【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年10月14日
【発行者名】	ヒューリックリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　一寸木　和朗
【本店の所在の場所】	東京都中央区八丁堀二丁目26番９号
【事務連絡者氏名】	ヒューリックリートマネジメント株式会社 企画管理本部長 CFO 兼財務企画部長　待場　弘史
【電話番号】	03-6222-7250
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	ヒューリックリート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　７億円 （注）発行価額の総額は、2021年９月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではHulic Reit, Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

（３）【発行数】

4,200口

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

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

割当予定先の氏名又は名称			みずほ証券株式会社
割当口数			4,200口
払込金額			７億円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区大手町一丁目５番１号
	代表者の氏名		取締役社長 浜本 吉郎
	資本金の額（2021年６月30日現在）		125,167百万円
	事業の内容		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。）に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
	大株主（2021年６月30日現在）		株式会社みずほフィナンシャルグループ（95.8%）
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2021年８月31日現在）	10,375口
	取引関係		一般募集（後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注）払込金額は、2021年９月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

７億円

（注）発行価額の総額は、2021年９月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2021年10月21日（木）から2021年10月25日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2021年11月19日（金）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店
東京都中央区八丁堀二丁目26番９号

（１１）【払込期日】

2021年11月22日（月）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　東京中央支店
東京都千代田区大手町一丁目５番５号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限７億円については、手元資金とし、将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。）の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

（注）上記の手取金は、2021年９月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「（１１）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

② みずほ証券株式会社は、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2021年10月14日（木）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口82,800口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」ということがあります。）から4,200口を上限として借入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社がヒューリックから借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年11月17日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記の取引に関して、みずほ証券株式会社は野村證券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する同法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第14期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）　2021年５月21日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年５月21日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である2021年10月14日（以下「本書提出日」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書提出日現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書提出日現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

（注）以下の文中における記載のうち、第15期（2021年８月期）に係る財務数値については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく会計監査人の監査は終了していません。

１　本投資法人の概要

（１）本投資法人の基本理念

本投資法人は、ヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の親会社であるヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」ということがあります。）をスポンサー（以下「スポンサー」ということがあります。）として、2013年11月７日に設立され、2014年２月７日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました（銘柄コード：3295）。

本投資法人は、まず第一に、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

第二に、本投資法人は、スポンサーであるヒューリックとの間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有しています。

本投資法人は、これら二つの基本理念を追求するため、「東京コマーシャル・プロパティ（Tokyo Commercial Properties）」（以下「東京コマーシャル・プロパティ」といいます。）（注１）及び「次世代アセット・プラス（Next Generation Assets Plus）」（以下「次世代アセット・プラス」といいます。）（注２）への投資を行います。

（注１）「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京都及び東京都近郊の政令指定都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

（注２）「次世代アセット・プラス」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で、厳選して投資します。本投資法人は、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」のほか、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設を次世代アセット・プラスと位置づけています。なお、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する場合には、次世代アセット・プラスの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。詳細については、後記「（２）本投資法人の基本方針／②　次世代アセット・プラスへの投資」をご参照ください。

（２）本投資法人の基本方針

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティを重点投資対象と位置づけ、ポートフォリオの80%程度（注）を投資するものとし、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得を目指すアセットや、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能であり、長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資するアセットを投資対象とする次世代アセット・プラスにポートフォリオの20%程度（注）を投資するものとします。

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となることがあります。以下同じです。

① 東京コマーシャル・プロパティへの重点的投資

本投資法人は、東京コマーシャル・プロパティに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。東京コマーシャル・プロパティは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致するものとし、具体的には以下のとおりです。

（ア）投資対象

・オフィス

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティの一つの柱として投資する「オフィス」は、東京都及び東京都近郊の政令指定都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいいます。

・商業施設

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティのもう一つの柱として投資する「商業施設」は、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩５分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

（イ）投資比率

「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの80%程度とします。

② 次世代アセット・プラスへの投資

本投資法人は、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する次世代アセット・プラスに対しても、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で、厳選して投資します。本投資法人は、本書提出日現在、少子高齢化の進展する我が国において社会的ニーズの更なる高まりが見込まれる「有料老人ホーム」、情報化社会の進展によって社会的重要性が増大し、更なる投資の拡大が見込まれる通信インフラ施設である「ネットワークセンター」並びに「ホテル」を次世代アセット・プラスの主要な用途と位置づけて運用を行うものとします。

本投資法人は、これらの次世代アセット・プラスについて、堅実な需要が見込まれる一方で、東京コマーシャル・プロパティには存在しない様々なリスクが顕在化する可能性のある資産であるとも考えています。したがって、本投資法人は、次世代アセット・プラスへの投資に際しては、各アセットの特性や固有のリスクを十分に分析し、資産保有・運営管理・売却の各局面ごとに内包する各種のリスクに対処するために、必要に応じて万全と考えられる各種の対応策を講じた上で、厳選して投資します。

かかる次世代アセット・プラスの特性と固有のリスクに対処するため、本投資法人は、必要に応じて、新たな次世代アセット・プラスの投資にあたって、本資産運用会社内に設置する投資委員会において独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、当該次世代アセット・プラスの特性と固有のリスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施します。

（ア）投資対象

・有料老人ホーム

本投資法人が投資対象とする「有料老人ホーム」（注１）は、主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法（平成９年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）のうち、想定月額利用料（注２）が市場相場における中価格帯以上に属する利用権方式（注３）の施設です。

（注１）「有料老人ホーム」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／②本投資法人の基本方針／（イ）次世代アセット・プラスへの投資」に記載のとおりです。

（注２）「想定月額利用料」とは、入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実質的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

（注３）「利用権方式」とは、有料老人ホームの入居者が専用居室や共有スペースを終身で利用する権利を取得する方式です。なお、利用権は譲渡・売却・相続の対象とはなりません。

本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際して、物件のスペック（施設・立地）、介護事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。また、本投資法人は、ヘルスケア施設を取得するにあたり、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーター等について助言を受けることとしています。

・ネットワークセンター

本投資法人が投資対象とする「ネットワークセンター」（注１）は、各通信事業者（注２）が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たしており、音声ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設です。

（注１）「ネットワークセンター」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／②本投資法人の基本方針／（イ）次世代アセット・プラスへの投資」に記載のとおりです。

（注２）本書提出日現在、日本国内の主な通信事業者としては、エヌ・ティ・ティグループ、ソフトバンクグループ及びKDDIグループ等があります。

・ホテル

本投資法人が投資対象とする「ホテル」（注）は、交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設です。

（注）「ホテル」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／②本投資法人の基本方針／（イ）次世代アセット・プラスへの投資」に記載のとおりです。

・その他

本投資法人は、上記の「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」のほかに、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設に厳選して投資します。

（イ）投資比率

「次世代アセット・プラス」合計でポートフォリオの20%程度とします。

（ウ）リスクコントロール

「次世代アセット・プラス」への投資にあたっては、必要に応じて本資産運用会社内に設置された投資委員会において、独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、リスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施し、それぞれの不動産等の用途タイプ毎に、固有の投資基準・モニタリング基準を設けて、その基準を遵守しながら投資を実行することとします。

投資に際しては、物件に係るデューディリジェンスに加えて、必要に応じて長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、定期及び不定期のモニタリングを実施します。

2　本投資法人のトラックレコード

本投資法人は、新規上場以来、公募増資により調達した資金及び借入れ等により、「都心・駅近」を中心とするスポンサー開発物件（注１）及びスポンサー保有物件（注２）（以下、併せて「スポンサー開発・保有物件」といいます。）等に厳選投資することで着実に資産規模を拡大し、投資主価値の向上を実現してきました。併せて、公募増資等により適切なLTV（注３）コントロールを行うことで、取得余力を活用した期中の物件取得も行ってきました。

また、本投資法人は、中長期的に競争力の低下が見込まれる物件の譲渡や戦略的資産入替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ・収益安定性の向上及び譲渡益の投資主への分配も行っています。

コロナ禍においても、ポートフォリオの収益安定性に軸足を置いた資産入替えと適切なLTVコントロールを通じて安定した運営を継続していることを背景に、2021年５月には株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）による長期発行体格付（注４）がAA-（ポジティブ）からAA（安定的）に格上げとなっています。

＜長期発行体格付の変遷＞

取得（変更）年月	JCR：長期発行体格付（見通し）
2015年４月	A＋（ポジティブ）
2016年４月	AA－（安定的）
2019年４月	AA－（ポジティブ）
2021年５月	AA（安定的）

本投資法人は、マーケット環境の変化を見据えながら、安定性を確保しつつ成長機会を追求し、中長期的な投資主価値の維持向上を目指します。

下記グラフは、本投資法人における第４期末（2016年２月末）から本取組み後（注５）までの各時点の資産規模（注６）及びLTVの推移を示したものです。また、各期における１口当たり分配金及び各期末の１口当たりNAV（注７）を時系列にて記載しています。

本投資法人は、本増資においても適切なLTVコントロールを行うことで、本取組み後のLTV（注８）は44.6%となる見通しです。

（注１）「スポンサー開発物件」とは、スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。なお、スポンサーは、開発事業の他に、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替を進める建替事業を展開する場合があり（かかる建替事業によりスポンサーが保有する物件を、以下「スポンサー建替物件」といいます。）、本書において、「スポンサー開発物件」とは、別段の記載のない限り、スポンサー建替物件を含みます。以下同じです。

（注２）「スポンサー保有物件」とは、スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。以下同じです。

（注３）「LTV」とは、本投資法人の資産総額に対する有利子負債総額の占める割合をいいます。以下同じです。

（注４）長期発行体格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

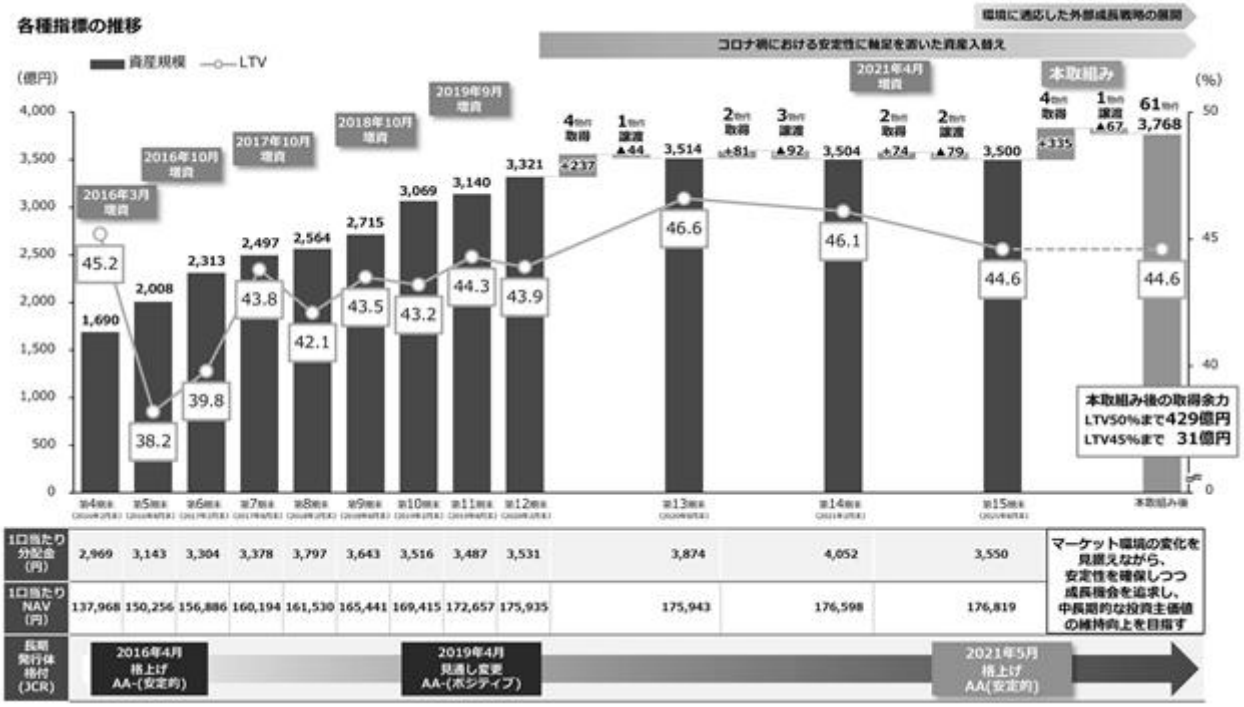
（注５）本書において、本書に基づく本投資口の一般募集及び本件第三者割当を併せて「本増資」といい、本件第三者割当の払込期日である2021年11月22日時点を「本増資後」といいます。また、本書において、「本取組み」とは、本増資、取得予定資産の取得、譲渡予定資産（後記「３　インベストメントハイライト／（１）銀行店舗物件を主軸とした安定的な収益を創出する物件取得の継続／①　スポンサーサポートを活用した銀行店舗物件を主軸とする厳選投資の継続」に定義されます。以下同じです。）の譲渡、新規借入金（後記「３　インベストメントハイライト／（４）安定的かつ健全な財務運営の推進とESGへの取組み　～適切なLTVコントロールにより長期発行体格付はAA（安定的）に向上～／①　安定的かつ健全な財務運営の推進」に定義されます。以下同じです。）及びブリッジローン（後記「＜本投資法人のトラックレコード＞」に定義されます。以下同じです。）の借入れ、本件第三者割当における手取金並びに譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び（又は）手元資金を主な原資とするブリッジローンの返済を併せたものをいい、譲渡予定資産の譲渡が完了する2022年３月１日時点を「本取組み後」といいます。なお、本書に記載の本取組み後の資産規模及びLTVは、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡以外の運用資産の異動、並びに新規借入金及びブリッジローンの借入れ、本投資法人が想定する本件第三者割当における手取金、譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び（又は）手元資金を活用したブリッジローンの返済以外の有利子負債の増減がない場合の数値を記載しています。また、本投資法人の本取組み後における保有資産を「本取組み後保有資産」といいます。以下同じです。

（注６）下記グラフにおいて「資産規模」は、各時点において本投資法人が保有し及び取得を予定する資産に係る売買契約書に記載された売買代金の合計額を１億円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下、別段の記載のない限り売買代金につき同様です。

（注７）「１口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、各決算期末時点での保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。以下同じです。
１口当たりNAV＝｛各決算期末の貸借対照表上の純資産額－各決算期末の貸借対照表上の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年２月期）以降は各期の分配金の総額）＋各決算期末の保有資産の各決算期末を価格時点とする鑑定評価額の合計－各決算期末の保有資産の各決算期末の帳簿価額の合計｝÷各決算期末の発行済投資口数

（注８）小数第２位を四捨五入して記載しています。下記グラフにおいても同じです。なお、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額の増減により変動します。詳細は、下記「＜本投資法人のトラックレコード＞」の（注４）をご参照ください。

＜本投資法人のトラックレコード＞



（注１）オーキッドスクエアについては２分割で譲渡を行っており、第１回は2020年10月16日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第２回は2021年３月１日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第14期（2021年２月期）及び第15期（2021年８月期）の譲渡物件数にそれぞれ含めています。

（注２）第８期（2018年２月期）、第９期（2018年８月期）、第10期（2019年２月期）、第13期（2020年８月期）、第14期（2021年２月期）及び第15期（2021年８月期）の１口当たり分配金は、物件譲渡に伴う不動産等売却益を含みます。

（注３）第12期（2020年２月期）及び第13期（2020年８月期）においては、一時差異等調整引当額の計上に伴い、それぞれ１口当たり１円及び２円の利益超過分配を実施していますが、上表の１口当たり分配金は当該１口当たり利益超過分配金を除いた金額を記載しています。

（注４）本取組み後のLTVは、第15期末（2021年８月末）現在の有利子負債残高に、新規借入金及びブリッジローン（※１）の見込額（4,100百万円）（※２）を加算し、本件第三者割当の手取金並びに譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び（又は）手元資金の活用等によるブリッジローンの返済見込額（4,100百万円）（※２）を減算した金額（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）を、第15期末（2021年８月末）現在の総資産に、取得予定資産の取得予定価格の合計（33,460百万円）を加算し、譲渡予定資産の譲渡時における想定帳簿価額（6,802百万円）を減算し、手元資金の活用額を考慮した金額（以下「本取組み後の総資産」といいます。）で除して試算したLTVです。

したがって、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が発行価額の見込額（※３）よりも低額となった場合、及び（又は）本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、ブリッジローンの見込額の増加若しくはブリッジローンの返済見込額が減少及び（又は）手元資金の活用額が増加することとなり、本取組み後の有利子負債見込額の増加及び（又は）本取組み後の総資産の減少により実際のLTVが高くなる可能性があります。

逆に、実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、ブリッジローンの見込額の減少若しくはブリッジローンの返済見込額が増加及び（又は）手元資金の活用額が減少することとなり、本取組み後の有利子負債見込額の減少及び（又は）本取組み後の総資産の増加により本取組み後のLTVが低くなる可能性があります。以下同じです。

※１　「ブリッジローン」は、一般募集の手取金、譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び新規借入金を取得予定資産の取得資金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用を含みます。）に充当後不足額がある場合に、当該不足額に充当するために借入れる予定の短期借入金をいいます。以下同じです。

※２　「ブリッジローンの見込額（4,100百万円）」及び「ブリッジローンの返済見込額（4,100百万円）」は、2021年９月28日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、実際のブリッジローンの見込額及びブリッジローンの返済見込額は、一般募集による手取金額、本件第三者割当の手取金額及び手元資金の活用等を勘案したうえで決定しますので、変動する可能性があります。なお、一般募集による手取金額、本件第三者割当の手取金額及び手元資金の活用等を勘案した結果、ブリッジローンの借入れそのものが全く行われない場合があります。以下同じです。

※３　上記「発行価額の見込額」は、2021年９月28日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。以下同じです。

（注５）「取得余力」とは、物件取得に伴う有利子負債の調達余力（増加可能額）をいいます。「LTV45%までの取得余力」及び「LTV50%までの取得余力」とは、本取組み後におけるLTVが45%又は50%となるまでの有利子負債の調達余力（増加可能額）を試算した数値（１億円未満を四捨五入しています。）であり、本取組み後の実際のLTVにより変動する可能性があります。以下同じです。

3　インベストメントハイライト

（1）銀行店舗物件を主軸とした安定的な収益を創出する物件取得の継続

①　スポンサーサポートを活用した銀行店舗物件を主軸とする厳選投資の継続

本投資法人は、2021年10月14日付で売買契約を締結し、一般募集により調達する手取金、2021年11月１日付（注１）で譲渡を予定している「ヒューリック新宿三丁目ビル」の準共有持分50.0%（2022年３月１日付で譲渡を予定している同物件の準共有持分50.0%と合わせ、以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡代金の一部、新規借入金及びブリッジローンにより「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「アリスタージュ経堂」及び「ヒューリック神戸ビル」（以下、当該取得４物件を「取得予定資産」と総称します。）を取得することとしています。（注２）

また、本投資法人は第13期（2020年８月期）以降、ポートフォリオの収益安定性の向上を企図し、スポンサーサポートを活用し、2020年３月26日付で「ヒューリック両国ビル」及び「ヒューリック浅草橋江戸通」、2020年10月16日付で「ヒューリック中野ビル」及び「ヒューリック八王子ビル」、2021年３月31日付で「ヒューリック上野ビル」を取得し、継続的に株式会社みずほ銀行（以下「みずほ銀行」ということがあります。）がテナントの一部として入居する物件（以下「銀行店舗物件」ということがあります。）を取得してきました。

取得予定資産のうち「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」の３物件はスポンサーが開発し又は保有する銀行店舗物件（注３）であり、また、「アリスタージュ経堂」はスポンサーが旧銀行社宅の建替事業により開発した有料老人ホームです。このように、取得予定資産は、スポンサー開発又はスポンサー保有の銀行店舗物件３物件及び有料老人ホーム１物件であり、いずれもエリア内において立地競争力があることに加え、主要なテナントの長期利用が見込まれることから、いずれもコロナ禍の影響が継続し先行き不透明な環境下においても収益の安定性が見込まれ、本投資法人の中長期的な投資主価値向上に資するものと考えています。

特に、スポンサーは、株式会社富士銀行（現みずほ銀行）の銀行店舗物件等の不動産賃貸業務等から事業を開始し、本書提出日現在においても銀行店舗物件の賃貸業務を主力事業の一つとして位置づけているところ、本投資法人が第13期（2020年８月期）から継続しているスポンサーからの銀行店舗物件の取得（スポンサーにとっての本投資法人への銀行店舗物件の譲渡）は、本投資法人の外部成長におけるスポンサーサポート（注４）の強さを示すものであると考えています。また、銀行店舗物件は、一般的に、最寄駅からのアクセスが良い又はエリア内において相対的に業務集積度が高い立地に所在していることから良好な利便性を有しており、また、駅前のターミナルや大通り沿いに所在するなど良好な視認性を有しているため、立地競争力が高い物件が多いと考えています。本投資法人は、このような立地競争力の高い物件を取得することは、本投資法人の安定的な収益の確保に寄与するものと考えています。

なお、本投資法人が、取得予定資産の取得に際して評価した主なポイントについては、後記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

（注１）本投資法人は、2021年10月14日付で売買契約を締結し、2021年11月１日及び2022年３月１日、又は締結当事者が別途合意する日付で「ヒューリック新宿三丁目ビル」の準共有持分50.0%ずつ譲渡することを合意しています。なお、かかる譲渡にあたり、本投資法人は「ヒューリック新宿三丁目ビル」において保有する底地についても、準共有持分の譲渡に併せて、共有持分50.0%ずつ譲渡することを合意しています。

（注２）取得予定資産のうち、「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」については、それぞれ信託受益権の準共有持分の90.0%を取得する予定であり、「アリスタージュ経堂」については信託受益権の準共有持分95.0%を取得する予定です。以下同じです。詳細については、後記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

（注３）取得予定資産のうち、「ヒューリック神戸ビル」は株式会社富士銀ビルディングが開発した物件であり、株式会社富士銀ビルディングは株式会社フォワードビルディングへ商号変更後、2000年11月に日本橋興業株式会社（現ヒューリック）と合併しているため、「ヒューリック神戸ビル」はスポンサー開発物件に該当します。

（注４）「スポンサーサポート」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略」に記載のとおりです。

＜取得予定資産一覧＞

区分	取得予定資産			
	東京コマーシャル・プロパティ		次世代アセット・プラス	
用途	オフィス	オフィス	その他（オフィス）	有料老人ホーム
物件名	ヒューリック麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ヒューリック神戸ビル	アリスタージュ経堂
物件写真	スポンサー開発 	スポンサー保有 	スポンサー開発 	スポンサー開発
所在地	東京都千代田区	東京都武蔵野市	兵庫県神戸市	東京都世田谷区
最寄駅からの徒歩分数	東京メトロ有楽町線 「麹町」駅徒歩1分	JR中央線他 「吉祥寺」駅徒歩4分	神戸市営地下鉄海岸線 「三宮・花時計前」駅徒歩2分	小田急小田原線 「経堂」駅徒歩11分
取得予定価格	12,600百万円	5,150百万円	6,710百万円	9,000百万円
鑑定評価額	13,100百万円	6,180百万円	6,930百万円	9,187百万円
NOI利回り	3.4%	5.1%	4.6%	4.2%
売主	ヒューリック			
取得予定年月日	2021年11月1日			
竣工年月	2010年10月	1980年10月	1990年10月	2012年5月
稼働率	100.0%	100.0%	88.7%	100.0%

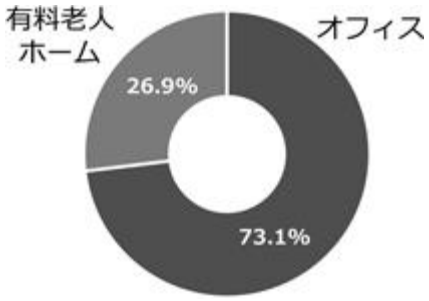
（注１）「用途」は、前記「１　本投資法人の概要／（２）本投資法人の基本方針」において定められる各用途の分類を表します。
（注２）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。以下、別段の記載のない限り同様です。
（注３）取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」には、2021年９月１日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注４）「NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を取得予定価格で除した数値を小数第２位を四捨五入して記載しています。当該利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
（注５）「取得予定年月日」は、各売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
（注６）「稼働率」は、取得時点における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注７）売主のヒューリックは、本資産運用会社の投信法第201条第１項並びに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。）第123条に規定する利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
（注８）本投資法人は、2021年11月１日付又は締結当事者が別途合意する日付で取得予定資産を取得することを合意しています。

＜取得予定資産の概要＞

物件数	４物件
取得予定価格合計（注１）	33,460百万円
鑑定評価額合計（注２）	35,397百万円
平均NOI利回り（注３）	4.1%
稼働率（注４）	97.9%

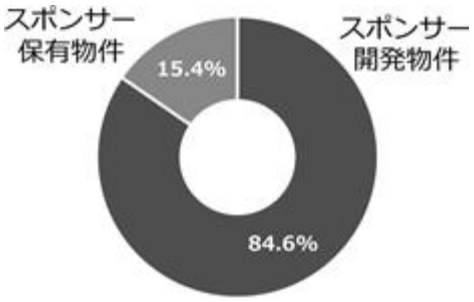
（注１）「取得予定価格合計」は、取得予定資産に係る各売買契約書に記載された売買代金の合計を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注２）「鑑定評価額合計」とは、2021年９月１日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注３）「平均NOI利回り」は、取得予定資産のNOIの合計を、取得予定価格の合計で除した数値です。「NOI利回り」の詳細については、前記「＜取得予定資産一覧＞」をご参照ください。
（注４）「稼働率」は、取得時点における取得予定資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

＜用途別＞



＜エリア別＞

＜物件取得ルート別＞



（注１）「都心６区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。
（注２）「その他23区」とは、都心６区以外の東京23区をいいます。以下同じです。
（注３）上記各グラフに記載の割合は、各取得予定資産の取得予定価格に基づいて算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（２）マーケット環境に適応した外部成長戦略の展開

～スポンサーサポートを活用した、戦略的資産入替えと資産規模の拡大～

①　譲渡益の還元による投資主利益の最大化

本投資法人は、スポンサーサポートを活用し、マーケット環境の変化に合わせた戦略的資産入替えにより、ポートフォリオの収益性、安定性及びクオリティを強化するとともに、譲渡益を投資主に分配することにより、投資主利益の最大化を図っています。

本投資法人は、第８期（2018年２月期）から第10期（2019年２月期）においては将来的な競争力等を勘案したリスクマネジメントの観点から、第13期（2020年８月期）以降においてはコロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替えの一環として、資産譲渡を通じた継続的な譲渡益の還元による投資主利益の最大化を図っています。また、本投資法人は譲渡予定資産について、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響等により、当該物件の入居テナントを取り巻く経済環境の変化を要因とした収益力低下の可能性があることに加え、当該物件の周辺環境の変化等の個別要因を総合的に勘案し、2021年11月１日付及び2022年３月１日付で譲渡予定資産のそれぞれ準共有持分50.0%を譲渡する予定であり、好調な不動産売買マーケットを背景に譲渡益を２期にわたり分配することで、投資主利益の安定化と最大化を図ります。

＜譲渡益の還元による投資主利益の最大化＞

（注１）「譲渡益」は、各期における各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、第16期（2022年２月期）及び第17期（2022年８月期）における「譲渡益」は、譲渡予定資産に係る参考値であり、これらの資産以外の運用資産の譲渡がない場合の参考値を記載しています。なお、「譲渡益」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注２）「譲渡益要因」は、各期における譲渡益から、譲渡益が生じることに伴い変動する資産運用報酬の増加分を控除した金額を各期末における発行済投資口数で除した数値を、１円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「内部留保」は、各期末における利益留保額を百万円未満を切り捨てて記載しており、また、第15期（2021年８月期）については、第15期末（2021年８月末）における利益留保額を本増資後の発行済投資口数で除した金額（本件第三者割当による発行投資口の全部が発行された前提の数値です。）を１円未満を切り捨てて記載しています。

② スポンサーサポートの活用によるマーケット環境に適応した外部成長戦略の展開

本投資法人は、2014年２月の新規上場時からコロナ禍前の第12期末（2020年２月末）までの約６年においては、収益力の向上を追求した資産規模の拡大を企図し、好調な不動産賃貸マーケットを背景に、主にスポンサーからオフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大してきました。

その後、コロナ禍の先行き不透明な環境下にある第13期（2020年８月期）以降においては、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心にスポンサーから取得し、収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設や、ヒューリックグループ（注）の物件運営のノウハウを相対的に活用しにくいマイナー持分物件等を譲渡することで、安定性に軸足を置いた資産入替えを実践しています。

このような資産入替えの効果として、商業施設への投資比率低下と銀行店舗物件への投資比率向上によりポートフォリオの収益の安定性を強化しつつ、資産譲渡により含み益を実現し、戦略的に譲渡益を投資主に分配することにより、投資主利益の最大化を図ることができていると、本投資法人は考えます。

このように、本投資法人は、その時々のマーケット環境を見極めた上でスポンサーから厳選して取得を行い、環境に応じて機動的にポートフォリオ構成を変化させてきました。今後もスポンサーサポートを活用しつつ、外部成長によるマーケット環境に適応したポートフォリオ運営の継続を目指します。

（注）「ヒューリックグループ」とは、ヒューリック及びヒューリックが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等にて構成されるグループ会社をいい、「ヒューリックグループ企業」とはヒューリックグループ所属の会社等（但し、ヒューリックを除きます。）をいいます。

＜マーケット環境に適応したポートフォリオ構成の実現＞

（注１）「第13期（2020年８月期）以降取得（予定）資産」とは、本投資法人が第13期（2020年８月期）以降本取組み後までに取得し又は取得を予定している資産をいい、2020年３月26日付で取得した「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック目白」及び「ヒューリック築地三丁目ビル」、2020年10月16日付で取得した「ヒューリック中野ビル」及び「ヒューリック八王子ビル」、2021年3月31日付で取得した「ヒューリック上野ビル」及び「ヒューリック調布」並びに取得予定資産を総称していいます。以下同じです。なお、「ヒューリック上野ビル」及び「ヒューリック調布」を、以下併せて、「第15期取得済資産」といいます。以下同じです。

（注２）「第13期（2020年８月期）以降譲渡（予定）資産」とは、本投資法人が第13期（2020年８月期）以降本取組み後までに譲渡し又は譲渡を予定している資産をいい、本投資法人が2020年３月６日付で譲渡した「ゲートシティ大崎」、2020年10月15日付で譲渡した「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、2020年10月16日付で譲渡した「オーキッドスクエア（準共有持分50.0%）」及び「ヒューリック大森ビル」、2021年３月１日付で譲渡した「オーキッドスクエア（準共有持分50.0%）」、2021年３月30日付で譲渡した「品川シーズンテラス」並びに譲渡予定資産を総称していいます。以下同じです。

（注３）「譲渡益合計」は、第13期（2020年８月期）から第17期（2022年８月期）までに想定される譲渡益を合計した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）「スポンサーへの譲渡（第三者への一体譲渡を含む）」に記載の割合は、第13期（2020年８月期）以降譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格に基づいて算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

③　スポンサーサポートを活用した外部成長戦略

本投資法人は、新規上場以来、スポンサーサポートを活用し、スポンサー開発・保有物件等を継続的に取得してきました。本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、下図の通り、銀行店舗物件及び有料老人ホームを中心とした多数の物件を開発・保有しており、また有料老人ホームの開発計画を進めていることを公表しています。

本投資法人は、東京23区内の好立地かつクオリティの高いスポンサー開発物件及びスポンサーが保有する東京23区内の好立地の優良物件について、本投資法人の外部成長における有力なパイプラインであると考えており、不動産売買マーケットで取得競争が激しい環境下においても、スポンサーサポートを活用することで、立地に拘った厳選投資を継続し、ポートフォリオの更なる分散の進展及びクオリティの維持・向上を目指します。

＜主なスポンサー開発・保有物件及び開発計画＞

（注１）2021年９月10日時点でスポンサーのホームページに掲載され、又はスポンサーの2021年８月２日付「2021年12月期第２四半期決算説明資料」に記載されている銀行店舗物件及び有料老人ホームに係る主なスポンサー開発・保有物件の「名称」並びに主なスポンサー開発計画の「名称」、「最寄駅からの徒歩分数」、「竣工予定時期」及び「延床面積」を記載しています。

（注２）上記の物件及び開発計画について、本書提出日現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。上記の物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。

④　本取組み後のポートフォリオ・サマリー

本取組み後における本投資法人のポートフォリオの主な指標は、以下のとおり、東京コマーシャル・プロパティの比率が75.5%（オフィス63.1%・商業施設12.5%）、次世代アセット・プラスの比率が24.5%（有料老人ホーム10.1%・ネットワークセンター5.1%・ホテル6.2%・その他3.1%）という構成（注）であり、都心６区比率が68.7%を占める都心中心のポートフォリオとなります。

（注）投資比率に係る数値はいずれも取得（予定）価格ベースです。

＜本取組み後におけるポートフォリオの主な指標＞

資産規模（注１）	61物件・3,768億円
東京コマーシャル・プロパティ	38物件・2,846億円
次世代アセット・プラス	23物件・922億円
平均NOI利回り（注２）	4.4%
稼働率（注３）	99.1%
含み損益（注４）	591億円

（注１）上表において「資産規模」は、本取組み後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金の合計額を１億円未満を四捨五入して記載しています。

（注２）「平均NOI利回り」とは、本取組み後保有資産のNOIの合計額を、取得（予定）価格の合計額で除した数値です。「NOI」及び「NOI利回り」の詳細については、後記「５　本取組み後の本投資法人のポートフォリオの概要／（３）　不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注３）「稼働率」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各本取組み後保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、各取得予定資産の取得時点、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、後記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

（注４）上表における「含み損益」とは、各本取組み後保有資産に関する不動産鑑定評価書に記載された評価額と各本取組み後保有資産の帳簿価額又は取得予定価格の差額をいい、以下の金額の合計額を１億円未満を四捨五入して記載しています。
・取得予定資産について、取得時の不動産鑑定評価書に記載された評価額と取得予定価格の差額
・その他の各本取組み後保有資産について、2021年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額と第15期末（2021年８月末）における帳簿価額の差額

特に、立地に拘り厳選投資している東京コマーシャル・プロパティは、最寄駅からの徒歩分数が１分以内の比率が68.8%、エリア別では都心６区比率が80.4%となっており、本投資法人は、「立地競争力」を活かした安定的な内部成長戦略に取り組むことが可能なポートフォリオになっていると考えています。

また、次世代アセット・プラス（注１）は、賃貸借期間（注２）別で10年以上が92.8%（注３）、テナント別で東京証券取引所市場第一部上場企業（以下「東証一部上場企業」といいます。）又はその子会社が96.1%（注３）となっており、本投資法人は、長期賃貸借契約に基づく安定した収益の獲得が可能なポートフォリオになっていると考えています。

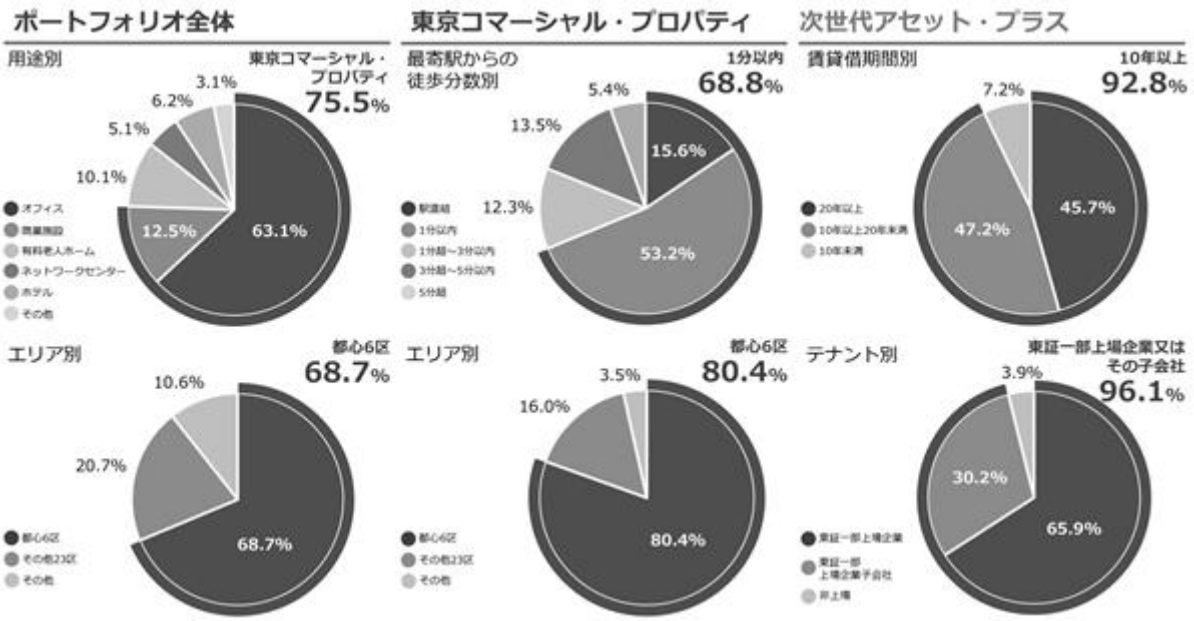
（注１）東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。下記「＜ポートフォリオ・サマリー（本取組み後）＞」の「次世代アセット・プラス」のグラフにおいて同じです。

（注２）「賃貸借期間」とは、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各本取組み後保有資産のうち次世代アセット・プラスに係る各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を指します。下記グラフにおいて同じです。

（注３）賃貸面積ベースにて算出しています。下記グラフにおいて同じです。

下記各グラフは、本取組み後における本投資法人のポートフォリオのサマリーです。

＜ポートフォリオ・サマリー（本取組み後）＞



（３）「立地競争力」を活かした安定的なポートフォリオ運営

①　「立地競争力」を活かした安定的なポートフォリオ運営

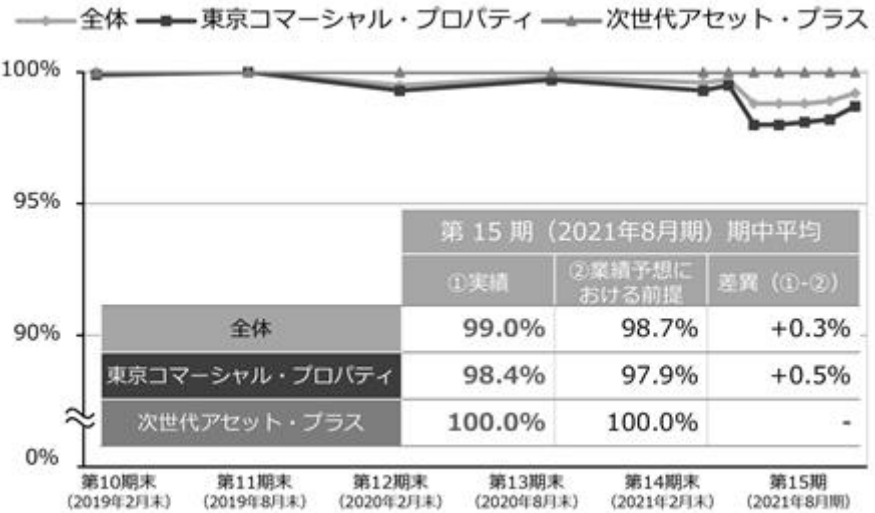
（ア）稼働率の推移

本投資法人は、「立地」に拘った厳選投資を通じてポートフォリオを構築するとともに、マーケット環境を踏まえ、各物件の中長期的な競争力を検証し、資産入替えを適切に行っており、その結果、ポートフォリオ全体の稼働率は高い水準で推移しています。

東京コマーシャル・プロパティについては、そのアセットクラスの特性により一定程度のテナントの入替えが発生し、入退去のタイミング及び状況によって、一時的に空室が発生することもありますが、好立地という物件特性を活かし、早期にリースアップ（埋戻し）を行っています。

また、好立地というポートフォリオ特性に加え、原則としてプロパティ・マネジメント業務をヒューリックに委託し、ヒューリックグループのプロパティ・マネジメント力を活用することが、いずれも高い稼働率水準を維持している要因であると本投資法人は考えています。

＜稼働率の推移＞



	第15期（2021年8月期）期中平均		
	①実績	②業績予想における前提	差異（①-②）
全体	99.0%	98.7%	+0.3%
東京コマーシャル・プロパティ	98.4%	97.9%	+0.5%
次世代アセット・プラス	100.0%	100.0%	-

（注１）「稼働率」は、グラフ上の稼働率は各時点（第15期（2021年８月期）については各月末時点）での保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、表中の稼働率については第15期（2021年８月期）期中平均の稼働率を記載しています。

（注２）「業績予想における前提」は、2021年４月14日付で本投資法人が公表した「2021年２月期　決算短信（REIT）」に記載の第15期（2021年８月期）の業績予想において前提とした第15期（2021年８月期）の期中平均稼働率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（イ）オフィスの入退去の推移（契約面積ベース）

本投資法人は、保有物件の「都心・駅近」の立地競争力を背景に、積極的な内部成長戦略に取り組んでおり、月次でみたオフィスの契約面積ベースの入退去において、2021年６月以降入居面積が退去面積を上回る状況となっており、本投資法人のオフィスのリーシング状況は改善傾向が見られています。

＜オフィスの入退去の推移（契約面積ベース）＞

（注１）「契約締結」及び「解約申出」とは、前記「１　本投資法人の概要／（２）本投資法人の基本方針」において定められる東京コマーシャル・プロパティにおけるオフィスに分類される物件（底地のみを保有する物件を除きます。）のうち本投資法人が本書提出日現在保有している物件について、各月において新たに賃貸借契約を締結したテナント又は賃貸借契約の解約予告書（定期借家契約を締結しているテナントについては定期借家契約の再契約を行わない旨の意向）を受領したテナントの賃貸借契約の契約面積（「解約申出」の面積はマイナス表記とし、本投資法人が共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は各月末時点における本投資法人が保有する持分割合に相当する面積で算出しています。）の合計を示しています。以下同じです。

（注２）「純増減」とは、各月における「契約締結」から「解約申出」を控除した面積を示しています。

（ウ）立地競争力を活かした早期リースアップ（埋戻し）事例

本投資法人は、保有物件の立地競争力を活かしたテナントの早期リースアップ（埋戻し）を実現しています。

「ヒューリック五反田山手通ビル」においては、第14期（2021年２月期）及び第15期（2021年８月期）において一部区画で解約が発生したものの、マーケット潜在空室率の上昇等を勘案し、空室期間の短縮に軸足を置いたリーシング活動を実践したことで、解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了しています。

「ヒューリック神田ビル」では、一部区画の解約が発生したものの、館内テナントの増床移転と本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより増額入替えに成功しています。また、その他の区画においても賃料増額改定を行い、ビル全体の平均賃料坪単価は第12期末（2020年２月末）対比で6.5%上昇しています。

また、「HULIC &New SHIBUYA」では、一部区画で解約が発生したものの、飲食店舗であった区画に美容院を受け入れる等、マーケットニーズを捉えた的確なリーシング活動を行うことで、月額契約賃料を減額することなく埋戻しを実現しました。残りの空室区画についても、立地競争力を活かしたリーシング活動を継続し、早期の埋戻しを目指します。

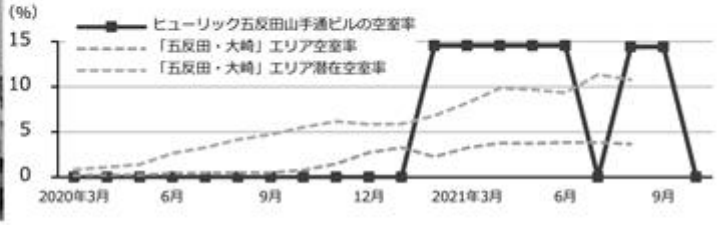
＜立地競争力を活かした早期リースアップ（埋戻し）事例＞

ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分

- 一部区画で解約が発生したものの、マーケット潜在空室率の上昇等を勘案し、空室期間の短縮に軸足を置いたリーシング活動を実践したことで、解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了

<ヒューリック五反田山手通ビルの空室率・「五反田・大崎」エリアの空室率・潜在空室率の推移>



（出所）三幸エステート株式会社「五反田・大崎エリア 空室率及び潜在空室率（大型ビル）」

（注）三幸エステート株式会社が独自に設定した「五反田・大崎」エリアの地域内にある、大型ビル（基準階１フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル）を対象とした空室率（貸付総面積に対する「現空面積」の割合です。現空面積は既存ビルにおいて現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。）及び潜在空室率（貸付総面積に対する「募集面積」の割合です。募集面積は既存ビルにおいて募集が公開されている面積の合計で、テナント退去前の面積を含みます。）に関する調査に依拠しています。

ヒューリック神田ビル

「神田」駅 徒歩1分

- 一部区画の解約が発生したものの、館内テナントの増床移転と本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより増額入替えに成功
- その他の区画においても賃料増額改定を行い、ビル全体の平均賃料坪単価は第12期末（2020年2月末）対比で6.5%上昇

平均賃料坪単価増額率
第12期末(2020年2月末)対比
+6.5%

（注）上図において、「平均賃料坪単価増額率」とは、第12期末（2020年２月末）及び第15期末（2021年８月末）の平均賃料坪単価（各時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料（共益費を含みます。）の合計（但し、第15期末（2021年８月末）時点において、新規テナント入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料を基に算定しています。）を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値をいいます。以下、第12期末（2020年２月末）又は第15期末（2021年８月末）に係る当該数値を、それぞれ「平均賃料坪単価（第12期末）」又は「平均賃料坪単価（第15期末）」といいます。）を算出し、平均賃料坪単価（第15期末）から平均賃料坪単価（第12期末）を減算した値を、平均賃料坪単価（第12期末）で除し、100を乗じることによって算出した値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、解約が確定しており、後継テナントが未定の１区画については、各平均賃料坪単価の算出に当たり除外しています。

HULIC &New SHIBUYA

「渋谷」駅 徒歩5分

- 一部区画で解約が発生したものの、飲食店舗であった区画に美容院を受け入れる等、マーケットニーズを捉えた的確なリーシング活動を行うことで、月額契約賃料を減額することなく埋戻しを実現
- 残りの空室区画についても、立地競争力を活かしたリーシング活動を継続し、早期の埋戻しを目指す

② 東京コマーシャル・プロパティの特徴

（ア）重点投資対象である東京コマーシャル・プロパティの特徴

本投資法人のポートフォリオの賃料構成（注１）のうち、55.5%を占めるオフィス（店舗区画を除きます。以下本「（ア）重点投資対象である東京コマーシャル・プロパティの特徴」において同じです。）の入居テナントは、下記のグラフの通りスポンサー・東証上場企業（注２）及びその連結子会社・公益法人等（注３）（以下「東証上場企業等」ということがあります。）が67.8%を占めており、32.2%を占めるその他については100社に分散されています。また、平均賃料坪単価別に見ると、本投資法人の保有するオフィスについては、平均賃料坪単価３万円未満の物件が90.2%を占めており、大半は平均賃料坪単価３万円未満で構成されています。

さらに、本投資法人のポートフォリオの賃料構成のうち、19.5%を占める商業施設及びオフィス（店舗区画）については、スポンサーが26.4%、東証上場企業及びその連結子会社が53.4%と全体の79.8%を占めています。またテナント構成についても26.4%がスポンサーの固定賃料でのマスターリース、12.3%がスーパーマーケット・コンビニエンスストア・ドラッグストア等の日用品や生活必需品を取り扱っている業態のテナントとなっています。

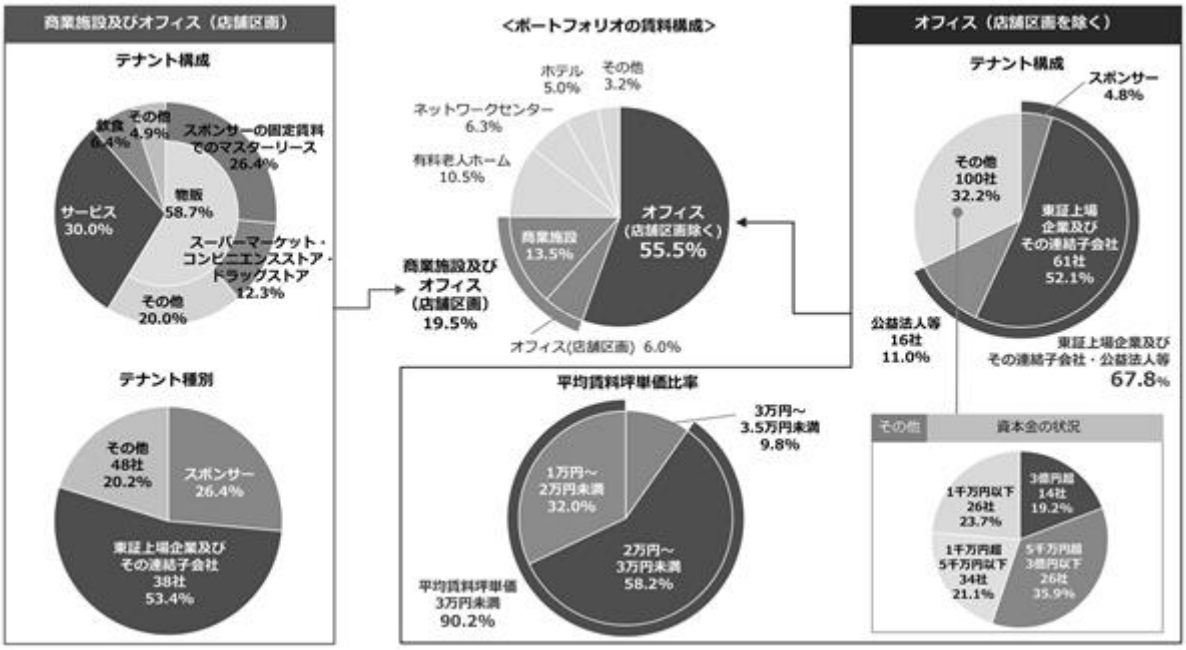
上記の通り、本投資法人の東京コマーシャル・プロパティの入居テナントは、スポンサーをはじめ、東証上場企業等を主体としており、その他は分散の進んだテナント構成となっています。

（注１）「賃料構成」は、本取組み後保有資産について、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な各取組み後保有資産に係る賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている本取組み後保有資産についてはその合計額）につき、本取組み後保有資産のうち底地のみを保有する物件については、2021年８月31日現在における当該資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。以下同じです。）をもとに算出しています。なお、当該本取組み後保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額をもとに算出しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額をもとに算出しています。

（注２）「東証上場企業」とは、東京証券取引所市場第一部、同市場第二部、同JASDAQスタンダード市場、同JASDAQグロース市場又は同マザーズ市場に上場している事業会社をいいます。以下同じです。

（注３）「公益法人」とは、公益目的事業を行う一般社団法人又は一般財団法人であり、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号。その後の改正を含みます。）により公益性の認定を受けた法人をいい、「公益法人等」には、独立行政法人及び特定非営利活動法人等本投資法人が各法人の事業又は目的等を勘案し、公益性が認められると判断する法人を含みます。以下同じです。

＜重点投資対象である東京コマーシャル・プロパティの特徴＞



（注１）上表のうち「資本金の状況」については、2021年９月時点において、各テナントのホームページ又は登記事項証明書に記載されている資本金をもとに算出しています。

（注２）上表のうち「平均賃料坪単価比率」については、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

（４）安定的かつ健全な財務運営の推進とESGへの取組み
～適切なLTVコントロールにより長期発行体格付はAA（安定的）に向上～

①　安定的かつ健全な財務運営の推進

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、LTVについては、原則として60%を上限とし（注）、当面は資産規模等を考慮して40%から45%程度の水準で保守的に運営し、中長期的には40%から50%の水準で運営することを目指します。

（注）新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。以下同じです。本投資法人のLTVの詳細については、前記「２　本投資法人のトラックレコード」をご参照ください。

本投資法人は、金利コストの低減を図りつつ、借入期間の長期化及び金利の固定化を図ることにより、安定的かつ健全な財務運営を推進しています。

2021年５月には、本投資法人の収益安定性の向上を企図した資産入替えと適切なLTVコントロールを通じたコロナ禍における安定した運営を背景に、JCRによる長期発行体格付が格上げとなり、AA-（ポジティブ）からAA（安定的）となっています。

＜長期発行体格付（見通し）＞

また、本投資法人の第15期末（2021年８月末）現在の有利子負債の状況は下記のとおりです。

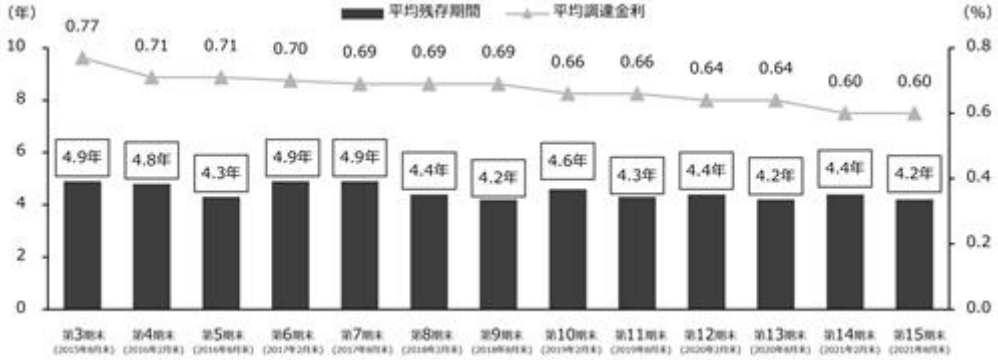
＜有利子負債の状況＞

有利子負債総額	**164,616百万円**
長期負債比率	**100.0%**
固定金利比率（注）	**99.6%**

（注）借入れ後に金利スワップ契約により金利を固定化した借入金については、固定金利負債として扱い、「固定金利比率」を算出しています。

下記グラフは、本投資法人の第３期末（2015年８月末）から第15期末（2021年８月末）までの各決算期末時点における有利子負債の平均残存期間（注１）及び平均調達金利（注２）の推移を示したものです。

＜有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移＞

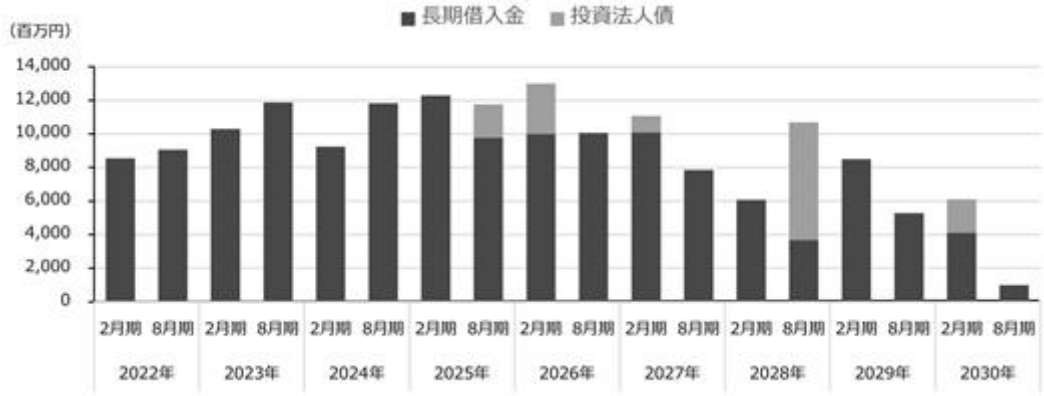


（注１）「平均残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）「平均調達金利」は、各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第３位を四捨五入して記載しています。なお、金利変動リスクをヘッジするため、借入れ後に金利スワップ契約により金利を固定化した借入金については、当該固定化された金利が適用される固定金利にて算出しています。
（注３）第11期末（2019年８月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については、2019年６月28日付で借入れた借入金を除いて算出しています。
（注４）第12期末（2020年２月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については、2019年12月20日付で借入れた借入金の第12期末（2020年２月末）において未返済の借入残高を除いて算出しています。
（注５）第13期末（2020年８月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については、2019年12月20日付及び2020年３月26日付で借入れた借入金の第13期末（2020年８月末）において未返済の借入残高を除いて算出しています。

本投資法人は、返済期限の分散及び借入先の分散を図ることで借換えリスクの低減に努めています。また、将来において資金調達の必要性が生じる場合に備えて、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社あおぞら銀行と本書提出日現在合計130億円のコミットメントライン契約を締結しています。

下記のグラフは第15期末（2021年８月末）時点の本投資法人の返済期限の分散状況及びレンダーフォーメーション（借入先の状況）です。

＜返済期限の分散状況　第15期末（2021年８月末）＞



＜レンダーフォーメーション（借入先の状況）　第15期末（2021年８月末）＞

本投資法人は、今後も資金調達手段の多様化及び有利子負債の返済期限の分散化等を図り、安定的かつ健全な財務運営に努めます。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、2021年11月１日を借入実行予定日とする短期借入金及び長期借入金（以下併せて「新規借入金」といいます。）の借入れを以下のとおり行うことを予定しています。但し、各借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決裁が完了し、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

＜新規借入金の概要＞

区分（注１）	借入先	借入予定金額	金利（形態）	借入実行予定日（注２）	返済期限	返済方法（注３）
短期	株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	20億円	変動金利	2021年11月１日	2022年10月31日	期限一括弁済
		20億円	変動金利		2022年10月31日	
		15億円	変動金利		2022年10月31日	
長期		15億円	固定金利		2028年８月31日	
		33億円	固定金利		2029年８月31日	
		15億円	固定金利		2030年２月28日	

（注１）「短期」とは、借入実行予定日から返済期限までが１年以下、「長期」とは借入実行予定日から返済期限までが１年超である借入金をいいます。
（注２）取得予定資産の取得年月日が変更された場合、借入実行予定日は変更されることがあります。
（注３）上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

② 中長期的な投資主価値の最大化を目指すESGへの取組み

本資産運用会社は、ヒューリックの企業理念を共有し、ESGへの配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、継続的な取組みを実践しており、外部機関からの評価を維持・向上させています。

（ア）外部機関による評価

ⅰ）MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用

本投資法人は、2017年７月に、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2021年６月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。当該指数は、MSCIジャパンIMIトップ700指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数であり、2021年８月末時点において、J-REIT62銘柄中10銘柄が選定されています。

なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

＜MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数のマーク＞

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

ⅱ）GRESBリアルエステイト評価における「５スター」の取得

本投資法人は、GRESB（注）の評価結果が、ESGの観点から不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークとして、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用されていることに鑑み、GRESBリアルエステイト評価に参加しています。

本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面でともに高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、最上位となる「５スター」を取得し、同時に４年連続で「Green Star」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において２年連続で５段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

（注）「GRESB」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。以下同じです。

＜GRESBリアルエステイト評価のマーク＞

GRESB ★★★★★ 2020

GRESB Public Disclosure 2020

（イ）ESGへの継続的な取組み

ⅰ）気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年７月に、G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受けて金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアチブである気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言に賛同し、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取込みに関する議論を開始しました。

＜気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）のマーク＞

ⅱ）定量的な目標（KPI）の設定

本投資法人及び本資産運用会社は、主要な指標である「エネルギー消費量」、「温室効果ガス排出量」、「グリーンビルディング認証（注１）の取得比率」について目標（KPI）を設定し、実績を管理しています。

（注１）「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）、BELS、JHEP認証（ハビタット評価認証制度）等の第三者認証機関の認証をいいます。以下同じです。

（注２）「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年４月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。以下同じです。

（注３）「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」（以下「CASBEE不動産評価認証」といいます。）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。以下同じです。

（注４）「BELS」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。以下同じです。

（注５）「JHEP認証（ハビタット評価認証制度）」（以下「JHEP認証」といいます。）とは、1970～80年代に米国内務省が開発した、ハビタット（生きもののくらす環境）の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。以下同じです。

ⅲ）保有物件への再生可能エネルギー由来電力の導入

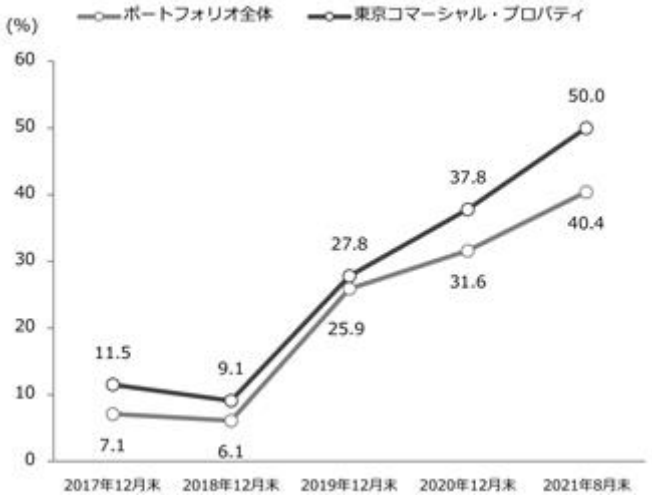
本投資法人及び本資産運用会社は、省エネルギー・気候変動対策の推進に向けて、ポートフォリオの低炭素化に取り組んでおり、その一環として、本書提出日現在、本投資法人の保有物件のうち「御茶ノ水ソラシティ」を含む合計４物件において全電力を再生可能エネルギー由来電力へ切り替えています。

（ウ）保有物件の中長期的な価値向上に向けたグリーンビルディング認証の取得比率の維持向上

ⅰ）グリーンビルディング認証の取得比率の推移

本投資法人及び本資産運用会社では、環境負荷低減の取組み成果の信頼性・客観性を高めると同時に、保有物件の中長期的な価値向上を企図して、積極的にグリーンビルディング認証の取得を推進しています。その結果、ポートフォリオ全体における取得比率（物件数ベース）は、2021年８月末時点で40.4%、東京コマーシャル・プロパティでは50.0%に達しており、2017年12月末の7.1%、11.5%と比較して大きく上昇しています。

＜グリーンビルディング認証の取得比率（物件数ベース）＞



（注）グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも１物件として扱います。以下同じです。

また、延床面積ベースのグリーンビルディング認証の取得比率では、ポートフォリオ全体で52.1%、東京コマーシャル・プロパティで70.7%とより高い水準を実現しています。

＜グリーンビルディング認証の取得比率（延床面積ベース）（2021年８月末時点）＞

ポートフォリオ全体	52.1%
東京コマーシャル・プロパティ	70.7%

（注）本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

ⅱ）本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

スポンサーは、開発に当たり、自然採光システムや自然換気システム等の環境配慮技術の積極採用を推進しており、本投資法人はスポンサー開発物件を取得することでもグリーンビルディング認証の取得比率の維持向上を図ります。

2021年８月末時点で本投資法人の保有するスポンサー開発・建替物件のうち、DBJ Green Building認証取得物件は４物件、CASBEE不動産評価認証取得物件は７物件、CASBEEウェルネスオフィス評価認証（注）取得物件は１物件、BELS取得物件は12物件、JHEP認証取得物件は２物件あり、以下の通り、スポンサーにおける環境性能強化の取組みを背景として、ポートフォリオ全体と比較したグリーンビルディング認証の取得比率（物件数ベース）は相対的に高い水準となっています。

（注）「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」（以下「CASBEEウェルネスオフィス認証」ということがあります。）とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

＜本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件＞

（注）上図の「グリーンビルディング認証の取得比率」は、2021年８月末時点で本投資法人が保有するグリーンビルディング認証を取得しているスポンサー開発物件の物件数又はポートフォリオ全体の物件数を、スポンサー開発物件の物件数又はポートフォリオ全体の物件数で除した値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

本投資法人は、今後もESGに配慮した継続的な取組みを実践し、中長期的な投資主価値向上に努めていきます。

（エ）社会（Society）及びガバナンス（Governance）への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、環境（Environment）と同様に、社会（Society）及びガバナンス（Governance）についても、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、積極的に取り組んでいます。

ⅰ）社会（Society）における取組み

・お客様（テナント・利用者）の満足度向上

テナント満足度調査の実施：

本投資法人は、本投資法人の保有物件に入居するテナント企業約300社を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施しており、回答を得た大半のテナント企業から総合的に満足との評価を得ています。

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取組み：

本投資法人及び本資産運用会社は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、本投資法人の保有物件において、日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含みます。）や必要に応じてエントランスの消毒作業・喫煙室の一時使用停止・館内におけるアルコール消毒液の設置を行うことに加え、テナント企業に対する手洗いや換気等による室内空調の改善等の励行等を実施しています。

日々の清掃の徹底

検温装置とアルコールスタンド消毒液の設置

エレベーターホールテレビモニタへの感染症対策広告の掲載

・働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）

人材開発：

本資産運用会社は、従業員の外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度を整備し、個人の専門性の向上を支援するとともに、従業員の専門資格（不動産証券化協会認定マスター等）の取得支援（費用の負担等）を行っています。

ワークライフバランス：

本資産運用会社では、従業員と会社との間で互いに良好な関係を構築するための一環として、毎年、全従業員を対象に、従業員満足度調査（社長アンケート）を実施しています（2020年度：回答率100.0%）。
また、本資産運用会社では、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取組み（在宅勤務制度の導入、時差出勤の活用等）を行っています。

ダイバーシティ：

本資産運用会社では、従業員が働きやすい職場環境の実現に向けたこども休暇等の人事制度を充実させ、ダイバーシティの推進を図っています。

・地域社会への貢献

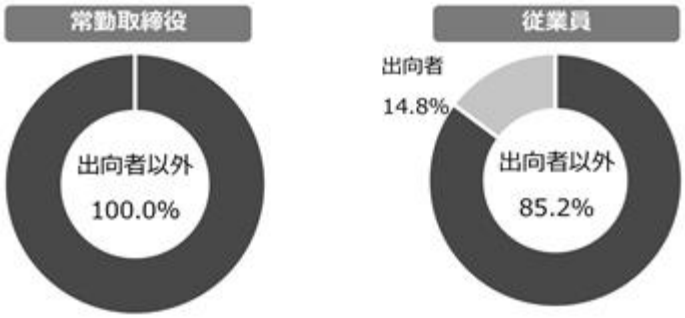
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献：

本投資法人は、「ヒューリック浅草橋ビル」における地域イベントを開催できる大規模の多目的ホールの設置を行っています。

ii）ガバナンス（Governance）における取組み

・本資産運用会社のコーポレートガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2021年９月末時点）：



（注）従業員総数には、従業員兼務役員２名を含みます。

役職員の報酬体系への１口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入：

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、１口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入：

主要な役員の報酬総額の約50%相当部分が、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動します。

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入：

本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的とし、スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会を導入し、買付けを行っています。

・投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取組み

ヒューリックは、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口に関して、以下のことを本資産運用会社に対して表明しています。

・本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと
・本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めること

なお、本増資において、引受人は、ヒューリックに対し、本投資法人の指定する販売先として、一般募集における本投資口のうち、8,700口を販売し、本増資後の保有口数は152,470口となる予定であり、本増資後は発行済投資口数の10.5%（注）を保有することとなります。

＜スポンサーによるセイムボート出資＞

（注）本件第三者割当による発行投資口の全部が発行された前提の数値です。小数第２位を切り捨てて記載しています。

4　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要

（１）用語の説明

以下の表は、取得予定資産及び第15期取得済資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、別段の注記がない限り、第15期取得済資産については、2021年８月31日現在の状況を記載し、取得予定資産については、取得予定年月日（以下「取得時点」ということがあります。）における状況（2021年８月31日現在判明又は予定している状況を意味します。以下同じです。）を記載しています（時点の注記がないものを含み、以下同じです。）。

a.「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

b.「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

c.「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

d.「土地」について

- 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（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。）、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。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- 「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。
- 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は（準）共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- 「所有形態」は、各資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有している権利の種類を記載しています。

e.「建物」について

- 「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- 「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「用途」は、登記簿上の建物種類のうち主要なものを記載しています。
- 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、区分所有又は（準）共有等にかかわらず建物全体の延床面積を記載しています。
- 「所有形態」は、各資産に関して本投資法人（不動産信託受益権の場合は不動産信託の信託受託者）が保有している権利の種類を記載しています。

f．「PM会社」について

「PM会社」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は今後プロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。

g．「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効なマスターリース契約を締結している会社又は今後マスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。

h．「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2021年８月31日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

なお、各資産のうち、以下の物件については、以下のとおりその譲渡等の際に一定の条件が付加されています。

- **「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「アリスタージュ経堂」、「ヒューリック神戸ビル」及び「ヒューリック上野ビル」、については、スポンサーである準共有者との間で、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め価格等の条件を通知すること、買取の意思がないときは第三者への譲渡が可能なこと、但し、その際の譲渡の条件は、既に通知した条件より譲受人に有利としない旨、合意がなされています。**
- **「アリスタージュ経堂」については、本投資法人が、信託受益権の準共有持分の売却に際し、有料老人ホームのエンドテナントへ予め信託受益権の準共有持分の譲渡の申出をし、買取の合意に至らなかった場合に第三者への譲渡が可能となる旨、合意がなされています。**
- **「ヒューリック調布」については、有料老人ホームのエンドテナントに対して、買取りについての優先交渉権が付与されています。**

i．「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、本投資法人が区分所有権又は（準）共有持分を取得する又は保有する資産については、各資産における本投資法人の区分所有部分又は（準）共有持分に係る数値を記載しています。

- **「総賃貸可能面積」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。**
- **「稼働率」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。**
- **「代表的テナント」は、各資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社を記載しています。**
- **「テナント数」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る各賃貸借契約に基づき、資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるエンドテナントの総数を記載し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。**
- **「総賃料収入（年換算）」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスター**

リース契約が締結されている場合において、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄を非開示としています。

・「敷金・保証金」は、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄を非開示としています。

また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年８月31日現在において解除又は解約の申入れがなされていても、第15期取得済資産については2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入（年換算）」「敷金・保証金」等を記載しています。なお、「―」と記載している箇所は、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

j．「鑑定評価書の概要」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った各不動産鑑定機関と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を四捨五入して記載しています。

k．「オペレーター」について

「オペレーター」は、有料老人ホームが含まれる各資産について、有料老人ホームの運営を行う介護事業者を記載しています。

l．「バックアップオペレーター」について

「バックアップオペレーター」は、有料老人ホームが含まれる各資産についてバックアップオペレーターの有無を記載しています。

m．「入居者の状況・施設の概況」について

・有料老人ホームが含まれる各資産の個別物件表における以下の項目については、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された情報に基づいて記載しています。

「施設の類型」「開設年月日」「居住の権利形態」「居室数（室）」「居住面積帯（㎡）」「定員（人）」「入居時要件」「入居者数（人）」「入居者の平均年齢（才）」「入居一時金（円）」「月額利用料（円）」「夜間職員体制(最小時人数)」

・「入居率」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された入居率を記載しています。なお、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

・「介護に関わる職員体制」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法により標榜されている人数の割合を記載しています。

n. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」（第15期取得済資産を除きます。）は、シービーアールイー株式会社作成の「マーケットレポート」、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析」及びデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社作成の「マーケットレポート」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

（２）取得予定資産

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ヒューリック麹町ビル</td><td>分類</td><td colspan="2">東京コマーシャル・プロパティ
（オフィス）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年11月１日
（注１）</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>12,600百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行
株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">鑑定評価額（注２）
（価格時点）</td><td rowspan="2">13,100百万円
（2021年９月１日）</td><td>信託設定日
（注３）</td><td>2021年11月１日</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2031年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">東京メトロ有楽町線「麹町」駅　徒歩１分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都千代田区麹町三丁目２番地10</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都千代田区麹町
三丁目２番10他</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2010年10月</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>100%（注４）</td><td>構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート造</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>800%</td><td>階数</td><td>地下１階付地上９階建</td></tr>
<tr><td>用途
地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>銀行・事務所・駐車場</td></tr>
<tr><td>敷地
面積</td><td>1,001.35㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">8,510.13㎡</td></tr>
<tr><td>所有
形態</td><td>所有権（準共有持分
90.0%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ヒューリック
株式会社（予定）</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>ヒューリック
株式会社（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積
（注５）</td><td>5,380.17㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表的テナント</td><td>株式会社
みずほ銀行</td><td colspan="2">テナント数</td><td>６</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入（年換算）
（注５）</td><td>523百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金（注５）</td><td>324百万円</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）本投資法人は、2021年11月１日付又は締結当事者が別途合意する日付で本物件を取得します。
（注２）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注３）取得予定年月日の変動に応じて、信託設定日が変更されることがあります。
（注４）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注５）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。</td></tr>
</table>

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（注６）	13,100百万円
直接還元法による価格（注７）	13,600百万円
還元利回り	3.1%
DCF法による価格（注７）	12,900百万円
割引率	2.9%
最終還元利回り	3.3%
原価法による積算価格（注７）	15,100百万円
土地割合	88.0%
建物割合	12.0%

（注６）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注７）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じて算定しています。

本物件の特徴
スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行麹町支店が入居する環境配慮型オフィスビルをスポンサーと共有 ＜立地特性＞ 「麹町」駅徒歩１分、新宿通り沿いの視認性の高い立地 ・最寄駅のほか、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩５分に所在し、複数路線が利用可能な交通利便性に優れたロケーション ・「麹町・平河町・紀尾井町」エリアは、一定の業務集積がありながら大使館や教育機関等が存在し、都心中心部に位置しながら比較的閑静で落ち着いた雰囲気の商業・ビジネスエリアを形成 ・本物件は、間口が広く、大通りである新宿通り沿いに立地することから良好な視認性を有しており、高い競争力を有する ＜物件特性＞ 幅広いテナントニーズに対応可能な中規模オフィスビル ・１～３階をみずほ銀行が店舗等として利用し、４～９階はオフィスフロアとして利用 ・みずほ銀行麹町支店は、1966年にみずほ銀行の前身の一つである富士銀行により開設され、開設以来50年超の店歴を有する店舗 ・貸室形状は整形でスペースの利用効率・レイアウトの自由度は高く、区画分割も対応可能で小規模～中規模の幅広いテナントニーズに対応可能 ＜サステナビリティへの取組み＞ ・免震構造に加え、太陽光発電システムや高遮熱断熱複層ガラス、雨水利用システム等、各種環境配慮技術を導入 ・太陽光発電システムによる2020年の発電実績は6,519kWhで、CO2排出量で年間約2.9t（注）の削減量に相当 （注）2020年の発電実績に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

＜太陽光発電パネル＞

＜太陽光発電計測システム＞

＜所在地図＞

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">吉祥寺富士ビル</td><td>分類</td><td colspan="2">東京コマーシャル・プロパティ
（オフィス）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年11月１日
（注１）</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>5,150百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行
株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額（注２）
（価格時点）</td><td>6,180百万円
（2021年９月１日）</td><td>信託設定日
（注３）</td><td>2021年11月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>信託期間満了日</td><td>2031年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR中央線他「吉祥寺」駅徒歩４分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目２番13号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2023番12他</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>1980年10月（注５）</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>100%（注４）</td><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造（注５）</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600%</td><td>階数</td><td>地下１階付地上６階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>銀行</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>812.53㎡</td><td>延床面積</td><td>4,398.37㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（準共有持分90.0%）</td><td>所有形態</td><td>所有権（準共有持分90.0%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ヒューリック
株式会社（予定）</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>ヒューリック
株式会社（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積
（注６）</td><td>3,958.37㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表的テナント</td><td>株式会社
みずほ銀行</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入（年換算）</td><td>－</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）本投資法人は、2021年11月１日付又は締結当事者が別途合意する日付で本物件を取得します。
（注２）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注３）取得予定年月日の変動に応じて、信託設定日が変更されることがあります。
（注４）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注５）2006年に耐震補強工事済みであり、新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
（注６）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。</td></tr>
</table>

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注７）	6,180百万円
直接還元法による価格（注８）	6,280百万円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格（注８）	6,140百万円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格（注８）	6,080百万円
土地割合	95.0%
建物割合	5.0%

（注７）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注８）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じて算定しています。

本物件の特徴

みずほ銀行吉祥寺支店をはじめ、みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビルをスポンサーと共有

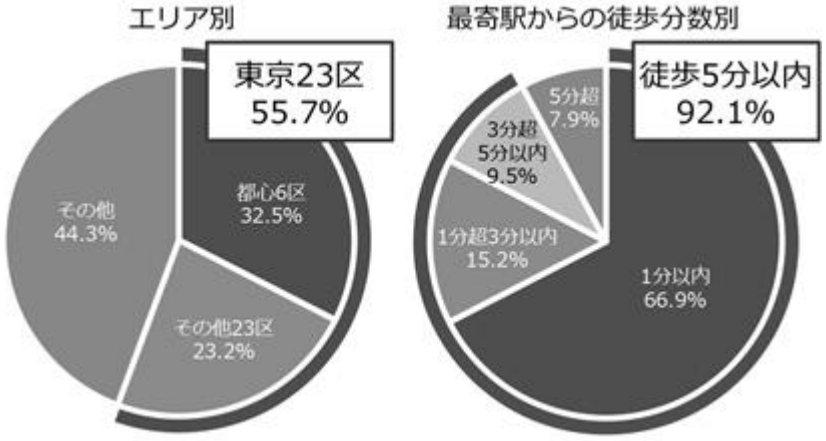
＜立地特性＞
「吉祥寺」駅徒歩４分の吉祥寺通り沿いの角地に立地
・本物件は、東急百貨店やパルコ等の大型店舗のほか、金融機関等の店舗が集積するメインストリート沿いの角地に位置し、視認性良好なロケーション
・「吉祥寺」エリアは、商業メインのエリアでありながら、後背地に都内有数の住宅街を有していることから、オフィスニーズについては金融機関、不動産仲介、クリニック等の顧客来店型のテナントが中心のエリア

＜物件特性＞
みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビル
・１～６階をみずほ銀行、みずほ信託銀行及びみずほ証券が利用するオフィスビル
・2017年に改装を行い、みずほグループ初となるワンフロアに銀行、信託、証券の相談窓口を設置した店舗であり、当該エリア及び周辺エリアの企業・住民の総合窓口として機能
・みずほ銀行吉祥寺支店は、1947年に富士銀行によって開設され、開設以来70年超の店歴を有する店舗
・2006年に耐震補強工事済みであり、新耐震基準と同等の耐震性能を有する

＜スポンサー保有物件の特徴＞

（出所）ヒューリック「2021年12月期第２四半期決算説明資料」
（注１）上記グラフに記載の割合は、スポンサーが保有する物件（スポンサーが販売用不動産として保有する物件は除きます。）について、2021年６月（単月）における賃料収入に基づく構成比を示しています。
（注２）上記グラフのアセットタイプは、スポンサーが定めた区分に基づく分類です。

＜スポンサー保有の銀行店舗物件の特徴＞



（出所）ヒューリックホームページ
（注）上記各グラフに記載の割合は、2021年８月末時点でスポンサーのホームページに掲載されている銀行店舗物件（開発中の銀行店舗物件を含みます。）の延床面積に基づいて算出しています。

＜所在地図＞

物件名称	アリスタージュ経堂		分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）	
特定資産の概要					
取得予定年月日		2021年11月１日 （注１）	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		9,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（注２） （価格時点）		9,187百万円 （2021年９月１日）		信託設定日 （注３）	2021年11月１日
				信託期間満了日	2031年11月30日
最寄駅		小田急小田原線「経堂」駅　徒歩11分			
所在地（住居表示）		東京都世田谷区経堂三丁目20番22号			
土地	地番	東京都世田谷区経堂三丁目485番１	建物	竣工年月	2012年５月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	80%（注４）		階数	地上７階建
	容積率	200%		用途	寄宿舎
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		延床面積	13,907.18㎡
	敷地面積	6,913.13㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分95.0%）		所有形態	所有権（準共有持分95.0%）
PM会社		ヒューリック株式会社（予定）	マスターリース会社		ヒューリック株式会社（予定）
オペレーター		京王ウェルシィステージ株式会社	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注５）	13,279.12㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	京王電鉄株式会社	テナント数	1
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

オペレーターの親会社である京王電鉄株式会社との間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

契約形態：高齢者住宅事業およびこれに付随する事業としての使用を目的とする普通建物賃貸借契約

契約期間：2012年５月８日から2042年５月７日まで

賃料改定：上記契約期間中、本物件の賃料は、改定しないものとします。但し、経済情勢の変動等により、賃料が著しく不相当となった場合は、上記契約期間中であっても賃貸人及び賃借人協議の上賃料を改定することができるものとします。

契約更新：上記契約期間満了日の６ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が別段の申出をしない場合に限り、契約期間を10年間延長するものとし、以後同様とします。なお、賃料についてはそれぞれの契約期間満了の３ヶ月前までに賃貸人及び賃借人協議の上決定するものとします。

中途解約：上記契約期間中、賃貸人・賃借人相互に中途解約は行わないものとします。但し、やむを得ない事由により賃借人が中途解約を希望する場合は、別途賃貸借契約に定める違約金を支払う必要があります。

（注１）本投資法人は、2021年11月１日付又は締結当事者が別途合意する日付で本物件を取得します。

（注２）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）取得予定年月日の変動に応じて、信託設定日が変更されることがあります。

（注４）本物件の土地の指定建蔽率は本来60%ですが、当該土地の角地加算及び準防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は80%となります。

（注５）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2021年７月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2012年８月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	146
居室面積帯（㎡）	21.71～133.42	定員（人）	208
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	144
入居者の平均年齢（才）	85.9	入居率	69%
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（円）	19,800,000～ 190,650,000	－	
月額利用料（円）	247,040～ 439,080	554,840～ 1,633,320（注６）	
介護に関わる職員体制	1.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上 看護職員１人以上 その他従業者１人以上
鑑定評価書の概要			
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額（注７）	9,187百万円		
直接還元法による価格（注８）	9,339百万円		
還元利回り	4.0%		
DCF法による価格（注８）	9,035百万円		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.2%		
原価法による積算価格（注８）	9,073百万円		
土地割合	76.0%		
建物割合	24.0%		

（注６）重要事項説明書記載の月額利用料に家賃相当分を加えた額を記載しています。
（注７）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注８）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合（95.0%）を乗じて算定し、百万円未満を四捨五入して記載しています。

本物件の特徴

閑静な住宅街に立地する、環境に配慮した高価格帯の有料老人ホームをスポンサーと共有

＜立地特性＞

緑豊かな周辺環境を有する閑静な住宅街に立地

- **烏山川緑道、北沢川緑道といった季節を感じさせる遊歩道や蘆花恒春園等があり、緑豊かな周辺環境を有する立地**
- **経堂すずらん通り商店街や経堂農大通り商店街といった生活利便施設が充実し、成熟した住宅街が形成されたエリア**

＜物件特性＞

環境に配慮し、高級施設としてのグレード感も備えた大規模施設

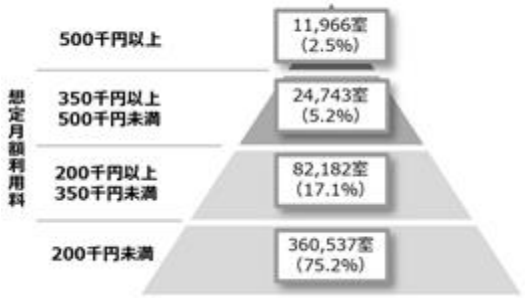
- **四季折々の植栽を楽しめる中庭を囲むように吹き抜けのロビーラウンジやメインダイニングが配され、快適な居住空間を創出**
- **「ハイブリッド外灯設備」（風力を利用した外灯）や「クールチューブ」（安定した地熱を利用した外気を導入、空調負荷低減）等の環境配慮技術が導入された物件**
- **生物多様性の向上に貢献する取組みとして、中庭に地域との環境調和を意識した植栽を行い、JHEP認証ランクAを取得**

※「京王ウェルシィステージ株式会社」について

- **京王電鉄株式会社が100%出資するオペレーターであり、本物件のほか、スマイラス聖蹟桜ヶ丘（サービス付き高齢者向け住宅）を運営（2021年８月末時点）**

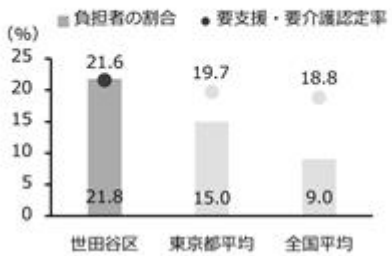
＜有料老人ホームを取り巻く環境について＞

要介護者向け施設の価格帯別分散状況



（出所）KPMGヘルスケアジャパン株式会社「価格セグメント別市場規模・成長率（有料老人ホーム、サ高住）」に基づき本資産運用会社にて作成
（注）想定月額利用料の算定に当たり、①入居一時金を60カ月で除して月額利用料に加算し、②介護保険サービス（介護保険の自己負担分、介護保険給付額）は含めずに、算出しています。

「要介護認定者に占める介護保険２・３割負担（注1）の割合」と
「第1号被保険者（注2）数に占める要支援・要介護認定率」



（出所）厚生労働省「介護保険事業状況報告（暫定）（令和３年５月分）」及び東京都「令和３年度介護保険事業状況報告（令和３年５月分）」に基づき本資産運用会社にて作成
（注１）「介護保険２・３割負担者」は、第１号被保険者のうち相対的に負担能力のある一定以上の所得の方をいいます。
（注２）「第１号被保険者」は、介護保険における65歳以上の方が対象です。

＜所在地図＞

赤堤通り
経堂小学校
桜上水一丁目公園
赤堤小学校
山下西公園
恵泉女学園中学校・高等学校
経堂児童遊園
アリスタージュ経堂
経堂けやき公園
北沢川緑道
千歳丘高等学校
西経堂
第二児童遊園
セブンイレブン
兜玉経堂病院
みずほ銀行
経堂コルティ
経堂地区会館
経堂駅
ダイソー等
烏山川緑道
三井住友銀行
石仏公園
経堂天祖神社
小田急小田原線

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ヒューリック神戸ビル</td><td>分類</td><td colspan="2">次世代アセット・プラス
（その他）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年11月１日
（注１）</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>6,710百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額（注２）
（価格時点）</td><td>6,930百万円
（2021年９月１日）</td><td>信託設定日
（注３）</td><td>2021年11月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>信託期間満了日</td><td>2031年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅　徒歩２分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目３番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目３番９</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>1990年10月</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>100%（注４）</td><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>800%</td><td>階数</td><td>地下１階付地上12階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>用途</td><td>店舗・事務所・駐車場</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>964.47㎡</td><td>延床面積</td><td>7,594.05㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（準共有持分90.0%）</td><td>所有形態</td><td>所有権（準共有持分90.0%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ヒューリック株式会社（予定）</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>ヒューリック株式会社（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積
（注５）</td><td>5,126.01㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>88.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表的テナント</td><td>株式会社みずほ銀行</td><td colspan="2">テナント数</td><td>７</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入（年換算）
（注５）</td><td>361百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金（注５）</td><td>424百万円</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）本投資法人は、2021年11月１日付又は締結当事者が別途合意する日付で本物件を取得します。
（注２）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注３）取得予定年月日の変動に応じて、信託設定日が変更されることがあります。
（注４）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注５）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。</td></tr>
</table>

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（注６）	6,930百万円
直接還元法による価格（注７）	6,990百万円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格（注７）	6,900百万円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格（注７）	6,930百万円
土地割合	94.2%
建物割合	5.8%

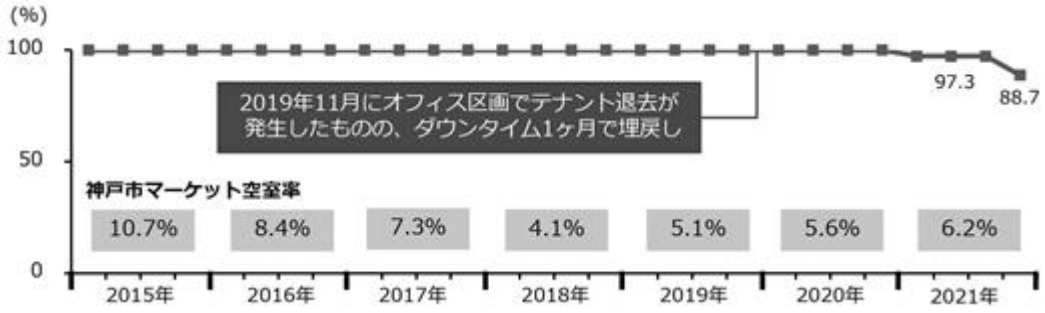
（注６）本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注７）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じて算定しています。

本物件の特徴
みずほ銀行神戸支店をはじめ、みずほグループ各社が入居するオフィスビルをスポンサーと共有 ＜立地特性＞ 主要道路であるフラワーロード沿いの交差点角地に所在 ・最寄駅のほか、JR神戸線「三ノ宮」駅、阪急神戸線「神戸三宮」駅及び阪神本線「神戸三宮」駅の各「三宮」駅から徒歩５分以内に位置し、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在する交通利便性に優れたロケーション ・神戸随一の業務集積地「三宮」エリアにあって、本物件は、主要道路であるフラワーロードと三宮中央通りとの交差点角地に所在し、良好な視認性を有しており、来店型テナントを中心に高い評価を得られる立地 ＜物件特性＞ 円形・ガラス張りのランドマーク性の高い中規模オフィスビル ・地下１階が店舗フロア、１～12階が銀行店舗及びオフィスフロアで、１～６階及び12階をみずほ銀行、７階及び９階をみずほ証券、10階をみずほ信託銀行、11階の一部をみずほ不動産販売が利用 ・みずほ銀行神戸支店は、1900年に富士銀行の前身の一つである日本商業銀行の元町支店として開設され、開設以来120年超の店歴を有する店舗 ・基準階床面積約420㎡（約128坪）の中規模ビルで、駐車場台数46台を備えており、来店型テナントだけでなく、営業所として拠点を構えたいオフィスニーズに対しても訴求力を有する

＜本物件の稼働率推移（四半期ベース）＞

・マーケット空室率が悪化していた期間も、本物件の稼働率は概ね安定的に推移

・2020年12月以降、オフィス及び店舗区画の一部でテナント退去が発生。立地競争力を活かした早期埋戻しに努める



（出所）本物件の稼働率につき売主提供データ、神戸市マーケット空室率につき三幸エステート株式会社「エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社にて作成

（注１）「本物件の稼働率」は、各年１月末、４月末、７月末及び10月末時点の数値を掲載しています。

（注２）「神戸市マーケット空室率」は、三幸エステート株式会社が独自に設定した「神戸市」エリアの地域内にある、大型ビル（基準階１フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル）を対象とした空室率（貸付総面積に対する「現空面積」の割合です。現空面積は既存ビルにおいて現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。）に依拠しており、各年末時点（2021年については７月末時点）の数値を記載しています。

＜所在地図＞

（３）第15期取得済資産

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ヒューリック上野ビル</td><td>分類</td><td colspan="2">東京コマーシャル・プロパティ
（オフィス）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td colspan="2">2021年３月31日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="2">4,100百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行
株式会社</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額（注１）
（価格時点）</td><td colspan="2">4,302百万円
（2021年８月31日）</td><td>信託設定日</td><td>2021年３月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td>最寄駅</td><td colspan="5">東京メトロ銀座線「上野広小路」駅　徒歩３分</td></tr>
<tr><td>所在地（住居表示）</td><td colspan="5">（銀行店舗棟）東京都台東区上野三丁目16番５号
（駐車場）東京都台東区上野三丁目15番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>（銀行店舗棟）
東京都台東区上野三丁目４番１他
（駐車場）
東京都台東区上野三丁目６番４</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>（銀行店舗棟）
1986年４月
（駐車場）
1986年３月</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>構造</td><td>（銀行店舗棟）
鉄骨鉄筋コンクリート造
（駐車場）
鉄骨造</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>（銀行店舗棟）
100%（注２）
（駐車場）
90%（注３）</td><td>階数</td><td>（銀行店舗棟）
地下１階付地上８階建
（駐車場）
平家建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>（銀行店舗棟）
700%
（駐車場）
600%</td><td>用途</td><td>（銀行店舗棟）
銀行・事務所
（駐車場）
駐車場</td></tr>
<tr><td>用途
地域</td><td>（銀行店舗棟）
商業地域
（駐車場）
商業地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">（銀行店舗棟）
4,376.30㎡
（駐車場）
101.45㎡</td></tr>
<tr><td>敷地
面積</td><td>（銀行店舗棟）
647.43㎡
（駐車場）
234.15㎡</td></tr>
<tr><td>所有
形態</td><td>（銀行店舗棟）
所有権（準共有持分90.0%）
（駐車場）
借地権（注４）</td><td>所有形態</td><td>（銀行店舗棟）
区分所有権（準共有持分90.0%）（注５）
（駐車場）
区分所有権（共有）（準共有持分90.0%）（注６）</td></tr>
<tr><td>PM会社</td><td colspan="2">ヒューリック
株式会社</td><td>マスターリース会社</td><td colspan="2">ヒューリック
株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当ありません。</td></tr>
</table>

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注７）	3,031.85㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	株式会社みずほ銀行	テナント数	４
総賃料収入（年換算）（注７）	210百万円	敷金・保証金（注７）	190百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注３）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は90%となります。
（注４）本投資法人に帰属する土地は、土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（50.0%）を信託財産の一部とする信託受益権の準共有持分90.0%です。
（注５）本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体（100%）を信託財産の一部とする信託受益権の準共有持分90.0%を保有しています。
（注６）本投資法人に帰属する建物は、駐車場の北側タワーパーキングの区分所有権の共有持分（50.0%）を信託財産の一部とする信託受益権の準共有持分90.0%です。
（注７）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注８）	4,302百万円
直接還元法による価格（注９）	4,383百万円
還元利回り	3.6%
DCF法による価格（注９）	4,221百万円
割引率	3.4%
最終還元利回り	3.8%
原価法による積算価格（注９）	4,293百万円
土地割合（銀行店舗棟）	93.0%
建物割合（銀行店舗棟）	7.0%
土地割合（駐車場）	88.9%
建物割合（駐車場）	11.1%

（注８）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
（注９）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じて算定しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ヒューリック調布</td><td>分類</td><td colspan="2">次世代アセット・プラス
（有料老人ホーム）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2021年３月31日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,340百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>3,460百万円
（2021年８月31日）</td><td>信託設定日</td><td>2021年３月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">京王電鉄京王線「調布」駅　徒歩５分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都調布市小島町一丁目14番地３</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>地番</td><td>東京都調布市小島町一丁目14番３他</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月</td><td>2017年３月</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>100%（注１）</td><td>階数</td><td>地上８階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500%・300%
（注２）</td><td>用途</td><td>老人ホーム・
診療所・店舗</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域・近隣商業地域（注２）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">4,343.38㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,168.05㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ヒューリック株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>ヒューリック株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">オペレーター</td><td>株式会社
チャーム・ケア・
コーポレーション</td><td colspan="2">バックアップオペレーター</td><td>なし</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当ありません。</td></tr>
</table>

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	4,357.58㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	株式会社 チャーム・ケア・ コーポレーション	テナント数	7
総賃料収入（年換算）	173百万円	敷金・保証金	144百万円

エンドテナントとの間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約

契約期間：2017年４月21日から2047年７月20日まで

賃料改定：上記契約期間中、本物件の賃料は、改定しないものとします。なお、公租公課の負担の大幅な増減、近隣の賃貸借賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃貸人及び賃借人協議の上賃料を改定することができるものとします。但し、介護保険法等の法律又は条例の改定・新設によって左右されるものではありません。

契約更新：上記契約期間満了日の６ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合は、契約期間を３年間延長することができるものとします。なお、賃貸借条件についてはその時点で賃貸人及び賃借人協議の上決定し、以降３年ごとにこの例により更新することができるものとします。

中途解約：賃貸人及び賃借人は、自己の都合により本契約を契約期間の途中で解約する場合は１年前までに相手方に対して書面で申入れなければならないものとします。なお、賃貸人が契約を解除する場合及び賃借人が中途解約の申出をした場合、賃借人は、別途賃貸借契約に定める損害賠償金を支払う必要があります。

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。

（注２）南側道路境界より20m以内は用途地域が商業地域、容積率500%であり、20m超は用途地域が近隣商業地域、容積率300%です。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2021年６月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2017年５月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	84
居室面積帯（㎡）	18.00	定員（人）	84
入居時要件	混合型（自立除く）	入居者数（人）	76
入居者の平均年齢（才）	88.1	入居率	90%
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（円）	4,200,000～ 8,400,000	―	
月額利用料（円）	216,140～ 286,140	356,140	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上 看護職員０人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,460百万円
直接還元法による価格	3,510百万円
還元利回り	4.3%
DCF法による価格	3,400百万円
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	3,230百万円
土地割合	72.4%
建物割合	27.6%

5　本取組み後の本投資法人のポートフォリオの概要

本取組み後保有資産の概要は、以下（一覧表）のとおりです。
なお、特段の記載がない限り、本取組み後保有資産については、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）の状況を記載しています。また、持分の追加取得を行い、又は行う予定の物件については、特段の記載のない限り、本取組み後に本投資法人に帰属する全ての所有部分（持分）を一体として記載しています。

（１）本取組み後保有資産の概要

本取組み後保有資産の区分、物件名称、所在地、取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額、取得（予定）年月日は以下のとおりです。

区分（注１）		物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月日（注５）
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	14.7	66,300	2014年２月７日 2016年３月15日 2018年10月16日
		ヒューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	2.9	13,300	2014年２月７日
		虎ノ門ファーストガーデン（注６）	東京都港区	8,623	2.3	12,300	2014年２月７日
		ラピロス六本木（注６）	東京都港区	6,210	1.6	10,400	2014年２月７日 2016年９月16日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.0	5,130	2014年２月７日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.0	4,410	2014年２月７日
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.7	3,070	2014年２月７日
		ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.6	3,030	2014年２月７日
		御茶ノ水ソラシティ（注６）	東京都千代田区	38,149	10.1	45,136	2014年11月７日 2016年10月４日
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678	0.7	3,220	2014年10月16日 2018年６月29日
		東京西池袋ビルディング（注６）	東京都豊島区	1,580	0.4	2,030	2015年３月31日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	4.9	21,900	2015年12月25日 2016年９月１日
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.4	5,620	2017年３月31日
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	0.9	3,580	2017年３月31日
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.4	1,750	2017年４月28日
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注６）	東京都中央区	21,080	5.6	21,660	2018年３月29日 2019年６月28日 2019年９月27日
		ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	0.9	3,520	2018年10月１日
		番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.7	3,370	2018年11月１日
		恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.6	2,550	2018年12月27日
		ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	0.4	1,490	2019年６月28日
		ヒューリック浅草橋ビル（注６）	東京都台東区	4,750	1.3	4,920	2019年12月20日
		ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	0.3	1,340	2019年12月20日
		ヒューリック両国ビル（注６）	東京都墨田区	5,610	1.5	5,796	2020年３月26日
		ヒューリック浅草橋江戸通（注６）	東京都台東区	5,420	1.4	5,697	2020年３月26日
		ヒューリック中野ビル（注６）	東京都中野区	3,200	0.8	3,420	2020年10月16日
		ヒューリック上野ビル（注６）	東京都台東区	4,100	1.1	4,302	2021年３月31日
		ヒューリック麹町ビル（注６）	東京都千代田区	12,600	3.3	13,100	2021年11月１日
		吉祥寺富士ビル（注６）	東京都武蔵野市	5,150	1.4	6,180	2021年11月１日
		小計	－	237,585	63.1	278,521	－

区分（注１）		物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	取得（予定）年月日（注５）
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	東京都品川区	9,456	2.5	11,900	2014年２月７日
		大井町再開発ビル１号棟（注６）	東京都品川区	6,166	1.6	7,210	2014年２月７日
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200	0.8	3,990	2014年２月７日
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.7	3,620	2014年２月７日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.3	4,750	2014年10月16日
		ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.3	1,400	2016年12月27日
		HULIC &New SHIBUYA（注６）	東京都渋谷区	3,150	0.8	3,395	2017年６月30日
		HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.8	3,400	2017年11月１日
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.0	7,760	2018年６月29日
		ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.5	5,900	2020年３月26日
		小計	－	47,008	12.5	53,325	－
	中計		－	284,593	75.5	331,846	－
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	0.9	4,280	2014年２月７日
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	1.4	6,860	2014年２月７日
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	0.8	3,660	2014年２月７日
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	0.7	3,550	2014年２月７日
		トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	0.8	3,300	2016年９月１日
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	1,770	2017年６月30日
		チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	0.9	3,530	2019年９月27日
		チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	0.8	3,280	2019年９月12日
		ヒューリック調布	東京都調布市	3,340	0.9	3,460	2021年３月31日
		アリスタージュ経堂（注６）	東京都世田谷区	9,000	2.4	9,187	2021年11月１日
		小計	－	37,917	10.1	42,877	－
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	1.2	5,240	2014年２月７日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.4	1,530	2014年２月７日
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	0.3	1,210	2014年２月７日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015	0.3	1,070	2014年２月７日
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.1	363	2014年２月７日
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060	1.9	7,250	2014年12月16日
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.7	2,550	2014年12月16日
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.3	1,300	2014年10月16日
		小計	－	19,145	5.1	20,513	－
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.1	12,300	2016年９月16日 2017年11月１日
		相鉄フレッサイン東京六本木（注６）	東京都港区	5,000	1.3	4,970	2017年11月１日
		ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	1.9	7,290	2020年３月26日
		小計	－	23,492	6.2	24,560	－
	その他	ヒューリック八王子ビル（注６）	東京都八王子市	4,900	1.3	5,229	2020年10月16日
		ヒューリック神戸ビル（注６）	兵庫県神戸市	6,710	1.8	6,930	2021年11月１日
		小計	－	11,610	3.1	12,159	－
	中計		－	92,164	24.5	100,109	－
合計			－	376,757	100.0	431,955	－

（注１）「区分」は、本投資法人の各本取組み後保有資産について、前記「１　本投資法人の概要／（２）本投資法人の基本方針／①　東京コマーシャル・プロパティへの重点的投資」及び同「②　次世代アセット・プラスへの投資」において定められる各用途の分類を表しており、「東京コマーシャル・プロパティ」はオフィス及び商業施設を、「次世代アセット・プラス」は有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル及びその他をそれぞれ表します。以下同じです。

（注２）「取得（予定）価格」は、各本取組み後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注３）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各本取組み後保有資産の取得（予定）価格の割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「鑑定評価額」は、取得予定資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の価格時点を、その他の各本取組み後保有資産については2021年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、本取組み後保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社に委託しています。

（注５）「取得（予定）年月日」は、売買契約書に記載された取得（予定）年月日を記載しています。

（注６）各本取組み後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。各本取組み後保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合について、取得予定資産及び第15期取得済資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。その他の各本取組み後保有資産については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。

（注７）「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、本取組みにおいて本投資法人は2021年10月14日付で売買契約を締結し、2021年11月１日及び2022年３月１日、又は締結当事者が別途合意する日付で同物件の準共有持分50.0%ずつを譲渡することを合意しています。なお、かかる譲渡にあたり、本投資法人は「ヒューリック新宿三丁目ビル」において保有する底地についても、準共有持分の譲渡に併せて、共有持分50.0%ずつ譲渡することを合意しており、上記表には含みません。以下、「５　本取組み後の本投資法人のポートフォリオの概要」において同じです。

（２）建物等の概要

本取組み後保有資産の建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

区分		物件名称	建築時期（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1985年４月	2,735	2,673	31,919.66	32,487.06	98.3
		ヒューリック九段ビル（底地）	－	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン（注７）	2010年８月	447	271	4,469.15	5,689.97	78.5
		ラピロス六本木（注８）	1997年８月	645	586	6,730.52	6,730.52	100.0
		ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	314	194	5,369.71	5,369.71	100.0
		ヒューリック神田ビル	2008年９月	285	265	3,728.36	3,728.36	100.0
		ヒューリック神田橋ビル	2001年６月	164	127	2,566.95	2,566.95	100.0
		ヒューリック蛎殻町ビル	1993年３月	191	128	2,858.48	2,858.48	100.0
		御茶ノ水ソラシティ（注８）	2013年２月	（注９）	（注９）	13,885.63	13,923.42	99.7
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年７月	183	145	3,137.09	3,137.09	100.0
		東京西池袋ビルディング（注８）	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0
		ヒューリック虎ノ門ビル	2015年５月	921	654	8,574.65	8,574.65	100.0
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年８月	245	188	2,817.65	2,817.65	100.0
		ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	193	130	3,681.20	3,681.20	100.0
		ヒューリック神保町ビル	1989年９月	78	63	1,561.38	1,561.38	100.0
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注８）	1962年９月	1,022	572	11,405.68	11,405.68	100.0
		ヒューリック五反田山手通ビル	1996年３月	174	166	2,820.41	3,296.01	85.6
		番町ハウス	1989年８月	（注９）	112	1,981.83	1,981.83	100.0
		恵比寿南ビル	1992年９月	（注９）	（注９）	1,629.09	1,629.09	100.0
		ヒューリック飯田橋ビル	1991年２月	81	56	1,431.94	1,431.94	100.0
		ヒューリック浅草橋ビル（注８）	2013年２月	354	193	5,280.72	5,280.72	100.0
		ヒューリック恵比寿ビル	1992年２月	59	46	900.19	1,059.22	85.0
		ヒューリック両国ビル（注８）	2010年１月	286	203	4,569.34	4,569.34	100.0
		ヒューリック浅草橋江戸通（注８）	2015年９月	270	130	3,956.73	3,956.73	100.0
		ヒューリック中野ビル（注８）	1994年10月	169	130	2,616.83	2,616.83	100.0
		ヒューリック上野ビル（注８）	（銀行店舗棟）1986年４月（駐車場）1986年３月	210	190	3,031.85	3,031.85	100.0
		ヒューリック麹町ビル（注８）	2010年10月	523	324	5,380.17	5,380.17	100.0
		吉祥寺富士ビル（注８）	1980年10月	（注９）	（注９）	3,958.37	3,958.37	100.0
		小計	－	－	－	145,044.39	147,505.03	98.3
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	1989年９月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル１号棟（注８）	1989年９月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1993年６月	（注９）	（注９）	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年９月	160	82	1,656.24	1,656.24	100.0
		横浜山下町ビル	1993年７月	（注９）	（注９）	8,958.70	8,958.70	100.0
		ヒューリック等々力ビル	1990年８月	94	69	1,676.02	1,676.02	100.0
		HULIC &New SHIBUYA（注８）	2017年４月	109	114	728.88	898.62	81.1
		HULIC &New SHINBASHI	2017年４月	154	135	1,725.35	1,725.35	100.0
		ヒューリック志村坂上	（商業施設棟）2015年11月（有料老人ホーム棟）2016年２月	469	354	11,528.34	11,528.34	100.0
		ヒューリック目白	2018年10月	279	187	3,805.72	3,805.72	100.0
		小計	－	－	－	57,346.99	57,516.73	99.7
	中計		－	－	－	202,391.38	205,021.76	98.7

区分		物件名称	建築時期（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	2005年９月	（注９）	（注９）	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	2005年９月	（注９）	（注９）	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年８月	（注９）	（注９）	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	2005年４月	（注９）	（注９）	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016年１月	（注９）	（注９）	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年３月	（注９）	（注９）	4,912.57	4,912.57	100.0
		チャームスイート新宿戸山	2015年６月	（注９）	（注９）	4,065.62	4,065.62	100.0
		チャームスイート石神井公園	2014年６月	（注９）	（注９）	4,241.68	4,241.68	100.0
		ヒューリック調布	2017年３月	173	144	4,357.58	4,357.58	100.0
		アリスタージュ経堂（注８）	2012年５月	（注９）	（注９）	13,279.12	13,279.12	100.0
		小計	－	－	－	52,858.87	52,858.87	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	2001年１月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998年４月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997年５月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994年９月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995年６月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002年１月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	2001年５月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	－	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	2016年８月	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0
		相鉄フレッサイン東京六本木（注８）	2017年８月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
		ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	（注９）	（注９）	4,740.31	4,740.31	100.0
		小計	－	－	－	14,133.08	14,133.08	100.0
	その他	ヒューリック八王子ビル（注８）	（銀行店舗棟）2009年２月（駐車場）2009年11月	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0
		ヒューリック神戸ビル（注８）	1990年10月	361	424	4,548.68	5,126.01	88.7
		小計	－	645	617	8,316.68	8,894.01	93.5
	中計		－	－	－	146,682.29	147,259.62	99.6
合計			－	－	－	349,073.67	352,281.38	99.1

（注１）「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。

（注２）「総賃料収入」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な各本取組み後保有資産に係る賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている本取組み後保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、本取組み後保有資産のうち底地のみを保有する物件については、2021年８月31日現在における当該資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。以下同じです。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該本取組み後保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、各本取組み後保有資産については、2021年８月31日現在における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額（取得予定資産は取得時点における各資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。））につき、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「総賃貸面積」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各本取組み後保有資産に係る建物の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については底地の面積を記載しています。

（注５）「総賃貸可能面積」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各本取組み後保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地のみを保有する物件については底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）「稼働率」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各本取組み後保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、各本取組み後保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注７）「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

（注８）総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、各本取組み後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。各本取組み後保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合について、取得予定資産及び第15期取得済資産については、前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。その他の各本取組み後保有資産については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ｉ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。

（注９）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注10）上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年８月31日現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

（３）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社のいずれかから、本取組み後保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が取得している本取組み後保有資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）						NOI利回り（%）（注３）
						直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（注２）	
東京コマ―シャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	大和不動産鑑定株式会社	66,300	61,700	68,100	3.2	65,500	3.0	3.4	2,260	4.1
		ヒューリック九段ビル（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	13,300	（注４）	13,300	3.4	13,200	3.0	3.5	450	4.1
		虎ノ門ファーストガーデン（注５）	シービーアールイー株式会社	12,300	16,100	12,400	3.2	12,300	2.9	3.3	406	4.7
		ラピロス六本木（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	10,400	12,300	10,500	3.4	10,200	3.1	3.6	395	6.4
		ヒューリック高田馬場ビル	大和不動産鑑定株式会社	5,130	4,140	5,090	3.9	5,140	3.7	4.1	215	5.5
		ヒューリック神田ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,410	4,780	4,630	3.8	4,320	3.9	4.0	178	4.7
		ヒューリック神田橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,070	3,170	3,110	3.6	3,050	3.4	3.8	115	4.6
		ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,030	3,200	3,040	4.1	3,030	4.2	4.3	133	6.0
		御茶ノ水ソラシティ（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	45,136	37,107	45,570	3.1	44,702	2.8	3.2	1,420	3.7
		ヒューリック東上野一丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,220	2,740	3,270	3.8	3,160	3.6	4.0	131	4.9
		東京西池袋ビルディング（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	2,030	1,540	2,060	4.0	1,990	3.8	4.2	85	5.4
		ヒューリック虎ノ門ビル	一般財団法人日本不動産研究所	21,900	24,600	22,100	3.0	21,700	2.7	3.1	666	3.6
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	5,620	5,740	5,890	3.4	5,500	3.5	3.6	208	4.1
		ヒューリック東日本橋ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,580	4,060	3,730	4.1	3,520	4.2	4.3	163	4.7
		ヒューリック神保町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,750	1,410	1,780	3.8	1,710	3.6	4.0	69	4.7
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	21,660	25,080	22,040	3.2	21,280	3.0	3.3	718	3.4
		ヒューリック五反田山手通ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,520	3,160	3,810	3.6	3,400	3.4	3.8	144	4.2
		番町ハウス	大和不動産鑑定株式会社	3,370	2,490	3,360	3.7	3,380	3.5	3.9	131	4.8
		恵比寿南ビル（注６）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,550	2,500	2,650	3.8	2,500	3.8	3.9	105	4.3
		ヒューリック飯田橋ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,400	1,550	3.9	1,470	4.0	4.1	63	4.3
		ヒューリック浅草橋ビル（注５）（注７）	株式会社谷澤総合鑑定所	4,920	4,300	4,860	4.9	4,950	4.9	-	291	6.1
		ヒューリック恵比寿ビル	シービーアールイー株式会社	1,340	963	1,380	3.8	1,340	3.6	3.9	59	4.7

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額(百万円)（注１）	積算価格(百万円)	収益価格（百万円）						NOI利回り(%)（注３）
						直接還元法による価格	還元利回り(%)	ＤＣＦ法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI（注２）	
東京コマーシャル・プロパティ		ヒューリック両国ビル（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	5,796	5,076	5,895	3.8	5,688	3.6	4.0	229	4.1
		ヒューリック浅草橋江戸通（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	5,697	5,355	5,823	3.9	5,562	3.6	4.0	230	4.2
		ヒューリック中野ビル（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	3,420	2,934	3,483	3.9	3,357	3.7	4.1	141	4.4
		ヒューリック上野ビル（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	4,302	4,293	4,383	3.6	4,221	3.4	3.8	163	4.0
		ヒューリック麹町ビル（注５）	大和不動産鑑定株式会社	13,100	15,100	13,600	3.1	12,900	2.9	3.3	425	3.4
		吉祥寺富士ビル（注５）	株式会社谷澤総合鑑定所	6,180	6,080	6,280	4.2	6,140	4.3	4.4	262	5.1
		小計	－	278,521	－	283,684	－	275,210	－	－	9,856	4.1
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	株式会社谷澤総合鑑定所	11,900	11,700	12,100	4.0	11,800	4.1	4.2	543	5.7
		大井町再開発ビル１号棟（注５）	株式会社谷澤総合鑑定所	7,210	6,880	7,340	4.2	7,150	4.3	4.4	353	5.7
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,990	2,720	4,060	3.7	3,910	3.5	3.9	151	4.7
		ヒューリック神宮前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,620	3,740	3,720	3.3	3,570	3.4	3.5	124	4.7
		横浜山下町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,750	3,690	4,820	4.3	4,680	4.1	4.5	228	4.7
		ヒューリック等々力ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,400	1,580	1,420	4.5	1,390	4.6	4.7	69	5.8
		HULIC &New SHIBUYA（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	3,395	2,740	3,485	3.0	3,305	2.8	3.2	104	3.3
		HULIC &New SHINBASHI	一般財団法人日本不動産研究所	3,400	3,200	3,460	3.6	3,340	3.4	3.8	125	4.0
		ヒューリック志村坂上（注８）	一般財団法人日本不動産研究所	7,760	7,840	7,910	4.5	7,610	4.3	4.8	355	4.7
		ヒューリック目白	一般財団法人日本不動産研究所	5,900	6,440	5,990	3.8	5,800	3.6	4.0	228	4.0
		小計	－	53,325	50,530	54,305	－	52,555	－	－	2,282	4.9
	中計		－	331,846	－	337,989	－	327,765	－	－	12,138	4.3

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額(百万円)（注１）	積算価格(百万円)	収益価格（百万円）						NOI利回り(%)（注３）
						直接還元法による価格	還元利回り(%)	ＤＣＦ法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI（注２）	
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム（注８）	アリア松原	一般財団法人日本不動産研究所	4,280	3,810	4,310	4.4	4,250	4.0	4.6	193	5.9
		トラストガーデン用賀の杜	一般財団法人日本不動産研究所	6,860	5,610	6,900	4.7	6,810	4.3	4.9	326	6.0
		トラストガーデン桜新町	一般財団法人日本不動産研究所	3,660	3,120	3,680	4.6	3,630	4.2	4.8	170	6.0
		トラストガーデン杉並宮前	一般財団法人日本不動産研究所	3,550	2,870	3,570	4.6	3,520	4.2	4.8	165	6.0
		トラストガーデン常磐松	一般財団法人日本不動産研究所	3,300	3,170	3,350	4.2	3,250	4.0	4.4	142	4.7
		SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	一般財団法人日本不動産研究所	1,770	1,200	1,780	5.5	1,750	5.3	5.7	102	5.7
		チャームスイート新宿戸山	一般財団法人日本不動産研究所	3,530	3,480	3,580	4.1	3,470	3.9	4.3	148	4.5
		チャームスイート石神井公園	一般財団法人日本不動産研究所	3,280	3,140	3,320	4.4	3,230	4.2	4.6	148	4.6
		ヒューリック調布	一般財団法人日本不動産研究所	3,460	3,230	3,510	4.3	3,400	4.1	4.5	152	4.6
		アリスタージュ経堂（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	9,187	9,073	9,339	4.0	9,035	3.8	4.2	382	4.2
		小計	－	42,877	38,703	43,339	－	42,345	－	－	1,929	5.1
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	5,240	5,130	5,280	4.4	5,190	4.1	4.5	234	5.1
		田端ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,530	1,580	1,540	4.9	1,520	4.6	5.0	77	5.7
		広島ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,210	1,200	1,220	5.7	1,200	5.4	5.8	72	6.6
		熱田ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,070	1,010	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5	61	6.0
		長野ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	363	288	364	6.9	362	6.7	7.1	26	8.7
		千葉ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	7,250	4,190	7,290	5.1	7,210	4.8	5.2	378	5.4
		札幌ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	2,550	2,900	2,560	5.2	2,540	4.9	5.3	136	5.4
		京阪奈ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,300	1,180	1,300	5.5	1,290	5.2	5.6	73	5.9
		小計	－	20,513	17,478	20,634	-	20,372	-	-	1,057	5.5

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）						NOI利回り（%）（注３）
						直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（注２）	
次世代アセット・プラス	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	一般財団法人日本不動産研究所	12,300	13,800	12,500	3.5	12,000	3.3	3.7	435	3.8
		相鉄フレッサイン東京六本木（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	4,970	4,945	5,050	3.7	4,890	3.5	3.9	188	3.8
		ヒューリック築地三丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	7,290	6,920	7,430	3.6	7,150	3.4	3.8	270	3.9
		小計	－	24,560	25,665	24,980	-	24,040	-	-	894	3.8
	その他	ヒューリック八王子ビル（注５）	一般財団法人日本不動産研究所	5,229	4,671	5,301	4.6	5,157	4.4	4.8	249	5.1
		ヒューリック神戸ビル（注５）	大和不動産鑑定株式会社	6,930	6,930	6,990	4.2	6,900	4.0	4.4	305	4.6
		小計	－	12,159	11,601	12,291	－	12,057	－	－	555	4.8
	中計		－	100,109	93,447	101,244	-	98,814	－	－	4,435	4.8
合計			－	431,955	－	439,233	－	426,579	－	－	16,573	4.4

（注１）「鑑定評価額」は、取得予定資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の価格時点を、その他の各本取組み後保有資産については2021年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注２）「NOI」は、底地以外の物件については各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地のみを保有する物件については各不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した純収益（Net Cash Flow）とは異なります。また、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。以下同じです。

（注３）「NOI利回り」は、NOIを取得（予定）価格で除した数値を小数第２位を四捨五入して記載しています。本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

（注４）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。

（注５）各本取組み後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値について百万円未満を四捨五入して記載しています。かかる各本取組み後保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合について、取得予定資産及び第15期取得済資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。その他の各本取組み後保有資産については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ｉ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。

（注６）「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度は3.6%、２年度～７年度は3.7%、８年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では８年度～11年度の数値（3.8%）を記載しています。

（注７）「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

（注８）一般財団法人日本不動産研究所は、有料老人ホーム棟を含む「ヒューリック志村坂上」及び「ヒューリック調布」並びに「アリア松原」、「トラストガーデン用賀の杜」、「トラストガーデン桜新町」、「トラストガーデン杉並宮前」、「トラストガーデン常磐松」、「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」、「チャームスイート新宿戸山」、「チャームスイート石神井公園」及び「アリスタージュ経堂」に係る不動産鑑定に際し、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改正リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難である点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等）に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人（運営者）の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。

（４）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、本取組み後保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上ディーアール株式会社又は日本管財株式会社より取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上ディーアール株式会社、日本管財株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（百万円）（注１）	長期修繕費（百万円）（注２）
ヒューリック神谷町ビル	株式会社竹中工務店	2018年９月	9	137
ヒューリック九段ビル（底地）（注３）	－	－	－	－
虎ノ門ファーストガーデン（注４）	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	10
ラピロス六本木（注４）	株式会社ERIソリューション	2021年２月	－	61
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	22
ヒューリック神田ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	7
ヒューリック神田橋ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	7
ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	12
御茶ノ水ソラシティ（注４）	株式会社ERIソリューション	2021年２月	－	30
ヒューリック東上野一丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2019年８月	－	12
東京西池袋ビルディング（注４）	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	4
ヒューリック虎ノ門ビル	株式会社東京建築検査機構	2021年２月	－	9
ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社東京建築検査機構	2021年８月	－	12
ヒューリック東日本橋ビル	株式会社東京建築検査機構	2021年８月	－	16
ヒューリック神保町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2017年３月	1	3
ヒューリック銀座７丁目ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2019年６月	－	25
ヒューリック五反田山手通ビル	東京海上ディーアール株式会社	2018年９月	－	11
番町ハウス	東京海上ディーアール株式会社	2018年９月	－	10
恵比寿南ビル	株式会社ERIソリューション	2018年９月	－	6
ヒューリック飯田橋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2019年６月	－	4
ヒューリック浅草橋ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2019年12月	－	39
ヒューリック恵比寿ビル	株式会社東京建築検査機構	2019年12月	－	7
ヒューリック両国ビル（注４）	株式会社ERIソリューション	2020年２月	－	10
ヒューリック浅草橋江戸通（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2020年２月	－	6
ヒューリック中野ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2020年９月	－	9
ヒューリック上野ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2021年３月	－	（銀行店舗棟）9 （駐車場）0
ヒューリック麹町ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	－	10
吉祥寺富士ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	－	2
大井町再開発ビル２号棟	株式会社ERIソリューション	2018年12月	－	76
大井町再開発ビル１号棟（注４）	株式会社ERIソリューション	2018年12月	－	75
ダイニングスクエア秋葉原ビル	株式会社東京建築検査機構	2018年４月	－	3
ヒューリック神宮前ビル	株式会社ERIソリューション	2018年８月	－	3

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（百万円）（注１）	長期修繕費（百万円）（注２）
横浜山下町ビル	株式会社東京建築検査機構	2021年３月	－	34
ヒューリック等々力ビル	株式会社ERIソリューション	2021年８月	0	8
HULIC &New SHIBUYA（注４）	株式会社ERIソリューション	2017年６月	－	1
HULIC &New SHINBASHI	東京海上ディーアール株式会社	2017年９月	－	1
ヒューリック志村坂上	株式会社東京建築検査機構	2018年６月	－	（商業施設棟）1 （有料老人ホーム棟）0
ヒューリック目白	東京海上ディーアール株式会社	2020年２月	－	4
アリア松原	株式会社イー・アール・エス	2018年７月	－	9
トラストガーデン用賀の杜	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	－	4
トラストガーデン桜新町	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	－	3
トラストガーデン杉並宮前	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	－	3
トラストガーデン常磐松	株式会社ERIソリューション	2016年８月	－	3
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	－	6
チャームスイート新宿戸山	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	4
チャームスイート石神井公園	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	5
ヒューリック調布	東京海上ディーアール株式会社	2021年３月	－	4
アリスタージュ経堂（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	－	19
池袋ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	－	5
田端ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年８月	0	3
広島ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	－	4
熱田ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年８月	0	4
長野ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	0	2
千葉ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	12
札幌ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	5
京阪奈ネットワークセンター	日本管財株式会社	2019年８月	－	3
相鉄フレッサイン銀座七丁目	株式会社東京建築検査機構	2017年９月	－	0
相鉄フレッサイン東京六本木（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2017年９月	－	1
ヒューリック築地三丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2020年２月	－	5
ヒューリック八王子ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2020年９月	－	（銀行店舗棟）10 （駐車場）1
ヒューリック神戸ビル（注４）	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	－	18

（注１）「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね１年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注２）「長期修繕費」は「ヒューリック浅草橋ビル」を除き、今後12年間に予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「ヒューリック浅草橋ビル」の「長期修繕費」は、今後45年間に予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。

（注４）「緊急・短期修繕費」、「長期修繕費」は、各本取組み後保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。各本取組み後保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合について、取得予定資産及び第15期取得済資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。その他の各本取組み後保有資産については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。

（５）地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該評価は、意匠図面・構造図面・構造計算書をもとに、独自の方法で建物の耐震性能を評価しています。その耐震性能をもとにした建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づいた地震発生時の建物のPML値（予想最大損失率）（注）を算定しています。本取組み後保有資産に係る建物のPML値及び本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、下表のとおりです。

（注）PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。

区分		物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注１）
東京コマ―シャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	3.93
		ヒューリック九段ビル（底地）	―
		虎ノ門ファーストガーデン	0.47
		ラピロス六本木	3.69
		ヒューリック高田馬場ビル	7.21
		ヒューリック神田ビル	3.97
		ヒューリック神田橋ビル	4.79
		ヒューリック蛎殻町ビル	3.69
		御茶ノ水ソラシティ	0.79
		ヒューリック東上野一丁目ル	4.98
		東京西池袋ビルディング	1.45
		ヒューリック虎ノ門ビル	0.31
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	5.15
		ヒューリック東日本橋ビル	6.82
		ヒューリック神保町ビル	6.09
		ヒューリック銀座７丁目ビル	10.00
		ヒューリック五反田山手通ビル	6.24
		番町ハウス	8.22
		恵比寿南ビル	5.48
		ヒューリック飯田橋ビル	3.60
		ヒューリック浅草橋ビル	2.94
		ヒューリック恵比寿ビル	7.46
		ヒューリック両国ビル	5.33
		ヒューリック浅草橋江戸通	0.77
		ヒューリック中野ビル	5.89
		ヒューリック上野ビル	5.72
		ヒューリック麹町ビル	1.03
		吉祥寺富士ビル	6.43
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	8.94
		大井町再開発ビル１号棟	5.25
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3.56
		ヒューリック神宮前ビル	8.47
		横浜山下町ビル	9.42
		ヒューリック等々力ビル	9.02
		HULIC &New SHIBUYA	1.99
		HULIC &New SHINBASHI	6.78
		ヒューリック志村坂上	（商業施設棟）4.29 （有料老人ホーム棟）5.57
		ヒューリック目白	2.08

区分		物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注１）
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	13.74
		トラストガーデン用賀の杜	11.41
		トラストガーデン桜新町	11.14
		トラストガーデン杉並宮前	12.18
		トラストガーデン常磐松	6.13
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	11.07
		チャームスイート新宿戸山	6.80
		チャームスイート石神井公園	5.43
		ヒューリック調布	3.32
		アリスタージュ経堂	6.09
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	3.80
		田端ネットワークセンター	11.05
		広島ネットワークセンター	7.91
		熱田ネットワークセンター	5.16
		長野ネットワークセンター	12.06
		千葉ネットワークセンター	5.50
		札幌ネットワークセンター	0.53
		京阪奈ネットワークセンター	7.18
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	3.60
		相鉄フレッサイン東京六本木	5.55
		ヒューリック築地三丁目ビル	3.48
	その他	ヒューリック八王子ビル	3.37
		ヒューリック神戸ビル	3.02
ポートフォリオ全体のPML値			4.56

（注１）PML値（予想最大損失率）は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2021年９月付の「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。
（注２）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有しているため、記載していません。

（６）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

本取組み後保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関（注１）は以下のとおりです。

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
ヒューリック神谷町ビル	秀和株式会社	松井源吾、株式会社泉論設計事務所、鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	港区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
ヒューリック九段ビル（底地）（注２）	-	-	-	-	-
虎ノ門ファーストガーデン	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	（注３）
ラピロス六本木	株式会社環設計事務所、株式会社アールアイエー	有限会社キャパス設計、株式会社ベストデザイン	三井・大日本・清水・岐建木村建設共同企業体	東京都	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	五洋建設株式会社	東京都	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック神田ビル	松寿設計コンサルティング一級建築士事務所・パル興産一級建築士事務所	株式会社クロスファクトリー	清水建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック神田橋ビル	五洋建設株式会社	五洋建設株式会社	五洋建設株式会社	千代田区、ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	大成建設株式会社	中央区	株式会社ＥＲＩソリューション
御茶ノ水ソラシティ	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注３）
ヒューリック東上野一丁目ビル	株式会社現代建築研究所	織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社	台東区	株式会社ＥＲＩソリューション
東京西池袋ビルディング	東京都市開発株式会社	東京都市開発株式会社	大成建設・清水建設共同企業体	豊島区	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック虎ノ門ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大成建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	（注３）
ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	渋谷区	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック東日本橋ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	佐藤工業株式会社	東京都・イーホームズ株式会社	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック神保町ビル	株式会社笹戸建築事務所	株式会社笹戸建築事務所	清水建設株式会社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック銀座７丁目ビル	株式会社松田平田設計事務所	株式会社松田平田設計事務所	株式会社竹中工務店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック五反田山手通ビル	株式会社コルド設計	有限会社鳥海建築設計事務所	中山建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
番町ハウス	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	テクノインターフェイス株式会社	鹿島建設株式会社東京支店	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
恵比寿南ビル	空間設計社一級建築士事務所	荻原構造計画事務所	東急工建株式会社	渋谷区	株式会社ＥＲＩソリューション
ヒューリック飯田橋ビル	株式会社日施設計	株式会社久米エンジニアリングシステム（注５）	前田建設工業株式会社東京支店	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック浅草橋ビル	隈研吾建築都市設計事務所	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センター	（注４）
ヒューリック恵比寿ビル	飛鳥建設株式会社開発事業部一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社開発事業部一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社東京支店	渋谷区	株式会社東京建築検査機構

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
ヒューリック両国ビル	株式会社久米設計	株式会社久米設計	西松建設・坂田建設共同企業体	財団法人日本建築設備・昇降機センター	（注４）
ヒューリック浅草橋江戸通	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店東京本店	日本ERI株式会社	（注３）
ヒューリック中野ビル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	飛島・大木建設共同企業体	中野区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック上野ビル（注６）	株式会社松田平田坂本設計事務所	株式会社松田平田坂本設計事務所	上野富士ビル新築工事共同企業体	台東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ヒューリック麹町ビル	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	竹中・東亜建設共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社	（注３）
吉祥寺富士ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社東京支店	東京都	東京海上ディーアール株式会社
大井町再開発ビル２号棟	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店	東京都	株式会社ＥＲＩソリューション
大井町再開発ビル１号棟	株式会社久米建築事務所	株式会社久米建築事務所	株式会社竹中工務店	東京都	株式会社ＥＲＩソリューション
ダイニングスクエア秋葉原ビル	鹿島建設株式会社、株式会社間組	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社、株式会社間組	千代田区	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック神宮前ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	渋谷区	株式会社ＥＲＩソリューション
横浜山下町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	横浜市	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック等々力ビル	不動建設株式会社	不動建設株式会社	不動建設株式会社	世田谷区	株式会社ＥＲＩソリューション
HULIC &New SHIBUYA	株式会社櫻井潔建築設計事務所・ETHNOS	オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	（注４）
HULIC &New SHINBASHI	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	（注４）
ヒューリック志村坂上	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	（商業施設棟）前田・五洋建設共同企業体 （有料老人ホーム棟）大成ユーレック株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注４）
ヒューリック目白	株式会社日建設計一級建築士事務所	株式会社日建設計一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	株式会社都市居住評価センター	（注４）
アリア松原	株式会社リバックス建築環境計画	株式会社リバックス建築環境計画	大成建設株式会社	イーホームズ株式会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
トラストガーデン用賀の杜	株式会社コムスン一級建築士事務所	戸田建設株式会社	戸田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン桜新町	株式会社コムスン一級建築士事務所	株式会社創建設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン杉並宮前	株式会社コムスン一級建築士事務所	株式会社創建設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社東京建築検査機構
トラストガーデン常磐松	鉄建建設株式会社一級建築士事務所	鉄建建設株式会社一級建築士事務所	鉄建建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	（注４）
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	株式会社環境デザイン計画	有限会社ライブ設計所	五洋建設株式会社	鎌倉市	株式会社東京建築検査機構
チャームスイート新宿戸山	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所、株式会社西塚構造事務所	西松建設株式会社関東建築支社	日本ERI株式会社	（注４）
チャームスイート石神井公園	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社日建ハウジングシステム	大成ユーレック株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社東京建築検査機構
ヒューリック調布	株式会社日建ハウジングシステム一級建築士事務所	株式会社日建ハウジングシステム一級建築士事務所	大成ユーレック株式会社	株式会社都市居住評価センター	（注４）
アリスタージュ経堂	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	（注４）

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
池袋ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	鉄建建設株式会社	東京都	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
田端ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	清水建設株式会社	北区	株式会社東京建築検査機構
広島ネットワークセンター	株式会社久米設計	株式会社久米設計	株式会社熊谷組	広島市東区	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
熱田ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	清水建設株式会社	愛知県名古屋市	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
長野ネットワークセンター	株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所	株式会社東京建築研究所	飯島建設株式会社	長野県	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社
千葉ネットワークセンター	株式会社丸ノ内建築事務所、株式会社日総建、株式会社梓設計	株式会社日総建	清水・大成・熊谷・三井建設共同企業体	千葉県	株式会社東京建築検査機構
札幌ネットワークセンター	株式会社交建設計	株式会社東京建築研究所	鹿島建設株式会社	札幌市	株式会社東京建築検査機構
京阪奈ネットワークセンター	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社大林組	京都府	株式会社東京建築検査機構
相鉄フレッサイン銀座七丁目	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注４）
相鉄フレッサイン東京六本木	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	鉄建建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	（注４）
ヒューリック築地三丁目ビル	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	日本ERI株式会社	（注４）
ヒューリック八王子ビル（注６）	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成・東亜建設共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社	（注４）
ヒューリック神戸ビル	株式会社竹中工務店大阪本店	株式会社竹中工務店大阪本店	株式会社竹中工務店神戸支店、鉄建建設株式会社、株式会社高松組	神戸市	東京海上ディーアール株式会社

（注１）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の社名は、当時の名称等を記載しています。
（注２）「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
（注３）「虎ノ門ファーストガーデン」、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」及び「ヒューリック麹町ビル」は、性能評価を実施しているため記載していません。
（注４）建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、記載していません。
（注５）売主又は前売主等において構造計算書の所在を確認出来ない場合には、構造計算書の再計算等を行っており、その際は、当該再計算等を行った外部機関の社名を記載しています。
（注６）「ヒューリック上野ビル」及び「ヒューリック八王子ビル」の建物は、銀行店舗棟と駐車場の２棟で構成されていますが、銀行店舗棟に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関を記載しています。

（７）担保の状況

本取組み後保有資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の所有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

（８）主要な不動産に関する情報

本取組み後保有資産のうち、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	テナント数 （注１）	総賃料収入 （百万円） （注２）	総賃貸面積 （㎡） （注３）	総賃貸可能面積 （㎡） （注４）	稼働率（%） （注５）
ヒューリック神谷町ビル	21	2,735	31,919.66	32,487.06	98.3

（注１）「テナント数」は、2021年８月31日現在における保有資産に係る賃貸借契約に基づき、当該保有資産のテナント数を記載しています。但し、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象となっている部分についてはエンドテナントの総数を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2021年８月31日現在において有効な保有資産に係る賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象物件となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「総賃貸面積」は、2021年８月31日現在における保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、2021年８月31日現在における保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注５）「稼働率」は、一棟の建物全体について、2021年８月31日現在における保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（９）主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人は、本取組み後保有資産の一部につき、ヒューリック株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、本取組み後保有資産につき、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル	31,919.66	2,735	2,673	2023年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年２月６日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン（注６）	4,469.15	447	271	2023年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ラピロス六本木（注７）	6,730.52	645	586		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	285	265		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	164	127		
		ヒューリック蛎殻町ビル	2,858.48	191	128		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	183	145	2023年10月15日	
		東京西池袋ビルディング（注７）	1,429.74	111	195	2022年３月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	921	654	2022年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	245	188	2022年３月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	193	130		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	78	63	2022年４月27日	
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注７）	11,405.68	1,022	572	2023年３月28日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	2,820.41	174	166	2023年９月30日	
		番町ハウス	1,981.83	（注９）	112	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	（注９）	（注９）	2021年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	81	56	2022年６月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル（注７）	5,280.72	354	193	2064年12月31日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	900.19	59	46	2022年12月19日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック両国ビル（注７）	4,569.34	286	203	2023年３月25日	
		ヒューリック浅草橋江戸通（注７）	3,956.73	270	130	2023年３月25日	
		ヒューリック中野ビル（注７）	2,616.83	169	130	2023年10月15日	
		ヒューリック上野ビル（注７）	3,031.85	210	190	2024年３月30日	
		ヒューリック麹町ビル（注７）	5,380.17	523	324	2024年10月31日	
		吉祥寺富士ビル（注７）	3,958.37	（注９）	（注９）	2024年10月31日	
		大井町再開発ビル２号棟	14,485.66	624	656	2023年２月６日	
		大井町再開発ビル１号棟（注７）	10,612.67	438	529	（注８）	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新（更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める）

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注９）	（注９）	2023年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	160	82		
		横浜山下町ビル	8,958.70	（注９）	（注９）	2021年10月15日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2021年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA（注７）	728.88	109	114	2022年６月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	135	2022年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2023年６月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2023年３月25日	
		アリア松原	5,454.48	（注９）	（注９）	2023年２月６日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注９）	（注９）		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注９）	（注９）		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注９）	（注９）		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	（注９）	（注９）	2023年８月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注９）	（注９）	2022年６月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	（注９）	（注９）	2022年９月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	（注９）	（注９）	2022年９月11日	
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2024年３月30日	
		アリスタージュ経堂（注７）	13,279.12	（注９）	（注９）	2024年10月31日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目	6,984.32	480	480	2022年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木（注７）	2,408.45	216	54		
		ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	（注９）	（注９）	2023年３月25日	
		ヒューリック八王子ビル（注７）	3,768.00	285	193	2023年10月15日	
		ヒューリック神戸ビル（注７）	4,548.68	361	424	2024年10月31日	
		合計	263,814.38	17,311	14,036	－	－

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2030年９月30日	契約満了により終了
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45		
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44		
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37		
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2024年11月５日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2030年９月30日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84		
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47		
		合計	71,373.66	1,265	632	－	－

（注１）「賃貸面積」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、2021年８月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、各本取組み後保有資産について、2021年８月31日現在における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額（取得予定資産は取得時点における各資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。））につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（注５）「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

（注６）「虎ノ門ファーストガーデン」は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われています。そのため、本物件の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、一棟の建物全体のうち本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

（注７）各資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。各資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合について、取得予定資産及び第15期取得済資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。その他の各本取組み後保有資産については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。

（注８）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

（注９）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注10）上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年８月31日現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「賃貸面積」を記載しています。

（10）賃貸面積上位エンドテナント

本取組み後保有資産につき、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは以下のとおりです。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）	契約満了日（注３）	契約形態（注４）
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	20.4	2030年９月30日 2030年９月30日 2030年９月30日 2030年９月30日 2024年11月５日 2030年９月30日 2030年９月30日 2030年９月30日	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地）（注５） 大井町再開発ビル２号棟 大井町再開発ビル１号棟	28,449.40	8.1	2063年２月６日 2023年２月６日（注６） 2023年２月６日（注６）	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麹町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	17,551.71	5.0	（注７）	普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	4.7	2028年１月24日 2028年１月24日 2028年１月24日 2036年２月29日	普通建物賃貸借契約
京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.8	2042年５月７日	普通建物賃貸借契約
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布	11,809.15	3.4	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年７月20日	普通建物賃貸借契約
株式会社 相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目（注８） 相鉄フレッサイン東京六本木（注８）	9,392.77	2.7	2046年９月30日 2047年10月９日	定期建物賃貸借契約
（注７）	ヒューリック銀座７丁目ビル	9,107.44	2.6	（注７）	（注７）
株式会社 バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	2.6	（注７）	（注７）
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.6	（注７）	（注７）

(注１)「総賃貸面積」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。また、各資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る数値を記載しています。各資産の区分所有部分又は準共有持分割合について、取得予定資産及び第15期取得済資産については前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。その他の各本取組み後保有資産については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ⅰ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。

(注２) 小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注３)「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注４)「契約形態」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注５)「ヒューリック九段ビル（底地）」は底地の面積を記載しています。

(注６)「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

(注７) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

(注８)「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。

（11）利害関係者への賃貸借の概要

本取組み後保有資産につき、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者をエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社）とする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約形態（注５）
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年２月６日	事業用定期借地契約
	大井町再開発ビル２号棟	14,485.66	624	656	2023年２月６日	普通建物賃貸借契約
	大井町再開発ビル１号棟（注６）	10,612.67	438	529	（注７）	普通建物賃貸借契約
ヒューリックビルド株式会社	ヒューリック八王子ビル（注６）	（注８）	5	－	2021年12月31日	一時使用賃貸借契約
	ヒューリック神戸ビル（注６）	（注９）	4	－	2024年５月10日	駐車場賃貸借契約

（注１）「総賃貸面積」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）におけるエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社）との間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、底地物件については底地の面積を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2021年８月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載し、駐車場に係る契約については、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る賃貸借契約に表示された駐車場に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額（取得予定資産は取得時点における各資産に係る賃貸借契約に基づく敷金・保証金の合計額（各賃貸借契約に基づき受領見込みの額を含みます。））につき、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）において有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（注５）「契約形態」は、2021年８月31日現在（取得予定資産は取得時点）におけるエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社）との間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注６）「大井町再開発ビル１号棟」は、本投資法人が信託を通じて保有する区分所有権に係る数値を記載しています。当該資産の区分所有部分については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ｉ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。「ヒューリック八王子ビル」は、本投資法人の信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。当該資産の信託受益権の準共有持分割合については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ｉ．不動産等の概要」及び個別物件表に記載のとおりです。また、「ヒューリック神戸ビル」については本投資法人の信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。当該資産の信託受益権の準共有持分割合については、前記「４　取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別不動産の概要」に記載の取得予定資産及び第15期取得済資産に係る個別物件表をご参照ください。

（注７）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

（注８）「ヒューリック八王子ビル」に係る一時使用賃貸借契約は、平置き駐車場21台分を賃貸しています。

（注９）「ヒューリック神戸ビル」に係る駐車場賃貸借契約は、機械式駐車場41台分を賃貸しています。

（12）有料老人ホームに係る保有資産の概要

（ア）有料老人ホームの施設の概要

物件名称	所在地	施設の類型（注１）	介護事業者の名称	居室数（室）（注１）	定員（人）（注１）	入居者数（人）（注１）	入居率（%）（注１）	重要事項説明書記載日（注２）
アリア松原	東京都世田谷区	介護付（一般型）	株式会社ベネッセスタイルケア	96	105	86	81.9	2021年５月１日
トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	128	138	113	82	2021年８月１日
トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	86	89	79	89	2021年４月１日
トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	100	100	87	87	2021年４月１日
トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	50	55	49	89	2021年４月１日
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	介護付（一般型）	SOMPOケア株式会社	98	99	80	80.8	2021年７月１日
ホスピタルメント板橋ときわ台（注３）	東京都板橋区	介護付（一般型）	株式会社桜十字	92	100	89	89	2020年10月１日
チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	介護付（一般型）	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	90	90	85	94	2020年11月１日
チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	介護付（一般型）	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	105	105	98	93	2021年４月１日
チャームスイート調布（注４）	東京都調布市	介護付（一般型）	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	84	84	76	90	2021年６月１日
アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	介護付（一般型）	京王ウェルシィステージ株式会社	146	208	144	69	2021年７月１日

（注１）「施設の類型」、「居室数」、「定員」、「入居者数」及び「入居率」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された情報に基づいて記載しています。なお、「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」の重要事項説明書には入居率の記載がないため、「入居者数」及び「定員」の数値より算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）「重要事項説明書記載日」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された記入年月日を記載しています。
（注３）「ヒューリック志村坂上」は、商業施設棟及び有料老人ホーム棟から構成される複合施設であり、本投資法人は「商業施設」として区分していますが、本「（12）有料老人ホームに係る保有資産の概要」においては、当該物件の有料老人ホーム棟に係る名称及び概要を記載しています。
（注４）「ヒューリック調布」のうち、有料老人ホームとしての名称及び概要を記載しています。

（イ）有料老人ホームに係る介護事業者の会社概要

介護事業者の名称	本店所在地（注１）	代表者（注１）	会社成立の年月日（注１）	資本金（百万円）（注１）	備考
株式会社ベネッセスタイルケア	東京都新宿区西新宿二丁目３番１号新宿モノリスビル	代表取締役滝山　真也	1995年９月７日	100	上場会社の連結子会社（注２）
トラストガーデン株式会社	東京都渋谷区代々木四丁目36番19号	代表取締役伏見　有貴	2007年８月６日	50	上場会社の連結子会社（注３）
SOMPOケア株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番８号	代表取締役遠藤　健	1997年５月26日	3,925	上場会社の連結子会社（注４）
株式会社桜十字	熊本県熊本市南区御幸木部一丁目１番１号	代表取締役梶　正登	1982年８月19日	3	－
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市北区中之島三丁目６番32号	代表取締役下村　隆彦	1984年８月22日	2,759	上場会社（注５）
京王ウェルシィステージ株式会社	東京都多摩市関戸一丁目９番地１	代表取締役黒岩　択実	2010年８月26日	100	上場会社の連結子会社（注６）

（注１）「本店所在地」、「代表者」、「会社成立の年月日」及び「資本金」は、登記簿謄本により確認した2021年９月３日現在の記載です。「代表者」については、登記簿謄本に代表者が複数掲載されている場合でも、１名のみ記載しています。
（注２）東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社ベネッセホールディングス（証券コード：9783）の連結子会社です。
（注３）東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場しているリゾートトラスト株式会社（証券コード：4681）の連結子会社です。
（注４）東京証券取引所市場第一部に上場しているSOMPOホールディングス株式会社（証券コード：8630）の連結子会社です。
（注５）東京証券取引所市場第一部に上場しています（証券コード：6062）。
（注６）東京証券取引所市場第一部に上場している京王電鉄株式会社（証券コード：9008）の連結子会社です。

（ウ）有料老人ホームに係る介護事業者の事業概要

介護事業者の名称	主な事業の概要	運営施設数 （件） （注１） （注２） （注３） （注４） （注５） （注６）	運営居室数 （室） （注１） （注２） （注３） （注４） （注５） （注６）	売上高 （百万円） （注７） （注８） （注９） （注10） （注11） （注12）	経常利益 （百万円） （注７） （注８） （注９） （注10） （注11） （注12）
株式会社ベネッセスタイルケア	介護事業、保育・学童事業	339	（注１）	120,695	3,273
トラストガーデン株式会社	有料老人ホームの経営、サービス付き高齢者向け住宅の経営等	17	1,652	10,950	224
SOMPOケア株式会社	有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業	452	約27,000	125,915	14,425
株式会社桜十字	高齢者住宅事業等	13	1,101	52,127	（注10）
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の運営等	64	4,289	22,984	2,319
京王ウェルシィステージ株式会社	有料老人ホームおよび高齢者向け住宅の経営、運営管理	2	199	（注12）	（注12）

（注１）株式会社ベネッセスタイルケアの「運営施設数」は、介護事業者が2021年９月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。また、同社の「運営居室数」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
（注２）トラストガーデン株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2021年９月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。
（注３）SOMPOケア株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2021年９月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。
（注４）株式会社桜十字の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2021年９月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。
（注５）株式会社チャーム・ケア・コーポレーションの「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者作成の2021年８月６日付で公表した「2021年６月期通期決算説明資料」に基づき記載しています。
（注６）京王ウェルシィステージ株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2021年９月時点においてウェブサイトで公表または介護事業者へのヒアリングによる値を記載しています。
（注７）株式会社ベネッセスタイルケアの「売上高」及び「経常利益」は、その親会社（株式会社ベネッセホールディングス）作成の2021年６月28日付有価証券報告書に基づき2021年３月期の数値を記載しています。
（注８）トラストガーデン株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者より提供を受けた2021年３月期の数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注９）SOMPOケア株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者が2021年９月時点において決算公告で公表している2021年３月期の数値を記載しています。
（注10）株式会社桜十字の「売上高」は、介護事業者が2021年９月時点においてウェブサイトで公表している2020年度の数値（連結）を記載しています。また、同社の「経常利益」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
（注11）株式会社チャーム・ケア・コーポレーションの「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者作成の2021年８月６日付決算短信に基づき2021年６月期の数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注12）京王ウェルシィステージ株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（エ）有料老人ホームに係る介護事業者への事業調査の概要

本投資法人は、有料老人ホームの取得に際しては、外部専門家と協働して介護事業者の事業、財務内容及び遵法性等について、デューディリジェンスを実施し適切と判断しており、取得後においても、事業、財務内容及び遵法性等の状況についてのモニタリングを実施しており、本書提出日現在、保有する有料老人ホームの介護事業者は、いずれも、有料老人ホームに係る運営を適切に遂行できるものと判断しています。

6　投資リスク

参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／３　投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下において、本投資口及び投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関する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。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
- （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）ヒューリックグループへの依存に関するリスク
- （エ）インサイダー取引規制に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （イ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （ウ）PM会社に関するリスク
- （エ）費用に関するリスク
- （オ）専門家報告書等に関するリスク
- （カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
- （ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
- （コ）共有物件に関するリスク
- （サ）区分所有建物に関するリスク
- （シ）借地権等に関するリスク
- （ス）底地物件に関するリスク
- （セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （タ）転貸に係るリスク
- （チ）マスターリースに関するリスク
- （ツ）次世代アセット・プラス（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）に対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク
- （テ）将来における法令等の改正に関するリスク
- （ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- （ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク
- （ニ）開発物件に関するリスク
- （ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ハ）地球温暖化対策に係るリスク
④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦ 減損会計の適用に関するリスク
⑧ 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
⑨ 税制に関するリスク
（ア）導管性要件に関するリスク
（イ）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
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑩ その他
感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、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・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合があります。）。
また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口が譲渡できなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。そうした中でも、特に商業施設及びホテルの用途については、新型コロナウイルス感染症の拡大から、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、直ちに収益に悪影響を及ぼすとの懸念から株式市場での株価の下落圧力が掛かっており、本投資法人はオフィスを中心とした保有資産としつつも、一部において商業施設及びホテルを保有することから、本投資口もその例外ではありません。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、更に市場全体が悪影響を受けるおそれがあります。
以上の他、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。
また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。
加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、現時点において自己投資口の取得を決定した事実はなく、また、取得の決定が保証されるものではありません。また、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更又は役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーであるヒューリックからの転籍者又は出向者です。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は２兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、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。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務

に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

なお、本投資法人は、本書提出日現在、借入れに関する基本合意書に基づき一定の金融機関との間で資金借入れを行っており、借入時における担保提供は設定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されています。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑨税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

本投資法人は、資産の取得に際し、投資口の発行による資金調達のほか、適格機関投資家からの借入れ又は投資法人債による資金調達を行うことが通例です。しかしながら、本投資法人が希望する条件による投資口発行・貸出し・投資法人債発行がなされるとの保証はありません。また、借入れ又は投資法人債による資金調達に際しては、資金調達の準備を開始した後、それらの実行日までの間に金利が著しく変更される等のおそれがあり、そのような場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れによる資金調達を予定どおり行った後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、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、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。したがって、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、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、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要と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業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は2013年11月７日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けています。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人のスポンサーであるヒューリックが過去に示した業績ないし運用実績や、本投資法人が取得する予定の資産の過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではあ

りません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（iii）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ウ）ヒューリックグループへの依存に関するリスク

ヒューリックは、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の100%株主であるだけではなく、本投資法人に対して自ら又はヒューリックグループ企業を通じてスポンサーサポートを提供する会社です。また、ヒューリックは、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元です。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、ヒューリックを中心とするヒューリックグループと密接な関連性を有しています。また、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等の人材面でヒューリックグループへの依存度が高くなっています。

したがって、本投資法人が、ヒューリックグループから本書提出日現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、ヒューリックグループの業績が悪化した場合や、ヒューリックグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合、ヒューリックグループの経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

ヒューリックは、スポンサーサポート契約に基づき、自ら又はヒューリックグループ企業のいずれかが適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る情報を提供し、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。また、本投資法人の投資対象の一部（注）については、スポンサーが本投資法人と同様にスポンサーサポートを提供する私募リートに第一順位の優先交渉権が与えられ、本投資法人の優先交渉権は第二順位とされており、投資対象の一部について私募リートが優先して物件の取得を検討できるとされます（かかる優先交渉権の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略／（イ）外部成長戦略／（ｉ）優先交渉権の付与」をご参照ください。）。その結果、本投資法人の取得機会がその範囲で減少し、本投資法人において望ましいと考えるポートフォリオの構築や収益性の実現がしにくくなる可能性があります。

（注）東京コマーシャル・プロパティのうち東京23区以外に所在する「オフィス」、並びに次世代アセット・プラスのうち想定月額利用料が市場相場における高価格帯に属する施設以外の「有料老人ホーム」及び東京コマーシャル・プロパティに該当しないオフィス、商業施設が対象となる資産です。

また、ヒューリックは、自ら若しくはヒューリックグループ企業が出資し、又は、スポンサー若しくはヒューリックグループ企業の意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託しているアセットマネジメント会社が管理する特別目的会社が保有し若しくは今後開発し保有することになる適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも第三者に対して情報提供するのと同時に提供するものとされており、また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、契約締結日から３年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合又は契約内容が変更された場合、スポンサーから従来どおりのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、ヒューリックグループを含む利害関係者との間で事業及び取引機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります。この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）インサイダー取引規制に関するリスク

上場投資法人等については、金融商品取引法上、インサイダー取引規制が導入されています。また、上場投資法人等に係るインサイダー取引規制を踏まえ、金融商品取引法上、上場投資法人の資産運用会社の役職員が職務上知り得た上場会社等に係る重要事実の公表前における、他人に利益を得させ、又は当該他人の損失の発生を回避させる目的での上場会社等に係る未公表の重要事実の伝達及び取引推奨も禁止されています。

本投資法人及び本資産運用会社は、社内規程において、その役職員が本投資法人の投資口の取引等を行うことを原則として禁止しています。但し、一定の要件を満たす持投資口会を通じて一定の計画に従い継続的に上場投資法人の投資口の買付けを行う場合は、インサイダー取引規制の例外とされており（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第８号の２）、当該社内規程上も、上記要件を全て満たす持投資口会（以下「本持投資口会」といいます。）を通じて、本投資法人及び本資産運用会社の役職員が本持投資口会の定める規約その他の運営細則に従い本投資法人の投資口の買付けを行うことが認められています。本投資口会の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（７）資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容」をご参照ください。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、その役職員が職務上知り得た上場会社等に係る重要事実の公表前における、他人に利益を得させ、又は当該他人の損失の発生を回避させる目的での上場会社等に係る未公表の重要事実の伝達及び取引推奨の禁止を内部規則に追加する等、内部規程の整備と強化を行っています。

しかしながら、こうした法規制や内部態勢の整備と強化にもかかわらず、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、国内の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国におけるオフィスビルの賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントによる一定期間前の通知により期日前解約を認める旨を定めている場合が多いです。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、直ちに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような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費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

b. 不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、延滞賃料、原状回復費用その他の損害金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となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一つのテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c. 賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントにて賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、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等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致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。

本投資法人は、その保有資産及び取得を予定している資産（以下「保有資産等」といいます。）に関し、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸することがあり、その場合に既存テナントが退去したときは、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

固定賃料に加えて、不動産等のテナントの収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等のテナントの収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針」記載の投資方針に基づき、東京都及び東京都近郊の主要都市を中心とするポートフォリオを構築していく方針であるため東京都及び東京都近郊の主要都市における地震その他の災害や、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

（イ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）若しくは当該資産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）等が存在している可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていない欠陥や瑕疵等が存在する場合があり得るほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、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、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。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した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。これらの欠陥や瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年４月１日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年４月１日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法があるとは必ずしもいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵若しくは契約不適合について瑕疵担保責任若しくは契約不適合による担保責任を負担させ、又は売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第２項、第77条の２第２項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

（ウ）PM会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、PM会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM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PM会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託したPM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託したPM会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

（エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の２）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

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にとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査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、収集した資料等の範囲等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、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、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、土壌汚染等の環境上の問題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。

エンジニアリングレポート、地震リスク評価報告書等についても、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、瑕疵又は契約不適合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（不動産の欠陥、瑕疵又は契約不適合に関するリスクについては、前記「（イ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されてい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。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、全ての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、2013年７月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ物件の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。

（キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益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、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値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、保険契約で補填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ほか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、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が発生した場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、保有資産等について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害により損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限されたり賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで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。

（ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（コ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。
共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、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、当該不動産等の管理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。
さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大５年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条）。
他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動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、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。
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。
共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。
さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産等の共有者が変更される可能性があります。
共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（サ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に

服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件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、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、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いいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれその敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で所有権、賃貸借等を敷地利用権（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専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第８条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。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、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（シ）借地権等に関するリスク

a. 借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

b. 借家物件等に関するリスク

本投資法人は、建物（区分所有権等を含みます。）について建物の所有者（共有者等を含みます。）（以下本文節において「建物賃貸人等」といいます。）から賃借権その他の使用権の設定を受け、当該建物につき、本投資法人が直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物の持分等と一体的に又は単独でテナントへ転貸することがあります。

この場合、テナントから収受する賃料の額が、本投資法人から建物賃貸人等へ支払う賃料相当額を下回る場合には、かかる差額相当分につき、本投資法人に損失が生じ、これらの結果、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

また、建物賃貸人等から賃借権その他の使用権の設定を受けるにあたり、敷金及び保証金等を差し入れる場合があります。建物賃貸人等の資力の悪化や倒産等により、建物賃貸人等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。

加えて、民法上、本投資法人が建物賃貸人等との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該信託受託者とテナント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伴い損害賠償請求等がなされる可能性がないとはいえません。

c. 共同賃貸に関するリスク

本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する建物の持分等と一体的に他の共有者等と共同でテナントへ賃貸することがあります。この場合、前記「(コ)共有物件に関するリスク」に記載のとおり、共有物に係る敷金返還債務が共有者間の不可分債権とされることがあります。そのため、共同賃貸人の資力の悪化や倒産等により、共同賃貸人に差し入れられた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない場合には、本投資法人は、本投資法人の持分に対応する部分を超えてテナントに対してかかる返還を行うことを余儀なくされる可能性があり、その際、返還に応じた敷金等相当額を資力の悪化した共同賃貸人から回収できるとの保証はありません。

（ス）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、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）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得した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等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、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、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、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（民法第717条）。

本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、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、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われない又は支払が遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（タ）転貸に係るリスク

a. 転借人に係るリスク

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

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

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

（チ）マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じです。）は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ツ）次世代アセット・プラス（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル）に対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク

a. 有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルのオペレーターに関するリスク

本投資法人が投資する次世代アセット・プラスのうち、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルは、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供します。そこで、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、テナント候補となりうる事業体は限定されることとなります。テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

他方で、次世代アセット・プラスのうち、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルは原則としてテナントと長期の賃貸借契約を締結するため、退去する可能性は比較的低いと考えられますが、万一退去した場合には、賃貸面積の広いこと、テナント向けの個別仕様の物件が多いこと及び代替テナントとなりうる者が限定されていることから、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく低下すること、あるいは代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなること等賃貸借契約の条件が不利となることがあり、本投資法人の収益及び当該物件の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、本書提出日現在の有料老人ホームの介護事業者の財務基盤、実績、業容、社内態勢等に鑑み、当面、バックアップオペレーターを選任し、介護事業者の運営に係るバックアップをあらかじめ用意すべきとの必要性は低いものと考えています。しかしながら、オペレーターの業務運営に支障が生じた場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 物件の汎用性に関するリスク等

次世代アセット・プラスのうち、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルは、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、テナント又はオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。したがって、将来テナントやオペレーターが退去した際には、その建物を、オフィスや住居等の用途に容易に転用が可能でないことが一般的です。したがって、次世代アセット・プラスのうち、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルの用途の変更には、多額の費用が掛かり、又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されることで購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書提出日現在、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルのほか、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設を次世代アセット・プラスと位置づけていますが、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセット・プラスの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

c. 有料老人ホームに係る入居一時金に関するリスク

有料老人ホームにおいては、介護事業者は入居者から一定の入居一時金を収受する場合があり、入居一時金は有料老人ホーム毎に決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になります。本投資法人は、有料老人ホームを保有し介護事業者に賃貸する形式で運用を行っているため、有料老人ホームの物件を取得するに際し、入居契約及び入居一時金の返還債務を承継することは想定されません。したがって、有料老人ホームは介護事業者により管理されることとなりますが、介護事業者の事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者が介護事業者に対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める等、本投資法人としては、法的には許容できない対応を求めてこないとの保証はありません。

d. 有料老人ホームに係る制度改正に関するリスク

有料老人ホームに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が有料老人ホーム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。

e. テナント（オペレーター）が行うホテル営業に関するリスク

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドラインにおいて「ホテル」を次世代アセット・プラスの一つとして位置づけています。

ホテルからの賃料収入はテナント（オペレーター）が行うホテルの営業収益に依拠しており、不動産運用収入がホテル賃借人やホテル運営受託者のホテル運営（さらにホテル賃借人やホテル運営受託者によるホテル運営がホテル運営支援会社のノウハウ等）に依拠している場合があり、それらの運営能力如何による影響を受けることがあるほか、賃料の支払の安定性、特にホテルの収益等に応じた変動賃料を設定した賃貸借契約の場合にはその変動賃料部分については、運用資産からのホテル収益に大きく左右されます。

ホテル事業は、主として宿泊売上に依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。特に、ホテル収益に関しては過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。

また、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益落ち込みのリスクが比較的高いといえます。

海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。

ホテル業界は、国内外の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、伝染病・疫病の国内外における流行のほか、公共交通事業者のストライキ等といったトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

f. ホテル施設及び設備等の維持に関するリスク

ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、ＦＦ＆Ｅ（Furniture, Fixture&Equipment）と呼ばれる家具、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ホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。

施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上又はホテル収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、テナントが運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルのテナントがグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号、その後の改正を含みます。）等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、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、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、テナントの属性によっては、運用資産である不動産等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。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

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

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ニ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があり、竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

ａ．開発途中において、災害等により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

ｂ．工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

ｃ．竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク

ｄ．上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク

上記のリスクが顕在化した場合には、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ります。また、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれがあります。さらに、予定外の費用や損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は法令及び規約に従い、建物の増築、建替えその他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが生じることがあります。

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、その資産ポートフォリオの拡大（すなわち外部成長）とその収益の拡大ないし質の向上（すなわち内部成長）を目指して活動しており、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での物件取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行っており、したがって、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換のほか、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。その際、資産取得又は譲渡の決定は、本書提出日から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあり、その他、売主との間で締結した不動産又は信託受益権の売買契約において定められた一定の条件が成就しない等又はその他の理由により、取得を決定した資産を予定した期日に取得することができない場合があります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、本投資法人は、取得を決定した資産につき、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（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、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、

必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、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を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。
なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、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ますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得することとしています。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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、あるい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財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

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

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分

の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　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匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　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がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑨税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ニ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　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ることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「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。

今後の不動産市場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、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

⑨ 税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関す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に国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、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おいて、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致(税会不一致)が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（イ）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、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第５項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑩　その他

感染症の拡大、自然災害等に関するリスク
近時において、新型コロナウイルス感染症の感染が拡大しています。本投資法人の保有資産はオフィスが中心であり、これらの資産に対し、当該感染症の拡大及び長期化によるオフィスニーズの変化等については今後も注視する必要があります。一方で、本投資法人の保有資産の一部にはホテル及び商業施設があり、これらの資産に対する影響が懸念されます。ホテル及び商業施設においては、当該感染症の拡大や長期化による売上げ低迷に伴い、テナントからの賃料支払いが停滞し又は賃料減額請求が行われる可能性がありえるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化するおそれもあります。
また、当該感染症の流行が長期化した場合、本資産運用会社の業務が様々な形で停滞し、その結果、本投資法人の業績に悪影響が出る可能性があります。
新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測しがたいことから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響が出る可能性があります。
また、上記の他、一般に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人のみで回避することは困難であり、これら感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に多大な悪影響が発生する可能性があります。

（２）　リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。
具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされています。

そして、本投資法人は、「内部者取引管理規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、原則として売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。但し、一定の要件を満たす持投資口会を通じて一定の計画に従い継続的に上場投資法人の投資口の買付けを行う場合は、インサイダー取引規制の例外とされており（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第８号の２）、同規程上も、本持投資口会を通じて、本投資法人の役員が本持投資口会の定める規約その他の運営細則に従い本投資法人の投資口の買付けを行うことが認められています。本投資口会の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（７）資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容」をご参照ください。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事する全ての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、原則として売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。但し、一定の要件を満たす持投資口会を通じて一定の計画に従い継続的に上場投資法人の投資口の買付けを行う場合は、インサイダー取引規制の例外とされており（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第８号の２）、同規程上も、本持投資口会を通じて、本資産運用会社の役職員等が本持投資口会の定める規約その他の運営細則に従い本投資法人の投資口の買付けを行うことが認められています。本投資口会の詳細については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（７）資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容」をご参照ください。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

７　その他（規約の一部変更及び役員の選任）

2021年５月25日開催の第５回投資主総会において、本投資法人の規約を一部変更する議案及び役員を選任する議案が、本投資法人の提案のとおり承認可決されました。本書提出日現在における本投資法人の役員は、執行役員一寸木和朗、監督役員島田邦雄及び中村里佳です。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

ヒューリックリート投資法人　本店
（東京都中央区八丁堀二丁目26番９号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券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（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、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。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目２番１号 みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都中央区八重洲一丁目２番１号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。