビル等の商業施設が高度に集積した九州最大の繁華街である天神地区の中心へも徒歩圏にあることから、生活利便性を重視する単身者及びDINKS層を中心とし、幅広い入居者層をターゲットとした物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-1-041	物件名称	パレドール円山	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目2番1号		取得価格(百万円)	559
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	2,236.99㎡	賃貸可能戸数	64
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	4,637.08㎡
建物	建築時期	1989年11月1日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,668.09㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅から徒歩約7分、同線「西28丁目」駅から徒歩約7分に位置します。「円山公園」駅から地下鉄東西線で「大通」駅まで約5分と都心部へのアクセスも良好です。小・中学校及び商業施設等の利便施設にも近接しているため、生活利便性の高い地域です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-1-069	物件名称	グランカーサ裏参道	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2014年5月26日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南一条西二十一丁目1番16号		取得価格(百万円)	1,510
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,628.27㎡	賃貸可能戸数	78
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	4,537.83㎡
建物	建築時期	2006年2月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,573.32㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付15階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩4分に位置します。最寄駅から地下鉄東西線で「大通」駅まで約4分と札幌市中心部へのアクセスが良好であることに加え、周辺には小・中学校や円山公園が所在し住環境が優れているほか、商業施設等の利便施設にも近接しているため、単身者層・ファミリー層両方の需要が期待できます。居室構成は、1Kから3LDKまで幅広いタイプを備えた主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-1-070	物件名称	グランカーサ北3条	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年6月1日
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地9(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	1,265
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,146.46㎡	賃貸可能戸数	84
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	4,346.56㎡
建物	建築時期	2012年1月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,356.19㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付15階建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR「札幌」駅から徒歩約9分、札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩約7分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建のファミリー向けのマンションです。札幌市内のビジネスエリアへのアクセスが良いことに加え、周辺には大型百貨店や商業ビルの「札幌エスタ」、複合商業施設である「サッポロファクトリー」等の商業施設を有することから、生活利便性を重視するDINKS、ファミリー層を中心に幅広い入居者層をターゲットにする物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-1-075	物件名称	知事公館前タワーレジデンス	
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日	2016年10月3日
所在地(住居表示)		北海道札幌市中央区北三条西十六丁目1番地1(住居表示未実施地区)	取得価格(百万円)	4,530
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	3,108.18㎡	賃貸可能戸数	141
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	11,705.28㎡
建物	建築時期	2006年5月19日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅/駐車場/駐車場/駐車場/駐車場	信託期間満了日	2026年10月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	15,762.35㎡ 212.84㎡ 175.44㎡ 113.50㎡ 175.44㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付31階建/S造陸屋根平家建/S造陸屋根平家建/S造陸屋根平家建/S造陸屋根平家建	PM会社	株式会社タカラ
物件特性/地域特性				
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅徒歩7分に位置する鉄筋コンクリート造31階建のファミリー及びDINKS向けのタワーマンションです。北海道知事公館に隣接する良好な住環境に加えて、共用部分にフィットネスルーム、ペット用トリミングルームを備えるなどグレードの高い物件です。札幌市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地のすすきのエリアへのアクセスも良好であることから、生活利便性に優れ、札幌市への通勤者や地元の幅広い賃貸需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の着工後、2006年3月31日付で本物件を含む周辺地域が45m高度地区に指定されたため、本物件は既存不適格建築物(高さ94.55m)となっており、本物件の建替等の際は、現在と同規模の建築物を建築できない場合があります。なお、建替等にあたり、現存の建築物と同規模の建築物への建替等であって、札幌市長が周辺の環境を保持する上で支障がないと認め許可したのものについては、その許可の範囲内において、同高度地区の制限を超える建築物の建築が可能となります。				

物件番号	F-2-001	物件名称	ロイヤルガーデン森林公園	
特定資産の種類		不動産	取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	取得価格(百万円)	396
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,200.24㎡	賃貸可能戸数	29
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,051.07㎡
建物	建築時期	1989年8月30日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,373.27㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、仙台市営地下鉄南北線「黒松」駅から徒歩約10分に位置します。周辺は、戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在した閑静な住宅地域です。周辺には、台原森林公園、水の森公園等もあり、居住環境も良好です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-2-002	物件名称	グリーンパーク小松島	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2005年12月15日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	取得価格(百万円)	550	
土地	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,371.85㎡	賃貸可能戸数	46
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	3,027.17㎡
建物	建築時期	1990年10月1日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,106.12㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC・RCルーフィング葺10階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、JR仙山線「東照宮」駅から徒歩約11分に位置します。周辺には、商業施設も多く、生活利便性は比較的良好です。近隣は東北医科大学や東北高校が存在する文教地区で、小松島沼や小松島公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-2-003	物件名称	ダイヤパレス泉崎	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2005年12月15日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	取得価格(百万円)	355	
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,178.88㎡	賃貸可能戸数	37
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,060.77㎡
建物	建築時期	1989年7月11日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,338.89㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅から徒歩約14分に位置します。周辺には、大型商業施設が存在し、生活利便性の高い住宅地となっています。本物件が所在する地域は共同住宅・戸建住宅の混在する住宅地で、区画整理により整然とした街区の中に公園も数多く配置されており、良好な住環境が保たれています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-2-004	物件名称	willDo高砂	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2006年6月22日	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	取得価格(百万円)	364	
土地	用途地域	商業地域、工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	998.19㎡	賃貸可能戸数	32
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	1,623.68㎡
建物	建築時期	2005年6月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,692.80㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置します。「陸前高砂」駅から仙台中心街まではJR仙石線にて約15分であり、仙台港、中央卸売市場、東北医科大学病院などへも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-2-042	物件名称	リビングステージ南仙台	
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)		宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号	取得価格(百万円)	159
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	476.23㎡	賃貸可能戸数	27
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,330.83㎡
建物	建築時期	1995年4月24日	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2020年3月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,385.37㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	P M会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅より「仙台」駅まで所要時間約11分と交通利便性が高く、周辺には、スーパーなどもあり生活利便性が高い地域です。交通・生活利便性の高さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-2-043	物件名称	高砂関式番館	
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)		宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号	取得価格(百万円)	558
土地	用途地域	商業地域、工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	政令指定都市等
	面積	1,794.83㎡	賃貸可能戸数	42
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	3,302.96㎡
建物	建築時期	1995年2月20日	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
	用途	店舗・事務所・共同住宅	信託期間満了日	2020年3月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,940.88㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	S陸屋根10階建	P M会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置します。「陸前高砂」駅から仙台中心街まではJR仙石線で約15分で、仙台港、中央卸売市場、東北医科薬科大学病院などへも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。居室構成は、3LDKと事務所を中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-006	物件名称	入間駅前ビル	
特定資産の種類		不動産	取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)		埼玉県入間市河原町1番3号	取得価格(百万円)	1,517
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,725.19㎡	賃貸可能戸数	68
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	4,359.31㎡
建物	建築時期	1986年3月20日	信託受託者	-
	用途	店舗・事務所・共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,942.65㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	P M会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「入間市」駅から徒歩約1分に位置します。「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅で、所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。入間市駅南口ロータリーに面した立地で、1、2階にはコンビニエンスストアや銀行等が入居しています。周辺には、大型アウトレットモールがあり生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域であることから、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-007	物件名称	入間駅前第二ビル	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年6月22日
所在地(住居表示)	埼玉県入間市河原町15番11号		取得価格(百万円)	687
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	2,205.78㎡	賃貸可能戸数	53
	容積率/建ぺい率	200%/80%	賃貸可能面積	3,592.48㎡
建物	建築時期	1988年3月23日	信託受託者	-
	用途	店舗・共同住宅・作業所・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,504.84㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「入間市」駅から徒歩約4分に位置します。「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅で、所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。周辺には、大型アウトレットモールがあり生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域であることから、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件は、入間都市計画事業入間市駅北口土地区画整理事業施行地区内に所在しており、2012年3月30日付けで仮換地指定通知を受けております(仮換地指定の効力発生日は未定)。換地処分により、本物件の土地面積は、現在の面積より131.22㎡増加し、2,337㎡となる予定です。</p>				

物件番号	F-4-008	物件名称	セレーノ大宮	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2号		取得価格(百万円)	1,554
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	5,604.96㎡	賃貸可能戸数	102
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	6,710.68㎡
建物	建築時期	1997年11月27日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	782.46㎡ 1,162.18㎡ 782.46㎡ 4,234.79㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根4階建 RC陸屋根3階建 RC陸屋根4階建 RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR宇都宮線「土呂」駅から徒歩約6分に位置します。「土呂」駅は、商業地である「大宮」駅の隣駅であり、交通利便性に優れています。周辺には、駅前に小規模商業施設がある一方、自然が残る良好な住環境の住宅地です。南側前面には土呂中央公園が広がり、眺望・開放感に優れています。4棟で構成され、敷地内には専用駐車場64台と、1階共用部分にキッズルームを備えています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件番号	F-4-009	物件名称	すずらん館	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号		取得価格(百万円)	441
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	247.13㎡(注)	賃貸可能戸数	20
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,160.80㎡
建物	建築時期	2000年3月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,319.71㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	S・RC陸屋根 8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線・高崎・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩約2分に位置します。周辺には、中高層オフィスビル、店舗及び共同住宅が立ち並び商業地域です。近隣に「さいたまスーパーアリーナ」、大型ショッピングモールなどがあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域であることから、幅広い社会人世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約13.2㎡)が道路として使用されています。

物件番号	F-4-010	物件名称	ボヤール常盤	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号		取得価格(百万円)	752
土地	用途地域	準住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,194.21㎡	賃貸可能戸数	29
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,951.89㎡
建物	建築時期	1988年2月29日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,241.04㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RCルーフィング葺 5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があることや、住戸の大半が南向きで生活環境、日照条件も良好であることから、高い需要があります。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-011	物件名称	プロフィットリンク竹ノ塚	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号		取得価格(百万円)	636
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,303.22㎡	賃貸可能戸数	46
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	2,431.33㎡
建物	建築時期	1990年2月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,498.10㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根 6階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武スカイツリーライン「竹ノ塚」駅から徒歩約12分に位置します。「竹ノ塚」駅周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルの他、飲食店、物販店などが集積しています。周辺には、生活関連の商業施設が複数存在し、近隣に学校や公園等も充実した生活利便性が良好な物件です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-013	物件名称	ドリームハイツ	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号		取得価格(百万円)	358
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	449.06㎡	賃貸可能戸数	19
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,100.31㎡
建物	建築時期	1985年10月17日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,247.47㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩約4分に位置します。周辺には、ロードサイド店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並んでおり商業地域と住宅地域の混在となっています。都心に勤務するファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-014	物件名称	グリーンヒルズ飛鳥山	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	東京都北区堀船一丁目26番14号		取得価格(百万円)	587
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権(敷地権)	エリア	東京都23区
	面積	989.43㎡	賃貸可能戸数	28
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,477.38㎡
建物	建築時期	1992年2月18日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,580.13㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩約8分に位置します。「王子」駅は都心部まで約15分程度であることから都心接近性に優れております。駅周辺には大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルの他、飲食店、物販店などが集積しており、生活利便性に優れております。そのため都心に勤務する幅広いファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-015	物件名称	王子ハイツ	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	東京都北区王子五丁目10番3号		取得価格(百万円)	347
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	210.88㎡	賃貸可能戸数	20
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	986.52㎡
建物	建築時期	1991年11月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,045.55㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩約1分に位置します。駅至近のため、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。周辺には、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並び生活利便性も良好な地域です。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-016	物件名称	阪上ロイヤルハイツ第二	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2006年6月22日	
所在地(住居表示)	東京都荒川区南千住五丁目11番3号	取得価格(百万円)	360	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	301.26㎡	賃貸可能戸数	28
	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/80%	賃貸可能面積	1,173.65㎡
建物	建築時期	1990年10月16日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,368.27㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩約6分に位置します。JR東日本の常磐線、首都圏新都市鉄道のつくばエクスプレスの路線が乗り入れ可能で、交通利便性は良好です。周辺には、商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性が良好です。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-017	物件名称	willDo等々力	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2006年6月22日	
所在地(住居表示)	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	取得価格(百万円)	1,764	
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	886.00㎡	賃貸可能戸数	26
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	2,422.06㎡
建物	建築時期	1996年10月31日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,553.49㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東急大井町線「等々力」駅から徒歩約4分に位置します。「等々力」駅からは、渋谷、横浜まで共に約30分程度でアクセスが可能で、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しており、交通利便性に優れています。周辺には、緑も比較的多くあり、ファミリー世帯に適した住環境です。駅近ながら閑静な住宅街です。近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設があり、単身者及びファミリー世帯の両方の需要が高いエリアとなっています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-018	物件名称	シエモア桜ヶ丘	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2005年12月15日	
所在地(住居表示)	東京都多摩市関戸三丁目14番地の8	取得価格(百万円)	609	
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	803.38㎡(注)	賃貸可能戸数	31
	容積率/建ぺい率	300%/80%、80%/40%	賃貸可能面積	1,911.36㎡
建物	建築時期	1989年3月15日	信託受託者	-
	用途	店舗・共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,055.87㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩約8分に位置します。同駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までは約27分と郊外に位置するものの交通利便性が良好です。多摩ニュータウンの開発に伴う道路が整備され、整然と区画された住宅地が形成されており、駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積していることから生活利便性の高い地域で、商業地をとり囲むようにマンション開発が行われています。都心へのアクセスが良好であり、また、地元の商業が活況なことから周辺及び都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約2.9㎡)が道路として使用されています。

物件番号	F-4-019	物件名称	リーベスト西千葉	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号		取得価格(百万円)	2,152
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権(敷地権)	エリア	3大都市圏
	面積	4,556.00㎡	賃貸可能戸数	140
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	11,060.14㎡
建物	建築時期	1999年2月18日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権(区分)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	10,519.36㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、総武線「西千葉」駅から徒歩約11分に位置します。近隣の「幕張新都心」には、コンベンション機能を持つ「幕張メッセ」を中心に外資系企業や国際的な企業が入居した高層ビルが林立し、一大ビジネスゾーンを形成している他、南部の新港地区は食品コンビナートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。周辺には、行政主導の計画的な街づくりが行われ、小中学校や行政機関、金融機関などが配置されるなど生活利便性が高く、東京をはじめ近隣ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。本物件は、開発分譲用として開発されたグレード感の高い1219戸のマンションです。本投資法人は、このうち140戸の区分所有権を取得しております。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-020	物件名称	コリンヌ津田沼	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年6月22日
所在地(住居表示)	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号		取得価格(百万円)	352
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,133.87㎡	賃貸可能戸数	20
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,435.80㎡
建物	建築時期	1989年3月31日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,434.29㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根3階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京成本線「京成津田沼」駅から徒歩約6分に位置します。車での移動も、国道14号線、同357号線、京葉道及び東関東自動車道の4路線が利用可能であり交通利便性に優れています。周辺には、商業施設も多く、生活環境の整った地域です。本物件は、1989年3月に竣工されましたが、2006年4月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、建物の状態は良好に保たれています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-022	物件名称	茅ヶ崎ダイカンプラザ	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号		取得価格(百万円)	453
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	987.28㎡	賃貸可能戸数	34
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,838.43㎡
建物	建築時期	1987年9月9日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,909.27㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、「JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅から徒歩約10分に位置します。「茅ヶ崎」駅北口は区画整理によって商業施設、銀行、個人診療所等が集積されています。周辺には、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境ながら、ロードサイドには商業施設が多く、生活利便性の良い地域となっています。居室構成は、3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-028	物件名称	ウィンベルコーラス平塚第13	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年8月23日
所在地(住居表示)	神奈川県平塚市浅間町6番19号		取得価格(百万円)	477
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	738.98㎡	賃貸可能戸数	33
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,533.82㎡
建物	建築時期	1990年12月18日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,787.02㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線「平塚」駅から徒歩約14分に位置します。周辺には、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等が混在しています。平塚駅北側には、大型スーパーや繁華性の高い商店街があり、市役所等の公共施設も集積していることから利便性の高い地域です。東京都心や横浜への通勤者のほか、周辺に立地する工場への勤務者等による幅広い需要が見込まれます。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-029	物件名称	リーベスト東中山	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2006年10月5日
所在地(住居表示)	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号		取得価格(百万円)	1,371
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権(敷地権)	エリア	3大都市圏
	面積	7,468.32㎡(注) (敷地権割合601,136/1,449,631)	賃貸可能戸数	76
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	6,011.80㎡
建物	建築時期	2000年2月14日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権(区分)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,715.97㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京成本線「東中山」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する閑静な住宅地域です。東京都心部への近接性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層等を中心に、安定的な需要が見込まれます。本物件は、分譲用として開発されたグレードの高い191戸のマンションです。本投資法人は、このうち76戸の区分所有権を取得しております。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)本物件土地の一部(約5.67㎡)が道路として使用されています。

物件番号	F-4-031	物件名称	MGA金町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号		取得価格(百万円)	484
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,021.47㎡	賃貸可能戸数	26
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,522.89㎡
建物	建築時期	1990年9月12日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,527.69㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根4階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR常磐線「金町」駅から徒歩約8分に位置します。東京都葛飾区は、区内にJR常磐線・総武線・京成本線・押上線・金町線が通り、他の鉄道会社との相互乗り入れが行われていることもあり、都心へのアクセスが容易です。居室構成は3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-035	物件名称	グリーンヒルズ芦花	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号		取得価格(百万円)	662
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,087.08㎡	賃貸可能戸数	22
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	1,199.95㎡
建物	建築時期	1988年3月11日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,708.79㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根4階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京王線「芦花公園」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約19分と都心部へのアクセスが良好です。周辺には、一般住宅・共同住宅が建ち並び住宅地域を形成しており、住環境の整った賃貸マンションの需要は、都心部に通勤するファミリー層が中心となります。居室構成は3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号	F-4-036	物件名称	ロフティー平井	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	東京都江戸川区平井七丁目32番12号		取得価格(百万円)	324
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	410.15㎡	賃貸可能戸数	19
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	919.31㎡
建物	建築時期	1989年5月8日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,156.73㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RCスレート葺7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「平井」駅から徒歩約14分に位置します。「平井」駅からは、「東京」駅まで約15分、「新宿」駅まで約30分と都心へのアクセスが良好です。徒歩約2分の位置には「平井」駅に接続する都営バス「平井七丁目」バス停があります。周辺には、戸建住宅・共同住宅・小規模作業所などが混在しています。居室構成は2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-038	物件名称	コロノード春日	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年11月7日
所在地(住居表示)	東京都文京区春日二丁目12番12号		取得価格(百万円)	3,115
土地	用途地域	商業地域、 第1種中高層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,125.58㎡	賃貸可能戸数	46
	容積率/建ぺい率	600%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	4,344.72㎡
建物	建築時期	1991年7月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・事務所・居宅・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,876.12㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下2階付12階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅から徒歩約9分に位置します。「茗荷谷」駅から、「東京」駅まで約11分、沿線上の「大手町」駅、「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等都心中心部へのアクセスは良好です。周辺は、進学校などを有する文教地区でファミリー向けの住宅需要が高く、天然温泉、ホテル、アトラクション施設等を有する「東京ドームシティ」もあり、生活利便性の高い地域です。事務所を併設しており、住宅部分は日照、眺望も良好で、快適な住空間が確保されています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-039	物件名称	THEパームス代々木上原コスモテラス	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年3月25日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区上原二丁目33番2号		取得価格(百万円)	1,250
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権(敷地権)	エリア	東京都23区
	面積	753.79㎡	賃貸可能戸数	30
	容積率/建ぺい率	300%/80%、150%/60%	賃貸可能面積	1,804.69㎡
建物	建築時期	2004年11月29日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,868.12㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	P M会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、小田急小田原線「東北沢」駅から徒歩約7分、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約9分、京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩約10分に位置します。新宿、渋谷方面へのアクセスに優れ、都心接近性にも優れています。周辺には、駒場公園や閑静な住宅街が形成されている等、居住環境は良好です。通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-040	物件名称	サンテラス代々木上原	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年3月25日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区上原二丁目3番7号		取得価格(百万円)	1,180
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	638.05㎡	賃貸可能戸数	21
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,763.33㎡
建物	建築時期	1999年2月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,001.24㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	P M会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約7分で、通勤利便性は高く、周辺には、古くからの閑静な住宅地域が広がり良好な住環境が形成されています。通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-044	物件名称	プロスペクト日本橋小網町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋小網町17番17号		取得価格(百万円)	840
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	273.37㎡	賃貸可能戸数	37
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	1,364.02㎡
建物	建築時期	2007年3月13日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,707.50㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	P M会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約4分に位置します。「人形町」駅から「大手町」駅までは各線利用で約16分と都心部へのアクセスも良好であり、東京証券取引所を中心に証券会社が集積する日本橋兜町から日本橋茅場町への金融街に隣接しています。周辺には、人形町を中心とした下町の風情を残す昔からの商店、飲食店等が数多くあり人気が高いエリアです。居室構成は、1K・1LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件の土地と東側隣地との境界に関し、一部道路境界が未確定です。				

物件番号	F-4-045	物件名称	パークテラス恵比寿	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号		取得価格(百万円)	2,060
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種住居地域、第2種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	790.18㎡	賃貸可能戸数	51
	容積率/建ぺい率	400%/80%、 300%/60%、400%/60%	賃貸可能面積	2,755.28㎡
建物	建築時期	2000年10月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,078.09㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付12階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約9分、東京メトロ日比谷線・JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約13分に位置します。「広尾」駅周辺には古くからの高級住宅街が、「恵比寿」駅周辺には商業施設が集積しており人気の高いエリアです。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の東側道路は、1946年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)で、かつ、南側道路も、2003年9月18日に事業決定を受けた都市計画道路です。南側道路が拡幅された場合には、本物件の土地は約95㎡減少します。</p>				

物件番号	F-4-046	物件名称	プロスペクト道玄坂	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号		取得価格(百万円)	1,590
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	274.24㎡	賃貸可能戸数	47
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	2,081.54㎡
建物	建築時期	2005年2月23日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・居宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,284.90㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR線・京王電鉄井の頭線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約6分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は良好で安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1LDKから3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>特記すべき事項はありません。</p>				

物件番号	F-4-047	物件名称	プロスペクト・グラサ広尾	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区広尾一丁目10番6号		取得価格(百万円)	3,560
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	803.31㎡	賃貸可能戸数	112
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	3,861.29㎡
建物	建築時期	2005年11月11日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	信託期間満了日	2026年2月14日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,716.05㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約8分、JR山手線「恵比寿」駅から徒歩約9分に位置します。「広尾」駅周辺には古くからの高級住宅街が、「恵比寿」駅周辺には商業施設が集積しており、人気の高いエリアです。居室構成は、1DK・1LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>特記すべき事項はありません。</p>				



物件番号	F-4-048	物件名称	プロスペクト初台	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区本町一丁目5番17号		取得価格(百万円)	518
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	586.68㎡	賃貸可能戸数	22
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	817.43㎡
建物	建築時期	2006年2月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,006.00㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	S陸屋根3階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、京王新線「初台」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約2分と交通利便性の良好な場所にあります。周辺には、戸建、共同住宅が混在しており、都心にありながら閑静な住宅街です。居室構成は、1R・1LDKを中心とした主に生活利便性を重視するDINKS層など、幅広い入居者層をターゲットとした物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-049	物件名称	プロスペクト西巢鴨	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都北区滝野川五丁目6番5号		取得価格(百万円)	1,110
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	368.15㎡	賃貸可能戸数	42
	容積率/建ぺい率	600%/80%	賃貸可能面積	2,063.60㎡
建物	建築時期	2006年6月6日	信託受託者	-
	用途	居宅	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,476.18㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩約4分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩約10分に位置します。都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅からは「大手町」駅へ約14分、バス利用で「池袋」まで約10分、その他主要都心へのアクセスも良好です。居室構成は、2DK・2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-050	物件名称	プロスペクト町屋	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都荒川区町屋三丁目23番20号		取得価格(百万円)	484
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	251.44㎡	賃貸可能戸数	21
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,177.71㎡
建物	建築時期	2006年8月9日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,256.34㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約10分に位置します。千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約14分と東京中心部へのアクセスも良好です。周辺には、駅からの商店街通りなど生活利便施設に恵まれています。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-051	物件名称	プロスペクト清澄庭園	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都江東区清澄一丁目5番18号		取得価格(百万円)	2,630
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,586.77㎡	賃貸可能戸数	77
	容積率/建ぺい率	400%/300%/60%	賃貸可能面積	5,601.46㎡
建物	建築時期	2002年2月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,203.85㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根14階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置します。「大手町」駅まで約7分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、同駅の西方の高層共同住宅や配送センター・事務所・工場等も混在する地域で、従来の倉庫・工場用地としての利用中心から、都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあります。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-052	物件名称	プロスペクト森下	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都江東区森下二丁目16番10号		取得価格(百万円)	1,260
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	736.43㎡	賃貸可能戸数	45
	容積率/建ぺい率	500%/80%、300%/60%	賃貸可能面積	2,399.23㎡
建物	建築時期	2006年1月10日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,985.47㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅から徒歩約1分に位置します。周辺には、店舗、共同住宅が混在しています。通勤の利便性を重視する賃貸需要が見込まれるエリアにあります。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-053	物件名称	プロスペクト恩賜公園	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都江東区大島一丁目5番1号		取得価格(百万円)	1,110
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	772.00㎡	賃貸可能戸数	61
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	2,073.21㎡
建物	建築時期	2005年2月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,468.28㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営新宿線「西大島」駅から徒歩約6分に位置します。「西大島」駅から「市ヶ谷」駅まで都営新宿線で約17分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、高級高層分譲マンション「ザ・ガーデンタワーズ」や、一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並び住宅地域です。生活利便性・住環境ともに良好であるため、都心通勤者や若年単身者による賃貸住宅需要が高い地域です。居室構成は、1DK~2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-054	物件名称	BELNOS34	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号		取得価格(百万円)	1,700
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	3,092.58㎡	賃貸可能戸数	100
	容積率/建ぺい率	400%/200%/60%	賃貸可能面積	5,328.66㎡
建物	建築時期	1991年5月22日	信託受託者	-
	用途	店舗・事務所・共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	7,728.36㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付10階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「新小岩」駅から徒歩約8分に位置します。都心部へのアクセスはJR総武線快速で「東京」駅まで約14分と優れています。周辺には、中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が建ち並んでおり、駅周辺の商業施設もあり生活利便性に優れています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-055	物件名称	SKレジデンス	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号		取得価格(百万円)	805
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	474.55㎡	賃貸可能戸数	30
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	1,624.73㎡
建物	建築時期	1990年2月28日	信託受託者	-
	用途	店舗・事務所・共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,019.37㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付9階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約5分に位置します。都心へのアクセスは、「新大塚」駅から東京メトロ丸の内線「東京」駅まで約13分と良好です。周辺には、店舗付共同住宅、中小規模の店舗付事務所ビルや事務所ビルが建ち並ぶ地域で、この地域における店舗付共同住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-056	物件名称	エンゼルハイム西六郷第2	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	東京都大田区西六郷四丁目13番7号		取得価格(百万円)	1,012
土地	用途地域	工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	1,666.28㎡	賃貸可能戸数	40
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,776.64㎡
建物	建築時期	1997年5月16日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,177.14㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根9階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京浜急行線「六郷土手」駅から徒歩約3分に位置します。都心へのアクセスは、同駅から途中乗り換えで「品川」駅まで約15分と良好です。周辺には、高層共同住宅、戸建住宅、小規模工場等が混在している地域があり、徐々に共同住宅を中心とする地域へ移行しつつあります。また、小学校等の教育施設、公園、多摩川河川敷にも近接し、住宅地としての利便性は比較的良好です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-057	物件名称	デイト橋本	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	神奈川県相模原市緑区橋本三丁目20番17号		取得価格(百万円)	748
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	910.59㎡	賃貸可能戸数	92
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	3,134.24㎡
建物	建築時期	1987年8月12日	信託受託者	-
	用途	店舗・共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,286.99㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
構造/階数	SRC陸屋根10階建		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、JR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗や店舗付高層共同住宅が多い商業地域です。「橋本」駅への近接性や生活利便性の良さから、賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-058	物件名称	プロスペクト川崎	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番地3(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	1,520
土地	用途地域	商業地域、第2種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,218.89㎡	賃貸可能戸数	52
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	賃貸可能面積	3,404.96㎡
建物	建築時期	2006年8月25日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,570.26㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
構造/階数	RC陸屋根14階建		PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、JR東海道線、京浜東北線ほか各線「川崎」駅より徒歩約7分に位置します。JR「川崎」駅から「東京」駅まで約20分、「横浜」駅まで約8分など主要中心部へのアクセスが良好です。周辺には、高層共同住宅等の建設が見られ、今後は店舗・事務所・住宅等の用途が複合した地域へと徐々に移行していくことが予想されます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
本物件の東側道路は、1976年7月23日に最終計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。				

物件番号	F-4-059	物件名称	プロスペクト浦和常盤	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号		取得価格(百万円)	717
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,557.49㎡	賃貸可能戸数	30
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	2,263.20㎡
建物	建築時期	1993年2月16日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,468.51㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
構造/階数	RC陸屋根6階建/RC陸屋根5階建		PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約8分に位置します。周辺には、大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があることや、住戸の大半が南向きで生活環境、日照条件も良好であることから、今後も高い需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-064	物件名称	グラーナ上野	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2011年9月20日
所在地(住居表示)	東京都台東区北上野一丁目12番8号		取得価格(百万円)	1,100
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	338.54㎡	賃貸可能戸数	36
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	2,147.40㎡
建物	建築時期	2005年8月18日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・車庫	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,450.85㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	東急リパブル株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅から都心部へ約15分程度でアクセスは良好です。周辺には、生活利便施設が揃っており、内外装等の仕上げ・設備水準が良好であること等から、都心生活の利便性を重視するDINKS及びファミリー層への需要が見込める物件です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-065	物件名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2013年11月29日
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区本牧原19番1号		取得価格(百万円)	5,550
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	3,118.96㎡	賃貸可能戸数	159
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	13,584.07㎡
建物	建築時期	2008年2月12日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	2020年9月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	14,837.29㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	清水総合開発株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、みなとみらい線「元町・中華街」駅から徒歩約10分の本牧エリアに位置します。鉄筋コンクリート造13階建で、居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。横浜駅、桜木町駅、根岸駅からのバス本数が多い場所に位置し、ショッピングセンターに隣接しており、生活利便性に優れています。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-066	物件名称	リエトコート浅草橋	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2013年12月25日
所在地(住居表示)	東京都台東区柳橋二丁目15番2号		取得価格(百万円)	1,615
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	396.03㎡	賃貸可能戸数	49
	容積率/建ぺい率	700%/80%	賃貸可能面積	2,632.94㎡
建物	建築時期	2005年5月18日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅	信託期間満了日	2023年6月30日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	3,262.88㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根14階建	PM会社	株式会社大京穴吹不動産
物件特性/地域特性				
本物件は、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約4分に位置する、1LDK~2LDKを中心とした幅広い入居者層をターゲットとしたマンションです。「浅草橋」駅からJR総武線で「秋葉原」駅まで約2分と中心部へのアクセスも良好です。「江戸通り(国道6号線)」に面した地域で、周辺には、中高層のマンション及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、「浅草橋」駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向けマンションが比較的多く見られます。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-071	物件名称	グランカーサ新小岩	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年6月1日
所在地(住居表示)	東京都葛飾区西新小岩四丁目41番22号		取得価格(百万円)	1,510
土地	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	650.92㎡	賃貸可能戸数	36
	容積率/建ぺい率	400%/200%、80%/60%	賃貸可能面積	2,467.92㎡
建物	建築時期	2006年2月15日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,710.60㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根13階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「新小岩」駅から徒歩約4分に位置する、鉄筋コンクリート造13階建のファミリー向けマンションです。周辺は中高層の共同住宅・低層一般住宅のほか、事務所・店舗等も混在するエリアで、駅周辺の商業施設やロードサイド店舗の生活利便施設も充実しています。JR総武線快速で「東京」駅まで約14分と、都心接近性にも優れています。分譲仕様の賃貸住宅であり、設備関係も充実していることから、高い競争力を有した物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-072	物件名称	グランカーサ両国壱番館	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年6月1日
所在地(住居表示)	東京都墨田区石原三丁目6番3号		取得価格(百万円)	1,420
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	742.06㎡	賃貸可能戸数	33
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	2,136.53㎡
建物	建築時期	2006年2月24日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,388.24㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約10分に位置する、鉄筋コンクリート造7階建のファミリー向けマンションです。JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅からも徒歩約15分で、各駅から「東京」駅までは約10～15分程度と都心各方面へのアクセスに優れています。付近には食品スーパー、各種小売店等が存しており、日常生活における利便性も良好です。本物件西側道路向かい側に建つグランカーサ両国壱番館と一体的に開発され、オール電化、床暖房等、分譲仕様の設備を備えた、幅広いファミリー世帯のニーズを充足する物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-073	物件名称	グランカーサ両国貳番館	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2015年6月1日
所在地(住居表示)	東京都墨田区石原三丁目7番6号		取得価格(百万円)	770
土地	用途地域	準工業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	東京都23区
	面積	398.79㎡	賃貸可能戸数	18
	容積率/建ぺい率	300%/60%	賃貸可能面積	1,131.90㎡
建物	建築時期	2006年6月26日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,387.51㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根7階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約11分、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約15分に位置する鉄筋コンクリート造7階建のファミリー向けマンションです。本物件東側道路向かい側に建つグランカーサ両国壱番館と一体的に開発されており、同物件と同様、オール電化、床暖房等、分譲仕様の設備を備えています。また、生活利便性や都心方面へのアクセスに優れ、幅広いファミリー世帯のニーズを充足するマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-4-076	物件名称	グランカーサ北浦和	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2019年8月30日	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区北浦和3丁目19番21	取得価格(百万円)	2,490	
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,954.74㎡	賃貸可能戸数	53
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	3,850.96㎡
建物	建築時期	2019年6月19日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,013.76㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根6階建	PM会社	東急住宅リース株式会社
物件特性/地域特性				
本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約6分に位置します。北浦和駅周辺には「北浦和公園」や「県立近代美術館」などの文化施設だけではなく、スーパーマーケットやドラッグストア、飲食店等が数多く立ち並び生活利便性も高いエリアです。また、「北浦和」駅は、「東京」駅まで京浜東北線で約40分と都心へのアクセスに優れています。居室構成は、2LDK+S~4LDKタイプのファミリー用マンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-023	物件名称	willDo伝馬町	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2006年6月22日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号	取得価格(百万円)	627	
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	559.13㎡	賃貸可能戸数	40
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	2,185.20㎡
建物	建築時期	2006年3月21日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,453.19㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「伝馬町」駅から徒歩約2分に位置します。「伝馬町」駅から「名古屋」駅まで電車で約20分であり、名古屋中心部に勤務するDINKS等に人気があるエリアです。周辺には、熱田神宮などがあり、古くからの街並みが残された閑静な住宅街です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-032	物件名称	ステラートシティ桜山	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2007年5月1日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番地(住居表示未実施地区)	取得価格(百万円)	735	
土地	用途地域	近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	668.45㎡	賃貸可能戸数	26
	容積率/建ぺい率	300%/80%	賃貸可能面積	1,914.07㎡
建物	建築時期	2006年7月5日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,071.15㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根14階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「桜山」駅から徒歩約9分に位置します。「桜山」駅から「名古屋」駅まで電車で約15分であり、名古屋中心部に勤務するサラリーマン世帯や職住接近を指向するDINKS等に人気がある、商業施設やファミリー向けの共同住宅が混在しているエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-037	物件名称	willDo黒川	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年6月28日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番地(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	677
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	485.95㎡	賃貸可能戸数	26
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	1,933.37㎡
建物	建築時期	2006年2月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	2,203.10㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根10階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「黒川」駅から徒歩約4分に位置します。「黒川」駅から「名古屋」駅、「栄」駅まで電車で約15分以内であり、通勤利便性が良好です。周辺には、事務所ビルや中高層共同住宅が混在しています。また、学校や公園等の公共施設も充実していることから、名古屋市中心部に通勤するファミリー層の需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-060	物件名称	グランカーサ代官町	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区代官町15番3号		取得価格(百万円)	1,082
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	2,060.52㎡	賃貸可能戸数	96
	容積率/建ぺい率	400%・300%/80%	賃貸可能面積	5,962.18㎡
建物	建築時期	1986年3月22日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・店舗	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,434.20㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根16階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約10分に位置します。「高岳」駅から「名古屋」駅まで電車で約6分であり、商業施設が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。周辺には、事務所ビルやファミリー向けの共同住宅が多く混在しているエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-061	物件名称	グランカーサ御器所	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2010年7月1日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番地40(住居表示未実施地区)		取得価格(百万円)	932
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	3,113.87㎡	賃貸可能戸数	78
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	5,195.21㎡
建物	建築時期	1991年2月7日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場・事務所	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	6,428.41㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC・RC陸屋根地下1階付13階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅から徒歩約5分に位置します。「御器所」駅から「名古屋」駅まで電車で約14分であり交通利便性が良好です。周辺には、商業施設が充実しており、生活利便性が良好です。中高層共同住宅を中心として従来からの戸建住宅と店舗等併用住宅等も混在するエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				



物件番号	F-5-067	物件名称	リエトコート丸の内	
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日	2013年12月25日
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番23号	取得価格(百万円)	3,756
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権(敷地権)	エリア	3大都市圏
	面積	1,449.35㎡	賃貸可能戸数	120
	容積率/建ぺい率	800%/80%	賃貸可能面積	9,350.67㎡
建物	建築時期	2005年9月7日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	用途	共同住宅 (規約共用部分:駐車場等)	信託期間満了日	2023年6月30日
	所有形態	所有権(区分)	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	9,062.42㎡ (規約共用部分:383.75㎡)	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約3分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造15階建の主にファミリー向けのマンションです。本物件が位置する丸の内は、名古屋のビジネス・商業集積エリアである名駅・栄地区に近く、また名城小学校、丸の内中学校、中日病院、愛知県庁、名古屋市役所、愛知県図書館等の教育・医療・官公庁施設も充実しており、利便性が非常に高い立地です。大手デベロッパーによる開発物件であり、本物件の専有部・共用部ともにグレード感が高く、名古屋において最上級クラスの物件であり、利便性・グレード感を重視するファミリー層の需要が見込まれる物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-068	物件名称	グランカーサ上前津	
特定資産の種類		不動産	取得年月日	2014年1月31日
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区千代田三丁目34番15号	取得価格(百万円)	2,050
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,320.96㎡	賃貸可能戸数	70
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	5,365.64㎡
建物	建築時期	2006年6月21日	信託受託者	-
	用途	共同住宅・駐車場	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	5,994.83㎡、56.94㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建、S亜鉛メッキ鋼板葺平家建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約8分に位置します。鉄筋コンクリート造15階建の2LDK~4LDKのファミリー向けマンションです。栄や伏見などの名古屋市内中心部のビジネス街や商業集積地にもアクセスがよく、近くには桜の名所としても知られる鶴舞公園があり、生活環境が良好で利便性の高い物件です。大手デベロッパーの開発による分譲仕様のマンションで、建物や居室のグレード感が高く、多くの需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-5-074	物件名称	さくらHills富士見	
特定資産の種類	信託受益権		取得年月日	2015年12月22日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町5番7号		取得価格(百万円)	2,750
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,409.04㎡	賃貸可能戸数	119
	容積率/建ぺい率	500%/80%	賃貸可能面積	6,769.82㎡
建物	建築時期	2007年6月11日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗・ごみ置き場	信託期間満了日	2025年12月31日
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	7,712.74㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根14階建/RC陸屋根10階建/RC陸屋根平家建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「上前津」駅から徒歩約6分の鉄筋コンクリート造14階・鉄筋コンクリート造10階建のDINKS・ファミリー向けのマンションです。オフィス及び商業集積地である栄エリアに近接しており、生活環境が良好で交通利便性も高いことから、DINKSやファミリー層から高い賃貸需要が見込まれる物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-6-026	物件名称	willDo西明石	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2005年12月15日
所在地(住居表示)	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号		取得価格(百万円)	635
土地	用途地域	第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	2,700.79㎡	賃貸可能戸数	64
	容積率/建ぺい率	200%/60%	賃貸可能面積	4,703.40㎡
建物	建築時期	2003年3月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,972.86㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根8階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、山陽電気本線「山陽魚住」駅から徒歩約1分、JR山陽本線「魚住」駅から徒歩約18分に位置します。「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在し、JR「魚住」駅周辺には、商業施設や銀行等の生活関連施設が充実しています。周辺は、大阪・神戸・姫路方面を主な通勤圏とする若いファミリー層が多く住む閑静な住宅地です。JR線及び山陽電気本線の両駅まで徒歩圏内にあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好でありながら、閑静な住宅地内に位置する物件です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-6-033	物件名称	ラ・ヴィータ日本橋	
特定資産の種類	不動産		取得年月日	2007年5月1日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号		取得価格(百万円)	1,860
土地	用途地域	商業地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	875.38㎡	賃貸可能戸数	69
	容積率/建ぺい率	400%/80%	賃貸可能面積	4,647.08㎡
建物	建築時期	2006年9月20日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	4,980.24㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根15階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
本物件は、Osaka Metro千日前線「日本橋」駅から徒歩約9分に位置します。また、ターミナル駅である「なんば」駅も徒歩約15分に有しています。地下鉄各線を利用し、「梅田」駅まで約15分と市内中心部に立地しているため、交通利便性の高い地域になっています。また、「大阪の台所」と呼ばれる黒門市場商店街が至近に存するほか、日本橋の電気街やなんばCITYなど大型商業施設も生活圏内に所在していることなどから高い生活利便性を有します。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号	F-6-062	物件名称	クラウンハイム西田辺	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号	取得価格(百万円)	405	
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	444.20㎡	賃貸可能戸数	22
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/80%	賃貸可能面積	1,536.03㎡
建物	建築時期	2004年1月9日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,719.64㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付11階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、Osaka Metro御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴ヶ丘」駅徒歩約5分に位置します。周辺には、スーパーや銀行、コンビニといった生活利便施設の他、大阪を代表する総合公園「長居公園」が至近距離にあるなど、優れた生活環境が整ったエリアです。Osaka Metro御堂筋線沿線にあることから幅広いエリアにアプローチすることができるため、安定した需要が見込めます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号	F-6-063	物件名称	プロスペクト桂	
特定資産の種類	不動産	取得年月日	2010年7月1日	
所在地(住居表示)	京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地(住居表示未実施地区)	取得価格(百万円)	470	
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域	タイプ	ファミリー
	所有形態	所有権	エリア	3大都市圏
	面積	1,354.29㎡	賃貸可能戸数	29
	容積率/建ぺい率	200%/60%、80%/50% 200%/60%、300%/60%	賃貸可能面積	1,796.59㎡
建物	建築時期	1996年3月6日	信託受託者	-
	用途	共同住宅	信託期間満了日	-
	所有形態	所有権	マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅
	延床面積	1,933.83㎡	マスターリース種別	パス・スルー型
	構造/階数	RCルーフィング葺5階建	PM会社	株式会社長谷工ライブネット
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪急京都線「桂」駅徒歩約15分に位置します。京都市中心部である「烏丸」駅へは約7分、大阪市中心部である「大阪梅田」駅へは約36分でアクセス可能で、交通利便性にも優れています。周辺には、各種商業店舗、金融機関等が立ち並んでおり、生活利便性に優れているため単身者層、ファミリー層ともに需要の高いエリアです。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

## (二) ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人の運用資産における投資比率等は以下のとおりです。

## a. 賃貸状況の概要

(2019年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,599.71	1	49,968	0.6
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,244.61	1	12,278	0.2
	0-1-034	グランカーサ南13条	1,836.38	1,760.16	1	16,107	0.2
	0-1-035	グランカーサ南9条	2,246.01	2,123.11	1	19,217	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,397.49	1	42,098	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,964	0.5
	0-1-092	ドミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.3
	0-1-093	スカイヒルズ高台	3,748.80	3,748.80	1	28,783	0.4
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,357.68	1	49,840	0.6
	0-1-132	レジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,581.86	1	44,909	0.6
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,757.78	1	39,578	0.5
	0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	2,574.32	1	29,724	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,401	0.3
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	21,781	0.3
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,007.17	1	13,853	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,537.73	1	17,456	0.2
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,150.62	1	66,263	0.8
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	6,497.06	1	90,045	1.1
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,463.52	1	66,617	0.8
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,204.78	1	19,105	0.2
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	173,100	2.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,266	0.1
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,757	0.1
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,649.70	1	22,224	0.3
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	15,994	0.2
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	1	21,085	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	22,230	0.3
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,237.50	1	21,610	0.3
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	27,132	0.3
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	11,873	0.1
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,791	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.3
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,048	0.3
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,699	0.3
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.2	
0-4-073	カレッジスクエア早稲田	297.24	297.24	1	7,254	0.1	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,443	0.4	
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,034	0.2	
0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,053	0.2	
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,074	0.2	
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	38,391	0.5
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,295.76	1	32,117	0.4
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,728.27	1	49,050	0.6
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,212.31	1	30,546	0.4
	0-4-098	T Kフラッツ渋谷	6,984.28	6,952.94	1	182,684	2.3
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	38,584	0.5
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,045.57	1	62,659	0.8
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,861.34	1	113,942	1.4
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	41,032	0.5
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,123.59	1	26,177	0.3
	0-4-104	エクセリア池袋WEST	1,379.52	1,379.52	1	32,050	0.4
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,454.42	1	59,428	0.7
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	41,921	0.5
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,017.43	1	21,730	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,391	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,814.75	1	79,977	1.0
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,268.53	1	122,336	1.5
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,170.14	1	47,901	0.6
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,315.01	1	29,877	0.4
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	1	59,852	0.7
	0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	2,071.60	1	64,346	0.8
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,307.07	1	88,104	1.1
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,363.87	1	57,623	0.7
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,250.18	1	37,283	0.5
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,774.19	1	60,208	0.7
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,197.76	1	25,217	0.3
	0-4-157	グランカーサ浦安	997.74	594.83	1	3,356	0.0
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,707	0.2
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	19,267	0.2
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	11,405	0.1
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	22,103	0.3
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,064.38	1	40,006	0.5
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,698	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	14,953	0.2
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,524.60	1	23,091	0.3
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,651.21	1	21,936	0.3
	0-5-063	willDo稲永	2,386.74	2,386.74	1	26,910	0.3
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	25,404	0.3
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,319.70	1	20,237	0.3
	0-5-082	willDo四日市鷺の森	2,160.00	2,160.00	1	26,177	0.3
0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	22,253	0.3	
0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,040	0.2	
0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,349.04	1	63,321	0.8	
0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,288.65	1	34,208	0.4	
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,685.16	1	25,055	0.3	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-158	グランカーサ千代田(注5)	1,796.88	1,771.94	1	621	0.0
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,654.93	1	23,671	0.3
	0-6-015	willDo海老江	763.63	736.77	1	11,367	0.1
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	13,441	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	28,693	0.4
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	1	30,562	0.4
	0-6-050	willDo難波 w	1,146.51	1,121.43	1	16,690	0.2
	0-6-051	willDo難波 w	1,699.50	1,674.15	1	23,519	0.3
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,857.11	1	80,702	1.0
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	16,355	0.2
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,836.94	1	29,403	0.4
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	29,892	0.4
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,732.06	1	27,495	0.3
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	29,997	0.4
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	19,251	0.2
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.91	871.31	1	11,278	0.1
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	28,345	0.4
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,048	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,279	0.1
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	24,814	0.3
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,587.56	1	50,067	0.6
	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,584.33	1	87,487	1.1
	0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	3,288.28	1	62,558	0.8
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	6,173.16	6,102.72	1	107,106	1.3
	0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,423.75	1	64,616	0.8
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,507.92	1	150,898	1.9
	0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	6,749.31	1	142,333	1.8
	0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	2,470.36	1	38,539	0.5
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	3,091.14	1	50,885	0.6
	0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	3,333.83	1	66,462	0.8
	0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,715.35	1	32,476	0.4
	0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	1,397.20	1,397.20	1	25,029	0.3
	0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	1,441.41	1	8,573	0.1
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	47,154	0.6
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	40,687	0.5	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,623.54	1	87,729	1.1	
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	4,010.95	1	56,502	0.7	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	14,299.21	1	186,593	2.3	
		小計	296,345.31	292,814.95	1	4,944,293	61.1

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,563.88	1	44,938	0.6
	F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	4,322.67	1	53,020	0.7
	F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	4,346.56	1	46,353	0.6
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,039.85	1	143,019	1.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,986.16	1	16,637	0.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	3,027.17	3,027.17	1	21,078	0.3
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,827.40	1	16,762	0.2
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,083	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,235.73	1	11,614	0.1
	F-2-043	高砂関式番館	3,302.96	3,111.05	1	29,965	0.4
	F-4-006	入間駅前ビル	4,359.31	4,233.86	1	64,060	0.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	3,592.48	1	28,943	0.4
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,644.38	1	67,238	0.8
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,816	0.2
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,892.27	1	28,988	0.4
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,431.33	1	25,828	0.3
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,836	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,500	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,526	0.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	17,100	0.2
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,205	0.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,911.36	1,866.25	1	23,452	0.3
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,901.04	1	105,824	1.3
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,292.22	1	11,358	0.1
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,785.63	1	20,020	0.2
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	17,385	0.2
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	69,539	0.9
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,471.05	1	15,893	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	20,255	0.3
	F-4-036	ロフティー平井	919.31	876.34	1	13,237	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	80,708	1.0
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	41,456	0.5
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	41,523	0.5
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,325.72	1	32,086	0.4
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,755.28	1	73,141	0.9
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,081.54	1	57,037	0.7	
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,804.09	1	115,574	1.4	
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,974	0.2	
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	2,063.60	1	39,688	0.5	
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,122.55	1	19,345	0.2	
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	99,891	1.2	
F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,342.49	1	47,774	0.6	
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	46,125	0.6	
F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	1	90,969	1.1	
F-4-055	S Kレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	35,874	0.4	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミ リー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,702.05	1	48,293	0.6
	F-4-057	デイト橋本	3,134.24	3,072.26	1	42,592	0.5
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,334.41	1	61,931	0.8
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	31,611	0.4
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,147.40	1	43,696	0.5
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	13,423.70	1	219,199	2.7
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	58,007	0.7
	F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	42,194	0.5
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	2,136.53	2,136.53	1	39,292	0.5
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	1,131.90	1,131.90	1	21,946	0.3
	F-4-076	グランカーサ北浦和	3,850.96	510.80	1	1,814	0.0
	F-5-023	wilDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,848	0.3
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	24,212	0.3
	F-5-037	wilDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	21,764	0.3
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,769.98	1	57,704	0.7
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,195.21	1	58,618	0.7
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	9,350.67	1	150,207	1.9
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	4,967.05	1	75,171	0.9
	F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	6,577.97	1	90,053	1.1
	F-6-026	wilDo西明石	4,703.40	4,627.97	1	35,424	0.4
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,647.08	1	63,776	0.8
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	18,526	0.2
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	20,142	0.2
			小計	223,374.06	216,315.09	1	3,145,694
		合計	519,719.37	509,130.04	1	8,089,988	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注3) 「テナントの総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」と記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において「1」として計算しています。

(注4) 対総不動産賃貸事業収益比率の算出を行うための総不動産賃貸事業収益は、期末時点で保有している物件の不動産賃貸事業収益を使用しています。

(注5) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。



## b. 鑑定評価書の概要

(2019年9月30日現在)

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,270,000	1,120,000	1,280,000	5.0	1,270,000	5.1	5.2	1,133,714	1
0-1-032	willDo北24条	286,000	248,000	288,000	5.1	283,000	4.9	5.3	316,000	3
0-1-034	グランカーサ南13条	406,000	363,000	409,000	5.2	402,000	5.0	5.4	463,000	3
0-1-035	グランカーサ南9条	461,000	450,000	464,000	5.3	458,000	5.1	5.5	533,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	1,020,000	1,010,000	1,030,000	4.7	1,010,000	4.8	4.9	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	972,000	915,000	990,000	5.8	964,000	5.9	6.0	832,000	1
0-1-092	ドミー千歳	521,000	471,000	523,000	6.8	520,000	6.9	7.0	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台	522,000	491,000	523,000	6.2	522,000	6.3	6.4	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,410,000	1,320,000	1,420,000	4.8	1,390,000	4.6	5.0	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,320,000	1,130,000	1,330,000	4.8	1,300,000	4.6	5.0	1,140,000	3
0-1-146	グランカーサ永山公園通	1,050,000	971,000	1,060,000	5.0	1,040,000	4.8	5.2	1,002,000	3
0-1-151	グランカーサ南11条	888,000	772,000	899,000	5.0	877,000	4.8	5.2	830,000	3
0-2-037	willDo西下台町	593,000	403,000	597,000	6.3	589,000	5.8	6.5	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	575,000	533,000	581,000	5.0	572,000	4.8	5.2	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	300,000	279,000	302,000	5.5	299,000	5.3	5.7	342,000	2
0-2-094	リビングステージ 東仙台	363,000	252,000	365,000	5.7	362,000	5.5	5.9	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,940,000	1,810,000	1,960,000	5.0	1,920,000	4.8	5.2	1,240,000	3
0-2-137	フォレスト・ヒル 仙台青葉	3,020,000	1,660,000	3,060,000	5.0	3,000,000	4.8	5.2	2,750,000	2
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	2,250,000	1,570,000	2,290,000	4.8	2,230,000	4.6	5.0	2,100,000	2
0-4-005	willDo越谷	575,000	531,000	585,000	4.8	571,000	4.9	5.0	499,333	1
0-4-008	willDo清澄	6,580,000	4,720,000	6,680,000	4.0	6,470,000	3.8	4.2	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	343,000	320,000	350,000	4.3	340,000	4.4	4.5	281,523	1
0-4-011	willDo横浜南	287,000	258,000	291,000	4.5	285,000	4.6	4.7	233,142	1
0-4-012	サイトピア	456,000	415,000	460,000	5.3	451,000	5.1	5.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	498,000	417,000	504,000	4.6	491,000	4.4	4.8	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	659,000	499,000	667,000	4.5	650,000	4.3	4.7	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	734,000	686,000	745,000	4.4	723,000	4.2	4.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	585,000	546,000	591,000	5.2	579,000	5.0	5.4	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	1,020,000	981,000	1,030,000	4.3	1,000,000	4.1	4.5	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	365,000	327,000	370,000	4.4	360,000	4.2	4.6	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	445,000	335,000	451,000	4.5	439,000	4.3	4.7	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	820,000	401,000	826,000	4.2	817,000	3.9	4.4	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	987,000	658,000	1,000,000	4.3	982,000	4.1	4.6	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	840,000	480,000	846,000	4.3	838,000	4.0	4.5	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	624,000	559,000	644,000	4.4	615,000	4.5	4.6	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田	333,000	212,000	340,000	4.0	330,000	3.7	4.2	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,390,000	1,310,000	1,460,000	3.9	1,360,000	4.0	4.1	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	803,000	440,000	813,000	4.3	798,000	4.0	4.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	775,000	717,000	797,000	4.1	765,000	4.2	4.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	569,000	521,000	594,000	4.0	558,000	4.1	4.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	368,000	341,000	376,000	3.9	364,000	4.0	4.1	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,340,000	961,000	1,350,000	3.9	1,340,000	3.7	4.1	1,010,000	2

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	1,170,000	1,030,000	1,190,000	3.9	1,150,000	3.7	4.1	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,880,000	1,500,000	1,910,000	4.0	1,840,000	3.8	4.2	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	1,180,000	1,230,000	1,200,000	3.8	1,160,000	3.6	4.0	912,000	3
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	6,340,000	5,790,000	6,440,000	3.9	6,240,000	3.7	4.1	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,530,000	1,020,000	1,550,000	3.9	1,500,000	3.7	4.1	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	2,180,000	1,880,000	2,210,000	4.1	2,150,000	3.9	4.3	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,190,000	2,470,000	4,250,000	4.2	4,120,000	4.0	4.4	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,470,000	797,000	1,490,000	4.1	1,460,000	3.9	4.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	948,000	650,000	965,000	4.0	941,000	3.8	4.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST	1,090,000	657,000	1,110,000	4.0	1,080,000	3.8	4.2	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,080,000	1,160,000	2,110,000	4.3	2,050,000	4.1	4.5	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,320,000	779,000	1,310,000	4.5	1,320,000	4.3	4.7	1,050,000	2
0-4-107	フレグランス川崎	726,000	464,000	736,000	4.3	715,000	4.1	4.5	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	677,000	444,000	684,000	4.7	674,000	4.5	4.9	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス 新宿御苑	3,200,000	2,930,000	3,260,000	3.8	3,170,000	3.9	4.0	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	4,120,000	2,470,000	4,180,000	4.4	4,060,000	4.2	4.6	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,950,000	1,810,000	1,980,000	3.9	1,930,000	4.0	4.1	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	949,000	1,170,000	962,000	4.0	944,000	3.8	4.2	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	2,220,000	3,550,000	2,280,000	3.7	2,200,000	3.5	3.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリー神宮前	2,640,000	3,070,000	2,700,000	3.7	2,620,000	3.5	3.9	3,160,000	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,640,000	3,350,000	3,720,000	3.8	3,610,000	3.9	4.0	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	2,310,000	1,710,000	2,350,000	3.9	2,270,000	3.7	4.1	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,530,000	1,250,000	1,560,000	3.7	1,500,000	3.5	3.9	1,095,700	3
0-4-138	グランカーサ銀座 イースト	2,370,000	1,580,000	2,410,000	3.9	2,330,000	3.7	4.1	2,000,000	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	942,000	790,000	955,000	4.0	928,000	3.8	4.2	850,000	3
0-4-157	グランカーサ浦安	921,000	1,020,000	945,000	4.1	911,000	3.9	4.3	886,041	2
0-5-013	willDo金山正木	606,000	500,000	614,000	4.6	598,000	4.4	4.8	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	545,000	543,000	552,000	4.6	538,000	4.4	4.8	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	311,000	233,000	314,000	4.8	307,000	4.6	5.0	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	645,000	464,000	651,000	4.8	642,000	4.6	5.0	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,330,000	1,220,000	1,350,000	4.5	1,320,000	4.6	4.7	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	433,000	248,000	439,000	4.9	431,000	4.7	5.1	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	447,000	267,000	454,000	4.9	444,000	4.7	5.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	704,000	635,000	714,000	4.7	699,000	4.8	4.9	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	589,000	497,000	595,000	4.9	582,000	4.7	5.1	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	648,000	441,000	636,000	5.3	653,000	5.3	5.5	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	745,000	636,000	754,000	4.7	736,000	4.5	4.9	703,000	3
0-5-081	willDo松原	585,000	478,000	591,000	4.9	578,000	4.7	5.1	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	563,000	439,000	567,000	5.9	559,000	5.7	6.1	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	635,000	580,000	643,000	4.5	626,000	4.3	4.7	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	520,000	387,000	526,000	4.9	514,000	4.7	5.1	494,115	3
0-5-147	さくらHills リバーサイドWEST	2,350,000	2,230,000	2,380,000	4.2	2,330,000	4.3	4.4	1,920,000	1
0-5-148	さくらHills リバーサイドEAST	1,250,000	1,180,000	1,280,000	4.2	1,240,000	4.3	4.4	1,030,000	1
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	931,000	915,000	947,000	4.2	924,000	4.3	4.4	750,000	1
0-5-158	グランカーサ千代田 (注4)	961,000	881,000	979,000	4.4	953,000	4.5	4.6	959,000	1
0-6-014	willDo市岡	694,000	508,000	702,000	4.7	686,000	4.5	4.9	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	351,000	311,000	356,000	4.5	346,000	4.3	4.7	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	409,000	351,000	413,000	4.6	407,000	4.7	4.8	413,857	1
0-6-046	willDo塚本	843,000	716,000	853,000	4.6	839,000	4.7	4.8	730,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-049	willDo谷町	960,000	798,000	973,000	4.4	947,000	4.2	4.6	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波 w	467,000	439,000	473,000	4.8	465,000	4.9	5.0	486,000	1
0-6-051	willDo難波 w	671,000	595,000	679,000	4.8	667,000	4.9	5.0	690,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,320,000	1,380,000	2,340,000	5.1	2,310,000	4.9	5.3	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	515,000	516,000	523,000	4.4	512,000	4.5	4.6	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	906,000	772,000	918,000	4.4	894,000	4.2	4.6	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	1,030,000	986,000	1,040,000	4.4	1,020,000	4.5	4.6	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	785,000	508,000	793,000	4.9	776,000	4.7	5.1	731,000	3
0-6-085	willDo九条	587,000	433,000	594,000	5.0	580,000	4.8	5.2	537,000	3
0-6-112	アプレスト桜川	507,000	355,000	513,000	4.7	501,000	4.5	4.9	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	330,000	241,000	333,000	4.7	326,000	4.5	4.9	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	910,000	1,020,000	924,000	4.3	904,000	4.4	4.5	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	431,000	326,000	435,000	5.2	426,000	5.0	5.4	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	307,000	254,000	310,000	4.6	305,000	4.4	4.8	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	727,000	603,000	733,000	4.6	724,000	4.4	4.8	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,740,000	1,720,000	1,770,000	4.4	1,720,000	4.5	4.6	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,900,000	2,280,000	2,930,000	4.6	2,860,000	4.4	4.8	2,550,000	3
0-6-136	プレジオ都島	1,800,000	1,410,000	1,820,000	4.5	1,780,000	4.3	4.7	1,610,000	3
0-6-139	セレニテ新大阪式番館	3,790,000	3,710,000	3,860,000	4.4	3,760,000	4.5	4.6	3,510,000	1
0-6-141	グランカーサ梅田北	2,320,000	2,410,000	2,360,000	4.3	2,300,000	4.4	4.5	2,050,000	1
0-6-142	セレニテ本町グランデ	5,540,000	4,800,000	5,620,000	4.2	5,460,000	4.0	4.4	4,286,000	3
0-6-143	グランシス天満橋	4,720,000	3,320,000	4,780,000	4.4	4,650,000	4.2	4.6	4,050,000	3
0-6-144	デイグラン鶴見	1,180,000	923,000	1,190,000	4.8	1,160,000	4.6	5.0	1,030,000	3
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	1,730,000	1,730,000	1,760,000	4.4	1,720,000	4.5	4.6	1,400,000	1
0-6-152	HS梅田EAST	2,460,000	2,080,000	2,490,000	4.2	2,420,000	4.0	4.4	2,151,000	3
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,190,000	845,000	1,200,000	4.2	1,170,000	4.0	4.4	1,057,000	3
0-6-154	セレニテ太陽丘EST	910,000	780,000	922,000	4.3	897,000	4.1	4.5	811,500	3
0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,220,000	1,470,000	1,230,000	4.2	1,210,000	4.3	4.4	1,148,753	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,390,000	1,260,000	1,410,000	5.0	1,380,000	5.1	5.2	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,250,000	1,120,000	1,280,000	5.0	1,240,000	5.1	5.2	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,650,000	2,770,000	2,680,000	4.5	2,610,000	4.3	4.7	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,820,000	1,400,000	1,840,000	4.6	1,790,000	4.4	4.8	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	6,100,000	5,270,000	6,180,000	4.5	6,020,000	4.3	4.7	4,698,000	3
ワンルームタイプ小計		167,394,000	140,158,000	169,811,000	-	165,463,000	-	-	142,585,752	-
F-1-041	パレドール円山	1,030,000	1,170,000	1,040,000	5.0	1,030,000	5.1	5.2	559,000	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	1,840,000	1,830,000	1,870,000	4.6	1,830,000	4.7	4.8	1,510,000	1
F-1-070	グランカーサ北3条	1,540,000	1,300,000	1,560,000	4.7	1,520,000	4.5	4.9	1,265,880	3
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	4,950,000	4,120,000	5,020,000	4.6	4,880,000	4.4	4.8	4,530,000	3
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	280,000	255,000	281,000	5.7	279,000	5.5	5.9	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	421,000	276,000	422,000	5.6	421,000	5.4	5.8	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	316,000	305,000	318,000	5.6	315,000	5.4	5.8	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	396,000	344,000	400,000	5.0	392,000	4.8	5.2	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	222,000	247,000	223,000	5.7	222,000	5.5	5.9	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	757,000	643,000	772,000	5.1	742,000	5.0	5.4	558,000	3
F-4-006	入間駅前ビル	1,730,000	1,560,000	1,740,000	5.2	1,730,000	5.3	5.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	648,000	586,000	676,000	5.4	636,000	5.5	5.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,950,000	1,980,000	1,980,000	4.9	1,940,000	5.0	5.1	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	611,000	549,000	619,000	4.5	607,000	4.6	4.7	441,190	1
F-4-010	ボヤール常盤	787,000	672,000	795,000	5.0	778,000	4.8	5.2	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	730,000	658,000	737,000	4.7	727,000	4.8	4.9	636,333	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-013	ドリームハイツ	466,000	455,000	468,000	4.5	465,000	4.6	4.7	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	728,000	726,000	743,000	4.4	722,000	4.5	4.6	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	481,000	469,000	484,000	4.2	479,000	4.3	4.4	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	482,000	444,000	486,000	4.6	480,000	4.7	4.8	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,810,000	1,330,000	1,830,000	4.3	1,780,000	4.1	4.5	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	634,000	578,000	640,000	5.0	631,000	5.1	5.2	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,620,000	2,370,000	2,640,000	4.9	2,610,000	5.0	5.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	348,000	327,000	351,000	5.4	344,000	5.2	5.6	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	483,000	428,000	486,000	5.2	481,000	5.3	5.4	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	358,000	341,000	361,000	5.4	355,000	5.2	5.6	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,740,000	1,590,000	1,760,000	4.9	1,730,000	5.0	5.1	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	440,000	424,000	446,000	4.4	434,000	4.2	4.6	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	756,000	696,000	767,000	4.1	751,000	4.2	4.3	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	363,000	357,000	366,000	4.7	361,000	4.8	4.9	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,720,000	2,610,000	2,750,000	4.1	2,700,000	3.9	4.3	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木 上原コスモテラス	1,590,000	1,290,000	1,620,000	3.9	1,580,000	3.7	4.1	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,590,000	1,280,000	1,610,000	3.9	1,580,000	3.7	4.1	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	1,250,000	1,160,000	1,280,000	3.8	1,240,000	3.9	4.0	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	3,130,000	3,450,000	3,200,000	3.7	3,100,000	3.8	3.9	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,230,000	1,970,000	2,270,000	3.8	2,190,000	3.6	4.0	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・ グラサ広尾	4,810,000	3,870,000	4,900,000	3.7	4,720,000	3.5	3.9	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	700,000	550,000	711,000	4.0	695,000	3.8	4.2	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,420,000	827,000	1,440,000	4.2	1,390,000	4.0	4.4	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	610,000	506,000	619,000	4.3	601,000	4.1	4.5	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3,560,000	3,020,000	3,610,000	4.1	3,500,000	3.9	4.3	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,710,000	1,070,000	1,740,000	4.1	1,700,000	3.9	4.3	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,770,000	1,600,000	1,800,000	4.0	1,750,000	4.1	4.2	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	2,790,000	2,620,000	2,830,000	4.3	2,770,000	4.4	4.5	1,700,000	1
F-4-055	S Kレジデンス	1,080,000	1,040,000	1,090,000	4.5	1,060,000	4.3	4.7	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	1,390,000	1,310,000	1,410,000	4.7	1,370,000	4.5	4.9	1,012,000	3
F-4-057	デйм橋本	1,030,000	632,000	1,040,000	5.1	1,030,000	4.9	5.3	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	2,380,000	2,210,000	2,420,000	4.1	2,360,000	4.2	4.3	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	1,000,000	1,010,000	1,010,000	4.6	1,000,000	4.7	4.8	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,640,000	1,230,000	1,660,000	4.0	1,610,000	3.8	4.2	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	7,110,000	5,620,000	7,190,000	4.6	7,020,000	4.4	4.8	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,230,000	1,530,000	2,260,000	4.0	2,190,000	3.8	4.2	1,615,800	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	1,630,000	826,000	1,660,000	4.1	1,620,000	3.9	4.3	1,510,000	2
F-4-072	グランカーサ両国 寺番館	1,460,000	1,090,000	1,480,000	4.1	1,450,000	3.9	4.3	1,420,000	2
F-4-073	グランカーサ両国 式番館	813,000	590,000	825,000	4.1	808,000	3.9	4.3	770,000	2
F-4-076	グランカーサ北浦和	2,590,000	3,340,000	2,630,000	4.1	2,570,000	3.8	4.3	2,490,000	2
F-5-023	willDo伝馬町	804,000	641,000	813,000	4.8	795,000	4.6	5.0	627,785	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	850,000	790,000	863,000	4.5	845,000	4.6	4.7	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	669,000	606,000	677,000	4.5	666,000	4.6	4.7	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,610,000	1,490,000	1,630,000	4.8	1,600,000	4.9	5.0	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,500,000	1,370,000	1,510,000	4.9	1,490,000	5.0	5.1	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	5,300,000	5,430,000	5,400,000	4.2	5,260,000	4.3	4.4	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,750,000	2,400,000	2,800,000	4.3	2,730,000	4.4	4.5	2,050,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法		直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)			
F-5-074	さくらHills富士見	3,360,000	3,030,000	3,430,000	4.3	3,330,000	4.4	4.5	2,750,000	1	
F-6-026	willDo西明石	858,000	656,000	864,000	5.3	852,000	5.1	5.5	635,666	3	
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	2,060,000	1,950,000	2,090,000	4.5	2,050,000	4.6	4.7	1,860,000	1	
F-6-062	クラウンハイム西田辺	519,000	421,000	525,000	4.8	513,000	4.6	5.0	405,000	3	
F-6-063	プロスペクト桂	480,000	423,000	486,000	5.1	477,000	4.9	5.3	470,000	2	
ファミリータイプ小計		104,910,000	92,488,000	106,424,000	-	103,884,000	-	-	83,792,443	-	
物件合計		272,304,000	232,646,000	276,235,000	-	269,347,000	-	-	226,378,196	-	

## フォワード・コミットメント(注5)に係る取得(予定)資産

物件番号	物件名称	評価額 (千円) (注6)	原価法		直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)			
0-4-156	グランカーサ本駒込 (注7)	1,540,000	1,750,000	1,570,000	3.8	1,510,000	3.5	3.9	1,500,000	3	
F-4-077	(仮称)千石4丁目P (注8)	1,510,000	1,370,000	1,540,000	3.8	1,500,000	3.9	4.0	1,480,000	1	

(注1)「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といいます。

(注2)「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といいます。DCF割引率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

(注4)0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(注5)先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(注6)不動産鑑定評価額の時点は、0-4-156「グランカーサ本駒込」は2019年9月30日時点、F-4-077「(仮称)千石4丁目P」は2019年9月1日時点です。

(注7)本投資法人は、2019年5月31日付で0-4-156「グランカーサ本駒込」を取得する不動産売買契約を締結しており、2019年10月29日付で取得しています。

(注8)本投資法人は、2019年9月20日付でF-4-077「(仮称)千石4丁目P」を取得する不動産売買契約を締結しています。なお、取得日は2020年4月10日又は売主と別途合意する日を予定しています。

## c. 建物状況評価の概要

## . エンジニアリングレポートにおける修繕の費用見積等及び地震リスク調査報告書におけるPML値

物件名		エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク 調査報告書 (注2)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,290	109,010	4.3
0-1-032	wilido北24条	株式会社ERIソリューション	2018年10月26日	-	-	43,670	4.0
0-1-034	グランカーサ南13条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	48,430	4.3
0-1-035	グランカーサ南9条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	58,340	3.4
0-1-090	スカイヒルズN15	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,100	146,950	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	189,760	6.8
0-1-092	ドミー千歳	株式会社ERIソリューション	2016年3月8日	-	1,040	61,110	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	400	182,810	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	18,440	71,340	3.3
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	44,390	3.4
0-1-146	グランカーサ永山公園通	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	13,660	68,340	4.7
0-1-151	グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2016年2月12日	-	12,440	31,960	4.1
0-2-037	wilido西下台町	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,740	8.9
0-2-054	wilido上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	31,560	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,170	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	6,930	49,150	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	610	94,310	5.2
0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	52,280	7.6
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	67,660	4.2
0-4-005	wilido越谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	25,870	4.3
0-4-008	wilido清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	152,200	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	10,190	10.9
0-4-011	wilido横浜南	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	200	10,670	14.1
0-4-012	サイトピア	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	94,590	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	20,020	9.0
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	36,440	10.7
0-4-031	wilido大塚	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	8,460	36,420	11.2
0-4-038	wilido新座	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	130	32,080	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,920	13.7

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	23,010	10.0
0-4-062	wilDo南浦和	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	19,590	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	22,490	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	37,300	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	21,580	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	19,860	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	10,860	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	32,790	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	24,500	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	33,240	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	27,500	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	14,520	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2015年10月19日	-	45,010	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	23,810	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	56,900	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	20,760	6.1
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	株式会社ERIソリューション	2015年10月8日	-	213,150	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	50,390	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	81,050	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	94,080	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	29,460	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	26,250	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	37,790	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	84,060	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	65,310	9.2
0-4-107	フレグランス川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	31,770	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	37,790	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	62,370	4.2
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	102,370	5.0
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	100,110	7.8
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	63,320	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	36,240	8.2

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-127	ストーリーア神宮前	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	10,170	41,420	8.5
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	3,697	53,799	4.1
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	24,990	6.8
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	20,000	6.8
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	11,250	44,690	7.3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	40	14,240	6.3
0-4-157	グランカーサ浦安	株式会社ERIソリューション	2019年8月14日	-	-	14,250	6.5
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	200	27,490	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	180	18,265	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	21,500	5.4
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,670	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	51,980	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	30	18,750	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	20,010	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	32,650	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	210	34,320	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	53,560	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,720	3.7
0-5-081	willDo松原	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,020	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	45,490	7.3
0-5-086	willDo代官町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,940	42,950	3.8
0-5-088	willDo高畑	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	880	33,870	7.1
0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	14,210	54,380	7.5
0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	10,150	34,720	8.4
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	8,150	26,800	7.4
0-5-158	グランカーサ千代田(注4)	株式会社ERIソリューション	2019年9月6日	-	-	26,250	6.5
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	33,640	11.9
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	20,890	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	50	18,320	10.0
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	140	45,970	9.1
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	340	41,730	11.2
0-6-050	willDo難波w	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	39,280	10.4



物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
0-6-051	wilido難波 w	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	54,270	11.0
0-6-059	wilido浜崎通	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	1,030	90,290	6.3
0-6-060	wilido南森町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	390	26,040	6.8
0-6-064	wilido松屋町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	500	45,950	7.7
0-6-067	wilido新大阪	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	800	42,630	7.6
0-6-083	wilido三宮イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	45,770	11.4
0-6-085	wilido九条	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	11,380	34,540	9.9
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	100	19,890	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	20	23,790	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	18,780	53,190	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社ERIソリューション	2015年11月13日	20	31,730	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	20	23,730	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社ERIソリューション	2015年10月30日	20	35,220	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	14,530	60,830	8.3
0-6-131	セレニテ甲子園	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	360	109,340	10.0
0-6-136	プレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	2,610	86,610	13.1
0-6-139	セレニテ新大阪式番館	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	1,070	51,310	6.7
0-6-141	グランカーサ梅田北	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	51,180	10.9
0-6-142	セレニテ本町グランデ	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	1,660	39,170	7.8
0-6-143	グランシス天満橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	1,680	98,520	11.4
0-6-144	デイグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	15,780	11.9
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	460	43,530	12.2
0-6-152	HS梅田EAST	株式会社ERIソリューション	2017年4月17日	30	50,720	10.7
0-6-153	セレニテ梅田EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	30	21,270	10.7
0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	30	25,230	8.5
0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	株式会社ERIソリューション	2019年7月18日	130	18,630	11.0
0-7-068	wilido岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	65,060	2.4
0-7-087	wilido岡山大供	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	660	58,200	2.1
0-9-053	wilido中洲	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	230	106,370	4.1
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	38,660	5.9
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	27,060	115,210	4.6
F-1-041	パレドール円山	株式会社ERIソリューション	2016年3月4日	60	106,520	4.9

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-1-069	グランカーサ裏参道	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	72,820	3.2
F-1-070	グランカーサ北3条	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	940	47,510	3.7
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年8月10日	-	810	122,280	1.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	90	110,620	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	60,030	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	12,078	41,571	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	26,580	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	810	37,350	8.9
F-2-043	高砂関式番館	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	890	62,920	5.2
F-4-006	入間駅前ビル	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	80	124,900	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	80,780	93,120	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	2017年4月4日	-	430	142,470	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	100	14,730	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	39,760	45,740	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	150	57,110	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	500	25,370	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	70	37,430	7.6
F-4-015	王子ハイツ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	70,610	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	37,000	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	65,200	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	90	69,660	9.0
F-4-019	リーベスト西千葉	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	1,650	301,540	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	40,760	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,220	50,830	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	95,460	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社ERIソリューション	2018年2月5日	-	-	232,950	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	55,120	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,200	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	17,730	20,470	6.0
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	440	127,130	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	130	51,920	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	200	20,620	7.0

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	6,690	35,300	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	44,700	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	50,120	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	株式会社ERIソリューション	2016年2月2日	-	1,230	94,820	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	22,150	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	44,550	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	27,710	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,140	71,750	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	270	32,620	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	35,880	6.2
F-4-054	BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	3,290	124,930	5.3
F-4-055	S Kレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	150	50,790	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	24,110	57,860	10.4
F-4-057	デйм橋本	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60,040	62,990	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	2,060	72,270	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	440	57,200	6.5
F-4-064	グラナ上野	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	30	34,300	4.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	65,740	9.1
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	34,680	4.0
F-4-071	グランカーサ新小岩	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	4,630	15,480	4.0
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	4,940	7,860	6.4
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	3,790	5,280	6.4
F-4-076	グランカーサ北浦和	株式会社ERIソリューション	2019年8月16日	-	-	43,850	8.0
F-5-023	wiIIDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,010	45,380	4.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	160	34,680	3.6
F-5-037	wiIIDo黒川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,650	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	110	125,220	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	122,720	7.3
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	3,320	203,570	5.4
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,690	119,700	5.7
F-5-074	さくらHills富士見	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	35,140	75,840	5.9
F-6-026	wiIIDo西明石	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	15,740	90,610	14.3

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	77,570	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60	36,280	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	44,980	13.5
ポートフォリオ合計						2.0	

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年目から12年目の間の修繕費です。

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、2019年9月時点のものを全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。

(注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率です。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものです。

(注4) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

#### . 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、全取得済資産について、構造計算書等をレビューし、適合性についての検証を行っています。

調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

## (ホ) ポートフォリオの分散の状況

(2019年9月30日現在)

アロケーション (注1)		物件数	取得価格 (注2)		総賃貸可能面積 (注3)		総年間賃料 (注4)	
			(千円)	シェア (注5)	(㎡)	シェア (注5)	(千円)	シェア (注5)
賃貸住宅 カテゴリー	ワンルームタイプ	124	142,585,752	63.0%	296,345.31	57.0%	9,768,486	61.7%
	ファミリータイプ	68	83,792,443	37.0%	223,374.06	43.0%	6,061,402	38.3%
	合計	192	226,378,196	100.0%	519,719.37	100.0%	15,829,888	100.0%
地域	東京都23区	68	91,707,642	40.5%	142,031.59	27.3%	5,933,962	37.5%
	3大都市圏	90	96,665,545	42.7%	244,387.28	47.0%	6,902,439	43.6%
	政令指定都市等	34	38,005,008	16.8%	133,300.50	25.6%	2,993,487	18.9%
	合計	192	226,378,196	100.0%	519,719.37	100.0%	15,829,888	100.0%
築年数	5年以下	8	13,680,295	6.0%	21,807.39	4.2%	701,665	4.4%
	5年超10年以下	2	3,815,880	1.7%	9,962.35	1.9%	272,039	1.7%
	10年超15年以下	114	141,894,252	62.7%	301,640.26	58.0%	9,695,732	61.2%
	15年超20年以下	20	28,386,781	12.5%	63,393.23	12.2%	2,165,119	13.7%
	20年超	48	38,600,986	17.1%	122,916.14	23.7%	2,995,330	18.9%
	合計	192	226,378,196	100.0%	519,719.37	100.0%	15,829,888	100.0%
規模	5億円以下	43	16,528,615	7.3%	52,529.45	10.1%	1,281,460	8.1%
	5億円超10億円以下	67	46,151,304	20.4%	125,088.37	24.1%	3,410,209	21.5%
	10億円超30億円以下	67	103,887,580	45.9%	234,838.01	45.2%	7,241,644	45.7%
	30億円超	15	59,810,696	26.4%	107,263.54	20.6%	3,896,574	24.6%
	合計	192	226,378,196	100.0%	519,719.37	100.0%	15,829,888	100.0%

(注1) 「アロケーション」の欄に記載された「賃貸住宅カテゴリー」及び「地域」の区分は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 賃貸住宅カテゴリー、賃貸住宅カテゴリー別投資比率及び投資対象エリア別投資比率」に記載された区分に基づいています。

(注2) 「取得価格」の欄には、前記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (イ) 運用資産の概要」に記載された取得価格を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」の欄には、前記「(二) ポートフォリオ全体に係る事項 a. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを記載しています。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4) 「総年間賃料」の欄には、各運用資産に係る2019年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合には、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を12倍した金額につき、千円未満を切り捨てる前の各運用資産の年間賃料総額を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「取得価格」、「総賃貸可能面積」及び「総年間賃料」のそれぞれにおける「シェア」の欄は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 本投資法人物件タイプ別ポートフォリオ一覧(運用資産)

(2019年9月30日現在)

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ物件別構成比 (注1)	1物件当たり平均取得価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件平均戸数 (注3)	賃貸可能戸数	賃貸戸数	1戸当たり平均月額賃料 (円) (注4)
ワンルームタイプ	63.0%	1,149	124	76	9,433	9,316	87,380
ファミリータイプ	37.0%	1,232	68	51	3,519	3,417	147,824
合計(平均)	100.0%	1,179	192	67	12,952	12,733	103,601

(注1) 取得価格ベースによるもので、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 物件の取得価格を合計した金額を運用資産の合計数で除して得られた数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 各物件に占める戸数を合計した戸数を運用資産の合計数で除して得られた数値を、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 運用資産の賃料を合計した金額を運用資産の賃貸戸数で除して得られた数値を、1円未満を切り捨てて記載しています。

## (へ) 保有不動産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

2019年9月30日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランパーク天神 (福岡県福岡市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	223	0	1
知事公館前タワーレジデンス (北海道札幌市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	196	-	2
willDo清澄 (東京都江東区)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	74	-	2
プロスペクト中之島 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	50	10	12
プロスペクト恩賜公園 (東京都江東区)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	49	-	1

## b. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第27期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次のとおりです。第27期中の資本的支出は、1,080,698千円であり、当期費用に区分された修繕費357,787千円と合わせ、1,438,485千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	支払金額(千円)
グランカーサ永山公園通 (北海道札幌市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	152,658
セレニテ新大阪式番館 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	77,015
コロネード春日 (東京都文京区)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	69,911
グランカーサ仙台五橋 (宮城県仙台市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	67,319
ルネッサンス21博多 (福岡県福岡市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	63,599
その他不動産等	室内改装工事等	自 2019年4月 至 2019年9月	650,193
合計			1,080,698

## c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第23期 自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	第24期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	第25期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期首積立金残高	444,816	435,756	436,207	410,945	417,597
当期積立額	30,728	10,192	7,214	6,652	6,652
当期積立金取崩額	39,789	9,740	32,476	-	13,304
次期繰越額	435,756	436,207	410,945	417,597	410,945

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第23期は32,208千円、第24期は38,660千円、第25期は13,398千円、第26期は20,050千円、第27期は13,398千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2017年9月30日現在129,486千円、2018年3月31日現在133,146千円、2018年9月30日現在142,482千円、2019年3月31日現在150,509千円、2019年9月30日現在156,778千円を積み立てております。



## (3) 【運用実績】

## 【純資産等の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円)(注1)	純資産総額 (百万円)(注1)	1口当たりの 純資産額 (円)(注2)
第22期計算期間末 (2017年3月末日)	228,904 (225,786)	107,962 (104,844)	65,828 (63,927)
第23期計算期間末 (2017年9月末日)	231,805 (228,656)	108,332 (105,183)	66,053 (64,133)
第24期計算期間末 (2018年3月末日)	227,296 (224,070)	108,435 (105,209)	66,117 (64,150)
第25期計算期間末 (2018年9月末日)	227,305 (224,084)	108,369 (105,148)	66,076 (64,112)
第26期計算期間末 (2019年3月末日)	226,953 (223,689)	108,334 (105,070)	66,055 (64,065)
第27期計算期間末 (2019年9月末日)	227,187 (223,842)	108,447 (105,101)	66,124 (64,084)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) ( )内の数値は分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は、以下のとおりです。

(単位：円)

計算期間別最高・ 最低投資口価格	期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	決算年月	2017年 3月	2017年 9月	2018年 3月	2018年 9月	2019年 3月	2019年 9月
	最高	84,300	83,600	86,500	91,200	90,900	101,300
	最低	75,300	77,900	78,100	81,300	80,300	83,100

月別最高・最低投資 口価格及び本投資証 券売買高	月別	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月
	最高	87,700	87,700	85,800	91,400
	最低	85,600	85,300	83,100	84,800
	売買高 (口)	89,882	125,130	134,869	149,605
	月別	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月
	最高	98,400	101,300	105,800	109,200
	最低	90,500	98,400	98,900	96,300
	売買高 (口)	132,486	154,776	134,877	157,475

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

## 【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第22期(自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	3,117,754	1,901
第23期(自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	3,148,915	1,920
第24期(自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	3,225,998	1,967
第25期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	3,221,077	1,964
第26期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	3,263,719	1,990
第27期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	3,345,722	2,040

## 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第22期(自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)	2.8%	(5.6%)
第23期(自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	3.1%	(6.3%)
第24期(自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	2.9%	(5.8%)
第25期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	2.9%	(5.7%)
第26期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	2.9%	(5.8%)
第27期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	3.1%	(6.2%)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 } × 100 (小数第2位を四捨五入しています。)

## 第二部 【投資法人の詳細情報】

### 第1 【投資法人の追加情報】

#### 1 【投資法人の沿革】

2005年10月4日	設立企画人(リプラス・リート・マネジメント株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2005年10月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規約の変更
2005年10月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年11月9日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長第45号)
2005年11月25日	規約の変更
2005年12月9日	規約の変更
2006年1月10日	規約の変更
2006年1月12日	監督役員の改選
2006年4月19日	規約の変更
2006年6月22日	日本国内における公募による新投資口発行、東京証券取引所に上場
2007年4月26日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
2007年5月24日	第三者割当による新投資口発行
2007年12月20日	規約の変更
2008年8月28日	第三者割当による新投資口発行
2009年1月21日	規約の変更、商号の変更、役員の改選
2009年10月2日	第三者割当による新投資口発行
2010年5月28日	規約の変更、役員の改選
2010年6月30日	第三者割当による新投資口発行
2010年7月1日	プロスペクト・リート投資法人を吸収合併
2010年7月1日	投資口の分割
2012年5月24日	規約の変更、役員の改選
2013年11月26日	日本国内における公募による新投資口発行
2013年12月18日	第三者割当による新投資口発行
2014年5月23日	規約の変更、役員の改選
2015年2月13日	投資法人債の発行
2015年5月27日	日本国内における公募及び米国・欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
2015年7月28日	投資法人債の発行
2016年5月20日	規約の変更、役員の改選
2016年6月15日	投資法人債の発行
2017年6月9日	投資法人債の発行
2017年9月21日	投資法人債の発行
2018年5月29日	規約の変更、役員の改選

## 2 【役員 の 状 況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	正田 郁夫	1979年4月 2002年2月 2007年4月 2009年4月 2011年4月 2016年4月 2018年5月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 大和証券株式会社 投資信託部長 同社 執行役員 同社 常務執行役員 大和証券投資信託委託株式会社 取締役 兼 専務執行役員 同社 顧問 日本賃貸住宅投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	藪田 広平	1991年3月 1991年4月  1997年4月 2006年1月  2016年4月	司法研修（43期）修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所 パートナー弁護士（現任） リプラス・レジデンシャル投資法人（現 日本賃貸住宅投資法人）監督役員（現任） 東京地方裁判所 民事調停委員（現任） Tranzax株式会社 監査役（非常勤）	-
監督役員	永峰 潤	1981年9月 1983年9月  1987年9月 1987年9月 1989年9月 1990年2月 2001年10月  2008年3月  2009年1月 2009年4月 2018年4月	等松・青木監査法人（現 有限責任監査法人トーマツ） 等松トーシュロスコンサルティング（現 アビームコンサルティング株式会社） 公認会計士登録 バンカーストラスト銀行（現 ドイツ銀行） 永峰公認会計士事務所設立 代表 税理士登録 株式会社ティーピーアイ（現 株式会社JCアカウンティング）代表取締役（現任） GCAサヴィアングループ株式会社（現 GCA株式会社） 監査役 日本賃貸住宅投資法人 監督役員（現任） 永峰・三島会計事務所 パートナー（現任） 株式会社スーパーナース 監査役（現任）	-

（注1）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2018年5月29日に開催された第12回投資主総会において、本投資法人の前任の執行役員である山根 正喜が補欠執行役員として選任されています。

（注2）本合併契約において、2019年2月13日開催の投資主総会において、正田郁夫及び鈴木俊一を執行役員に、藪田広平、永峰潤及び中田ちず子を監督役員に選任する旨の議案を提案することについて合意しています。鈴木俊一及び中田ちず子の主要略歴等は以下のとおりです。

	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員候補	鈴木 俊一	1979年4月 1999年4月 2000年2月 2001年4月 2004年5月  2005年4月 2007年4月 2010年6月  2017年4月 2018年7月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 大和証券株式会社 商品情報部 部長 同社 財務部長 同社 経営企画部長 大和証券エスエムピーシー株式会社（現 大和証券株式会社）執行役員 企画担当 兼 秘書室長 同社 執行役員 債券担当 大和証券担保ローン株式会社 代表取締役社長 大和サンコー株式会社（現 大和オフィスサービス株式会社）代表取締役社長 同社 顧問 日本ヘルスケア投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員候補	中田 ちず子	1981年11月 1984年3月  1996年7月  2000年5月 2014年8月 2015年12月	クーパース・アンド・ライブランド会計事務所 公認会計士登録 中田公認会計士事務所 代表（現任） 株式会社中田ビジネスコンサルティング 代表取締役（現任） 税理士登録 日本ヘルスケア投資法人 監督役員（現任） 日本農薬株式会社 監査役（現任）	-

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第27条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員及び監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までです。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないこととします。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とします（規約第28条第1項）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第28条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

なお、本合併契約において、2019年2月13日開催予定の投資主総会において規約変更案を提案することについて合意しています。当該規約変更案の概要は以下のとおりです。

##### (ア) 本合併の効力発生を停止条件とする変更

- ( ) 本合併に伴い、賃貸住宅に加えヘルスケア施設を本投資法人の主たる投資対象とすることから、これに伴い本投資法人の商号を変更するもの。
- ( ) 本合併に伴い、本投資法人の投資方針として、本投資法人の主たる投資対象にヘルスケア施設を追加するとともに、NH Iの規約に定められていたヘルスケア施設への投資基準及び保有不動産に係る売却方針を追加し、また新たにヘルスケア施設の投資対象地域等の所要の規定を追加するとともに、条項や文言を整理するもの。
- ( ) 本合併に伴い、NH Iの規約において投資対象資産として規定されていた不動産対応証券及びその他の特定資産を、本投資法人の投資対象資産に追加するとともに、定義箇所の調整など、所要の規定の整理を行うもの。
- ( ) 投資制限について、NH Iの規約に合わせ、(a) 有価証券及び金銭債権については、安全性と換金性に加え、不動産等又は不動産対応証券との関連性を勘案できることを規定することにより柔軟性を高めるとともに、(b)再生可能エネルギー発電設備について、不動産等又は不動産対応証券に付随して取得することが必要又は有用となる場合に限り投資することを明確化するため、規定を追加するもの。
- ( ) 本合併に伴い、本投資法人の組入資産の賃貸について、NH Iの規約に規定されている賃貸の方法を、本投資法人の組入資産の賃貸方法として追加するもの。
- ( ) 資産評価の方法、基準及び基準日について、規約第11条の投資対象に関する規定の修正に伴い不動産対応証券の追加等の修正を行うもの。
- ( ) 本投資法人が資産運用会社に対して支払う資産運用報酬について、運用の成果を重視する資産運用報酬体系とすることを目的として、従来、本投資法人の貸借対照表上の総資産額に連動していた運用報酬1を本投資法人の運用資産評価総額に連動するようにし、上限料率（年率）を0.50%から0.20%に引き下げるとともに、税引前当期純利益に連動する運用報酬2の上限料率を3.0%から8.0%に引き上げる変更等を行うもの。
- ( ) 本合併により、本投資法人の投資対象資産としてヘルスケア施設が追加されることに伴い、本投資法人が資産運用会社に対して支払う取得報酬を取得対象資産の種類及び性質に応じた適切な水準とするため、取

得対象資産別に報酬の上限料率を規定するもの。

- ( ) 上記の他、規定内容の明確化のため、字句及び用語の定義箇所の修正及び条項数の整備等のための変更を行うもの。

(イ) 2020年4月1日付変更

- ( ) 本投資法人の本店所在地を、東京都港区から、本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の本店所在地がある東京都中央区に変更するもの。
- ( ) 会計監査人に対する報酬の支払時期について、柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに変更するもの。
- ( ) 本投資法人の負担する費用について、本投資法人の負担軽減のための柔軟性を確保するための修正を行うもの。
- ( ) 上記( )乃至( )の規約変更は、本投資法人の第29期営業期間の初日である2019年4月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するもの。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

- (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実  
該当事項はありません。

## 第2 【手続等】

### 1 【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

### 2 【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第6条第1項)。

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

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第6条第2項)。

### 第3 【管理及び運営】

#### 1 【資産管理等の概要】

##### (1) 【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期(毎年3月31日及び9月30日)に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口数}$$

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則(以下「投資法人計算規則」といいます。)、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第14条第1項)。

##### (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

##### (ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

##### (ハ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)とします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。ただし、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができます。

##### (ニ) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

##### (ホ) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて前記(イ)乃至(ニ)、後記(ヘ)及び(ト)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ヘ) デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場している取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額とします。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とします。金融商品取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。



## (ト) その他

前記(イ)乃至(へ)に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとし、(規約第14条第2項)

## (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

## (ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

資産評価の基準日は、原則として、各決算期(毎年3月31日及び9月30日)とします。ただし、前記「(ハ)及び(へ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。(規約第14条第3項)

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています。(投資法人計算規則第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日まで)に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条第2項)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者の本支店で入手することができます。

投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下にお問い合わせ下さい。

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 投資法人企画部

東京都中央区銀座六丁目2番1号

電話番号 03-6757-9680

## (2) 【保管】

本投資法人が発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。

## (5) 【その他】

## 増減資に関する制限

## (イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です(規約第8条)。

## (ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

## (ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

## 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

## (イ) 投資主総会の決議

## (ロ) 合併(合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。)

## (ハ) 破産手続開始の決定

## (ニ) 解散を命ずる裁判

## (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

## 規約の変更に関する手続

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

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

## 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社兼機関連営事務受託者：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

## 資産運用委託契約

期間	本投資法人が資産運用委託契約を締結した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から2年間とします(注)。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、自動的に更新され、更に2年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本資産運用会社が投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</li> <li>・本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により直ちに資産運用委託契約を解約できます。</li> <li>( ) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</li> <li>( ) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>( ) 上記( )又は( )に挙げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li> </ul> <p>本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 投信法第2条第19項に規定する資産運用会社でなくなったとき</li> <li>( ) 投信法第200条各号のいずれかに該当するとき</li> <li>( ) 解散したとき</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</li> <li>・本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむをえない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約の申入れを受諾するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</li> </ul>
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人と本資産運用会社間の書面による合意に基づき、法令に定める手続に従って、変更することができるものとし、

(注) 本資産運用委託契約の次回の期間満了日は、2021年4月21日です。

## 機関運営事務委託契約

期間	機関運営事務委託契約の有効期間は、機関運営事務委託契約の締結日から2015年6月末日までとします(注)。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による機関運営事務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>・本投資法人及び機関運営事務受託者は、その相手方が機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人又は機関運営事務受託者は、その相手方に次の各号に掲げる解約事由が発生したときは、催告その他の手続を要せず即時、機関運営事務委託契約を解約することができます。</p> <p>( ) 本投資法人若しくは機関運営事務受託者の破産若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>( ) 本投資法人若しくは機関運営事務受託者における支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は本投資法人若しくは機関運営事務受託者が差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>( ) 他の法人との合併により機関運営事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>( ) 本投資法人若しくは機関運営事務受託者が関係官公庁より、その営業につき取り消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>( ) 本投資法人若しくは機関運営事務受託者が刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>( ) 民法第653条に定める委任の終了事由が発生したとき(上記各号に定めるものを除きます。 )。</p> <p>( ) その他機関運営事務受託者に委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、機関運営事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。

(注) 機関運営事務委託契約の次回の期間満了日は、2020年6月末日です。

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

## 一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から2007年10月末日までとします。ただし、2005年12月27日付にて、当該有効期間を2007年12月末日までとする一般事務委託契約変更契約書を締結しております(注)。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解約することができます。</li> <li>・本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の( )乃至( )に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解約することができます。</li> <li>( ) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含む。)の申立てがあったとき。</li> <li>( ) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</li> <li>( ) 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により一般事務委託契約の存続が適当でない認められるとき。</li> <li>( ) 関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</li> <li>( ) 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</li> <li>( ) その他一般事務受託者の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</li> <li>・本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方に対する3か月前までの書面による申し出により一般事務委託契約を解約することができます。</li> </ul>
変更等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</li> <li>・上記 . に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</li> </ul>

(注) 一般事務委託契約の次回の期間満了日は、2019年12月末日です。

## 資産保管業務委託契約

期間	<p>資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から2007年10月末日までとします。ただし、2005年12月27日付にて、当該有効期間を2007年12月末日までとする資産保管業務委託契約変更契約書を締結しております(注)。</p>
更新	<p>上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による資産保管業務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解約することができます。</li> <li>・本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本資産運用会社が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</li> <li>( ) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</li> <li>( ) 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により資産保管業務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</li> <li>( ) 関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</li> <li>( ) 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</li> <li>( ) その他資産保管会社の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</li> </ul> </li> <li>・本投資法人及び資産保管会社は、その相手方に対する3か月前までの書面による申し出により資産保管業務委託契約を解約することができます。</li> </ul>
変更等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</li> <li>・上記 . に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、上記 . に定める変更の効力発生日は、本投資法人及び資産保管会社の合意後当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</li> </ul>

(注) 資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、2019年12月末日です。

## 投資口事務代行委託契約

期間	投資口事務代行委託契約は、2005年10月7日からその効力を生ずるものとします。 投資口事務代行委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から2年間とします。ただし、2008年12月26日付にて2009年1月5日を効力発生日とする投資口事務代行委託契約変更契約書を締結しております。当該変更契約の有効期間は、上記の変更契約効力発生日から2年間です(注)。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</li> <li>・以下の( )乃至( )に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に失効するものとします。なお、( )の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。</li> <li>( )本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。)及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合</li> <li>( )本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合</li> <li>・本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該解除通知において指定する日をもって失効します。</li> </ul>
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はその虞のあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえこれを改定することができます。

(注) 投資口事務代行委託契約の次回の期間満了日は、2020年1月4日です。

## (八) 特別口座の管理に関する契約：みずほ信託銀行株式会社

期間	期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>特別口座の管理に関する契約は、以下の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定める時に終了します。</p> <p>i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は、速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。ただし、本投資法人及び特別口座管理人の合意により、継続することができるものとします。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替株式が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに終了します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合。当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、上記 後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>v. 本投資法人及び特別口座管理人との間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記 後段の事由に該当した場合、本契約は直ちに解約することができます。</p>
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ速やかに変更します。

## (二) 投資法人債に関する財務代理人：株式会社三菱UFJ銀行

## 第1回から第6回の無担保投資法人債についての財務代理契約

期間	期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたとき（追加発行により、本投資法人債の総額が変更された場合を含みます。）は、その都度これに関する協定をします。



(ホ) 投資口募集事務受託者:

## 投資口の募集の取扱いに関する事務委託契約書

期間	本契約の締結日は2019年11月19日であり、本契約に基づく業務は、第三者割当による新投資口発行の払込期日(2020年4月1日)において、本契約に規定する事務の履行が完了していることをもって終了します。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>・投資口募集事務受託者は、本契約の締結日以降払込期日までの間、次の事由のいずれかに該当したと判断した場合、本投資法人及び本資産運用会社に通知をした上、本契約を解除することができます。当該手続きにより本契約が解除された場合、本投資法人、本資産運用会社及び投資口募集事務受託者は本契約に定める費用に関する債務を除き、本契約の義務から免れます。</p> <p>( ) 本契約に定める本投資法人又は本資産運用会社の表明及び保証が虚偽又は不正確であること。</p> <p>( ) 本契約に定める義務に関して本投資法人又は本資産運用会社の重大な違反があること。</p> <p>・投資口募集事務受託者は、本契約の締結日以降払込期日までの間、本契約に定める反社会的勢力との絶縁に関する表明及び保証に虚偽があるか若しくは真実に反する又は重大な影響を与える変更が生じたと判断した場合、本投資法人及び本資産運用会社に通知をして直ちに、本契約を解除することができます。この場合、本投資法人、本資産運用会社及び投資口募集事務受託者は本契約に定める費用に関する債務を除き、本契約の義務から免れます。</p>
変更等	<p>・上記「解約」に記載の事由以外の事由により本契約に定められた事項につき変更の必要が生じた場合は、そのつど本投資法人、本資産運用会社及び投資口募集事務受託者はこれに関する協定を締結します。</p> <p>・本契約に定めのない事項につき必要が生じた場合は、そのつど本投資法人、本資産運用会社及び投資口募集事務受託者はこれに関する協定を締結します。</p>

(ヘ) 会計監査人: 太陽有限責任監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第34条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます(規約第35条)。

(ト) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

公告の方法

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

## 2 【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています。

(イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資家の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

(ロ) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条第1項第1号）。

(ハ) 資産運用会社は、法令に定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関連を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当するものをいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

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

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

c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

d. aからcまでに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（同項第4号、業府令第153条）。

#### 利害関係人等との取引における役員会の承認

資産運用会社は、登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との a . 有価証券の取得又は譲渡、 b . 有価証券の貸借、 c . 不動産の取得又は譲渡、又は、 d . 不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の2第1項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第2項）。

本資産運用会社は、その制定する「利益相反対策ルール」において、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、上記 a . 乃至 d . の取引（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、本資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。なお、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（但し、本資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該投信法上の利害関係人等取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

#### 資産の運用の制限

登録投資法人は、 a . その執行役員又は監督役員、 b . その資産運用会社、 c . その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、 d . その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。以下同じです。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）不動産の管理の委託

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

なお、投信法施行令第117条において、 . 資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、 . 不動産の管理業務を営む資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

#### 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令第16条の2各号で定めるものに限りません。）について取得又は譲渡が行われ

た場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします(投信法第201条第1項)。但し、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません(同項但書)。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

## (2) 利益相反対策ルール

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

## 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはありません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

## 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

(イ) 投信法に規定される利害関係人等

(ロ) 本資産運用会社の発行済株式の100分の5以上を保有している株主及び本資産運用会社の子会社

(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は上記(イ)又は(ロ)に該当する者の役職員が役員に就任している特別目的会社

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者へ物件の取得、売却等に係るアセット・マネジメント業務を委託している特別目的会社

## 利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおいては以下に定める各取引ごとに、以下のとおりの条件を定めています。

(イ) 資産の取得

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士(但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。)による鑑定評価額の100%以下とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ロ) 資産の譲渡

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士(但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。)による鑑定評価額の100%以上とします。

b. その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(ニ) プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3%(消費税等相当額別)を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

b. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1ヶ月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の

難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

#### 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、1件当たりの契約金額(注)が1千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

(注) 契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

(イ) 担当部は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役に提出します。

a. 運用資産の取得又は譲渡

(不動産又は不動産信託受益権の場合)

不動産鑑定評価書

(それ以外の場合)

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

b. 運用資産の賃貸

第三者作成のマーケットデータ又は意見書

c. 運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

複数の業者からの見積書

d. 運用資産に係る工事の発注

複数の業者からの見積書

(ロ) 利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査並びにJRH投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議を経るものとします。

(ハ) 全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。なお、当該利害関係者の役職員を兼職している取締役は、当該決議において議決権を行使することができず、この行使することができない議決権は、出席した取締役の議決権には算入しないものとします。また、JRH投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議においても同様とします。

(ニ) 投信法上の利害関係人等との間で、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、上記(イ)乃至(ハ)の手続きを経た後、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後(但し、上記(イ)乃至(ハ)の手続きを経る必要がある場合には、変更後の内容につき、当該手続を経た後)でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該投信法上の利害関係人等取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

## (3) 利害関係人等との取引状況

利害関係人等との取引状況表(運用資産の取得及び処分)

第27期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

その他利害関係人等との取引状況表

第27期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

第27期における利害関係人等その他特別の関係にある者との取引の内容は、以下のとおりです。

## (1) 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	物件名称	賃貸事業収入(千円)
株式会社大和証券グループ本社	リーベスト東中山 他12物件	12,829

## (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。なお、「利害関係人等」には金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を含みます。)をいい、このうち当期に取引実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第22条第1項）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第23条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第23条ただし書）。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第22条第3項）。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第22条第5項）。
- e. 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項、規約第22条第4項）。
- f. 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24条第1項）。
- g. 上記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第24条第2項）。
- h. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人は、必要があるときは、法令に従いあらかじめ公告することにより一定の日を定めて、当該日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます。（投信法第77条の3第2項、規約第25条第1項、第2項）

その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。



- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権、投資口発行差止請求権、投資口併合差止請求権及び合併差止請求権  
( 投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項、投信法第84条第1項、会社法第210条、投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3、投信法第150条、会社法第789条の2、第865条の2 )
- 執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。また、募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます。投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます。更に、合併が法令又は定款に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます( 投信法第150条、会社法第789条の2、第796条の2、第805条の2 )。
- (ニ) 新投資口発行無効訴権( 投信法第84条第2項、会社法第828条第1項、第2項 )
- 投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ホ) 合併無効訴権( 投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号 )
- 投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資主提案権( 投信法第94条第1項、会社法第303条第2項 )
- 発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- (ト) 投資主総会招集権( 投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項 )
- 発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。
- (チ) 検査役選任請求権( 投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条 )
- 発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。
- (リ) 執行役員等解任請求権等( 投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号 )
- 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- (ヌ) 解散請求権( 投信法第143条の3 )
- 発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

#### 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

#### 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

#### 払戻請求権(規約第6条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

#### 投資口の処分権(投信法第78条第1項、第2項、第3項)

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

#### 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

#### 帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません。

#### 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

## (2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

#### 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

### 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、原則として、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）

### 投資法人債権者集会における議決権

(イ) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

(ハ) 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

(ニ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

### 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。なお、本投資法人債については、投資法人債管理者は設置されておりません。

### (3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

#### 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

#### 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます(振替法第115条、第66条第1項第1号、第73条)。

#### 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

#### 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

#### 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法(明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。)の規定に基づき担保を設定することができません。

## 第4 【関係法人の状況】

## 1 【資産運用会社の概況】

## (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

資本金の額

本書の日付現在 2億円

事業の内容

- a. 投資運用業
- b. 投資助言・代理業
- c. 第二種金融商品取引業
- d. 投資法人の設立企画人としての業務
- e. 宅地建物取引業
- f. 不動産の管理業務
- g. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- h. 前各号に附帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
2004年10月21日	会社設立（設立時の商号：株式会社ダヴィンチ・セレクト）
2004年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(3)第83920号）
2005年4月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第34号）
2005年6月10日	旧投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第45号）
2007年9月30日	金融商品取引業者（投資運用業）としての登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第355号）
2009年7月1日	株式会社大和証券グループ本社に親会社に変更 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に商号変更
2010年3月24日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （投資助言・代理業の追加）
2012年5月30日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （第二種金融商品取引業の追加）
2018年10月1日	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併

株式の総数

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

50,000株

(ロ) 発行済株式数（本書の日付現在）

20,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

## 本投資法人の資産運用業務以外の主な業務

## (イ) DRPの資産運用業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、本投資法人のほか、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRPの資産の運用を受託しています。本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う「投資企画部」RH投資チーム」及び「RH運用部」とは別のチームである「投資企画部DRP投資チーム」及び「資産運用部DRP運用チーム」が、DRPの資産運用業務を担当しています。DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であるため、主たる用途を居住用施設（賃貸住宅）（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。以下同じです。）とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の取得等に関して利益相反が生じる可能性があり、また、本資産運用会社が別途運用業務を受託する投資法人形態以外の不動産ファンドも賃貸住宅に投資する可能性がありますので、本資産運用会社においては、物件情報の配分に関するローテーション・ルールを設けることにより恣意的な物件情報の配分を抑制しています。ローテーション・ルールの内容については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照ください。

## (ロ) DO I、NHI、DHP及びDLPの資産運用業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるDO I及びNHI並びに非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDHP及びDLPの資産の運用を受託しています。本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う「投資企画部」RH投資チーム」及び「RH運用部」とは別のチームである「投資企画部DO I投資チーム」及び「DO I運用部」がDO Iの資産運用業務を、「投資企画部NHI投資チーム」及び「資産運用部NHI運用チーム」がNHIの資産運用業務を、「投資企画部DHP投資チーム」及び「資産運用部DHP運用チーム」がDHPの資産運用業務を、「投資企画部DLP投資チーム」及び「資産運用部DLP運用チーム」がDLPの資産運用業務をそれぞれ担当しています。

DO Iはオフィスを、NHIはヘルスケア施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームとする建物を含みますがこれらに限られません。）を、またDHPは宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものは含みません。）を、DLPは物流施設等を投資対象とするため、居住用施設（賃貸住宅）を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないと考えられます。

## (ハ) 投資一任業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、投資運用業として、本投資法人、DO I、DRP、NHI、DHP及びDLPの資産運用業務のほかに、投資一任契約に係る業務を行っています。本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う部署とは別の部署であるファンド運用部が、投資一任業務を担当しています。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資一任業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資一任業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないように、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めます。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資一任業務においては、本投資法人、DO I、DRP、NHI、DHP若しくはDLPの運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、DO I、DRP、NHI、DHP若しくはDLPが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得は行わないこととしています。また、原則として、本投資法人と投資一任業務に係る私募ファンドの間で不動産関連資産（不動産、約束手形、金銭債権又は不動産信託受益権、組合出資持分（それらの原資産を含みます。）その他の有価証券をいいます。以下同じです。）の取引等を行うことを内容とした運用を行わないものとするにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と資産運用業務に係る私募ファンドとの間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。

## (ニ) 投資助言業務

本資産運用会社は本書の提出日現在、上記に掲げる投資運用業務のほかに、投資組合等に対する不動産関連資産の取得及び売却並びに賃貸借等、並びに、匿名組合の事業者等に対する不動産関連資産を保有する株式会社等のピークルの株式その他持分等の取得及び売却等に係る投資助言業務並びにこれに付随・関連する業務等（以下「投資助言業務」と総称します。）を行っています。

本資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う部署とは別の部署であるファンド運用部が、投資助言業務を担当しています。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資助言業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資助言業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないように、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、D O I、D R P、N H I、D H P若しくはD L Pの運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、D O I、D R P、N H I、D H P若しくはD L Pが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、原則として本投資法人と投資助言業務の顧客との間で不動産関連資産の取引等を行うことを内容とした運用又はかかる取引を行うことを内容とした助言を行わないものとするにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と投資助言業務を受託する私募ファンドとの間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。更に、資産運用業務を行う部署と投資助言業務を行う部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、弊害防止を図っています。

(ホ) 第二種金融商品取引業務

本資産運用会社は2012年5月30日付で、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業を金融商品取引業の業務に追加する同法第31条第4項に基づく変更登録を完了しています。

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	20,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員 の 状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役会長	山内 章	1986年4月 2002年4月 2002年5月 2003年3月 2004年8月 2008年2月 2009年2月 2009年7月 2010年4月 2010年5月 2019年4月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人(現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 (現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセット マネジメント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネ ジメント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長 同社 取締役会長(現任) 大和エナジー・インフラ株式会社 取締役会長(現任)	-
代表取締役 社長 投資運用 本部長	福島 寿雄	1992年4月 2004年7月 2009年8月 2011年3月 2013年6月 2015年11月 2016年4月 2017年4月 2017年10月 2018年4月 2019年4月	東急不動産株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 三菱地所株式会社 入社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 入社 同社 投資企画部長 同社 投資企画部長兼投資オリジネーション部長 同社 資産運用部長兼投資オリジネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼資産運用部長兼投資オリジ ネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼投資オリジネーション部長 同社 常務取締役 投資運用本部長兼投資オリジネーション部 長 同社 代表取締役社長 投資運用本部長(現任)	-
代表取締役 副社長 ファンド本 部長	西垣 佳機	1992年4月 2004年5月 2006年2月 2007年3月 2008年3月 2008年11月 2010年5月 2010年8月 2011年2月 2012年4月 2013年10月 2017年4月 2019年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト(現 大和リアル・エステー ト・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長(現任)	-



役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役	篠塚 裕司	1989年4月 2009年6月 2009年7月  2009年11月 2011年4月 2012年10月 2012年12月  2014年1月 2014年8月 2016年4月  2017年4月 2018年10月 2019年4月  2019年8月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 同社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員 (現任) 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 同投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 経営企画部長 転籍 同社 代表取締役副社長 コーポレート本部長兼経営企画部長 大和ACAヘルスケア株式会社 取締役(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 コーポレート本部長 同社 取締役(現任) グッドタイムリビング株式会社 代表取締役副社長(現任)	-
取締役 コーポレー ト本部長 総務部長	忌部 肇	1988年4月 2006年6月 2009年4月  2010年1月  2010年10月 2012年4月 2013年4月 2017年4月  2018年3月 2018年10月  2019年8月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社)入社 同社 人事部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(現大和証券株式会社) 投資銀行企画部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式 会社)グローバル・インベストメント・バンキング企画部部 長 同社 法人統括部部長 大和証券株式会社 法人統括部部長 同社 法人統括部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役 総務部長 大和証券ホテル・プライベート投資法人 執行役員(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 コーポレート副本部長兼総務部長 同社 取締役 コーポレート本部長兼総務部長(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	石川 介一	1993年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社	-
		2013年6月	大和証券株式会社 グローバル・エクイティ・セールス第一部 部長兼グローバル・エクイティ・トレーディング部部長	
		2013年10月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部企画課長	
		2015年7月	同社 資金部長(現任)	
		2015年12月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント取締役(非常勤)	
		2018年10月	大和リアル・ステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
監査役	柴山 珠樹	1982年4月	日本商工会議所 入所	-
		1986年9月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社	
		2002年4月	大和証券エスエムピーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 公開引受部部長	
		2010年10月	大和証券キャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式 会社) 監査役室長	
		2012年4月	大和証券株式会社 事業法人第七部部長	
		2015年4月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(現任)	
監査役 (非常勤)	花岡 幸子	1990年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社	-
		2007年4月	大和証券株式会社 投資情報部長	
		2008年10月	同社 商品企画部長	
		2010年4月	同社 教育研修部長	
		2011年7月	株式会社大和証券グループ本社 人事部部長	
		2012年4月	大和証券株式会社 投資戦略部長	
		2017年10月	同社 投資情報部長	
		2019年4月	株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		2019年6月	株式会社大和証券グループ本社 取締役(現任)	
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	2001年4月	大和証券エスエムピーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 入社	-
		2009年12月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部(現任)	
		2011年7月	大和証券株式会社 経営企画部(現任)	
		2014年5月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		2019年8月	グッドタイムリビング株式会社 監査役(非常勤)(現任)	

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

## 事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行うほか、投資助言業務及び第二種金融商品取引業務を行っています。

## 営業の概況

本書の提出日現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	大和証券オフィス投資法人	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券オフィス投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途がオフィス（他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含みます。以下同じです。）である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。）に投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が居住用施設（他の用途に供されているものの、容易に居住用施設に転用できる場合を含みます。）である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2005年7月11日	2012年12月17日
登録年月日	2005年8月8日	2013年1月15日
純資産額及び投資口1口当たりの純資産額	純資産額 254,460百万円 1口当たりの純資産額 517,324円 (2019年5月31日現在)	非上場であり、一般に開示しておりません。

名称	日本ヘルスケア投資法人	大和証券ホテル・プライベート投資法人
基本的性格	日本ヘルスケア投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、ヘルスケア施設（主たる用途を有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームとする建物を含むがこれに限られません。）に投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券ホテル・プライベート投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が宿泊用施設である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2014年1月7日	2018年3月7日
登録年月日	2014年2月5日	2018年3月26日
純資産額及び投資口1口当たりの純資産額	純資産額 10,225百万円 1口当たりの純資産額 137,012円 (2019年10月31日現在)	非上場であり、一般に開示しておりません。

名称	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2019年12月5日
登録年月日	2020年1月（予定）
純資産額及び投資口1口当たりの純資産額	非上場であり、一般に開示しておりません。

## 関係業務の概況

## 資産運用会社としての業務

## (イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

## (ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

## (ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

## (ニ) その他上記に関連し又は付随する業務を行います。

## (ホ) 機関運営に係る一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する一般事務を行います。

## 2 【その他の関係法人の概況】

## (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

## A. 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人(投信法第117条第2号、第3号、第5号及び第6号並びに第208条関係)

## 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

## 資本金の額

2019年9月30日現在 324,279百万円

## 事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。)(以下「銀行法」といいます。)に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」といいます。)に基づき信託業務を営んでいます。

## B. 特別口座管理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)

## 名称

みずほ信託銀行株式会社

## 資本金の額

2019年9月30日現在 247,369百万円

## 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

## C. 投資法人債に係る財務代理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)

## 名称

株式会社三菱UFJ銀行

## 資本金の額

2019年9月30日現在 1,711,958百万円

## 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

## D. 機関運営事務受託者(投信法第117条第4号)

## 名称

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

## 資本金の額

2019年9月30日現在 200百万円

## 事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

## E. 投資口募集事務受託者(投信法第117条第1号)及び特定関係法人

## 名称

大和証券株式会社

## 資本金の額

2019年9月30日現在 100,000百万円

## 事業の内容

有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業

## F. 特定関係法人

## 名称

株式会社大和証券グループ本社

## 資本金の額

2019年9月30日現在 247,397百万円

## 事業の内容

金融商品取引業等を営む会社の株式の所有・管理・支配

## (2) 【関係業務の概要】

## A. 三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務等受託者としての業務

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) その他上記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 帳簿書類の作成

(ハ) その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

投資主名簿等管理人としての業務

(イ) 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りませう。)

(ロ) 上記(イ)に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務(ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。)

a. 分配利益明細簿

b. 投資証券台帳

c. 投資証券不発行管理簿

d. 投資証券払戻金額帳

e. 未払分配利益明細簿

f. 未払戻金明細簿

g. 上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

(ハ) 投資口の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消

(ニ) 投資証券の発行に関する事務及び投資主の投資証券の不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務(ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限りませう。)

(ホ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

(ヘ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下、本において「投資主等」といいます。)の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

(ト) 上記(イ)から(ヘ)に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(チ) 投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関連書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

(リ) 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

(ヌ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

(ル) 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

(ヲ) 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

(ワ) 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

(カ) 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務(上記(イ)から(ワ)の事務に関連するものに限りませう。)

(ヨ) 上記(イ)から(カ)に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

(タ) 投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務

(レ) 投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

(ソ) 上記(イ)から(レ)に掲げる事項に付随する事務

## B. みずほ信託銀行株式会社

## 特別口座管理人としての業務

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- (ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事務
- (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- (ニ) 保管振替機構等からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構等への通知及び届出に関する事務
- (チ) 特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
- (リ) 振替法第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- (ヲ) 上記(イ)から(ル)に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。本Bにおいて以下同じです。）による請求に関する事務
- (ワ) 上記(イ)から(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合・分割に関する事務
- (タ) 合併に関する事務
- (レ) 加入者等からの個人番号及び法人番号を収集し、登録する事務
- (ソ) 加入者等の個人番号及び法人番号の保管、提供及び廃棄又は削除に関する事務
- (ツ) 上記(イ)から(ソ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

## C. 株式会社三菱UFJ銀行

## 投資法人債に係る財務代理人としての業務

- (イ) 投資法人債券の発行に関する事務
- (ロ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
- (ハ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

## D. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

## 機関運営事務受託者としての業務

- (イ) 投資主総会の招集に係る公告を行う事務
- (ロ) 本投資法人の指図に基づき、投資主総会の招集に係る通知（投信法第91条第4項の規定により交付しなければならない書面（投資主が議決権を行使するための書面を除きます。）を含みます。）及び決議通知を作成し、投資主名簿管等管理人に引渡す事務
- (ハ) 投資主総会の会場の手配及び設営に関する事務
- (ニ) 投資主総会の会場の受付、会場整理・警備等の手配に関する事務
- (ホ) 投資主総会に同席して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
- (ヘ) 投信法又は投資法人規約に定める役員会招集権者（以下「役員会招集権者」といいます。）の決定に基づいて役員会の招集に係る通知の作成、並びに、執行役員及び監督役員への送付を行う事務
- (ト) 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員から役員会招集に係る通知を受け、本投資法人に取次ぐ事務
- (チ) 役員会の会場の手配及び設営に関する事務
- (リ) 役員会に同席して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
- (ヌ) 本投資法人が行うよう書面をもって要請し、機関運営事務受託者が行うことを承諾した、上記各号に定める事務に関連する事務

E. 大和証券株式会社  
第三者割当の方法により新たに発行する投資口の募集の取扱いに関する業務

F. 株式会社大和証券グループ本社  
記載すべき業務はありません。

(3) 【資本関係】

A. 三菱UFJ信託銀行株式会社  
2019年9月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の2.0%(32,646口)を保有しています。

B. みずほ信託銀行株式会社  
2019年9月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の0.8%(13,367口)を保有しています。

C. 株式会社三菱UFJ銀行  
2019年9月30日現在、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行との間には資本関係はありません。

<sup>21</sup><sub>6</sub>. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
2019年9月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の0.0%(606口)を保有しています。

E. 大和証券株式会社  
2019年9月30日現在、本投資法人と大和証券株式会社との間には資本関係はありません。

F. 株式会社大和証券グループ本社  
2019年9月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の3.4%(55,014口)を保有しています。また、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式数の100.0%(20,000株)を保有しています。



## 第5 【投資法人の経理状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

### 2．監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第27期計算期間(2019年4月1日から2019年9月30日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

## 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	8,828,324	8,194,648
信託現金及び信託預金	1,011,677	980,693
営業未収入金	230,561	235,958
前払費用	283,101	302,458
その他	6	1,563
貸倒引当金	7,513	5,440
流動資産合計	10,346,157	9,709,882
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	101,106,670	99,671,443
減価償却累計額	22,431,193	22,539,303
建物(純額)	78,675,477	77,132,139
構築物	465,737	481,346
減価償却累計額	223,660	232,315
構築物(純額)	242,077	249,031
機械及び装置	462,900	464,952
減価償却累計額	227,818	239,861
機械及び装置(純額)	235,081	225,091
工具、器具及び備品	719,665	737,560
減価償却累計額	424,137	414,557
工具、器具及び備品(純額)	295,528	323,003
土地	75,429,240	76,981,325
建設仮勘定	36,190	185,752
信託建物	39,420,072	40,051,390
減価償却累計額	4,990,201	5,497,428
信託建物(純額)	34,429,870	34,553,961
信託構築物	210,709	212,354
減価償却累計額	75,161	82,781
信託構築物(純額)	135,548	129,572
信託機械及び装置	69,309	79,656
減価償却累計額	33,626	35,810
信託機械及び装置(純額)	35,682	43,846
信託工具、器具及び備品	93,902	114,462
減価償却累計額	39,947	47,455
信託工具、器具及び備品(純額)	53,954	67,007
信託土地	25,768,414	26,353,530
信託建設仮勘定	8,591	6,732
有形固定資産合計	215,345,657	216,250,993
<b>無形固定資産</b>		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	137	111
商標権	207	124
無形固定資産合計	546,628	546,519

(単位:千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	10,743	10,743
長期前払費用	482,207	450,495
修繕積立金	150,509	156,778
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>643,459</b>	<b>618,017</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>216,535,746</b>	<b>217,415,531</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	71,590	62,388
<b>繰延資産合計</b>	<b>71,590</b>	<b>62,388</b>
<b>資産合計</b>	<b>226,953,493</b>	<b>227,187,801</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	487,617	525,444
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	3,700,000
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,799,000
未払金	26,560	28,885
未払費用	425,689	442,971
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,060	129,505
前受金	368,711	378,493
その他	18,735	14,044
<b>流動負債合計</b>	<b>16,841,979</b>	<b>19,018,949</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	11,800,000	10,100,000
長期借入金	88,287,000	87,988,000
預り敷金及び保証金	1,236,059	1,198,151
信託預り敷金及び保証金	429,774	423,264
デリバティブ債務	24,233	12,081
<b>固定負債合計</b>	<b>101,777,068</b>	<b>99,721,497</b>
<b>負債合計</b>	<b>118,619,048</b>	<b>118,740,447</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	91,715,714	91,715,714
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	270,945	232,297
一時差異等調整積立金	<sup>2</sup> 6,531,128	<sup>2</sup> 6,463,797
<b>任意積立金合計</b>	<b>6,802,074</b>	<b>6,696,094</b>
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失( )</b>	<b>3,158,492</b>	<b>3,365,228</b>
<b>剰余金合計</b>	<b>16,642,964</b>	<b>16,743,720</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>108,358,679</b>	<b>108,459,435</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	24,233	12,081
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>24,233</b>	<b>12,081</b>
<b>純資産合計</b>	<sup>1</sup> <b>108,334,445</b>	<sup>1</sup> <b>108,447,354</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>226,953,493</b>	<b>227,187,801</b>

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	1 8,256,931	1 8,118,544
不動産等売却益	-	2 341,620
営業収益合計	8,256,931	8,460,165
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1 3,657,000	1 3,565,364
不動産等売却損	-	3 197,726
資産運用報酬	550,800	559,100
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	13,491	13,549
一般事務委託手数料	37,097	37,183
会計監査人報酬	14,500	10,200
貸倒引当金繰入額	1,056	100
その他営業費用	256,776	236,221
営業費用合計	4,536,722	4,625,446
営業利益	3,720,209	3,834,718
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4	3
雑収入	22,840	68,399
営業外収益合計	22,844	68,403
<b>営業外費用</b>		
支払利息	417,558	391,924
融資関連費用	155,645	135,333
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
その他	1,611	1,582
営業外費用合計	584,017	538,041
経常利益	3,159,035	3,365,080
税引前当期純利益	3,159,035	3,365,080
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,158,430	3,364,475
前期繰越利益	61	753
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	3,158,492	3,365,228

## (3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	
	出資総額	剰余金					当期未処分利 益又は当期未 処理損失 ( )		剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			剰余金合計			
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	91,715,714	6,682,398	309,594	6,598,459	6,908,054	3,115,159	16,705,611	108,421,326	
当期変動額									
配当積立金の取崩			38,648		38,648	38,648			
一時差異等調整 積立金の取崩				67,331	67,331	67,331			
剰余金の配当						3,221,077	3,221,077	3,221,077	
当期純利益						3,158,430	3,158,430	3,158,430	
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)									
当期変動額合計			38,648	67,331	105,979	43,332	62,646	62,646	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	52,226	52,226	108,369,100
当期変動額			
配当積立金の取崩			
一時差異等調整 積立金の取崩			
剰余金の配当			3,221,077
当期純利益			3,158,430
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	27,992	27,992	27,992
当期変動額合計	27,992	27,992	34,654
当期末残高	24,233	24,233	108,334,445

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	
	出資総額	剰余金					当期未処分利 益又は当期未 処理損失 ( )		剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金 合計			
			配当積立金	一時差異等 調整積立金					
当期首残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679	
当期変動額									
配当積立金の取崩			38,648		38,648	38,648			
一時差異等調整 積立金の取崩				67,331	67,331	67,331			
剰余金の配当						3,263,719	3,263,719	3,263,719	
当期純利益						3,364,475	3,364,475	3,364,475	
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)									
当期変動額合計			38,648	67,331	105,979	206,735	100,755	100,755	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	24,233	24,233	108,334,445
当期変動額			
配当積立金の取崩			
一時差異等調整 積立金の取崩			
剰余金の配当			3,263,719
当期純利益			3,364,475
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	12,152	12,152	12,152
当期変動額合計	12,152	12,152	112,908
当期末残高	12,081	12,081	108,447,354

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

項目	前 期		当 期	
	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期末処分利益		3,158,492,631 円		3,365,228,470 円
任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		38,648,625 円		- 円
一時差異等調整積立金取崩額	1	67,331,221 円	1	124,387,705 円
分配金額		3,263,719,400 円		3,345,722,400 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,990 円)		(2,040 円)
任意積立金				
配当積立金積立額		- 円		143,893,775 円
次期繰越利益		753,077 円		- 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益 3,158,492,631円に、一時差異等調整積立金取崩額 67,331,221円及び配当積立金取崩額 38,648,625円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,263,719,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益 3,365,228,470 円のうち 143,893,775円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額 124,387,705円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,345,722,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,159,035	3,365,080
減価償却費	1,834,566	1,817,741
長期前払費用償却額	127,530	110,034
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
受取利息	4	3
支払利息	417,558	391,924
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,013	2,073
営業未収入金の増減額(は増加)	7,322	5,396
前払費用の増減額(は増加)	54,014	39,927
営業未払金の増減額(は減少)	118,378	93,542
未払消費税等の増減額(は減少)	12,395	115,445
未払金の増減額(は減少)	1,244	4,286
未払費用の増減額(は減少)	4,477	13,052
前受金の増減額(は減少)	2,948	9,781
信託有形固定資産の売却による減少額	-	4,288,936
長期前払費用の支払額	106,930	57,752
その他	5,336	16,835
小計	5,501,273	9,901,380
利息の受取額	4	3
利息の支払額	411,112	398,052
法人税等の支払額	605	605
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,089,560</b>	<b>9,502,726</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,162,600	5,704,364
信託有形固定資産の取得による支出	348,605	1,155,414
預り敷金保証金の純増減額(は減少)	22,926	37,908
信託預り敷金保証金の純増減額(は減少)	2,156	6,510
投資有価証券の償還による収入	10,000	-
供託金の預入による支出	10,000	-
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,531,976</b>	<b>6,904,197</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	14,203,000	7,050,000
長期借入金の返済による支出	14,203,000	7,050,000
分配金の支払額	3,221,482	3,263,187
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,221,482</b>	<b>3,263,187</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	336,101	664,659
現金及び現金同等物の期首残高	9,503,899	9,840,001
現金及び現金同等物の期末残高	1 9,840,001	1 9,175,342



## (6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

## 1. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物 1～60年

構築物 4～60年

機械及び装置 6～24年

工具、器具及び備品 2～21年

無形固定資産

定額法を採用しています。

長期前払費用

定額法を採用しています。

## 2. 繰延資産の処理方法

投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

## 3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

## 4. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

## 5. ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

## 6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## (1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定
- c. 信託借地権
- d. 信託預り敷金及び保証金

## (2) 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

## (未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

## (1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1: 顧客との契約を識別する。
- ステップ2: 契約における履行義務を識別する。
- ステップ3: 取引価格を算定する。
- ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

## (2) 適用予定日

2021年9月期の期首より適用予定であります。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

## (貸借対照表に関する注記)

## 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

## 2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期(2019年3月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,598,459	-	67,331	6,531,128	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期(2019年9月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,531,128	-	67,331	6,463,797	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

## (損益計算書に関する注記)

## 1. 賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
<b>A. 賃貸事業収益</b>		
賃貸料	7,093,617	6,930,855
共益費	488,518	474,632
駐車場収入	311,352	301,344
付帯収入	55,031	51,304
その他賃貸事業収入	308,412	360,408
計	8,256,931	8,118,544
<b>B. 賃貸事業費用</b>		
物件管理等委託費	431,946	415,214
公租公課	520,948	507,021
水道光熱費	148,971	132,582
修繕費	406,633	357,787
保険料	16,559	14,999
営業広告費等	193,047	228,749
信託報酬	6,875	6,875
減価償却費	1,834,566	1,817,741
その他賃貸事業費用	97,451	84,393
計	3,657,000	3,565,364
<b>C. 賃貸事業損益(A - B)</b>	4,599,931	4,553,180

## 2. 不動産等売却益の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:千円)

wi l l Do礎町	
不動産売却収入	490,635
不動産売却原価	383,567
その他売却費用	9,874
不動産売却益	97,193
wi l l Do笹口	
不動産売却収入	280,415
不動産売却原価	228,655
その他売却費用	5,783
不動産売却益	45,976
ジョイフル狭山	
不動産売却収入	220,791
不動産売却原価	207,272
その他売却費用	4,263
不動産売却益	9,254
wi l l Do本千葉	
不動産売却収入	486,267
不動産売却原価	355,120
その他売却費用	9,387
不動産売却益	121,759
wi l l Do天満橋	
不動産売却収入	345,939
不動産売却原価	296,253
その他売却費用	5,922
不動産売却益	43,763
wi l l Do堺筋本町	
不動産売却収入	311,157
不動産売却原価	281,723
その他売却費用	5,813
不動産売却益	23,620
アーケハイム新潟	
不動産売却収入	1,039,753
不動産売却原価	1,016,522
その他売却費用	23,179
不動産売却益	51

## 3. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:千円)

ルミエール八王子	
不動産売却収入	421,780
不動産売却原価	445,335
その他売却費用	7,935
不動産売却損	31,491
メゾンフローラ	
不動産売却収入	495,712
不動産売却原価	566,074
その他売却費用	8,704
不動産売却損	79,066
ジョアンナマンション	
不動産売却収入	431,222
不動産売却原価	508,409
その他売却費用	9,981
不動産売却損	87,168

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		1,640,060口		1,640,060口

## (金銭の分配に係る計算書に関する注記)

## 1. 一時差異等調整積立金

前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2019年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2019年9月期は124,387,705円の取崩しを行っています。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は以下のとおりです。

	前 期	当 期
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
現金及び預金	8,828,324千円	8,194,648千円
信託現金及び信託預金	1,011,677千円	980,693千円
現金及び現金同等物	9,840,001千円	9,175,342千円

## (リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期	当 期
	2019年3月31日	2019年9月30日
1年内	479,306千円	456,609千円
1年超	1,069,790千円	891,492千円
合計	1,549,097千円	1,348,101千円

(金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。

デリバティブ取引につきましては、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う諸費用を含みます。)若しくは既存の借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用し当該リスクを限定しています。ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、信用格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

また、借入金及び投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期(2019年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,828,324	8,828,324	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,011,677	1,011,677	-
資産合計	9,840,001	9,840,001	-
(3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,006,200	6,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,503,596	3,596
(5) 投資法人債	11,800,000	11,849,730	49,730
(6) 長期借入金	88,287,000	88,931,840	644,840
負債合計	115,587,000	116,291,366	704,366
(7) デリバティブ取引( )	(24,233)	(24,233)	-

当期(2019年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,194,648	8,194,648	-
(2) 信託現金及び信託預金	980,693	980,693	-
資産合計	9,175,342	9,175,342	-
(3) 1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	3,709,090	9,090
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,799,000	13,799,000	-
(5) 投資法人債	10,100,000	10,190,620	90,620
(6) 長期借入金	87,988,000	88,992,142	1,004,142
負債合計	115,587,000	116,690,852	1,103,852
(7) デリバティブ取引( )	(12,081)	(12,081)	-

( ) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

時価については、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利による長期借入金は金利スワップ(特例処理)の対象とされており(「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

該当するものはありません。



(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,828,324	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,011,677	-	-	-	-	-

当期(2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,194,648	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	980,693	-	-	-	-	-

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	13,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,700,000	3,000,000	-	-	7,100,000
長期借入金	-	14,163,000	13,700,000	11,500,000	13,540,000	35,384,000

当期(2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の 投資法人債	3,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	13,799,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	3,000,000	-	-	-	7,100,000
長期借入金	-	17,014,000	13,000,000	10,000,000	12,790,000	35,184,000

(有価証券に関する注記)

前期(2019年3月31日)

該当するものではありません。

当期(2019年9月30日)

該当するものではありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年3月31日)

該当するものはありません。

当期 (2019年9月30日)

該当するものはありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2019年3月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。  
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	15,000,000	5,000,000	24,233
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	51,288,000	51,288,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

当期 (2019年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。  
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	10,000,000	-	12,081
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	55,338,000	55,338,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)及び当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 2019年3月31日	当 期 2019年9月30日
(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	2,367千円	1,714千円
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	8千円	4千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	3,853,314千円	3,838,824千円
減損損失	654,604千円	652,528千円
繰延ヘッジ損失	7,635千円	3,806千円
繰越欠損金	159,027千円	131,882千円
繰延税金資産小計	4,676,957千円	4,628,760千円
評価性引当額	4,676,957千円	4,628,760千円
繰延税金資産合計	-千円	-千円
繰延税金資産の純額	-千円	-千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前 期 2019年3月31日	当 期 2019年9月30日
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	30.97%	31.00%
繰越欠損金の消滅	7.99%	0.81%
評価性引当額の増減	8.52%	1.32%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

## (退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

			前 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	216,575,340	215,847,296
		期中増減額 (注3、注4)	728,044	757,606
		期末残高	215,847,296	216,604,903
	期末時価(注5)		264,805,000	272,304,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「第一部[ファンド情報]第1[ファンド状況]5[運用状況](2)[投資資産][その他投資資産の主要なもの](二)ポートフォリオ全体に関わる事項 b. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な減少は、減価償却費によるものです。

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産3物件及び不動産信託受益権1物件の取得(5,766,882千円)によるものであり、主な減少は、不動産信託受益権10物件の売却(5,462,884千円)及び減価償却費によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

## [セグメント情報]

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

## [関連情報]

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
1口当たり純資産額	66,055円	66,124円
1口当たり当期純利益	1,925円	2,051円

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

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期純利益(千円)	3,158,430	3,364,475
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,158,430	3,364,475
期中平均投資口数(口)	1,640,060	1,640,060

## (重要な後発事象に関する注記)

A. 本投資法人と日本ヘルスケア投資法人(以下「NHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。)との合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

## (a) 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。足元では、2019年5月に公表した新規中期目標(以下「本投資法人新規中期目標」といいます。)において、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでおります。

NHI(主な事業内容:不動産投資信託)においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS(共働きで子供を持たない世帯)、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおいて取得環境が激化する環境下、本投資法人新規中期目標の早期実現のために、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NHIにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした今後の投資口の発行によるエクイティ資金調達の蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供するREITとして運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

## (b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NHIは本合併により解散します。

## (c) 合併比率

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	N H I (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：投資口152,995口(予定)

(注2) N H Iの投資主に対してN H I投資口1口につき本投資法人投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

## (d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、N H Iの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、N H Iの分配可能利益に基づきN H Iの投資主(本合併の効力発生日の前日のN H Iの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したN H Iの投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるN H Iの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるN H Iの発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。以下同じです。))を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

## (e) 吸収合併消滅法人(N H I)の直前期(2019年10月期)の概要

事業内容 投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益 707百万円  
 当期純利益 253百万円  
 資産額 20,962百万円  
 負債額 10,736百万円  
 純資産額 10,255百万円

## (f) 合併の時期

合併効力発生日は2020年4月1日を予定しています。

## B. 資産の譲渡の決定

本投資法人は、2019年11月19日付で以下の資産(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を譲渡する予定です。

物件名称	資産の種類	譲渡予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	2020年4月1日	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000			(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000			(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000			(注2)
グランメゾン七福	不動産	300,000			(注2)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000			(注4)
willDo越谷	不動産	575,000			(注2)
サイトピア	不動産	456,000			(注3)
willDo新座	不動産	585,000			(注2)
エクセルシオール栄	不動産	545,000			(注2)
willDo日比野	不動産	311,000			(注2)
willDo稲永	不動産	648,000			(注2)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000			(注2)
アプレスト桜川	不動産	507,000			(注2)
プロスペクト美章園	不動産	330,000			(注2)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000			(注2)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000			(注2)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000			(注2)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000			(注4)
高砂関式番館	信託受益権	757,000			(注4)
人間駅前ビル	不動産	1,730,000			(注3)
人間駅前第二ビル	不動産	648,000			(注3)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000			(注3)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000			(注2)
茅ヶ崎ダイカンプラザ	不動産	483,000			(注2)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000			(注2)
プロスペクト桂	不動産	480,000	(注2)		
合計	-	13,606,000	-	-	-

(注1) 譲渡予定価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 譲渡先は、大和PIパートナーズ株式会社です。但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者(但し、不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であって、かつ、売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限り)に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。

(注3) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注4) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注5) 譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ていきます。



## C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、2019年11月19日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行すること(以下「本第三者割当」といいます。)を決定しました。本第三者割当は本投資法人とNH Iとの間で、2019年11月19日付で締結された、本合併の効力が生じていること等を停止条件としています。

## (新投資口発行要領)

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円(注)
発行価額の総額	25,999,919,900円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
申込期日	2020年3月31日(火)
払込期日	2020年4月1日(水)
割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	大和証券株式会社
その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること等を条件とする。

(注)発行価額は、本第三者割当増資に係る本投資法人の役員会決議日の前営業日(2019年11月18日)終値である98,900円としました。

## D. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月29日付で以下の物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都 文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示 (注2)

(注1)当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2)取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

また、本投資法人は、2019年9月20日付で以下の物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称)千石4丁目PJ	不動産	東京都 文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

(注1)当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2)取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

## (7) 【附属明細表】

## 有価証券明細表

## (1) 株式

該当事項はありません。

## (2) 株式以外

該当事項はありません。

## デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時 価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	10,000,000	-	12,081
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	55,338,000	55,338,000	(注3)
合 計		65,338,000	55,338,000	12,081

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しております。

## 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 当期末残高	摘要	
					当期 償却額				
有形 固定 資産	建物	101,106,670	2,423,828	3,859,056	99,671,443	22,539,303	1,216,248	77,132,139	(注)
	構築物	465,737	27,110	11,501	481,346	232,315	14,272	249,031	(注)
	機械及び装置	462,900	2,552	499	464,952	239,861	12,334	225,091	(注)
	工具、器具及び備品	719,665	87,727	69,831	737,560	414,557	42,054	323,003	(注)
	土地	75,429,240	3,071,800	1,519,716	76,981,325	-	-	76,981,325	(注)
	建設仮勘定	36,190	174,423	24,861	185,752	-	-	185,752	
	信託建物	39,420,072	4,492,432	3,861,114	40,051,390	5,497,428	514,927	34,553,961	(注)
	信託構築物	210,709	13,146	11,501	212,354	82,781	7,669	129,572	(注)
	信託機械及び装置	69,309	10,847	499	79,656	35,810	2,188	43,846	(注)
	信託工具、器具及び備品	93,902	90,612	70,052	114,462	47,455	8,018	67,007	(注)
	信託土地	25,768,414	2,104,832	1,519,716	26,353,530	-	-	26,353,530	(注)
	信託建設仮勘定	8,591	236	2,095	6,732	-	-	6,732	
合計	243,791,405	12,499,550	10,950,447	245,340,508	29,089,514	1,817,715	216,250,993		
無形 固定 資産	借地権	546,283	-	-	546,283	-	-	546,283	
	水道施設利用権	790	-	-	790	679	26	111	
	商標権	1,656	-	-	1,656	1,531	82	124	
	合計	548,731	-	-	548,731	2,211	108	546,519	

(注) 信託建物、信託構築物、信託土地、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品の当期増加額のうち、不動産所有権が本投資法人から受託者へ移転したことによるものが含まれております。

また、同様の理由で、建物、構築物、土地、機械及び装置、工具、器具及び備品の当期減少額に、同額が含まれております。

なお、当該物件は以下の通りです。

willDo礎町  
willDo笹口  
ジョイフル狭山  
ルミエール八王子  
willDo本千葉  
上記の他5物件

#### その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

#### 投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	用途	担保
第1回無担保投資法人債 (注1)	2015年 2月13日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.69%	2020年 2月13日	借入金 の返済	無担保
第2回無担保投資法人債 (注1)	2015年 7月28日	1,700,000	-	-	1,700,000	0.72%	2020年 7月28日	借入金 の返済	無担保
第3回無担保投資法人債 (注1)	2016年 6月15日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.28%	2021年 6月15日	借入金 の返済	無担保
第4回無担保投資法人債 (注1)	2016年 6月15日	2,500,000	-	-	2,500,000	0.72%	2026年 6月15日	借入金 の返済	無担保
第5回無担保投資法人債 (注1)	2017年 6月9日	1,600,000	-	-	1,600,000	0.66%	2027年 6月9日	借入金 の返済	無担保
第6回無担保投資法人債 (注1)	2017年 9月21日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.73%	2027年 9月21日	借入金 の返済	無担保
合計	-	13,800,000	-	-	13,800,000	-	-	-	-

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 投資法人債の貸借対照表日後5年以内における償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	3,700,000	3,000,000	-	-	-

## 借入金等明細表

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	1,050,000	-	-	1,050,000	0.916%	2020年3月23日	(注2)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000	0.916%	2020年3月23日	(注2)	無担保
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.916%	2020年3月23日	(注2)	無担保
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000	0.916%	2020年3月23日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.816%	2020年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.816%	2020年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.816%	2020年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.816%	2020年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社百五銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.657%	2019年6月28日	(注2)	無担保
	株式会社香川銀行	700,000	-	700,000	-	0.657%	2019年6月28日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	550,000	-	550,000	-	0.657%	2019年6月28日	(注2)	無担保
	株式会社広島銀行	500,000	-	500,000	-	0.657%	2019年6月28日	(注2)	無担保
	株式会社広島銀行	500,000	-	500,000	-	0.660%	2019年8月30日	(注2)	無担保
	株式会社池田泉州銀行	500,000	-	500,000	-	0.660%	2019年8月30日	(注2)	無担保
	野村信託銀行株式会社	500,000	-	500,000	-	0.660%	2019年8月30日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	500,000	-	0.660%	2019年8月30日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	-	1,300,000	-	0.663%	2019年9月30日	(注3)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	0.334%	2019年9月30日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	-	757,000	-	757,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	-	1,824,000	-	1,824,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保
株式会社あおぞら銀行	-	758,000	-	758,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
株式会社新生銀行	-	1,239,000	-	1,239,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
株式会社りそな銀行	-	1,315,000	-	1,315,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	-	951,000	-	951,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
農林中央金庫	-	505,000	-	505,000	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
	合計	13,500,000	7,349,000	7,050,000	13,799,000				
長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	1,050,000	-	-	1,050,000	1.016%	2021年3月22日	(注2)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000	1.016%	2021年3月22日	(注2)	無担保
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.016%	2021年3月22日	(注2)	無担保
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.016%	2021年3月22日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,544,000	-	-	1,544,000	0.903%	2021年3月22日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	1,154,000	-	-	1,154,000	0.903%	2021年3月22日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,666,000	-	-	1,666,000	0.903%	2021年3月22日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.816%	2022年6月30日	(注2)	無担保
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.816%	2022年6月30日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	オリックス銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.898%	2022年2月28日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.816%	2023年6月30日	(注2)	無担保
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.816%	2023年6月30日	(注2)	無担保
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.816%	2023年6月30日	(注2)	無担保
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000	0.816%	2023年6月30日	(注2)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	688,000	-	-	688,000	0.816%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	993,000	-	-	993,000	0.816%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	412,000	-	-	412,000	0.816%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	715,000	-	-	715,000	0.816%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	674,000	-	-	674,000	0.816%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	518,000	-	-	518,000	0.816%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	-	-	600,000	0.716%	2021年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.716%	2021年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	4,470,000	-	-	4,470,000	0.466%	2021年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,970,000	-	-	1,970,000	0.466%	2021年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	1,318,000	-	-	1,318,000	0.466%	2021年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	1,242,000	-	-	1,242,000	0.466%	2021年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保
株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保	
株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保	
株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.491%	2022年9月22日	(注3)	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	757,000	-	757,000	-	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
株式会社三井住友銀行	1,824,000	-	1,824,000	-	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保	
	758,000	-	758,000	-	0.386%	2020年7月22日			

株式会社あぞら銀行							(注3) 無担保
-----------	--	--	--	--	--	--	----------

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均 利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社新生銀行	1,239,000	-	1,239,000	-	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	1,315,000	-	1,315,000	-	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	951,000	-	951,000	-	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保
	農林中央金庫	505,000	-	505,000	-	0.386%	2020年7月22日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.717%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.717%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.717%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	3,330,000	-	-	3,330,000	0.698%	2025年6月23日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.698%	2025年6月23日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.698%	2025年6月23日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	680,000	-	-	680,000	0.698%	2025年6月23日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.698%	2025年6月23日	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.698%	2025年6月23日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.551%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.551%	2023年6月30日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,168,000	-	-	1,168,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	159,000	-	-	159,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	119,000	-	-	119,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	781,000	-	-	781,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	80,000	-	-	80,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社東日本銀行	230,000	-	-	230,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	農林中央金庫	463,000	-	-	463,000	0.655%	2025年3月24日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.619%	2024年6月24日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.619%	2024年6月24日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.619%	2024年6月24日	(注3)	無担保
	株式会社福岡銀行	450,000	-	-	450,000	0.619%	2024年6月24日	(注3)	無担保
	野村信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000	0.619%	2024年6月24日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	459,000	-	-	459,000	0.749%	2026年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.749%	2026年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.749%	2026年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000	0.749%	2026年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社福岡銀行	450,000	-	-	450,000	0.749%	2026年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.749%	2026年3月23日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.772%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,612,000	-	-	1,612,000	0.772%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.772%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	440,000	-	-	440,000	0.772%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社福岡銀行	450,000	-	-	450,000	0.772%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.772%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.240%	2026年6月22日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.422%	2022年12月30日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.422%	2022年12月30日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社新生銀行	540,000	-	-	540,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社足利銀行	500,000	-	-	500,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.474%	2024年3月29日	(注3)	無担保
	株式会社三菱UFJ銀行	1,663,000	-	-	1,663,000	0.676%	2026年12月30日	(注3)	無担保
株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.676%	2026年12月30日	(注3)	無担保	
株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%	2026年12月30日	(注3)	無担保	
株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%	2026年12月30日	(注3)	無担保	
株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%	2026年12月30日	(注3)	無担保	
株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.676%	2026年12月30日	(注3)	無担保	
日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	0.800%	2026年12月30日	(注3)	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	-	550,000	-	550,000	0.589%	2027年6月30日	(注3)	無担保	
株式会社香川銀行	-	700,000	-	700,000	0.533%	2026年6月30日	(注3)	無担保	
株式会社百五銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.295%	2024年6月28日	(注3)	無担保	
株式会社広島銀行	-	500,000	-	500,000	0.295%	2024年6月28日	(注3)	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	0.525%	2027年8月31日	(注3)	無担保	
株式会社池田泉州銀行	-	500,000	-	500,000	0.349%	2024年8月30日	(注3)	無担保	
野村信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.349%	2024年8月30日	(注3)	無担保	
株式会社広島銀行	-	500,000	-	500,000	0.225%	2024年8月30日	(注3)	無担保	
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	0.591%	2027年9月30日	(注3)	無担保	
株式会社日本政策投資銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.483%	2027年9月30日	(注3)	無担保	
	合計	88,287,000	7,050,000	7,349,000	87,988,000				
	借入金合計	101,787,000	14,399,000	14,399,000	101,787,000				

(注1) 借入利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 物件の取得資金等です。

(注3) 借入金の返済資金です。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で、上記借入金総額のうち10,000百万円に対して金利スワップ契約を締結しています。

金利スワップ契約の主要な契約内容

(単位：千円)

取引相手先	取引開始日	取引終了日	金利		想定元本
			固定支払金利	変動受取金利 (注)	
株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月22日	2020年7月22日	0.29700%	0.07727%	5,000,000
	2015年1月22日	2019年12月24日	0.19950%	0.07727%	5,000,000
合計					10,000,000

(注) 変動受取金利は、期末日現在の利率を記載しております。

(注5) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	13,799,000	17,014,000	13,000,000	10,000,000	12,790,000	35,184,000

## 2 【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(2019年9月30日現在)

資産総額(千円)	227,187,801
負債総額(千円)	118,740,447
純資産総額( - )(千円)	108,447,354
発行済数量(発行済投資口数)(口)	1,640,060
1単位当たり純資産額( / )(円)	66,124

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切り捨てて記載しています。



## 第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行(販売)口数(口)	発行済口数(口)
第22期 (自 2016年10月1日 至 2017年3月31日)		該当事項はありません。	
第23期 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)		該当事項はありません。	
第24期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)		該当事項はありません。	
第25期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)		該当事項はありません。	
第26期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)		該当事項はありません。	
第27期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)		該当事項はありません。	

(注) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

## 第7 【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2019年6月19日 有価証券報告書(第26期:自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

2019年11月19日 臨時報告書

2019年11月19日 有価証券届出書

2019年11月19日 訂正発行登録書

## 独立監査人の監査報告書

2019年12月19日

日本賃貸住宅投資法人  
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	金子 勝彦	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小野 潤	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本賃貸住宅投資法人の2019年4月1日から2019年9月30日までの第27期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

## 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本賃貸住宅投資法人の2019年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 強調事項

1. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、2020年4月1日を効力発生日として、日本ヘルスケア投資法人と合併を行うことについて、2019年11月19日付で合併契約を締結した。
2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、2019年11月19日付で資産の譲渡に係る売買契約を締結した。
3. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、2019年11月19日開催の役員会において、第三者割当により新投資口を発行することを決定した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。