【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年5月28日
【計算期間】	第34期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）
【発行者名】	日本リテールファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　難波　修一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 執行役員リテール本部長　　荒木　慶太
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【電話番号】	03-5293-7081
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期別		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月		2014年8月	2015年2月	2015年8月	2016年2月	2016年8月
営業収益	百万円	29,562	31,399	30,962	32,017	37,078
（うち賃貸事業収益）	百万円	(29,516)	(30,614)	(30,962)	(31,028)	(30,851)
営業費用	百万円	17,339	17,707	18,146	18,332	23,237
（うち賃貸事業費用）	百万円	(14,657)	(14,906)	(15,285)	(15,400)	(15,055)
営業利益	百万円	12,223	13,692	12,816	13,684	13,841
経常利益	百万円	9,613	11,061	10,217	11,154	11,396
当期純利益	(a) 百万円	9,613	10,658	10,731	10,912	10,820
純資産額	(b) 百万円	365,878	390,928	391,559	414,705	415,274
（対前期比）	%	(+0.0)	(+6.8)	(+0.2)	(+5.9)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	785,442	834,687	842,568	829,239	858,390
（対前期比）	%	(+1.0)	(+6.3)	(+0.9)	(△1.6)	(+3.5)
出資総額	百万円	338,940	363,254	363,254	387,198	387,198
（対前期比）	%	(0.0)	(+7.2)	(0.0)	(+6.6)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,308,198	2,430,198	2,430,198	2,552,198	2,552,198
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	158,512	160,862	161,122	162,489	162,712
1口当たり当期純利益（注3）	円	4,165	4,415	4,415	4,285	4,239
分配総額	(e) 百万円	9,613	10,158	10,216	10,719	10,846
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,165	4,180	4,204	4,200	4,250
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,165)	(4,180)	(4,204)	(4,200)	(4,250)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注4）	%	1.2 (2.4)	1.4 (2.8)	1.2 (2.4)	1.3 (2.7)	1.4 (2.7)
自己資本利益率（注4）	%	2.6 (5.2)	2.8 (5.7)	2.7 (5.4)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	46.6	46.8	46.5	50.0	48.4
（対前期増減）		(△0.4)	(+0.2)	(△0.3)	(+3.5)	(△1.6)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	95.3	95.2	98.2	100.3
［その他参考情報］						
賃貸ＮＯＩ （Net Operating Income） （注4）	百万円	20,748	21,805	21,914	21,767	21,812
ネット・プロフィット・マージン （注4）（注6）	%	32.5	34.0	33.0	34.1	29.2
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ（注4）（注6）	倍	8.6	9.0	8.8	9.4	9.7
1口当たりＦＦＯ （Funds from Operation）（注4） （注6）	円	6,695	6,582	6,770	6,293	6,217
ＦＦＯ倍率 （Funds from Operation）（注4） （注6）	倍	16.4	19.3	16.6	20.3	18.8
固定資産税等調整後1口当たり 分配可能額（注5）	円	4,158	4,359	4,412	4,256	4,234
固定資産税等調整後1口当たり ＦＦＯ（注5）（注6）	円	6,688	6,555	6,767	6,274	6,202

期別		第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月		2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年8月	2019年2月
営業収益	百万円	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680
（うち賃貸事業収益）	百万円	(30,199)	(30,999)	(31,967)	(31,898)	(30,680)
営業費用	百万円	17,603	17,268	17,495	18,813	17,577
（うち賃貸事業費用）	百万円	(14,689)	(14,190)	(14,444)	(15,481)	(14,558)
営業利益	百万円	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103
経常利益	百万円	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105
当期純利益	(a) 百万円	11,664	11,425	12,232	11,644	11,105
純資産額	(b) 百万円	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701
（対前期比）	%	(+0.3)	(+6.1)	(△2.0)	(+0.1)	(△0.1)
総資産額	(c) 百万円	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331
（対前期比）	%	(△0.2)	(+4.8)	(+0.5)	(△1.6)	(+1.1)
出資総額	百万円	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878
（対前期比）	%	(0.0)	(+6.4)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,552,198	2,667,198	2,618,017	2,618,017	2,618,017
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	163,253	165,704	165,385	165,480	165,278
1口当たり当期純利益（注3）	円	4,570	4,297	4,630	4,447	4,241
分配総額	(e) 百万円	10,846	11,455	11,545	11,597	11,597
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,250	4,295	4,410	4,430	4,430
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,250)	(4,295)	(4,410)	(4,430)	(4,430)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注4）	%	1.4 (2.7)	1.3 (2.6)	1.4 (2.7)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)
自己資本利益率（注4）	%	2.8 (5.7)	2.7 (5.3)	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	48.6	49.2	48.0	48.8	48.2
（対前期増減）		(+0.2)	(+0.6)	(△1.2)	(+0.8)	(△0.6)
配当性向	(e)/(a) %	93.0	100.3	94.4	99.6	104.4
［その他参考情報］						
賃貸ＮＯＩ （Net Operating Income） （注4）	百万円	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676
ネット・プロフィット・マージン （注4）（注6）	%	36.9	36.8	38.3	35.6	36.2
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ（注4）（注6）	倍	10.4	10.5	11.4	11.0	11.6
1口当たりＦＦＯ （Funds from Operation）（注4） （注6）	円	6,234	6,428	6,875	6,399	6,363
ＦＦＯ倍率 （Funds from Operation）（注4） （注6）	倍	18.0	15.9	14.8	15.8	17.5
固定資産税等調整後1口当たり 分配可能額（注5）	円	4,558	4,271	4,661	4,457	4,427
固定資産税等調整後1口当たり ＦＦＯ（注5）（注6）	円	6,222	6,404	6,852	6,397	6,360

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注2）本書に記載の各数値は、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。以下同じです。

（注3）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注4）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（　）内の数値は、第25期は会計計算期間184日、第26期は会計計算期間181日、第27期は会計計算期間184日、第28期は会計計算期間182日、第29期は会計計算期間184日、第30期は会計計算期間181日、第31期は会計計算期間184日、第32期は会計計算期間181日、第33期は会計計算期間184日、第34期は会計計算期間181日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。また、ＦＦＯ倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額　　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額　　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸ＮＯＩ	当期賃貸営業利益　　（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりＦＦＯ	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）／発行済投資口の総口数
ＦＦＯ倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりＦＦＯ

（注5）不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額（概算）及び1口当たりＦＦＯ（概算）を表しています。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

（注6）ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びＦＦＯの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めていません。

② 当期の資産の運用の経過

ａ．主な推移

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その上場から17年目となる2019年2月期には、保有資産の入替えの一環として、これまでの資産売却により得られた資金及び新規借入等により、2018年10月にＧビル南青山03の取得、2018年12月にＧビル神宮前08とラウンドワンスタジアム川崎大師店の取得を行いました。

その結果、当期末（2019年2月28日）時点では、取得価格の総額9,057億円（合計物件数101件）の資産を運用しております。

ｂ．投資環境と運用実績

ｉ．投資環境

（マクロ経済動向）

当期における日本経済は、台風や豪雨などの自然災害による個人消費の落ち込みが解消され、2018年10～12月期の国内総生産（GDP）が2四半期ぶりのプラスとなりました。堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善を背景として、内需が全体の成長率を押し上げた一方で、外需は中国経済の鈍化によりマイナスとなるなど、これまで好調に推移してきた企業業績の先行きにも注意が必要です。

資本市場は、各国の政治・政策運営の混乱や世界経済の減速懸念によりボラティリティの高い展開が続いていますが、J-REIT市場はディフェンシブ性と安定した利回りが評価され堅調に推移しました。特に2018年11月以降は、リスクを懸念した海外投資家の資金が流入し、時価総額の高い銘柄を中心に投資口価格が上昇しました。その後2018年12月後半には、世界的な株式市場の全面安の影響を受け、東証REIT指数が一時低下しましたが、2019年に入り再び上昇傾向を示しています。

（小売セクター動向）

小売セクターにおいては、堅調な企業業績や雇用環境・所得環境の改善を背景に、全世帯の消費支出は2018年12月、2019年1月と2か月連続増加となり、総務省は基調判断を「持ち直しの動きがみられる」と上方修正しています。2019年10月に予定されている消費税増税を見越した住居設備の修繕・維持や自動車整備費などいわゆる駆け込み需要による増加も見られます。増税後も、一時的には駆け込み需要の反動減があるものの、軽減税率の適用などにより、前回増税時ほどのインパクトにはならないとの予測もあり、消費は底堅く推移するものと考えています。また、2018年の訪日外国人客数は3,000万人を突破し、過去最高となったほか、訪日外国人による旅行消費額も過去最高を記録しました。また、Eコマースの拡大が続く中、小売り各社の中には、自社Eコマースサイトを拡充し、実店舗とEコマースの連動を図る動きや、Eコマース企業のポップアップ店進出など、顧客との接点を拡大し、訴求力を高める動きが活発になっています。

（不動産セクター動向）

国土交通省が発表した2019年1月1日時点の「平成31年公示地価」によると、商業地は4年連続で上昇しました。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても6年連続の上昇となり、特に大阪圏はインバウンドの効果による商業施設やホテル用地の需要増を背景に、前回の3.9%から5.1%に上昇率は拡大し、全国の商業地の上昇率トップ10において、大阪府が4地点、京都府が3地点の計7地点を占めました。地方においても商業地は2年連続のプラスとなり、なかでも札幌、仙台、広島、福岡の4市は平均で9.4%上昇するなど、上昇基調が更に強まり、地価の回復傾向が地方圏にも広がっています。

ⅱ．運用実績

このような環境の中で、当期については、コア資産新規3物件（Ｇビル南青山03、Ｇビル神宮前08、ラウンドワンスタジアム川崎大師店）の取得を実施しました。

更に、本投資法人は、これまでの運用実績で培われた柔軟なリテールマネジメント力を活かした「既存物件の価値向上」策の一環として川崎ルフロンの大規模リニューアルに取り組んでおり、メインテナントとして水族館を誘致する等、2019年4月以降、段階的なリニューアルオープンを予定しています。

本投資法人が保有する資産の当期末稼働率については、98.8%と川崎ルフロンのリニューアル等の影響により一時的に低下していますが、引き続き高い稼働率を維持しています。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は101物件、取得価格の総額9,057億円、鑑定評価額の合計10,083億円、総賃貸可能面積2,457,897.95㎡、テナント総数958、ポートフォリオ全体の稼働率は98.8%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注)については、主に既存物件における前期末比でのキャップレートの低下及び減価償却等の結果として、含み益は1,569億円（前期比+78億円）となりました。

(注)「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額です。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、Ｇビル南青山03（取得価格122億円）の取得のために、2018年10月に短期借入金95億円と長期借入金25億円の合計120億円の借入れを行いました。

また、2018年9月に既存の長期借入金205億円の返済資金に充てるために短期借入金60億円及び長期借入金145億円の借入れを行い、2018年12月に既存の長期借入金15億円の返済資金に充てるために長期借入金15億円の借入れを行い、2019年2月に既存の短期借入金130億円の返済資金に充てるために短期借入金55億円及び長期借入金75億円の借入れを行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は4,047億円、うち、短期借入金は80億円、長期借入金(注1)は3,592億円、投資法人債（グリーンボンド(注2)を含みます。）は375億円となりました。

当期末現在の長期負債比率(注3)については98.2%、固定金利比率(注4)については93.3%、LTV(注5)は50.7%となっております。

(注1)「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。

(注2)「グリーンボンド」とは、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則り、事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達する為に発行する債券をいいます。

(注3)「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額で除したものをいいます。

(注4)「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）、投資法人債並びに預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額で除したものをいいます。

(注5)「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

ｄ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益30,680百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は13,103百万円、経常利益は11,105百万円、当期純利益は11,105百万円となりました。

分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期未処分利益11,105百万円に、圧縮積立金取崩額461百万円及び一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した、総額11,597百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。

ｅ．決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算日後、本書の日付現在までの間に、以下のとおり資産の譲渡について決定しています。

〔イオン仙台中山〕
譲渡資産：不動産信託受益権
譲渡価格：9,920百万円
契約締結日：2019年4月12日
譲渡日：2019年8月9日（予定）
譲渡先：非開示(注)
損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約1,110百万円を計上する予定です。
(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

〔なるぱーく〕
譲渡資産：不動産信託受益権
譲渡価格：6,115百万円
契約締結日：2019年5月10日
譲渡日：2019年8月7日（予定）
譲渡先：非開示(注)
損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）において、不動産等売却損約1,042百万円を計上する予定です。
(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

（参考情報）

(1) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算日後、本書の日付現在までの間に、以下のとおり資産の取得を行っています。

〔m-シティ柏〕
取得資産：不動産信託受益権
所在地：千葉県柏市大山台一丁目10番 他
取得価格：5,520百万円
鑑定評価額：5,990百万円（価格時点：2019年2月28日）
契約締結日：2018年8月30日
取得日：2019年4月19日
取得先：非開示(注)
取得資金：自己資金
決済方法：引渡時一括
(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

(2) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡を予定しております。

〔大阪心斎橋8953ビル〕
譲渡資産：不動産信託受益権
譲渡価格：14,900百万円
契約締結日：2019年2月21日
譲渡日：2019年8月30日（予定）
譲渡先：非開示(注)
損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約2,757百万円を計上する予定です。
(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

(3) 本資産運用会社による合併契約の締結

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資産運用会社の子会社であり、MCUBS MidCity投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社との間で、本資産運用会社を吸収合併存続会社とし、MCUBS MidCity株式会社を吸収合併消滅会社とする合併（以下「本合併」といいます。）を2019年7月1日付で行うことを内容とする合併契約を、同年4月12日付で締結しています。本合併に伴い、本資産運用会社がMCUBS MidCity投資法人の資産の運用を受託することとなることから、本合併の効力発生を条件として、2019年7月1日付で、本資産運用会社における組織体制を変更することについて、本資産運用会社取締役会で決議が行われました。これに伴い、2019年7月1日付で本投資法人の運用体制が変更されることとなります。詳細については、後記「(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

a．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として後記「2 投資方針　(2) 投資対象　a．投資対象とする資産の種類　(ⅰ)主要投資対象の特定資産」及び同「(ⅱ)主要投資対象以外の資産」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資して運用を行うことを目的とします。

b．投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投信法第2条第1項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、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「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは大要以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

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

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

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

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

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報　第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

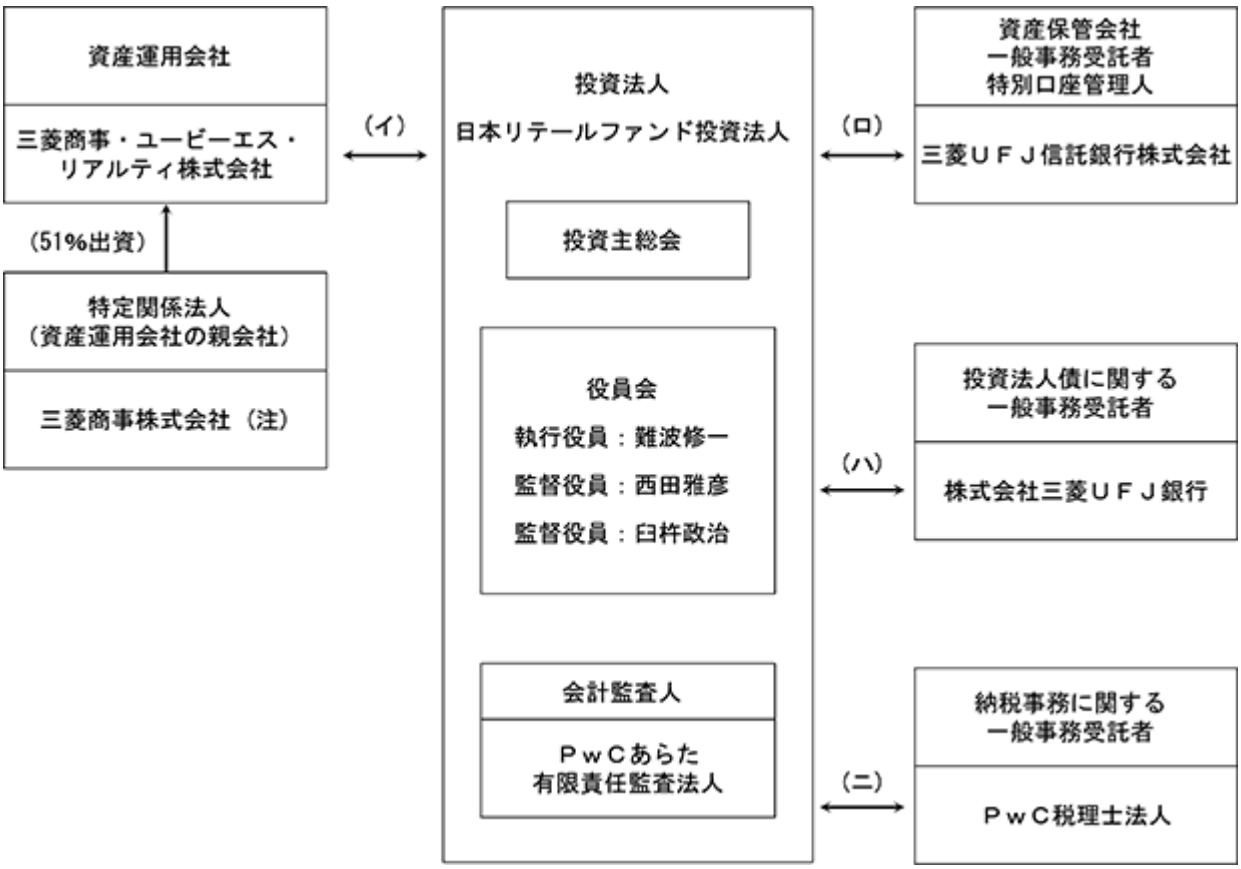
（注2）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含む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

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

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

(3) 【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

（イ） 資産運用委託契約／商標使用許諾契約

（ロ） 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

（ハ） 財務代理契約／元利金支払事務取扱契約

（ニ） 税務サービスに係る契約

（注）三菱商事株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

ｂ．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本リテールファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社	ⅰ．規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。 ⅱ．運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 ⅲ．上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。 なお、以上のほか、本投資法人に対してロゴマークの使用を許諾しています。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	一般事務受託者及び特別口座管理人兼資産保管会社	一般事務受託業務 ① 投資主名簿に関する事務 ② 本投資証券の発行に関する事務 ③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ④ 計算に関する事務 ⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ⑥ 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑦ 会計帳簿の作成に関する事務 ⑧ 納税に関する事務 資産保管業務 ① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 ② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管 ③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務 ④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	① 投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務 ② 投資法人債原簿に関する事務 ③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務 ④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務
ＰｗＣ税理士法人	納税事務に関する一般事務受託者	納税に関する事務（ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）
三菱商事株式会社	資産運用会社の親会社 運用資産の一部の売主 運用資産の一部の買主	本資産運用会社の株式の51%を保有しています。本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2009年3月26日、6,430百万円で「Ｇビル南青山01」を譲渡したほか、その他の本投資法人の運用資産の一部についても譲渡しています。また、本投資法人との間で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、本投資法人の運用資産であった不動産信託受益権の一部を本投資法人から取得しています。

ｃ．匿名組合出資の仕組み

本投資法人はその規約に基づき匿名組合出資持分その他の投資ビークルへの投資をすることがあります。本投資法人が匿名組合出資持分に投資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資し、本投資法人は匿名組合員として分配金を得ることになります。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ） 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第33条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会及び会計監査人により構成されています。

(i) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 （イ）投資主の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。本投資法人における投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第47条）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、本投資法人においては、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第48条）。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

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

(ii) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の執行役員の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第37条）。決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入されません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

(iii) 会計監査人

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

（ロ） 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続き

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。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月2回開催します。また、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、公認会計士1名、大学教授1名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

（ハ） 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を受け、また、監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することにより、執行役員の職務執行に関する監督業務を遂行しています。

また、会計監査人は本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行っていますが、更に財務諸表承認決議の役員会へ出席することにより、監督役員との相互連携を図っています。

（ニ） 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。前記のとおり、かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求めており、本資産運用会社等の法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託者及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、前記のとおり、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の他に産業ファンド投資法人（本投資法人及び産業ファンド投資法人を併せて以下「各本資産運用会社受託投資法人」と総称します。）からも資産の運用を受託しています。また、本資産運用会社の子会社であるMCUBS MidCity株式会社（以下「MidCity」といいます。）は、MCUBS MidCity投資法人（以下「MidCity REIT」といい、本投資法人及び産業ファンド投資法人と併せて以下「各リート」と総称します。）から資産の運用に係る業務を受託しています。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、本書の日付現在、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b．投資態度」に記載の商業施設を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっています。

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用及びMidCityへの投資情報の提供に際して各本資産運用会社受託投資法人及びMidCity REIT間における利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

（注）前記「(1) 主要な経営指標等の推移　②当期の資産の運用の経過　e.決算後に生じた重要な事実　(参考情報)　(3) 本資産運用会社による合併契約の締結」に記載のとおり、本資産運用会社はMidCityとの間で、本合併を2019年7月1日付で行うことを内容とする合併契約を同年4月12日付で締結しています。また、本資産運用会社は、本合併に伴い、MidCity REITの資産運用に係る業務を所管する部署として、同年7月1日付で本資産運用会社にオフィス本部を設置すると共に、投資情報の配分先をMidCityから本資産運用会社のオフィス本部に変更することを主な内容とする投資情報に係る優先検討権ルールの変更を行うことについて、同年4月12日付で決定しています。

a.　資産運用部門の分離とサポート体制

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部（以下、個別に又は総称して「フロント部門」ということがあります。）という2部門を設け、各本資産運用会社受託投資法人の資産運用について、運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、アクイジション本部においては、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を通じて、また、コーポレート本部においては、経理・継続開示業務及び資金調達業務等を通じて、フロント部門の業務をサポートする体制となっています。

b.　運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各本資産運用会社受託投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社の代表取締役社長による確認、資産運用検討委員会の承認並びに場合によっては取締役会の承認又はコンプライアンス委員会及び取締役会の承認が必要となりますが、かかる代表取締役社長の確認、資産運用検討委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各フロント部門の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他のフロント部門の事情は考慮しないものとしています。

c.　投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人から資産の運用に係る業務を受託しています。また、本資産運用会社の子会社であるMidCityは、MidCity REITから資産の運用に係る業務を受託しています。これに伴い、本資産運用会社は、本資産運用会社及びMidCityの業務形態、並びに、本資産運用会社がMidCityに対して親会社として物件情報の提供等のサポートを行うこと等に照らし、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各リートの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各リートでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。）に関して、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人本部（リテール本部及びインダストリアル本部を個別に又は総称していいます。以下同じです。）が優先して検討すべきか、MidCityに対する情報の提供の対象とすべきかを決定するルールを設けており、かかるルールに則った運営を行うこととしています（以下、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報を、投資情報検討会議規程に定めるところに従い、各本資産運用会社受託投資法人本部又はMidCityが、(i)各本資産運用会社受託投資法人本部の場合はMidCityに当該不動産等売却情報を提供することなく、かつ、他の各本資産運用会社受託投資法人本部に優先して、(ii)MidCityの場合は本資産運用会社からMidCityに対して当該不動産等売却情報を提供するとともにMidCityが各本資産運用会社受託投資法人本部に優先して、それぞれ検討できる権利を「不動産等売却情報に係る優先検討権」といいます。）。

i.　商業施設（注1）に係る優先検討権

商業施設（単一施設（注2）に限ります。以下本i．において同じです。）に関しては、リテール本部が第一優先検討権（第一順位の優先検討権をいいます。以下本c．において同じです。）を得るものとします。

（注1）「商業施設」とは、不動産を構成する建物が店舗その他の商業を目的とする施設の用途（以下「商業施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち商業施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注2）「単一施設」とは、単一物件（当該不動産の構造・用法・機能その他の事情を総合的に勘案して単一の不動産を構成すると認められる不動産をいいます。以下本c．において同じです。）のうち、単一の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本c．において同じです。「複合施設」とは、単一物件のうち、複数の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本c．において同じです。

ii．　産業用不動産に係る優先検討権

物流施設（注1）、工場・研究開発施設（注2）及びインフラ施設（注3）（以下、本c．において、併せて「産業用不動産」といいます。）（単一施設に限ります。以下本ii．において同じです。）に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

（注1）「物流施設」とは、不動産を構成する建物が輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注2）「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物が研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の用途（以下「工場・研究開発施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち工場・研究開発施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注3）「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物が交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の用途（以下「インフラ施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちインフラ施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

iii．　オフィスビル（注1）、居住用施設（注2）及びホテル（注3）に係る優先検討権

オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務所用途及び住宅用途の複合施設、事務所用途及びホテル用途の複合施設、住宅用途及びホテル用途の複合施設、並びに、事務所用途、住宅用途及びホテル用途の複合施設を含みます。ただし、事務所用途、住宅用途及びホテル用途以外の用途として用いられている部分が含まれる複合施設を除きます。以下本iii.において同じです。）に関しては、MidCityが第一優先検討権を得るものとします。

（注1）「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物が事務所用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち事務所用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注2）「居住用施設」とは、不動産を構成する建物が住宅用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

（注3）「ホテル」とは、不動産を構成する建物がホテル又は旅館の用途（以下「ホテル用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

iv．　複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

(i)　複合施設である商業施設

(a) 複合施設である商業施設に関しては、リテール本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設である商業施設の一部に、産業用不動産としての用途（以下「産業用不動産用途」といいます。）に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に商業施設が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議（詳細については後記「（ニ）　投資情報検討会議」をご参照下さい。以下同じです。）の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権（第一優先検討権に劣後する第二順位の優先検討権をいいます。以下本c．において同じです。）を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(ii)　複合施設である産業用不動産

(a) 複合施設である産業用不動産に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設である産業用不動産の一部に、商業施設用途に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、インダストリアル本部又はリテール本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(iii) オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務所用途、住宅用途及びホテル用途以外の用途として用いられている部分が含まれる複合施設に限ります。以下本(iii)において同じです。）

(a) オフィスビル、居住用施設及びホテルに関しては、MidCityが第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該オフィスビル、居住用施設又はホテルの一部に、商業施設用途に用いられている部分又は産業用不動産用途に用いられている部分のいずれか一方が含まれている場合、商業施設用途が含まれている場合にはリテール本部が、産業用不動産用途が含まれている場合にはインダストリアル本部が、それぞれ第一優先検討権を得るものとします。この場合、MidCityには常に第二優先検討権が付与されます。

(c) 上記(a)及び(b)の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に商業施設用途に用いられている部分及び産業用不動産用途に用いられている部分の双方が含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、これらの用途に用いられている部分の中において商業施設用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。ただし、床面積を基準に商業施設又は産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、MidCityには常に第三優先検討権（第一優先検討権及び第二優先検討権に劣後する第三順位の優先検討権をいいます。以下本ｃ．において同じです。）が付与されます。）。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(iv) 優先検討権を付与されたリテール本部又はインダストリアル本部は、MidCity（MidCityが次順位の優先検討権を有する場合に限ります。）又は次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権を付与することができます。なお、MidCityに対して優先検討権を付与した場合において、MidCityより、MidCity REITと各本資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する各本資産運用会社受託投資法人との共同投資の提案があった場合、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部においてこれを検討するものとします。

v. 複数物件（注）の不動産等売却情報に係る優先検討権

(i) 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記i．からiv．までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(ii)(a) 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合には、原則として、以下①から④までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合には、以下①から③までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。

① 複数物件の全部又は一部に商業施設が含まれている場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとします。

② 複数物件の全部又は一部に産業用不動産が含まれている場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

③ 複数物件の全部又は一部に商業施設及び産業用不動産のいずれもが含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、商業施設用途に用いられている延床面積の合計が最も大きい場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計が最も大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

④ 上記①から③までのいずれにも該当しない場合には、MidCityが第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定により第一優先検討権を付与されたリテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合は、上記①及び②の場合においてはMidCityに第二優先検討権を付与することとします。また、上記③のうちリテール本部が第一優先検討権を得た場合においてはインダストリアル本部が、上記③のうちインダストリアル本部が第一優先検討権を得た場合においてはリテール本部が、それぞれ第二優先検討権を得るものとし、第二優先検討権を付与されたインダストリアル本部又はリテール本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、MidCityが第三優先検討権を得ることとします。上記(a)の規定により第一優先検討権を得たリテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合は、上記③の場合においては、リテール本部が第一優先検討権を得た場合においてはインダストリアル本部が、インダストリアル本部が第一優先検討権を得た場合においてはリテール本部が、それぞれ第二優先検討権を得ることとします。

(c) 上記(a)及び(b)の規定にかかわらず、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、優先検討権者（後記「（ニ）投資情報検討会議」において定義されます。以下同じです。）及び各優先検討権者の順位を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。

(d) 優先検討権を付与されたリテール本部又はインダストリアル本部は、MidCity（MidCityが次順位の優先検討権を有する場合に限ります。）又は次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権を付与することができます。なお、MidCityに対して優先検討権を付与した場合において、MidCityより、MidCity REITと各本資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する各本資産運用会社受託投資法人との共同投資の提案があった場合、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部においてこれを検討するものとします。

（注）「複数物件」とは、単一物件の集合をいい、単一施設の集合の場合、複合施設の集合の場合、又は、単一施設及び複合施設の集合の場合のいずれもが含まれます。以下本c.において同じです。

vi. 底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

(i) 底地に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記i. からiv. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(ii) 当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、上記v. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

vii. 開発用地（借地権が設定されていない土地をいいます。以下本c. において同じです。）に係る優先検討権

(i) 開発用地に関しては、アクイジション本部が当該開発用地に最も適切であると思われる施設の計画（以下「開発計画」といいます。）を立案し、当該開発計画において当該開発用地に係る借地権を利用するものとされている施設（以下「計画施設」といいます。）の用途を基準に、上記i. からiv. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(ii) 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記v. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

(iii)上記(i)及び(ii)の規定にかかわらず、当該開発用地の形状・区画・土壌・地質等並びに当該開発用地の周辺の土地利用状況及び経済状況その他当該開発用地に関連する事情に照らし、上記(i)において立案された開発計画が当該開発用地に適していることが客観的に明らかであるといえない場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、開発計画を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。

viii. 優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とします。

(i) 物件の売主（当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。）により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(ii) 覚書等に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(iii)契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(iv) 本資産運用会社からMidCityに対する不動産等売却情報の提供が守秘義務その他の法令又は契約上の義務により禁止されている不動産等売却情報

ix. 優先検討権者の決定手順

(i) 個別物件の優先検討権者の決定については、アクイジション本部長が当該情報に係る要素を確認し、決定します。

(ii) アクイジション本部長は、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、投資情報検討会議に報告します。

(iii)投資情報検討会議の構成員は、アクイジション本部長の決定が投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認めた場合、異議を述べることができます。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議は、当該決定の同規程その他の社内規程適合性について審議します。

(iv) 投資情報検討会議の審議の結果、アクイジション本部長の決定について修正することが承認された場合、アクイジション本部長は、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。

x. 優先検討権の概要

(i) 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から10営業日とします。ただし、アクイジション本部長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。なお、優先検討権者の決定に関するMidCityへの連絡は、事務局が行います。

(ii) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するリテール本部長又はインダストリアル本部長は、投資情報検討会議において、優先検討期間終了時までに、取得検討を継続するか否かを意思表明しなければなりません。なお、MidCityの意思表明の内容については、事務局が報告します。

(iii)優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するリテール本部長又はインダストリアル本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表明するにあたっては、その合理的な理由を明らかにしなければなりません。また、事務局は、MidCityから取得検討を継続するか否かの意思表明を受ける場合には、その合理的な理由についても確認することとし、MidCityの意思表明の内容を報告する際に、当該確認結果についても併せて報告しなければなりません。

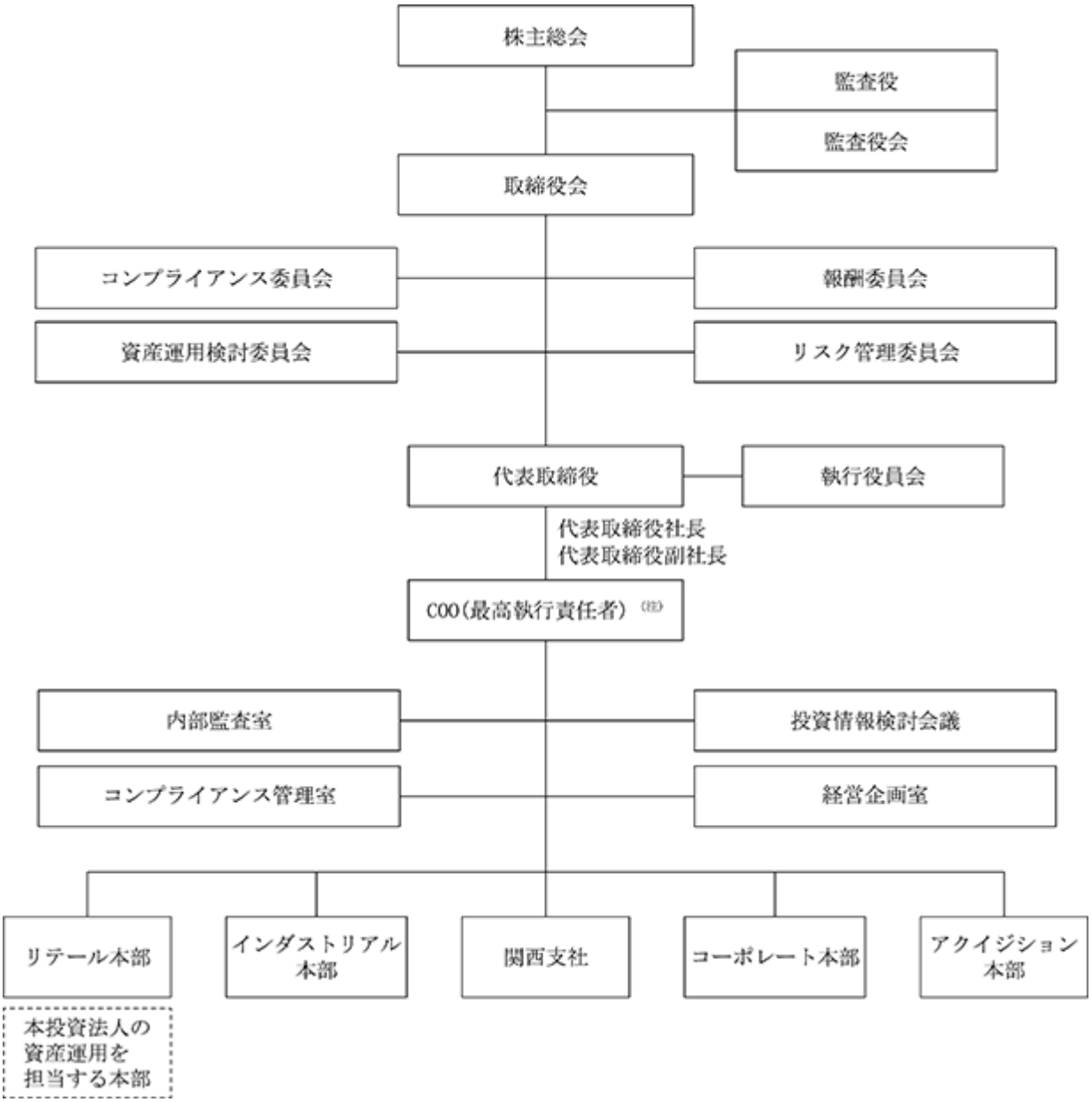
(iv) 投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表明が各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するリテール本部長若しくはインダストリアル本部長からなされ又は事務局から報告された場合には、原則として、当該取得検討が終了するまでの間、優先検討期間が自動的に延長されます。ただし、投資情報検討会議における審議の結果、合理的な理由が存在しないと判断された場合には、優先検討期間は延長されないものとします。

(v)　投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表明がなされた場合又は優先検討期間終了時までに何らの意思表明もなされなかった場合には、当該優先検討権者の優先検討権は失効し、当該不動産等売却情報に係る優先検討権は、次順位の優先検討権者に移転するものとします。この場合において、次順位の優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、上記(i)に定めるところによるものとします。

(vi)　優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するリテール本部長又はインダストリアル本部長は、投資情報検討会議において一旦不動産等売却情報の取得検討を継続する旨の意思表明をした場合においても、その後、当該不動産等売却情報の取得検討を継続しないことを決定した場合には、次順位の優先検討権者がいることに鑑み、速やかに投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表明をしなければなりません。

（イ） 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



（注）COO(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

（ロ） 業務分掌体制

リテール本部、アクイジション本部、コーポレート本部、経営企画室、コンプライアンス管理室及び内部監査室並びに関西支社の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織		業務の概略
リテール本部		
	不動産投資・運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項 v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項 vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 vii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕等を含みます。） viii. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 ix. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
	投資法人管理業務	i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項 iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 vi. 東京証券取引所及び米国Securities & Exchange Commission等の開示規定で定められた本投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 vii. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 viii. 本投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ、提出 ix. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、投資法人規約、資産管理計画書等を含みます。） x. 本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口 xi. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記x.を除きます。） xii. 本投資法人の公告に関する事項 xiii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 xiv. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xv. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
アクイジション本部		
	投資関連業務	i.　投資戦略の立案に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 ii.　投資基準の起案及び管理に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 iii.　投資対象資産の発掘に関する事項 iv.　投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v.　投資対象資産の評価、選定に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 vi.　投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 vii.　運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii.　不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 ix.　投資情報検討会議に係わるサポートに関する事項 x.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii.　上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	業務管理関連業務	i.　本資産運用会社及び本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii.　子会社を含む本資産運用会社の予算に関する事項 iii.　本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理 iv.　不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 v.　本資産運用会社及び本投資法人の会計監査に関する窓口 vi.　経理規程及び経理に関する手続きの策定・管理に関する事項 vii.　本投資法人の支払い指図に関する事項 viii.　本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 ix.　一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)(月次財務報告)に対する窓口 x.　その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 xi.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiv.　上記各事項に関連したその他の事項
	財務関連業務	i.　本投資法人の財務方針の策定 ii.　本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii.　本投資法人の取引金融機関との窓口 iv.　格付機関等に対する業績説明 v.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii.　上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	総務・IT推進関連業務	i.　社内危機管理及びBCPに関する事項 ii.　本資産運用会社の公告に関する事項 iii.　社内総務・庶務に関する事項 iv.　情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発監理、情報セキュリティ管理に関する事項 v.　所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vi.　文書の企画管理とファイリングに関する事項 vii.　宅地建物取引業に基づく事務 viii.　登記等に関する事項 ix.　規程等の管理に関する事項 x.　印章等の管理に関する事項 xi.　内部統制基本方針に関する事項 xii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiv.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xv.　上記各事項に関連したその他の事項
	企画調査関連業務	i.　不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 ii.　調査・分析結果を活かした本投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートに係る事項 iii.　本投資法人の投資主との関係維持／強化のサポートに係る事項 iv.　サステナビリティ・コミッティー運営に関する事項 v.　新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口 vi.　本資産運用会社及び本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項 vii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 viii.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 ix.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 x.　上記各事項に関連したその他の事項
	人事関連業務	i.　子会社を含む人事戦略（人事制度、人事施策及び人材開発）の策定 ii.　人事労務の運営・管理に関する事項 iii.　採用・教育・研修に関する事項 iv.　昇格・評価・報酬に関する事項 v.　福利厚生・社会保険等に関する事項 vi.　報酬委員会に関する事項 vii.　懲戒に関する事項 viii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi.　上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	エンジニアリング関連業務	i. 建築関連法令改正等の必要情報収集の一元化と情報共有に関する事項 ii. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 iii. 投資対象資産及び運用対象資産における大規模リニューアル、開発及びバリューアッドに係るサポートに関する事項 iv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 v. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 vii. 上記各事項に関連したその他の事項
	リスク管理関連業務	i. リスク管理委員会及び本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ii. 資産運用検討委員会に関する事項 iii. 取引先管理に関する事項 iv. 投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項 v. 上記各事項記載の事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項記載の事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項記載の事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項記載に関連したその他の事項
経営企画室		
	経営企画関連業務	i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 ii. 子会社を含む全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 子会社を含む本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 vii. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 viii. 経営情報の提供に関する事項 ix. 株式、株主及び株主総会に関する事項 x. 決裁権限に関する事項 xi. 取締役会に関する事項 xii. 執行役員会に関する事項 xiii. 秘書業務に関する事項 xiv. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xv. 一般社団法人不動産証券化協会及び投信協会等の業界団体との窓口（ただし、投信協会については会員調査部及び各種届出等、月次財務報告に対する窓口を除きます。） xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	i.　法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii.　法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii.　内部者取引の管理等に関する事項 iv.　個人情報管理に関する事項 v.　重要契約書の文書審査 vi.　広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii.　企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 viii.　役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix.　コンプライアンス規程に関する事項 x.　コンプライアンス委員会に関する事項 xi.　コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xii.　反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含む。） xiii.　苦情・紛争処理に関する事項 xiv.　従業員等からの問合せ、通報等への対応 xv.　コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xvi.　社内規程等の体系の検証・提案 xvii.　金融庁、国土交通省及び投信協会（会員調査部及び各種届出等）に対する窓口 xviii.　投資情報検討会議に関する事項 xix.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xx.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxi.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxii.　上記各事項に関連したその他の事項
内部監査室	i.　各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii.　内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii.　特に定める事項の監査に関する事項 iv.　子会社を含む金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。） v.　主要株主による業務監査の窓口 vi.　従業員等からの問合せ、通報等への対応 vii.　内部統制整備に関する事項 viii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi.　上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
関西支社	i.　関西地域における、本資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等との協力体制の構築・拡充又はこれら取引先及び業務委託先等からの情報収集に関する事項 ii.　関西地域における本資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等から収集した情報の各室長及び各本部長等への提供に関する事項 iii.　コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員のコンプライアンスチェック及び指導に関する事項 iv.　コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員の労務管理に関する事項 v.　経営企画室の指導の下に行う、関西地域における業界団体等の窓口 vi.　コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員の事務に関するサポート業務 vii.　コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域におけるクレームの第一次対応窓口及びこれに関連する本社への報告 viii.　支社内における総務・庶務・秘書業務に関する事項 ix.　支社内におけるリスク管理に関する事項 x.　上記各事項に関連したその他の事項

（ハ）　委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会及び報酬委員会の4つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための取締役会の諮問機関であり、意思決定機関としての機能を有しません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。リスク管理委員会においては、個別の投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、委員長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないリテール本部又はインダストリアル本部に所属する者の参加可否を決することができます。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

ａ．資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則としてリテール本部長の申立てに応じて開催し、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、本資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、執行役員、コンプライアンス管理室長及び外部の不動産鑑定士、その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。なお、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、副社長が委員長の任に当たります。また、社長及び副社長がいずれも事故その他の理由により出席することができないときには、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。執行役員は、自らが事故その他の理由により出席できないときは、その所属する本部・室の部室長を自らの代理人として指名し委員会に出席させることができます。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして委員会に招聘することができます。
審議事項	ｉ．　投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連 （ｉ）　投資方針、投資基準に関する事項 （ii）　分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど） （iii）運用管理方針、運用管理基準に関する事項 （iv）　投資法人の予決算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(設備機器類の更新、経年劣化対応等、修繕を主な内容とする工事をいいます。)と機能向上工事(初期性能や初期機能の向上に資する工事をいいます。)を分別して集計し、工事費総額1億円以上のものは列記の上、承認を得ます。 （v）　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（資産の取得・処分計画、増資・投資法人債その他債券の発行・短中期借入を含む資金調達計画など） （vi）　IR計画の概要（方針、戦略など） ii．　資金調達関連 （i）　投資法人の長期借入の実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） （ii）　投資法人の長期借入に係る繰上げ返済 （iii）投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） （iv）　投資法人債その他債券の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 （v）　投資法人の増資に関する提案（投資口等の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） （vi）　投資法人の資金調達に係るデリバティブ取引の実施 （vii）その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項 iii．資産の取得・処分関連 （i）　資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・クライテリアに基づく評価 ・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項

	iv.　資産の運用管理関連 (i)　起用先プロパティ・マネジメント会社の包括選定（包括リスト承認） (ii)　承認済の包括リスト以外からのプロパティ・マネジメント会社の選定 (iii)　資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。）（ただし、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） (iv)　既取得の個別の資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。） (v)　個別の資産において総額1億円以上の大規模修繕や資本的支出、又はテナントのために行い、かつ当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出（ただし、予算内の機能維持工事及び原状回復工事を除くものとし、後記(viii)に該当するものはかかる定めに従います。） (vi)　個別の資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッション（本来はテナント実施工事とされるものをオーナー側で負担するものをいいます。）に係る修繕/資本的支出 (vii)　主要テナント（個別の資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が1億円以上のテナントをいいます。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。または、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） (viii)個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの ・総額1億円以上の工事が発生するもの ・建物面積の2分の1以上又は総収入ベースで30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え（建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。）（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他機能向上工事を伴うもの（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他、コンプライアンス管理室長、アクイジション本部エンジニアリング統括部長が必要と判断するもの (ix)　テナント延滞債権に係る償却 (x)　保険の付保範囲の決定、又は変更 (xi)　2億円超の重要な保険金請求・受取の合意・解決 (xii)　業務委託先の包括選定（物件単位・プロジェクト単位を含む包括リストの承認） (xiii)承認済の包括リスト以外からの業務委託先の選定 (xiv)　その他、資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項 v.　その他 (i)　投資法人の合併・解散に関する事項 (ii)　投資法人資産運用委託契約に関する事項 (iii)　調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iv)　会計監査人の選定 (v)　その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項 (vi)　委員長が必要と判断する事項

審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、本資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行います。 委員会へ申立てした議案につき、委員長が再度付議すべきと判断したときは、申立者は、再審議の申立てを行います。 決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議又はテレビ会議システムを用いた方法による出席を可とします。）、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。 なお、委員長は、事務局を通じ、委員会を書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、申立者を除く議決権を有する委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の議決権の行使を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、この場合においても、コンプライアンス管理室長は否決権を有します。 上記のいずれの方法の決議においても、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、リスク管理委員会とも連携し、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	コンプライアンス管理室長を委員長とし、社長、副社長、コンプライアンス担当取締役、本部長、コーポレート本部リスク管理部長、外部専門家（以下「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス管理室長が事故その他の理由により出席することができない場合または代理人が出席する場合には、コンプライアンス担当取締役が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス管理室長及びコンプライアンス担当取締役のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合またはいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。各委員は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、常勤監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	i．　本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者と本投資法人との間の取引（ただし、後記「③ 投資運用の意思決定機構」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項 ii．　役職員の重大なコンプライアンス違反の処理に関する事項 iii．訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項 iv．　苦情等のうち、本資産運用会社に対する重大な苦情等の処理・取扱方針に関する事項 v．　コンプライアンス上、不適切な行為（疑義がある行為を含みます。）の処理に関する事項 vi．　本資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針 vii．コンプライアンス・プログラムの策定、改定に関する事項 viii．本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ix．　その他、コンプライアンス担当取締役又はコンプライアンス管理室長が必要と判断する事項
審議方法等	決議は、委員の過半数が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス管理室長（コンプライアンス管理室長が、自らが事故その他の理由により出席することができないときに指名し出席させた代理人を含みます。以下同じです。）及び外部委員は、それぞれ否決権を有します。

(ニ) 投資情報検討会議

本資産運用会社においては、投資対象資産に係る案件がリテール本部又はインダストリアル本部及びMidCityに対して社内規程に適合する形で適切に配分されているかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本投資法人及び産業ファンド投資法人の間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人に対する業務の忠実性を確保すること及びMidCityへの適正なサポートの実現を図ることを目的としています。

当該会議の構成、審議の方法等は、以下のとおりです。

構成員	コンプライアンス管理室長、リテール本部長及びインダストリアル本部長をもって構成し、コンプライアンス管理室長を議長とします。コンプライアンス管理室長、リテール本部長及びインダストリアル本部長は、出席することが困難なときは、コンプライアンス管理室長の場合はその室員、リテール本部長又はインダストリアル本部長の場合はその本部員をそれぞれ指名し、指名した職員をもって、代理させることができます。 上記にかかわらず、コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合はその室員を出席させることができるものとします。その他コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合には、アクイジション本部長その他審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。 常勤監査役は、投資情報検討会議に出席し意見を述べることができます。 投資情報検討会議はコンプライアンス管理室長が招集するものとし、原則として、毎週1回以上開催するものとしますが、コンプライアンス管理室長が必要と判断した場合には、臨時の投資情報検討会議を随時開催することができるものとします。
審議事項	投資情報検討会議は、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとします。 (1)不動産等売却情報に関し、MidCity又は個別の各本資産運用会社受託投資法人本部のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位の決定（以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。）の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証 (2)優先検討権者の優先検討の終了の決定の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証 (3)その他上記各事項に付随又は関連する事項
審議方法等	投資情報検討会議の開催にあたっては、構成員の全員の出席を要するものとします（なお、代理による出席も出席したものとみなされます。）。 投資情報検討会議の決議は、コンプライアンス管理室長を含む出席構成員の3分の2以上の賛成によるものとします。なお、コンプライアンス管理室長（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとします。

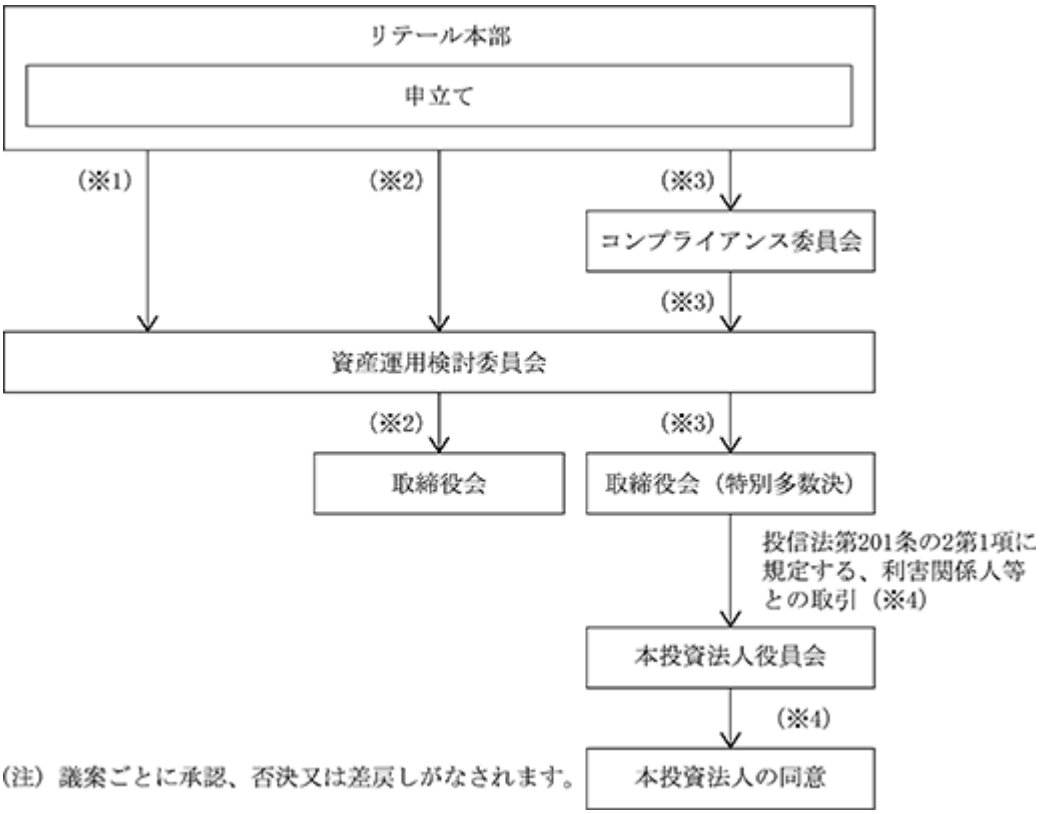
（ホ） 執行役員会

執行役員会は、代表取締役社長より諮問を受け、本資産運用会社の経営上の重要事項について検討することにより、本資産運用会社の執行役員が有する実践的な知見や経験等を当会社の経営に活用することを目的とします。

委員	代表取締役社長を議長とし、代表取締役副社長、常務執行役員及び執行役員、その他代表取締役社長が指名した者をもって構成されます。ただし、当該構成員が関連した人事評価に関する場合又は当該議案につき特別な利害関係を有する場合等、特定の構成員の出席が適当でないと議長が判断する場合、議長は当該議案につき、当該構成員の審議への参加を認めないこととすることができます。代理人による出席は原則として認められませんが、やむを得ない事由があり、議長が事前に許可した場合には、この限りではありません。 また、常勤監査役、コンプライアンス管理室長及びその他代表取締役社長が指名した者は執行役員会に陪席することができます。
審議事項	・事業戦略（組織、経営資源配分及び予決算）に関する事項 ・市場戦略に関する事項 ・経営政策（経営課題への対策、社内規程の制定・改廃等）に関する事項 ・人材開発に関する事項 ・上記事項のほか、議長が必要と認めた事項
審議方法等	審議は、議長及び審議に加わることのできるその他構成員の過半数の出席をもって行います。執行役員会の審議事項に係る意思決定権者が代表取締役社長である場合、代表取締役社長は意思決定に際し執行役員会における審議の内容及び結果を尊重するものとします。

③　投資運用の意思決定機構

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下、本③において「利害関係者」といいます。）との間の取引（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。



※1…資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。

※2…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等については、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、資産運用検討委員会及び取締役会における承認を得ます。

※3…利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項については、利害関係者取引規程、コンプライアンス委員会規程、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会における承認並びに取締役会における承認（特別多数決）を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認及び取締役会における承認（特別多数決）は不要となります。

※4…投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、リテール本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

ii. 資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。

iii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス管理室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長、各委員及び常勤監査役に意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。

iv. 資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、委員による決議により意思決定を行います。決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行うものとし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には、否決権を有します。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等、取締役会規則に定める事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、取締役会における承認も必要となります（この場合、取締役会においては、8人の取締役の内6人以上の賛成をもって承認を得ることとなります。本③において、以下同じです。）。更に、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認及び取締役会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があり、かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記vi.及びvii.に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行いますが、かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。

v. 本投資法人が、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に定める者をいいます。）との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

vi. 資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。

vii. 投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実行に先立ち実行伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、承認を得た行為及びそれに付随する行為を行うことができます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者との取引において遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社は、投資者保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則としており、当該原則に従って、リスク管理にあたっています。具体的には、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

(5) 【投資法人の出資総額】（本書の日付現在）

出資総額	411,878,082,160円
本投資法人の発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	総数	増減	総額	
2014年9月25日	公募増資	119,500	2,427,698	23,816	362,756	（注1）
2014年10月22日	第三者割当増資	2,500	2,430,198	498	363,254	（注2）
2015年9月9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	（注3）
2015年10月7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	（注4）
2017年3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	(注5)
2017年3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	(注6)
2018年2月9日	消却	△49,181	2,618,017	―	411,878	(注7)

（注1）1口当たり発行価格205,702円（引受価額199,300円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価額199,300円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
（注3）1口当たり発行価格202,566円（引受価額196,261円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価額196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
（注5）1口当たり発行価格221,382円（引受価額214,605円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注6）1口当たり発行価額214,605円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
（注7）2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年１月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(6) 【主要な投資主の状況】

2019年2月28日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住　　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注2）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	415,000	15.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-11	406,198	15.51
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	103,634	3.95
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	101,258	3.86
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	85,256	3.25
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	56,961	2.17
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目5-2	48,241	1.84
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	37,551	1.43
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	37,304	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A	32,552	1.24
合 計		1,323,955	50.57

（注1）上記記載の情報は、2019年2月28日現在の日本リテールファンド投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。
（注2）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

（参考）2019年2月28日現在の所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下のとおりです。

	所有者別投資主数（人）	比率（%）	所有者別投資口数（口）	比率（%）
個人その他	16,342	93.85	120,752	4.61
金融機関（特例証券会社を含みます。）	230	1.32	1,552,797	59.31
その他の法人	288	1.65	76,379	2.92
外国法人・個人	553	3.18	868,089	33.16
合計	17,413	100.00	2,618,017	100.00

2【投資方針】

(1) 【投資方針】

a．基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

b．投資態度

本投資法人は、商業施設の投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費トレンドの変化を見据え、より長期的な視点を持って立地やテナントの代替性及び継続性、商業施設の業種・業態を慎重に見極めながら、商業不動産の保有・賃貸事業を展開することが重要と考えており、社会構造・小売環境の変化に対応できる立地優位性の高いポートフォリオを構築することを基本とします。具体的には、以下のような投資を行います（規約第14条）。

① 本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル（注1）から郊外型ショッピングセンター（注2）、ロードサイド型店舗（注3）等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します。

（注1）都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて展開している物販・サービス関連店舗等を含んだ商業施設をいいます。

（注2）郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でのアクセスが容易な郊外の敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテイメント施設として提供されている高度集積型商業施設、並びに各種サービス関連施設も含みます。

（注3）ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

② 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

③ 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産について、上記ａ．に定める基本方針に従い、原則として、賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがあります。

④ 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

⑤ 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の価額の合計額が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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上になるようにします。

⑥ 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとします。

⑦ 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。（以下「投信法施行令」といいます。））第116条の2に定める場合において、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとします。

本資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の(ⅰ)から(ⅶ)に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュ・フローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

(ⅰ) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗等の商業施設又は主として商業施設を裏付けとする特定資産とします。

(ⅱ) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、消費者動向等のトレンドに対応した多種多様な商業施設の業種及び業態への厳選投資及び地域や賃借人の属性による分散投資を通じ、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる最適なポートフォリオを構築します。

また、マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場及び小売業の動態変化の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。

ａ．商業施設の業種及び業態の分散

本投資法人は商業施設の立地特性、対象商圏、施設規模等、様々な要素を考慮した、「プライム」（日本を代表する商業地に立地する商業施設）、「ターミナル駅前」（豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設）及び「住宅地駅前」（人口密集地の駅周辺に立地する商業施設）からなる「コア」、「郊外モール」（郊外エリアに立地する大型ショッピングモール）及び「バリューアッド」（利回りが高くアップサイド余地の高い資産）からなる「準コア」、並びに「GMS・ロードサイド」（GMS・ロードサイド型施設・その他投資採算性の低い資産）からなる「サブ」の3つの投資ターゲットを設定しています。サブ資産の譲渡とコア資産の取得による資産入替えを通じ、コア資産比率を向上させ、ポートフォリオの更なる安定性・成長性の向上を図ります。

＜投資ターゲット＞

コア	プライム	日本を代表する商業地に立地する商業施設
	ターミナル駅前	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
	住宅地駅前	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
準コア	郊外モール	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
	バリューアッド	利回りが高くアップサイド余地の高い資産
サブ	GMS・ロードサイド	GMS・ロードサイド型施設・その他投資採算性の低い資産

ｂ．地域による分散

投資対象地域は、原則として、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）、名古屋圏（愛知県をいいます。）及び大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいいます。）をいいます。以下同じです。）及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。

ｃ．賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間及び当該賃借人の信用リスクについて注視するものとし、賃貸借契約残存期間については、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、定期的に見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

ｄ．海外不動産への投資

海外不動産への投資にあたっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク及び為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断することとします。

(iii) 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件ごとに建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに法務調査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

ａ．商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持ってきます。したがって、商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生の余地等も含めて、慎重に分析を行います。

ｂ．賃貸借契約の内容

賃貸期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

ｃ．建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

ｄ．権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(iv) 物件取得方法に関する方針

前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3 投資リスク　ａ．リスク要因　⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク　(リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合等必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

（ｖ） 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

物件運用に際しては、競争原理を導入し、個々の運用不動産の特性に適合したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、個々の不動産の特性に応じて、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

保有する不動産及び保有する資産対応証券等の処分・入替えについては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(vi) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。ただし、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいいます。）に限ります。）に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）については、資金調達市場の環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安としては45%から55%のレンジを設定します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

ａ．借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料等が、その時点における金利情勢によって決定される等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

ｂ．将来の借換時のリスクの低減及び将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金等の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメント・ライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3 投資リスク　ａ．リスク要因　③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク　(ロ)新投資口の発行、 借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク」をご参照下さい。

(vii) 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」ということがあります。）を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

プロパティ・マネジメント会社の行う運営管理業務の具体的内容は、各々の運用資産の特性に応じて様々ですが、いずれの資産についても共通の業務として、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、建物の修繕に関する管理等が挙げられます。更に、一部のマルチテナント型資産等においては、テナント売上金管理、販売促進活動の企画立案及び実施等もプロパティ・マネジメント会社の行う業務の重要な一部となっています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社との委託契約期間については柔軟性を確保することとし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(viii) 本資産運用会社との商標使用許諾契約について

本投資法人は、本資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が本投資法人の資産を運用していることを表示することを目的として、本資産運用会社よりロゴの商標使用許諾を受けており、当該ロゴに本投資法人の商号を併記して使用することがあります。

(2) 【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類

(ｉ) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）

(a) 本投資法人は、前記「(1)投資方針　ａ．基本方針」に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

① 不動産、不動産の賃借権及び地上権

② 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

③ 当事者の一方が相手方の行う上記①、②又は下記④に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）

④ 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産等匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含みます。）

⑤ 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑥ 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑦ 投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑧ 投信法第2条第14項に定める投資口（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑨ 金銭債権

⑩ 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式

⑪ 投信法施行令第3条第1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、上記①から⑩又は下記⑭に該当するものを除きます。）

⑫ 再生可能エネルギー発電設備（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備をいいます。）

⑬　公共施設等運営権（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）（以下「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」といいます。）第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいいます。）

⑭　投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）

(b)　金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(ⅰ)、下記(ⅱ)及び(ⅲ)を適用するものとします。

(ⅱ)　主要投資対象以外の資産（規約第13条第1項）

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます。

①　預金

②　コール・ローン

③　国債

④　地方債

⑤　コマーシャル・ペーパー

⑥　譲渡性預金証書

⑦　上記①から⑥に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

⑧　投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

⑨　合同運用指定金銭信託の受益権

⑩　貸付信託法（昭和27年法律第195号。その後の改正を含みます。）第2条に定める貸付信託の受益証券

(ⅲ)　その他

①　本投資法人は、運用資産の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」といいます。）を行うことができます（規約第13条第2項）。

②　本投資法人は、前記(ⅰ)(a)、(ⅱ)及び(ⅲ)①に定める資産の外、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第13条第3項）。

イ．特定の不動産に付随する商標権、温泉権、一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産

ロ．特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第2条第2項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ハ．動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権及び地上権の取得に付随して取得する物件をいいます。）（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ニ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）第2条第6項に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ホ．施設の所有者から付与された、当該施設の運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、サービスの提供を含みます。）を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業を実施する権利（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ｂ．投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ)　投資基準については、前記「(1)投資方針　ｂ．投資態度」をご参照下さい。

(ロ)　種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針　ｂ．投資態度　(ⅱ)ポートフォリオ運用方針」をご参照下さい。

(ハ)　海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

(3)　【分配方針】

本投資法人は、決算期（毎年2月末日と8月末日）現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、直前の決算期に発行されていた投資口又は当該期中に発行された投資口に応じて、原則として、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数、又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数（登録投資口質権者の場合）に相当する金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ)　投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第26条第1項）

①　投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

②　本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる場合その他本投資法人が適切と認める場合には、分配可能金額のうち必要な金額について、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等として積み立て、組み入れ若しくは留保し又はその他の処理を行うことができるものとします。

③　分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び基本方針に基づき運用を行うものとします。

(ロ)　利益を超えた金銭の分配（規約第26条第2項）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断する場合、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）に定める範囲内で分配可能金額を超えて投資主に金銭を分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。分配可能金額を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ)　分配金の支払方法（規約第27条）

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数、又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数（登録投資口質権者の場合）に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ニ)　分配金の除斥期間（規約第28条）

投資主に対する金銭の分配（上記（ロ）に基づき行われる利益を超えた金銭の分配を含みます。以下同じです。）の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

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

(4) 【投資制限】

ａ．規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(2)投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類　（ｉ）主要投資対象の特定資産(a)①」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第15条）。なお、本資産運用会社の当該書類にはその旨の記載があります。

(2) 資金の借入れに関する制限

① 本投資法人は、前記「(1)投資方針　ａ．基本方針」に従い、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、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)に定めるものをいいます。）に限ります。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（ただし、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除きます。）、投資法人債の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。

② 借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第22条）。

③ 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第23条）。

④ 借入れ若しくは投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第24条）。

ｂ．法令に基づく投資制限

(1) 資産運用会社による運用制限

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

① 自己取引等

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

② 運用財産の相互間取引

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

③ 第三者の利益を図る取引

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

④ 投資法人の利益を害する取引

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

⑤　その他業府令で定める取引

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

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

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

（ハ）　第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

（ニ）　他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

（ホ）　有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

（ヘ）　第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

（ト）　その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(2)　資産の運用の範囲

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

(3)　同一株式の取得制限

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

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

(4)　自己投資口の取得及び質受けの制限

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

①　その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。

②　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

③　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

④　その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

（イ）　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。

（ロ）　当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。（ハ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

（ハ）　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

a．組織の変更

b．合併

c．株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（ニ）　その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに（イ）乃至（ハ）に掲げる場合を除きます。）。

(5)　子法人による親法人投資口の取得制限

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

①　合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

②　その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

（イ）　親法人投資口を無償で取得する場合。

（ロ）　その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。（ハ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。

（ハ）　その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

a．組織の変更

b．合併

c．株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

d．株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

（ニ）　その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び（イ）乃至（ハ）に掲げる場合を除きます。）。

c．その他の投資制限

(1)　有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2)　集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュ・フローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。原則として、東京圏・名古屋圏・大阪圏の三大都市圏及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の個別競争力等の様々な要素を考慮し投資を行います。

(3)　他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下の①乃至③を裏付けとするものに限ります（規約第12条第1項第7号及び第8号）。

①　不動産、不動産の賃借権及び地上権

②　金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

③　不動産等匿名組合出資持分

3【投資リスク】

a．リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

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

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

なお、本書に記載の事項には、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含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ） 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ） 投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ） 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
（ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ） 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
（ヘ） 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ） 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
（ロ） 少数のテナントに依存していることによるリスク
（ハ） シングル／核テナント物件に関するリスク
（ニ） テナントの業態の偏りに関するリスク
（ホ） 資産入替え戦略に関するリスク
（ヘ） 保有物件の再開発に関するリスク

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
（イ） 不動産を取得又は処分できないリスク
（ロ） 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ハ） 敷金及び保証金に関するリスク

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ） 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ） 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ホ） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク
（イ） 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ） 賃貸借契約に関するリスク
（ハ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ホ） 不動産の地域的な偏在に関するリスク

（ヘ） 土地の境界等に係るリスク
（ト） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（チ） 法令の制定・変更に関するリスク
（リ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ヌ） 転貸に関するリスク
（ル） マスターリース契約に関するリスク
（ヲ） テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
（ワ） 周辺環境の悪化等に関するリスク
（カ） 共有物件に関するリスク
（ヨ） 区分所有建物に関するリスク
（タ） 底地物件に関するリスク
（レ） 借地物件に関するリスク
（ソ） 借家物件に関するリスク
（ツ） 開発物件に関するリスク
（ネ） 有害物質等に関するリスク
（ナ） 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ラ） フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ム） 減損会計の適用に関するリスク

⑥ 税制に関するリスク
（イ） 導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ） 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ） 借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ニ） 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ホ） 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ヘ） 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
（ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（チ） 一般的な税制の変更に関するリスク

⑦ その他
（イ） 専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ） 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

① 投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ） 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

（ロ） 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ)　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、前記「2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a．リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、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、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。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります（以下「90%超配当要件」といいます。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には90%超配当要件の充足のために、一時差異等調整引当額（後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　A．個人投資主の税務　(1) 配当等の額に係る税務」において定義されます。以下同じです。）の引当等の一定の手続きが必要となる可能性があります。

(ニ)　収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク　(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ)　投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

(ヘ)　新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ)　投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができます。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

更に、本投資法人が投資対象とする商業施設には、大規模集客施設に該当するものが含まれていますが、これらの大規模集客施設が都市計画法（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。）に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、2007年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上のいわゆる既存不適格建築物となっている可能性があります。なお、いわゆる既存不適格に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク （ト） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク」をご参照下さい。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、国内大手小売業者であるイオンリテール株式会社及び株式会社イトーヨーカ堂並びに商業施設ディベロッパーであるイオンモール株式会社などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延し、又は物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件となっています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

(ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

(ホ) 資産入替え戦略に関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの現況を踏まえ、必要に応じて保有資産の一部入替え・売却を行うことによりポートフォリオの質の向上を図る場合がありますが、かかる保有資産の入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに実行できる保証はありません。本投資法人の保有資産の処分については、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性があるほか、資産の売却について合意した場合であっても、売買契約に定められた条件が満たされない結果、処分を行うことができない可能性があります。保有資産の一部入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに進まない場合、ポートフォリオの質の向上が果たされず、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。

本投資法人は、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、競合環境、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上及び施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、必要に応じて再開発事業を実施する方針です。

しかし、再開発事業は、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

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

また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

③　本投資法人の運用に関する一般的なリスク

（イ）　不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資が活発化し、取得競争が激化した場合に、必ずしも、本投資法人が希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。加えて、本投資法人が不動産等の取得を決定し、売主と譲渡について合意した場合であっても、売主との間で締結した不動産等に係る売買契約において定められた一定の条件が満たされない等の場合には、本投資法人が当該不動産等を予定した期日に取得できない可能性があります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する等の財務制限条項のほかに、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を運用資産の取得資金の一部として利用し、今後も利用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーのグループ会社であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの双方の関連会社等である者から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合には、本投資法人に対してより強い影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」及び後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはおらず、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人のほか、産業ファンド投資法人からも資産の運用を受託しています（詳細については前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。）。また、本資産運用会社の子会社であるMidCityは、MidCity REITから資産の運用に係る業務を受託しています（注）。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、商業施設を投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なっています（なお、MidCity REITは本書の日付現在商業施設を保有していますが、MidCity REITは主としてオフィスビルを投資対象としており、かつ、MidCity REITの規約及びMidCityの資産運用ガイドラインによれば、商業施設については新規取得を行わないこととされています。）。本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用及びMidCityへの投資情報の提供に際して各本資産運用会社受託投資法人及びMidCity REIT間における利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成していますが、かかるチェックリストが想定どおり機能しない場合もあり得ます。

また、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部に係る運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされていますが、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を行うアクイジション本部及びコーポレート本部においてはかかる区別はなされていません。MidCityは本資産運用会社とは別個の法人ですが、本資産運用会社の役職員がその役員を兼任し、また、本資産運用会社は親会社としてMidCityの事業運営に関与しうる立場にあります。加えて、本資産運用会社においては、リテール本部、インダストリアル本部、及びMidCityの間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に関し、投資情報に係る優先検討権ルール（詳細については前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制　c. 投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照下さい。）を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。更に、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社のリテール本部のみならずインダストリアル本部又はMidCityにおいて不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社又はMidCityに対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

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

(注) 前記「1 投資法人の概況　(1) 主要な経営指標等の推移　②当期の資産の運用の経過　e.決算後に生じた重要な事実　（参考情報）(3) 本資産運用会社による合併契約の締結」に記載のとおり、本資産運用会社はMidCityとの間で、本合併を2019年7月1日付で行うことを内容とする合併契約を同年4月12日付で締結しています。また、本資産運用会社は、本合併に伴い、MidCity REITの資産運用に係る業務を所管する部署として、同年7月1日付で本資産運用会社にオフィス本部を設置すると共に、投資情報の配分先をMidCityから本資産運用会社のオフィス本部に変更することを主な内容とする投資情報に係る優先検討権ルールの変更を行うことについて、同年4月12日付で決定しています。

(ハ)　本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ)　本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ホ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

⑤　不動産及び信託受益権に関するリスク

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

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

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により、保有物件に空室が生じることになった場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産の空室状態が長期化して稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、賃借人との交渉の結果、契約締結時に合意した金額からの減額に応じざるを得ない可能性があるほか、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、定期建物賃貸借契約を新たに締結し又は既存の建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更した上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人の投資対象には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件や少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分や信託契約等の各種契約の変更が制限される場合があります。本投資法人が現在保有する物件においてもかかる合意が存在する場合がありますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却並びに契約変更により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ、伝染病のほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損若しくは劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物等（ブロック塀、工場内の機械、竹木、自動販売機等を含みますが、これらに限りません。）の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

（へ）　土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な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、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

また、本投資法人の運用資産である不動産に関し近隣との間で紛争が生じ、本投資法人に費用の負担が生じたり、対応を余儀なくされたりすること等により、本投資法人の収益等に影響が生じる可能性があります。

（ト）　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

（チ）　法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）並びにフロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号。その後の改正を含みます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

物件によっては、テナントが特別の法律及び許認可等に基づいて事業を行っている場合がありますが、このような物件については、法令の改正により、又は許認可等が取り消されることにより、テナントが従来どおりの事業を行えなくなり、当該物件の競争力や収益性に悪影響をもたらす可能性があります。例えば、本書の日付現在の保有物件であるDFS T ギャラリア沖縄は、沖縄振興特別措置法（平成14年法律第14号。その後の改正を含みます。）に定める観光地形成促進地域の区域内にある特定販売施設の指定を受けており、これに基づき輸入品全般の関税免除価格による販売が認められており、また、当該物件のテナントである沖縄ディーエフエス株式会社は、沖縄地区税関長の承認を受けて本物件において免税店事業を行っています。

（リ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（ヌ） 転貸に関するリスク

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

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

（ル） マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターリース会社が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターリース会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヲ） テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナント等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合、又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っています。なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ワ） 周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物の所有者、テナントその他の関係者や利用者の属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

（カ） 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

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

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

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

（ヨ） 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第31条、第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（タ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合に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。）（以下「借地法」といいます。）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上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続き、再生手続き若しくは更生手続きその他の倒産手続き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には投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（レ） 借地物件に関するリスク

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

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

（ソ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

（ツ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおり物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ネ） 有害物質等に関するリスク

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

上記に加え、土壌に含まれる油分により油臭や油膜等が発生した場合には、土壌汚染対策法上の特定有害物質に該当しない場合であっても、同様に土壌の入替えや洗浄を余儀なくされる可能性があります。

これらの場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。これらの場合についても、仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

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

（ナ） 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人の資産には、信託受益権の形式で保有しているものがあります。

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

信託契約においては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要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

（ラ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得又は譲渡するにあたり、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。不動産又は不動産信託受益権売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ム） 減損会計の適用に関するリスク

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

なお、2015年度税制改正により、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に実施できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

⑥ 税制に関するリスク

（イ） 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ニ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

（ロ） 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の100分の90超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、（税会不一致等の額の範囲内において引き当てられた）一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

（ハ）　借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑥　税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）　同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券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、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

（ホ）　投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

（ヘ）　税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ト）　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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制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取得税及び登録免許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若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（チ）　一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは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もたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、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、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

⑦　その他

（イ）　専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在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。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、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。

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

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「⑤不動産及び信託受益権に関するリスク（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」をご参照下さい。）。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。なお、本投資法人が構造計算書を所持していない保有資産の一部に関し、外部の調査機関に対する建物の耐震性の確認依頼に基づく調査結果及び昨今の震災等の影響を検討の上、必要に応じ補強工事等の対応を行うこととしています。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。

(ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2015年度税制改正により、一時差異等調整引当額、一時差異等調整積立金等の制度が新設され、会計処理と税務処理との不一致を原因とする追加の税負担を回避する新たな手段が提供されていますが、これらの制度を常に活用できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

b． 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

本投資法人は、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。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べることができます。なお、各委員会の概要については、前記「1　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条第1項）、該当事項はありません。

ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第7条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

（イ） 執行役員及び監督役員の報酬（規約第30条）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日までに支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日までに支払います。

（注）執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、かかる賠償責任について、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

（ロ） 会計監査人の報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払います。

（ハ） 資産運用会社報酬（規約第29条）

本投資法人は、運用委託資産合計額に年率100分の1を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第29条第1項）。本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間Ⅱ」といい、「計算期間Ⅰ」と併せて「計算期間」といいます。）毎に資産合計額（注）に年率100分の0.6を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬として、各計算期間の翌々月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

（注）計算期間Ⅰにおける資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。以下、本注記において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Ⅰの末日までの期間に本投資法人が規約第12条所定の資産（以下、本注記において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価額の合計(Ｘ)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価額の合計(Ｙ)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。ＸがＹより大きいか等価の場合、ＸとＹとの差額を加えます。ＸがＹより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計とＹとの差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）
計算期間Ⅱにおける資産合計額は、計算期間Ⅱの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された資産合計額とします。

本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の100分の2に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第29条第2項）。本書の日付現在において、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の0.8を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬として、取得した日の属する月の翌月末までに本資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払います。

(ニ)　一般事務受託者報酬

①　委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については投資主名簿に関する事務を除きます。）に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下のとおりとします。

1. 毎年3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に200万円を下限とし、下記計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じです。）における本投資法人の資産合計額をαとして以下(a)から(j)の計算方法により算出された合計額

(a)　αのうち50億円以下の部分に対して金2,000,000円
(b)　αのうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.0175%を乗じて得た金額
(c)　αのうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.015%を乗じて得た金額
(d)　αのうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
(e)　αのうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
(f)　αのうち5,000億円超7,000億円以下の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
(g)　αのうち7,000億円超9,000億円以下の部分に対して0.00625%を乗じて得た金額
(h)　αのうち9,000億円超11,000億円以下の部分に対して0.005%を乗じて得た金額
(i)　αのうち11,000億円超13,000億円以下の部分に対して0.00375%を乗じて得た金額
(j)　αのうち13,000億円超の部分に対して0.0025%を乗じて得た金額

2. 上記1. の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で上記1. の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
3. 上記1. 及び2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金24万円とします。なお、出資総額が直前決算日において5億円以下であり、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、(ⅰ)当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、(ⅱ)5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記1. の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。
4. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
5. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続きを経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続き完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続きを行うものとします。

②　委託事務のうち、投資主名簿に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。
2. 投資主名簿等管理人は、上記1. の手数料を毎月計算して翌月20日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

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

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき　1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分　1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定　1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料　1通につき 5円 6. 共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、原契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求します。） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とします。） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料　作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料　集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 3. 投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 4. 不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

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

③　委託事務のうち、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対する特別口座の管理に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、そのつど本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ決定するものとします。
2. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記1. の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記1. の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。
3. 口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項　目	料　率	対　象　事　務
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1)　総投資主報告料 報告1件につき150円 (2)　個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3)　情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4)　諸届受理料 受理1件につき250円 (5)　分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
個人番号関係手数料	1. 個人番号の登録1件につき250円 2. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記1. 及び2. の手数料を適用しない	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき　1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続きに関する事務

※　本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはそのつど料率を定めます。

④　委託事務のうち、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）の元利金支払に関する事務に係る報酬は、以下に定める金額とし、元利金の支払期日の前銀行営業日に支払います。

1. 元金支払手数料

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）

支払元金金額の10,000分の0.075

2. 利金支払手数料

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）

支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

⑤　本投資法人は、委託事務のうち第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）の発行に関する事務及び期中における事務に係る報酬として、それぞれ1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり7銭及び償還期限1年間当たり20万円を加えた金額を上限として、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、発行日に支払いました。

⑥　本投資法人は、納税事務に関する一般事務受託者に対して法人税、住民税、事業税及び消費税申告書の作成に関する報酬並びに償却資産税申告書作成に関する報酬として、決算期毎1,500万円又は一件あたり100万円を上限として本投資法人と納税事務に関する一般事務受託者との合意により定める金額を、申告書提出後2か月以内に支払います。

(ホ)　資産保管会社報酬

① 資産保管会社の報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に125万円を下限とし、以下に掲げる計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じです。）における本投資法人の資産合計額をαとして以下(a)から(j)の計算方法により算出された合計額

(a) αのうち50億円以下の部分に対して金1,250,000円
(b) αのうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
(c) αのうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
(d) αのうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
(e) αのうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00625%を乗じて得た金額
(f) αのうち5,000億円超7,000億円以下の部分に対して0.005%を乗じて得た金額
(g) αのうち7,000億円超9,000億円以下の部分に対して0.00375%を乗じて得た金額
(h) αのうち9,000億円超11,000億円以下の部分に対して0.0025%を乗じて得た金額
(i) αのうち11,000億円超13,000億円以下の部分に対して0.00125%を乗じて得た金額
(j) αのうち13,000億円超の部分に対して0.001%を乗じて得た金額

② 上記①の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

③ 上記①及び②の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金15万円とします。また、出資総額が直前の決算日において5億円以下で、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間中の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の出資総額に基づいて上記1. により算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。

④ 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

⑤ 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

なお、当該協議が整い次第速やかに、本投資法人は投信法第109条第2項第7号の規定の役員会の承認手続きを経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、これらの承認手続き完了時とします。

(ヘ)　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　リテール本部
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
電話番号　03-5293-7081

(4)【その他の手数料等】

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担します（規約第32条第1項）。

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担します（規約第32条第2項）。

① 投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑦ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑪ 投資法人債の発行に関する費用
⑫ 本投資法人の運営に要する費用
⑬ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5)【課税上の取扱い】

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

A．個人投資主の税務

(1) 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人計算規則第2条に定義される金額をいいます。以下、本「（5） 課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「（5） 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として配当等の額を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。金融商品取引所に上場されている本投資証券の配当等の額に係る源泉税率は、特例により2014年1月1日以降に受け取る配当等の額については20%（所得税15%、地方税5%）となります。

なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます。）等をいいます。以下、本「（5） 課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資証券は、上場株式等として取り扱われます。

上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「（5） 課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。

なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

また、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

投資家が受け取るべき上場株式等に係る配当所得等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「A．個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「A．個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年以後は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

なお、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の100分の3以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る配当等の額については、原則どおり配当等の額を受け取る際に20%（所得税）（2013年1月1日から2037年12月31日までは復興特別所得税とあわせて20.42%）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。

(2)　出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）第24条に定めるものをいいます。以下、本「A．個人投資主の税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については（注1）参照）として上記(1)の配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注2）を各自計算する必要があります。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額（注3）は上場株式等に係る譲渡所得等として原則として下記(3)の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注1）みなし配当　＝　出資等減少分配額　－　投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分＊

＊投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分＝　投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額　×　一定割合†　×　各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数／投資法人の発行済投資口の総数

†一定割合　＝　$\dfrac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額（※）}}$　（小数点以下第三位未満切上げ）

（※）前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注2）譲渡収入の額　＝　出資等減少分配額　－　みなし配当

譲渡原価の額　＝　出資等減少分配直前の投資口の取得価額　×　一定割合†

†一定割合　＝　$\dfrac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額（※）}}$（小数点以下第三位未満切上げ）

（※）前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注3）譲渡損益の額　＝　譲渡収入の額　－　譲渡原価の額

なお、（注1）のみなし配当の額及び（注2）の一定割合については、本投資法人から通知します。

(3)　投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、原則として上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。譲渡損が生じた場合には、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資証券を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。

なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

①　本投資証券の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合には、申告を要件にこの損失（以下、本(3)②において「本投資証券の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本(3)②において同じです。）から控除することが認められます。

②　その年の前年以前3年内の各年において、本投資証券の譲渡損失の金額（本(3)①の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

③　本投資証券は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等に係る譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理口座については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年以後は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

B．法人投資主の税務

(1)　配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、株式の配当と同様に取扱われ、源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、金融商品取引所に上場されている本投資証券の配当等の額については源泉税率は原則15%（所得税）とされています。

2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、所得税額控除の対象とされます。

(2)　出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第23条に定めるものをいいます。以下、本「B．法人投資主の税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(1)の配当等の額と同様の課税上の取扱いになります。また、出資等減少分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(3)　投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法（評価損益は資本の部に計上）の適用があります。

(4)　投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C．本投資法人の税務

(1)　配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を本投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

①　配当等の額が配当可能利益の額の100分の90超（利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の100分の90超）であること。

②　他の法人（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の100分の50以上を有していないこと。

③　借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「C．本投資法人の税務」について同じです。）からのものであること。

④　営業期間の終了の時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと。

⑤　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は、100分の50を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

⑥　設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資証券が営業期間の終了の時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

⑦　事業年度の終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時において有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること。

(2)　不動産流通税の軽減措置

①　登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2021年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価額の合計額が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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、2021年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について1.3%に登録免許税の税率が軽減されます。

②　不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については2021年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。特別土地保有税は2003年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

（2019年2月28日現在）

資産の種類	地域等	保有総額（百万円）（注1）	対資産総額比率（%）
不動産	東京圏	18,977	2.1
	大阪・名古屋圏	6,901	0.8
	その他の政令指定都市・その他	4,478	0.5
	小　計	30,358	3.4
不動産信託受益権	東京圏	394,679	44.0
	大阪・名古屋圏	343,183	38.2
	その他の政令指定都市・その他	83,136	9.3
	小　計	820,999	91.5
小計		851,358	94.9
預金・その他の資産		45,973	5.1
資産総額計		897,331	100.0
負債総額（注2）（注3）		464,630	51.8
純資産総額（注2）		432,701	48.2

（注1）保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注2）負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注3）負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

ａ．信託受益権及び不動産の概要

（イ）組入資産明細

2019年2月28日現在、本投資法人が保有する信託受益権及び不動産に係る商業施設は、以下のとおりです。

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対資産総額比率（%）（注5）
U-2	Ｇビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,350	5,640	5,186	0.6
U-3	Ｇビル代官山01（注6）	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,235	1,610	1,203	0.1
U-4	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,843.44	22,712	27,700	21,474	2.4
U-5	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	11,920	22,100	13,671	1.5
U-6	Ｇビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	989	1,640	928	0.1
U-7	Ｇビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,274.60	3,093	5,140	2,812	0.3
U-8	チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,200	4,730	3,914	0.4
U-10	Ｇビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,360	2,980	2,331	0.3
U-11	Ｇビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,400	4,640	3,383	0.4
U-12	Ｇビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託受益権	426.29	2,233	1,740	2,274	0.3
U-13	Ｇビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号他	不動産信託受益権	1,592.90	10,085	9,590	10,067	1.1
U-14	ラ・ポルト青山（注7）	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	9,400	11,600	9,253	1.0
U-15	Ｇビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託受益権	1,093.67	6,600	8,700	6,537	0.7
U-16	Ｇビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	5,520	4,010	5,402	0.6
U-17	Ｇビル南池袋01（注7）	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,066.07	5,800	8,280	6,022	0.7
U-19	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	2,797	5,280	2,694	0.3
U-22	アーカンジェル代官山（底地）	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,820	2,910	1,842	0.2
U-23	Ｇビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	5,850	8,520	5,825	0.6
U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	3,930	5,560	3,772	0.4
U-25	Ｇビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	3,725	6,330	3,631	0.4
U-26	Ｇビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託受益権	1,610.54	5,500	10,400	5,555	0.6
U-29	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	56,149.92	30,000	36,500	31,587	3.5
U-31	Ｇビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	3,230	4,820	3,153	0.4
U-32	Ｇビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号	不動産信託受益権	5,555.65	17,705	23,050	17,805	2.0
U-33	Ｇビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	3,460	4,070	3,554	0.4
U-35	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	8,520	10,500	8,523	0.9
U-38	Ｇビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,320	3,850	3,451	0.4
U-39	Ｇビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	5,945	7,130	6,120	0.7
U-40	Ｇビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	4,980	7,580	5,109	0.6
U-41	Ｇビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,053.55	2,500	2,910	2,497	0.3

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対資産総額比率（%）（注5）
U-46	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	15,300	16,800	15,253	1.7
U-47	Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,000	13,700	13,048	1.5
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.69	11,300	11,300	11,173	1.2
U-53	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	1,950	2,150	2,034	0.2
U-57	Gビル南青山03（注7）	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,200	12,500	12,305	1.4
U-58	Gビル神宮前08	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,490	2,580	2,638	0.3
U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,370	2,940	2,463	0.3
S-3	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,293.90	10,322	12,700	9,591	1.1
S-6	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,616	1,950	1,280	0.1
S-8	イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	13,212	14,500	10,050	1.1
S-11	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,000	5,070	4,550	0.5
S-12	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	12,411	13,700	10,550	1.2
S-13	イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	16,823	18,000	15,127	1.7
S-15	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	6,100	7,940	4,653	0.5
S-20	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,365.50	50,500	43,400	45,181	5.0
S-23	イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,762.30	13,744	10,900	12,455	1.4
S-27	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,600	30,900	25,440	2.8
S-32	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	5,700	6,810	5,514	0.6
S-34	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	2,450	3,410	2,284	0.3
S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	2,400	3,400	2,194	0.2
S-42	サミットストア中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託受益権	3,536.50	3,100	3,670	3,046	0.3
S-43	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	3,100	4,260	3,227	0.4
U-1	大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託受益権	13,666.96	14,300	14,000	12,074	1.3
U-9	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	18,500	15,200	18,090	2.0
U-18	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	886.46	1,582	3,010	1,583	0.2
U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,000	12,200	8,091	0.9
U-21	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	4,380	7,910	4,288	0.5
U-28	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	2,800	3,920	2,714	0.3
U-30	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.29	30,500	40,500	30,460	3.4
U-36	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	1,900	1,890	1,936	0.2
U-37	エディオン京橋店（底地）	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,640	5,960	5,756	0.6
U-42	Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	4,285	5,260	4,471	0.5
U-43	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	9,483	10,700	9,768	1.1

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対資産総額比率（%）（注5）
U-44	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,170	3,300	3,319	0.4
U-48	Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,398.34	2,180	2,540	2,199	0.2
U-51	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,446.00	9,975	10,300	10,423	1.2
U-54	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,200	3,380	3,217	0.4
U-55	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.40	3,000	3,310	3,025	0.3
U-56	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	15,000	16,200	15,572	1.7
S-4	なるぱーく（注7）	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.61	8,540	5,310	7,212	0.8
S-5	ならファミリー（注8）	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	82,926.71	34,875	39,000	35,224	3.9
S-16	イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	11,700	10,900	9,961	1.1
S-17	イオン八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,698	3,620	3,228	0.4
S-19	京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,628.00	5,340	5,490	6,223	0.7
S-21	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	29,902	26,700	23,689	2.6
S-22	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	21,488	18,900	18,549	2.1
S-26	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	19,040	15,900	14,709	1.6
S-28	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	10,920	12,180	8,750	1.0
S-29	ライフ岸部店（底地）	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,910	2,020	1,942	0.2
S-30	ライフ下寺店（底地）	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	1,683	1,950	1,717	0.2
S-31	ライフ太平寺店（底地）	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,282	1,280	1,304	0.1
S-36	泉佐野松風台（底地）	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,625	2,730	2,657	0.3
S-37	mozoワンダーシティ（注8）	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,558.42	55,480	64,500	52,813	5.9
S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁241番地	不動産信託受益権	17,521.46	1,750	2,520	1,628	0.2
S-39	pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,000	6,950	5,437	0.6
S-41	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	11,985.41	3,900	5,200	4,303	0.5
S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託受益権	19,767.64	2,080	2,980	1,989	0.2
S-45	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	5,570	6,530	5,333	0.6
S-46	パロー勝川店（底地）	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	6,350	6,490	6,411	0.7
U-27	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	2,970	4,250	2,820	0.3
U-34	DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	15,600	17,500	15,220	1.7
U-45	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,320	4,720	4,478	0.5
U-49	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	—（注9）	5,650	6,900	5,635	0.6
U-52	Gビル天神西通り01（注7）	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,850	4,880	4,961	0.6
S-2	イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	不動産信託受益権	46,248.96	10,200	9,620	8,500	0.9
S-10	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	9,260	8,840	6,354	0.7
S-18	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,830	10,900	9,688	1.1

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	取得価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）	対資産総額比率（%）（注5）
S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク（注7）	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,561.11	10,709	9,820	8,754	1.0
S-25	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	18,818	19,200	15,101	1.7
S-33	MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,475	3,300	2,407	0.3
S-40	テックランド福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	―（注9）	4,150	5,590	3,691	0.4
合計			―	2,457,897.95	905,735	1,008,340	851,358	94.9

（注1） 本投資法人では、物件に物件番号を付しています。物件番号は、本投資法人が保有する物件をU型（都市型）及びS型（都市近郊型・郊外型）の2つに分類し、各分類毎にその取得日順及び取得価格順に番号を付したものです。以下同じです。

（注2） 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注3） 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

（注4） 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注5） 「対資産総額比率」は、帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載し、小数第2位を四捨五入しています。

（注6） 「賃貸可能面積」は、株式会社ソウ・ツーによるマスターリース契約に基づく面積を記載しています。

（注7） パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。以下同じです。

（注8） 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。以下同じです。

（注9） テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

（注10） 2019年3月1日以降、本投資法人は以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件名	所在地	取得価格（百万円）	取得日
m-シティ柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	5,520	2019年4月19日

（ロ）本投資法人が保有する全運用資産の賃貸借の推移

	2014年8月末	2015年2月末	2015年8月末	2016年2月末	2016年8月末
物件数	84	88	90	94	93
テナントの総数（注1）	1,037	1,040	961	1,007	880
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注2）	3,067,166	3,144,932	3,150,204	2,842,989	2,668,210
稼働率　（%）（注3）	99.9	99.8	99.4	99.7	99.4

	2017年2月末	2017年8月末	2018年2月末	2018年8月末	2019年2月末
物件数	92	95	100	98	101
テナントの総数（注1）	937	975	962	960	958
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注2）	2,563,897	2,566,894	2,602,978	2,442,275	2,457,897
稼働率　（%）（注3）	99.6	99.7	99.5	98.6	98.8

（注1）「テナントの総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物（ただし、本投資法人が底地を保有する物件については土地）に係る賃貸借契約の単純合計を記載しています。なお、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナントの総数」については、エンドテナント数を記載しています。

（注2）「総賃貸可能面積の合計」は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

（注3）「稼働率」は、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表し、小数第2位を四捨五入しています。

（ハ）主要な不動産の物件

本投資法人が保有する不動産等資産の内、当期（第34期）の総賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

mozoワンダーシティ

テナント総数（注2）	214（2019年2月末現在）	
当期の賃貸事業収入	3,258百万円	
総賃貸事業収入に占める割合	10.6%	
総賃貸面積	85,620.93㎡	
総賃貸可能面積	86,558.42㎡	
最近5年の稼働率の推移	2019年2月28日	98.9%
	2018年8月31日	94.4%
	2018年2月28日	97.4%
	2017年8月31日	100.0%
	2017年2月28日	98.6%
	2016年8月31日	100.0%
	2016年2月29日	100.0%
	2015年8月31日	83.2%
	2015年2月28日	99.8%
	2014年8月31日	99.9%
	2014年2月28日	99.8%

（注1）本投資法人は、2011年10月3日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分10%を取得し（取得価格5,250百万円）、2012年10月2日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得し（取得価格26,750百万円）、2014年10月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を追加取得し（取得価格11,740百万円）、その後、2015年9月15日付で、残る準共有持分20%を追加取得しました（取得価格11,740百万円）。

（注2）一部については、イオンモール株式会社によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

ｂ．個別資産の概要

本投資法人の保有に係る各不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

Ｕ－2　Ｇビル南青山02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2003年3月4日	信託期間満了日		2027年4月30日
取得価格		5,350百万円	期末算定価額		5,640百万円
	土地価格（構成割合）（注4）	4,737百万円（88.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）（注4）	612百万円（11.4%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地（注1）	東京都港区南青山五丁目8番5号	建物	構造と階数（注2）	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期（注2）	2002年3月12日
	面積（注2）	564.97㎡		延床面積（注2）	1,727.24㎡
	用途地域（注3）	商業地域、第二種中高層住居専用地域		種類（注2）	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		1,529.15㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,529.15㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		ヴァルカナイズ・ロンドン
担保設定の有無		―			
特記事項	・本土地の一部（約50㎡）は、都市計画道路用地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

（注1）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注2）「面積」、「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注3）「用途地域」については、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。以下同じです。

（注4）構成割合は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

Ｕ－3　Ｇビル代官山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年12月10日	信託期間満了日		2028年12月10日
取得価格		1,235百万円	期末算定価額		1,610百万円
	土地価格（構成割合）	1,040百万円（84.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	194百万円（15.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	1991年3月1日他
	面積	312.46㎡		延床面積	644.67㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		599.79㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		599.79㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ファミリーマート
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、株式会社ソウ・ツーによるマスターリース契約に基づく数値を記載しています。

Ｕ－4　ジャイル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2004年3月2日、 2005年5月27日及び 2007年10月19日	信託期間満了日		2027年10月31日
取得価格		22,712百万円	期末算定価額		27,700百万円
	土地価格（構成割合）	18,472百万円（81.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,240百万円（18.7%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
				建築時期	2007年10月2日
	面積	1,676.46㎡		延床面積	8,578.85㎡
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		13	期末総賃貸可能面積		4,843.44㎡
期末入居率		82.4%	期末総賃貸面積		3,989.30㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		シャネル、表参道うかい亭
担保設定の有無		－			
特記事項	・本土地の一部（約15㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

Ｕ－5　ビックカメラ立川店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2004年9月29日	信託期間満了日		2024年9月30日
取得価格		11,920百万円	期末算定価額		22,100百万円
	土地価格（構成割合）	9,701百万円（81.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	2,218百万円（18.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	建物	構造と階数	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 別館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建
				建築時期	1970年8月14日（注）
	面積	2,858.13㎡		延床面積	本館：19,354.92㎡ 別館：1,628.51㎡
	用途地域	商業地域		種類	本館：百貨店 別館：休憩所・駐車場、変電所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		20,983.43㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		20,983.43㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		ビックカメラ
担保設定の有無		－			
特記事項		・本館建物及び別館建物の容積率は、建設当時の容積率規制が本書の日付現在の基準と異なっていたため、それぞれ約882%及び約456%となっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は新築する場合には、現行の法規に基づく容積率に従うこととなります。			

（注）本館建物については登記簿上の建築時期に、別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

Ｕ－6　Ｇビル北青山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2005年2月1日	信託期間満了日		2025年1月31日
取得価格		989百万円	期末算定価額		1,640百万円
	土地価格（構成割合）	761百万円（77.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	227百万円（23.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都港区北青山三丁目14番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2005年1月12日
	面積	351.37㎡（注）		延床面積	494.19㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		492.69㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		492.69㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ベストブライダル
担保設定の有無		－			

（注）私道41.42㎡を含みます。

Ｕ－7　Ｇビル自由が丘01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		Ａ館： 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 Ｂ館： 三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2005年3月28日及び 2016年11月7日（注）	信託期間満了日		Ａ館： 2023年2月28日 Ｂ館： 2029年1月28日
取得価格		3,093百万円	期末算定価額		5,140百万円
	土地価格（構成割合）	1,861百万円（60.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,231百万円（39.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	建物	構造と階数	Ａ館：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付3階建、Ｂ館：木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下2階付3階建
				建築時期	Ａ館： 2005年3月7日 Ｂ館： 2016年10月27日
	面積	Ａ館：555.78㎡ Ｂ館：284.56㎡		延床面積	Ａ館：1,367.43㎡ Ｂ館：895.12㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		2,274.60㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,274.60㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		ベイクルーズ、ＬＡＶＡ、ＫＯＥ
担保設定の有無		―			

（注）Ｇビル自由が丘01は、Ａ館及びＢ館で構成されています。2016年10月にＢ館の建替えが完了し、本投資法人は、2016年11月7日付で同建物を追加取得しており、同日付で追加信託しています（取得価格504百万円）。

Ｕ－8　チアーズ銀座					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2005年8月11日	信託期間満了日		2025年8月31日
取得価格		4,200百万円	期末算定価額		4,730百万円
	土地価格（構成割合）	3,390百万円（80.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	810百万円（19.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都中央区銀座五丁目9番5号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2005年2月22日
	面積	318.01㎡（注）		延床面積	1,974.90㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		1,686.58㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,686.58㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		銀座正泰苑、まつじん
担保設定の有無		―			

（注）私道66㎡を含みます。

Ｕ－10　Ｇビル神宮前06					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2007年12月20日	信託期間満了日		―
取得価格		2,360百万円	期末算定価額		2,980百万円
	土地価格（構成割合）	2,135百万円（90.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	224百万円（9.5%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期	2007年11月6日
	面積	299.07㎡		延床面積	674.15㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		670.42㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		670.42㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ローソン
担保設定の有無		―			

Ｕ－11　Ｇビル神宮前01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2008年5月1日	信託期間満了日		－
取得価格		3,400百万円	期末算定価額		4,640百万円
	土地価格（構成割合）	3,219百万円（94.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	180百万円（5.3%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2007年10月22日
	面積	334.18㎡		延床面積	547.64㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗・居宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		555.75㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		555.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		BAPE STORE
担保設定の有無		－			

Ｕ－12　Ｇビル神宮前02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2008年5月30日	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		2,233百万円	期末算定価額		1,740百万円
	土地価格（構成割合）	2,039百万円（91.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	194百万円（8.7%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2008年4月25日
	面積	250.00㎡		延床面積	432.38㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		426.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		426.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		アナスタシア
担保設定の有無		－			

Ｕ－13　Ｇビル南青山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2009年3月26日、2015年10月1日（注1）及び2016年7月15日（注2）	信託期間満了日		2025年10月31日
取得価格		10,085百万円	期末算定価額		9,590百万円
	土地価格（構成割合）	9,421百万円（93.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	664百万円（6.6%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都港区南青山五丁目4番48号他	建物	構造と階数	A館：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 B館：鉄骨造陸屋根2階建
				建築時期	A館：2009年2月18日 B館：2014年8月18日
	面積	1,223.93㎡		延床面積	A館：973.08㎡ B館：641.92㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		1,592.90㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,592.90㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		HERNO
担保設定の有無		―			

（注1）本投資法人は、2015年10月1日付でＢ館の信託受益権を取得し（取得価格3,650百万円）、同日付でＡ館を追加信託しました。
（注2）本投資法人は、2016年7月15日付で本土地の一部を構成していた借地（6.10㎡）を追加取得（取得価格5.76百万円）し、同日付で追加信託しました。

Ｕ－14　ラ・ポルト青山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月1日	信託期間満了日		2020年9月30日
取得価格		9,400百万円	期末算定価額		11,600百万円
	土地価格（構成割合）	7,776百万円（82.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,623百万円（17.3%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
				建築時期	2004年11月12日
	面積	1,272.58㎡		延床面積	6,572.29㎡
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		24	期末総賃貸可能面積		4,158.53㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,158.53㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ブノワ
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｕ－15　Ｇビル新宿01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月23日	信託期間満了日		2020年3月31日
取得価格		6,600百万円	期末算定価額		8,700百万円
	土地価格（構成割合）	6,052百万円（91.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	547百万円（8.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	2008年9月2日
	面積	381.73 ㎡		延床面積	1,041.40 ㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,093.67㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,093.67㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		―			
特記事項	・本土地の一部は、都市計画道路用地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

Ｕ－16　Ｇビル神宮前03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		2010年3月29日	信託期間満了日		―
取得価格		5,520百万円	期末算定価額		4,010百万円
	土地価格（構成割合）	4,664百万円（84.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	855百万円（15.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建
				建築時期	2009年6月3日
	面積	735.93 ㎡		延床面積	2,040.74 ㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		8	期末総賃貸可能面積		1,676.87㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,676.87㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ホットトイズJAPAN、RIZAP
担保設定の有無		―			

Ｕ－17　Ｇビル南池袋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月30日	信託期間満了日		2020年3月31日
取得価格		5,800百万円	期末算定価額		8,280百万円
	土地価格（構成割合）	5,225百万円（90.1%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	574百万円（9.9%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
				建築時期	1974年10月1日
	面積	874.80 ㎡		延床面積	7,580.56 ㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		8	期末総賃貸可能面積		5,066.07㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,066.07㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		アディダス
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｕ－19　アーバンテラス神宮前					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月26日	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		2,797百万円	期末算定価額		5,280百万円
	土地価格（構成割合）	2,411百万円（86.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	385百万円（13.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	2008年2月15日
	面積	946.25㎡		延床面積	1,734.42㎡
	用途地域	第二種住居地域		種類	集会所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		1,719.19㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,719.19㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		表参道TERRACE
担保設定の有無		－			

Ｕ－22　アーカンジェル代官山（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月27日	信託期間満了日		2020年12月22日
取得価格		1,820百万円	期末算定価額		2,910百万円
	土地価格（構成割合）	1,820百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14 他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	904.04㎡		延床面積	－
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		904.04㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		904.04㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		アーカンジェル
担保設定の有無		－			
特記事項		・対象土地は埋蔵文化財包蔵地「鉢山町・猿楽町17番」に指定されており、文化財保護法に基づき、対象土地上で建物を取り壊す際は渋谷区及び目黒区の立会調査が必要となり、また、対象土地上で建物の新築工事等を行う際は、埋蔵文化財発掘届の提出が義務付けられます。			

Ｕ－23　Ｇビル表参道01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		－
取得価格		5,850百万円	期末算定価額		8,520百万円
	土地価格（構成割合）	5,382百万円（92.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	468百万円（8.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建
				建築時期	2012年4月20日
	面積	376.23㎡（注）		延床面積	1,508.03㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,508.03㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,508.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		キデイランド
担保設定の有無		－			
特記事項		・本物件土地の一部（約12.00㎡）は都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。 ・本物件建物は都市計画法第53条の規定による許可を得て建築されています。			

(注)　私道4.18㎡を含みます。

Ｕ－24　ラウンドワン横浜駅西口店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		2027年4月9日
取得価格		3,930百万円	期末算定価額		5,560百万円
	土地価格（構成割合）	3,140百万円（79.9%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	789百万円（20.1%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建
				建築時期	2002年4月8日
	面積	1,455.09㎡（注）		延床面積	6,560.09㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		6,560.09㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,560.09㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

(注)　私道約151.6㎡を含みます。

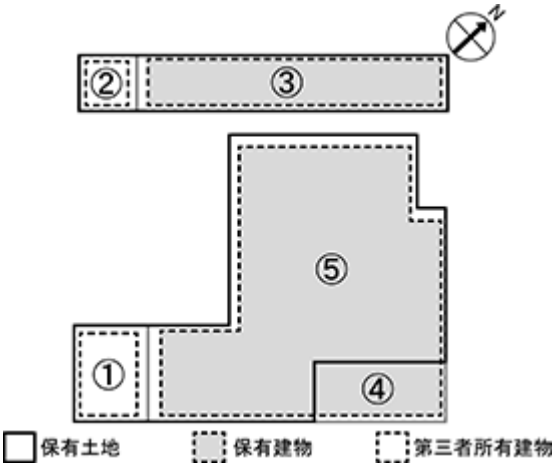
Ｕ－25　Ｇビル三軒茶屋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		2022年4月27日
取得価格		3,725百万円	期末算定価額		6,330百万円
	土地価格（構成割合）	2,644百万円（71.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,080百万円（29.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付き5階建
				建築時期	2005年11月4日
	面積	695.57㎡		延床面積	3,904.59㎡
	用途地域	商業地域		種類	スポーツ施設・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		3,471.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,471.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ティップネス
担保設定の有無		―			

Ｕ－26　Ｇビル銀座01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2023年10月31日
取得価格		5,500百万円	期末算定価額		10,400百万円
	土地価格（構成割合）	5,192百万円（94.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	308百万円（5.6%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都中央区銀座六丁目5番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
				建築時期	1980年11月7日
	面積	272.35㎡		延床面積	2,130.59㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		6	期末総賃貸可能面積		1,610.54㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,610.54㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		Brioni
担保設定の有無		－			

Ｕ－29　川崎ルフロン					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月7日	信託期間満了日		2023年9月30日
取得価格		30,000百万円	期末算定価額		36,500百万円
	土地価格（構成割合）	25,770百万円（85.9%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,230百万円（14.1%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区 日進町1番地11他	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付12階建 駐車場棟：鉄筋コンクリート造地下3階建
				建築時期	本棟：1988年2月29日 駐車場棟：1988年2月29日
	面積 （注1）（注2） （注3）（注4）	15,710.29㎡		延床面積	本棟：88,818.38㎡ 駐車場棟：5,705.63㎡
	用途地域	商業地域		種類	本棟：店舗・駐車場 駐車場棟：駐車場
	所有・それ以外の別 （注1）（注2） （注3）（注4）	所有権・地上権（準共有）		所有・それ以外の別（注5）	所有権（共有）
賃貸借概況					
期末テナント数		37	期末総賃貸可能面積		56,149.92㎡
期末入居率		56.7%	期末総賃貸面積		31,837.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ヨドバシカメラ
担保設定の有無		－			
特記事項	・信託受託者は、信託の目的たる地上権の準共有持分について、地上権設定者との間で地上権設定契約書を締結しており、信託受託者は、当該地上権又は本棟を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、地上権設定者の書面による承諾を得なければならないものとされています。 ・信託受託者は、本棟の建物共有者兼地上権設定者との間で権利変換契約書を締結しており、信託受託者が、本棟及び本土地の一部（概念図④⑤の部分）に係る自己の権利の一部又は全部を譲渡しようとする場合には、他の建物共有者兼地上権設定者は優先的に買取る権利を有するものとされています。 ・本物件の地下を除く各階の耐火間仕切り壁にアスベストを含有する湿式吹付け材が確認されていますが、隠ぺいされた状態で飛散防止管理が施され、飛散の恐れがある状態ではありません。				

（注1）本棟に係る敷地のうち、概念図⑤の部分（9,155.75㎡）については信託受託者が土地所有権を有しており、概念図④の部分（880.31㎡）については信託受託者は地上権（準共有持分63%）を有しています。
（注2）本土地の一部（概念図①の部分）について、借地権設定契約に基づき当該土地上の建物所有者に賃貸されています。概念図①上の建物は取得資産を構成しません。
（注3）本土地の一部（概念図②の部分）について、事業用定期借地権設定契約に基づき川崎市に賃貸されており、川崎市は当該土地上に自転車駐車場施設を所有しています。
（注4）本土地の一部（概念図③の部分の一部）について、川崎市に無償で貸与されており、川崎市はこれを市営公園の用に供するために使用しています。
（注5）信託受託者は、本棟を共有し（持分割合97.22%）、駐車場棟を単独で所有しています。信託受託者は、本棟の建物共有者が有する持分割合2.78%について、建物共有者より賃借しています。

＜概念図＞



（注）上図は、本物件の建物及び敷地の状況をわかりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。そのため、実際の形状及びそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

Ｕ－31　Ｇビル渋谷01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年3月25日	信託期間満了日		2024年4月30日
取得価格		3,230百万円	期末算定価額		4,820百万円
	土地価格（構成割合）	2,545百万円（78.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	684百万円（21.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2013年4月30日
	面積	274.93㎡		延床面積	1,893.52㎡
	用途地域	商業地域		種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		1,630.03㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,630.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ベイクルーズ、 The Millennials
担保設定の有無		―			

Ｕ－32　Ｇビル表参道02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分50%）	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月1日及び 2014年10月1日（注1）	信託期間満了日		2024年3月31日
取得価格		17,705百万円	期末算定価額		23,050百万円
	土地価格（構成割合）	17,085百万円（96.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	619百万円（3.5%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根・銅板葺地下2階付4階建 アネックス棟1：鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 アネックス棟2：鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	本棟：2005年12月2日 アネックス棟1： 2005年11月30日 アネックス棟2： 2005年11月30日
	面積（注1）	2,274.15㎡		延床面積（注1）	7,157.32㎡ （本棟：6,563.16㎡ アネックス棟1：174.85㎡ アネックス棟2：419.31㎡）
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		種類	本棟：店舗・駐車場 アネックス棟1：店舗 アネックス棟2：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		5,555.65㎡
期末入居率		97.6%	期末総賃貸面積		5,423.02㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		－（注2）
担保設定の有無		－			
特記事項	・本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しており、保有する準共有持分（以下「本準共有持分」といいます。）又はその信託財産たる不動産の本準共有持分相当分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。 ・本物件の不動産信託受益権の準共有者並びに本土地の信託受託者及び本建物の信託受託者との間で信託間合意書を締結しており、かかる合意書の当事者全員の同意がない限り、本土地の信託受託者及び本建物の信託受託者は、本物件を売却しようとするときは、本建物及び本土地を一括して同一の譲受人に売却するものとされ、また不動産信託受益権の準共有者は、本物件の不動産信託受益権を売却しようとするときは、本建物の信託受益権及び本土地の信託受益権を同時に同一の譲受人に売却するものとされています。				

（注1）本投資法人は、2014年4月1日付で本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分35%を取得し（取得価格12,393百万円）、2014年10月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分15%を追加取得しました（取得価格5,311百万円）。「土地面積」及び「建物延床面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

（注2）主要なテナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

Ｕ－33　Ｇビル吉祥寺01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月10日及び 2015年1月30日（注）	信託期間満了日		2024年3月31日
取得価格		3,460百万円	期末算定価額		4,070百万円
	土地価格（構成割合）	3,121百万円（90.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	338百万円（9.8%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	1995年2月28日
	面積	572.55㎡		延床面積	1,715.25㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,718.21㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,718.21㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2014年4月10日付で本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を取得し（取得価格1,700百万円）、2015年1月30日付で、残る準共有持分50%を追加取得しました（取得価格1,760百万円）。

Ｕ－35　Cute Cube原宿					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年10月1日	信託期間満了日		2024年10月31日
取得価格		8,520百万円	期末算定価額		10,500百万円
	土地価格（構成割合）	7,966百万円（93.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	553百万円（6.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期	2013年8月30日
	面積	635.97㎡（注）		延床面積	1,729.36㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		1,428.55㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,428.55㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		スピンズ
担保設定の有無		―			

（注）私道約3.68㎡を含みます。

Ｕ－38　Ｇビル上野01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		2015年7月28日	信託期間満了日		2025年7月31日
取得価格		3,320百万円	期末算定価額		3,850百万円
	土地価格（構成割合）	2,988百万円（90.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	332百万円（10.0%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	東京都台東区上野四丁目9番14号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上4階
				建築時期	2006年6月7日
	面積	360.89㎡		延床面積	1,471.80㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・事務所・駐輪場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,471.80㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,471.80㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		アドアーズ
担保設定の有無		―			

Ｕ－39　Ｇビル高田馬場01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年9月15日及び 2016年10月3日（注）	信託期間満了日		2026年9月30日
取得価格		5,945百万円	期末算定価額		7,130百万円
	土地価格（構成割合）	4,867百万円（81.9%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,078百万円（18.1%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2013年1月21日
	面積	1,010.19㎡		延床面積	4,340.44㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		14	期末総賃貸可能面積		3,569.20㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,569.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		成城石井、サイゼリヤ
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2015年9月15日付で本物件土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%を取得し（取得価格2,400百万円）、2016年10月3日付で本物件土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%及び本物件建物を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得しました（取得価格3,545百万円）。

Ｕ－40　Ｇビル秋葉原01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年9月15日	信託期間満了日		2025年9月30日
取得価格		4,980百万円	期末算定価額		7,580百万円
	土地価格（構成割合）	4,585百万円（92.1%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	394百万円（7.9%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
				建築時期	1975年9月9日
	面積	430.69㎡		延床面積	2,701.99㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		2,701.99㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,701.99㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント		SEGA
担保設定の有無		－			

Ｕ－41　Ｇビル秋葉原02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年9月18日	信託期間満了日		2025年9月30日
取得価格		2,500百万円	期末算定価額		2,910百万円
	土地価格（構成割合）	2,175百万円（87.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	325百万円（13.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	東京都千代田区神田松永町113番他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
				建築時期	2005年9月28日
	面積	133.11㎡		延床面積	1,037.33㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,053.55㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,053.55㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント		カラオケ館
担保設定の有無		－			

Ｕ－46　Ｇビル吉祥寺02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2016年2月29日	信託期間満了日		2026年2月28日
取得価格		15,300百万円	期末算定価額		16,800百万円
	土地価格（構成割合）	13,620百万円（89.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,680百万円（11.0%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
				建築時期	2014年9月11日
	面積	1,254.44㎡		延床面積	8,534.71㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		8,838.79㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		8,838.79㎡
プロパティ・マネジメント会社		三菱地所リテールマネジメント株式会社	主要なテナント		ヤマダ電機
担保設定の有無		―			

Ｕ－47　Ｇビル銀座中央通り01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有持分50%）	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2016年3月1日及び2016年4月28日（注）	信託期間満了日		2026年4月30日
取得価格		13,000百万円	期末算定価額		13,700百万円
	土地価格（構成割合）	12,220百万円（94.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	780百万円（6.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都中央区銀座二丁目6番16号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付13階建
				建築時期	2014年5月30日
	面積	394.53㎡		延床面積	4,339.92㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		9	期末総賃貸可能面積		3,141.07㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,141.07㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		エルメネジルド・ゼニア
担保設定の有無		―			
特記事項	・本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しています。当該協定書において、準共有持分権者が自ら保有する準共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の者に優先して他の準共有者と交渉するものとされています。 また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。 ・本物件の不動産信託受益権者たる売主及び信託受託者との間で信託契約に関する合意書を締結しており、本投資法人を含む本物件の不動産信託受益権の準共有者は、かかる合意書の不動産信託受益権者の地位を承継しています。不動産信託受益権の準共有者は、本物件の不動産信託受益権を売却しようとするときは、本件建物の信託受益権及び本件土地の信託受益権を同時に同一の譲受人に売却するものとされ、また不動産信託受益権者が信託受託者に対して本物件の売却を指図する場合には、本件建物及び本件土地を同時に同一の譲受人に売却するように指図するものとされています。				

（注）本投資法人は、2016年3月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分27.5%を取得し（取得価格7,150百万円）、その後、2016年4月28日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分22.5%を追加取得しました（取得価格5,850百万円）。

U－50　MARINE & WALK YOKOHAMA					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月24日及び 2017年5月1日（注）	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		11,300百万円	期末算定価額		11,300百万円
	土地価格（構成割合）	7,378百万円（65.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	3,921百万円（34.7%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2016年2月15日
	面積	7,053.05㎡		延床面積	12,670.93㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・会館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		24	期末総賃貸可能面積		8,347.69㎡
期末入居率		94.3%	期末総賃貸面積		7,874.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		三菱商事都市開発株式会社	主要なテナント		BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai
担保設定の有無		－			
特記事項	・本投資法人は、横浜市との間で、以下の事項を合意しています。 2016年4月1日から5年が経過するまでの間（以下、本項において「指定期間」といいます。）、本物件の不動産信託受益権を第三者に移転し、又は信託受託者をして本物件土地の所有権を第三者に移転させる場合には、横浜市の承認を得ること。指定期間中に横浜市の承認を得ずに本物件土地を第三者に譲渡した場合その他横浜市との一定の合意事項に違反した場合には、横浜市が本物件土地を買い戻すことができること。なお、本物件土地には、横浜市を買戻権者とする買戻特約登記（有効期間：2014年10月3日から10年間）が設定されています。				

（注）本投資法人は、2017年3月24日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を取得し（取得価格2,260百万円）、2017年5月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分80%を追加取得しました（取得価格9,040百万円）。

Ｕ－53　Ｇビル神宮前07					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2017年11月22日	信託期間満了日		－
取得価格		1,950百万円	期末算定価額		2,150百万円
	土地価格（構成割合）	1,884百万円（96.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	66百万円（3.4%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2011年10月1日
	面積	201.23㎡		延床面積	369.94㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		373.12㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		373.12㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		セカンドストリート
担保設定の有無		－			

Ｕ－57　Ｇビル南青山03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年10月25日	信託期間満了日		2028年10月31日
取得価格		12,200百万円	期末算定価額		12,500百万円
	土地価格（構成割合）	11,712百万円（96.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	488百万円（4.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都港区南青山五丁目2番12号他	建物	構造と階数	Ａ棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 Ｂ棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
				建築時期	2009年8月31日
	面積	962.47㎡（注1）		延床面積	Ａ棟：960.74㎡ Ｂ棟：463.09㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		1,373.46㎡
期末入居率		59.8%	期末総賃貸面積		821.26㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ウールリッチ
担保設定の有無		－			

（注1）私道約78.55㎡を含みます。
（注2）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｕ－58　Ｇビル神宮前08					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年12月21日	信託期間満了日		2028年12月31日
取得価格		2,490百万円	期末算定価額		2,580百万円
	土地価格（構成割合）	2,338百万円（93.9%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	152百万円（6.1%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上5階建
				建築時期	1998年6月23日
	面積	289.58㎡		延床面積	1,122.10㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		種類	事務所・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		802.40㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		802.40㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		セブン-イレブン
担保設定の有無		－			

Ｕ－59　ラウンドワンスタジアム川崎大師店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年12月25日	信託期間満了日		2028年12月31日
取得価格		2,370百万円	期末算定価額		2,940百万円
	土地価格（構成割合）	1,853百万円（78.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	517百万円（21.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	建物	構造と階数	遊技場：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 駐車場：鉄骨造陸屋根4階建 集塵庫：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
				建築時期	2004年11月29日
	面積	6,066.38 ㎡		延床面積	13,559.17 ㎡
	用途地域	準工業地域		種類	遊技場・駐車場・集塵庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		13,559.17㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		13,559.17㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

Ｓ－3　あびこショッピングプラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年3月4日及び2010年2月12日（注）	信託期間満了日		2021年4月30日
取得価格		10,322百万円	期末算定価額		12,700百万円
	土地価格（構成割合）	5,984百万円（58.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,337百万円（42.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造陸屋根地下1階付6階建 ガーデンコート：鉄骨造陸屋根2階建（注1）
				建築時期	1994年10月25日 ガーデンコート： 2010年2月8日
	面積	22,694.35㎡		延床面積	55,761.48㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場等
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		59	期末総賃貸可能面積		41,293.90㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		41,293.90㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			

（注）2010年2月12日にガーデンコート（新棟）を増築しました（増築面積367.71㎡）。これによる追加の取得価格は122百万円です。

Ｓ－6　イトーヨーカドー八柱店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年6月16日	信託期間満了日		2023年2月28日
取得価格		1,616百万円	期末算定価額		1,950百万円
	土地価格（構成割合）	1,015百万円（62.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	601百万円（37.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建、鉄骨造陸屋根3階建
				建築時期	1982年10月5日・ 1982年9月30日
	面積	8,225.17㎡		延床面積	21,308.78㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		21,308.78㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		21,308.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プライムプレイス	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		―			

Ｓ－8　イトーヨーカドー錦町店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2003年11月28日	信託期間満了日		2023年11月27日
取得価格		13,212百万円	期末算定価額		14,500百万円
	土地価格（構成割合）	6,523百万円（49.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	6,688百万円（50.6%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建他
				建築時期	2003年11月6日他
	面積	34,632.74㎡		延床面積	73,438.52㎡
	用途地域	工業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		73,438.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		73,438.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－			

Ｓ－11　イトーヨーカドー綱島店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2004年6月24日	信託期間満了日		2024年6月30日
取得価格		5,000百万円	期末算定価額		5,070百万円
	土地価格（構成割合）	3,959百万円（79.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,040百万円（20.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	1982年3月5日
	面積	5,043.40㎡		延床面積	16,549.50㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		16,549.50㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		16,549.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－			

Ｓ－12　イオン板橋ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2004年12月9日及び2011年11月25日（注1）	信託期間満了日		2023年2月28日
取得価格		12,411百万円	期末算定価額		13,700百万円
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（63.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,496百万円（36.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
				建築時期	2000年5月17日、2011年11月25日（注1）
	面積	15,458.09㎡（注2）		延床面積	全体面積：72,737.91㎡ 専有部分：全体64,096.14㎡ のうち取得資産33,098.88㎡ （持分対応面積）（注4）
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店・銀行・映画館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（分有）（注3）		所有・それ以外の別	所有権（区分所有、一部共有）（注4）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		72,748.34㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		72,748.34㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		－			

（注1）2011年11月25日にサイクル売場を増床致しました（増床面積479.37㎡）。これによる追加の取得価格は11百万円です。

（注2）本物件敷地全体は二者により所有（分有）されており、信託受託者の所有に係る部分は全体敷地29,754.31㎡のうち東側部分15,458.09㎡です。

（注3）信託受託者の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は51.95%相当になります。

（注4）建物全体は二者により区分所有（一部共有）されており、信託受託者の持分は専有面積全体のうち51.64%相当です。なお、本物件の信託受託者の持分以外の部分の譲渡の際は、イオンリテール株式会社（旧株式会社マイカル）が先買権を有しています。旧株式会社マイカルは、2011年3月1日付でイオンリテール株式会社との間で同社を吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、当該先買権は同社に承継されています。

Ｓ－13　イオンモール大和					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2005年2月17日	信託期間満了日		2025年2月16日
取得価格		16,823百万円	期末算定価額		18,000百万円
	土地価格（構成割合）	10,604百万円（63.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	6,219百万円（37.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2001年11月27日
	面積	35,821.79㎡		延床面積	85,226.68㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		85,226.68㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		85,226.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		－			

Ｓ－15　西友ひばりヶ丘店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年3月9日	信託期間満了日		2023年2月28日
取得価格		6,100百万円	期末算定価額		7,940百万円
	土地価格（構成割合）	4,135百万円（67.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,964百万円（32.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	1978年10月31日
	面積	3,967.14㎡		延床面積	19,070.88㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		19,070.88㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		19,070.88㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		西友
担保設定の有無		合同会社西友に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			

Ｓ－20　東戸塚オーロラシティ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2006年3月24日	信託期間満了日		2021年3月31日
取得価格		50,500百万円	期末算定価額		43,400百万円
	土地価格（構成割合）	30,350百万円（60.1%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	20,150百万円（39.9%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	建物	構造と階数	西武・オーロラモール棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 イオン(旧：ダイエー)棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
				建築時期	西武・オーロラモール棟：1999年9月8日 アネックス棟・イオン(旧：ダイエー)棟：1999年9月13日
	面積	29,787.61㎡		延床面積	西武・オーロラモール棟：78,513.08㎡ アネックス棟：18,606.71㎡ イオン(旧：ダイエー)棟：53,564.47㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		109,365.50㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		109,365.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社エイムクリエイツ	主要なテナント		西武百貨店、イオン
担保設定の有無		株式会社西武百貨店に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物のうち西武・オーロラモール棟に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、建築基準法第60条の特定街区であり、建築基準法上各特定街区を一敷地とし、各特定街区毎に建物をすべて接続させた一建築物として建築確認を受けています。第1街区には西武・オーロラモール棟の他に住宅1棟が存在し、第2街区にはアネックス棟及びイオン(旧：ダイエー)棟の他に住宅3棟が存在します。 ・本土地の一部に、横浜市のために公共上水道施設及び公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されています。			

Ｓ－23　イトーヨーカドー四街道店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2007年8月30日及び2016年7月29日（注）	信託期間満了日		2027年8月31日
取得価格		13,744百万円	期末算定価額		10,900百万円
	土地価格（構成割合）	9,000百万円（65.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,744百万円（34.5%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	千葉県四街道市中央5番地	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 鉄骨造陸屋根3階建
				建築時期	2005年1月14日、2016年7月12日
	面積	33,839.43㎡		延床面積	55,977.58㎡
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・駐車場・銀行
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		59,762.30㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		59,762.30㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物の一部に抵当権が設定されています。			

（注）2016年7月29日付で本物件の敷地内に新たに建築した増築棟を追加取得し、同日付で追加信託しました（取得価格144百万円）。

Ｓ－27　イオンモールむさし村山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月1日	信託期間満了日		2022年2月2日
取得価格		30,600百万円	期末算定価額		30,900百万円
	土地価格（構成割合）	12,680百万円（41.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	17,919百万円（58.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建
				建築時期	2006年10月16日
	面積	137,507.50㎡		延床面積	137,466.97㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		137,466.97㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		137,466.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

Ｓ－32　幕張プラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月22日	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		5,700百万円	期末算定価額		6,810百万円
	土地価格（構成割合）	3,887百万円（68.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,813百万円（31.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	建物	構造と階数	A館：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 B館：鉄骨造陸屋根6階建
				建築時期	A館：1998年3月17日 B館：1998年8月25日
	面積	13,180㎡		延床面積	A館：2,111.97㎡ B館：10,511.82㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		24,505.37㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		24,505.37㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		ヤマダ電機
担保設定の有無		－			

Ｓ－34　ラウンドワン町田店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月26日	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		2,450百万円	期末算定価額		3,410百万円
	土地価格（構成割合）	1,621百万円（66.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	828百万円（33.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都町田市森野一丁目13番14号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
				建築時期	2004年7月15日
	面積	1,199.24㎡		延床面積	6,801.89㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		6,801.89㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,801.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

Ｓ－35　ラウンドワンスタジアム板橋店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月26日	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		2,400百万円	期末算定価額		3,400百万円
	土地価格（構成割合）	1,349百万円（56.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,051百万円（43.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	東京都板橋区相生町16番13号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
				建築時期	2006年4月12日
	面積	4,535.87㎡		延床面積	14,828.74㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		14,828.74㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		14,828.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

Ｓ－42　サミットストア中野南台店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2023年9月30日
取得価格		3,100百万円	期末算定価額		3,670百万円
	土地価格（構成割合）	2,548百万円（82.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	551百万円（17.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都中野区南台 五丁目26番2号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き2階建
				建築時期	2009年2月17日
	面積	2,035.14㎡		延床面積	3,524.02㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		3,536.50㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,536.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		サミットストア
担保設定の有無		－			

Ｓ－43　コリーヌ馬事公苑					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2023年3月25日
取得価格		3,100百万円	期末算定価額		4,260百万円
	土地価格（構成割合）	2,613百万円（84.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	487百万円（15.7%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	東京都世田谷区上用賀 二丁目4番18号	建物	構造と階数	Ａ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 Ｂ棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 アネックス棟：鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
				建築時期	Ａ棟：1992年4月9日 Ｂ棟：1992年4月9日 アネックス棟：1992年4月7日
	面積	4,102.47㎡（注）		延床面積	Ａ棟：4,211.92㎡ Ｂ棟：1,565.74㎡ アネックス棟：1,404.75㎡
	用途地域	準住居地域、第2種中高層住居専用地域		種類	Ａ棟：店舗・事務所・駐車場 Ｂ棟：倉庫・事務所・給油所 アネックス棟：体育館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		5,368.02㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,368.02㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		TSUTAYA
担保設定の有無		－			

（注）北側都道は都市計画道路（拡幅）となっていますが、本土地部分は拡幅整備済みとなっています。

Ｕ－1　大阪心斎橋8953ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2002年3月13日	信託期間満了日		2029年2月28日
取得価格		14,300百万円	期末算定価額		14,000百万円
	土地価格（構成割合）	9,867百万円（69.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,433百万円（31.0%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場 三丁目4番12号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付10階建
				建築時期	1999年1月22日
	面積	1,818.67㎡		延床面積	14,014.86㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		13,666.96㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		13,666.96㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		東急ハンズ
担保設定の有無		－			

Ｕ－9　河原町オーパ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2006年9月29日	信託期間満了日		2026年9月30日
取得価格		18,500百万円	期末算定価額		15,200百万円
	土地価格（構成割合）	15,447百万円（83.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	3,052百万円（16.5%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	1998年11月13日
	面積	2,459.49㎡（注1）（注2）		延床面積	18,595.69㎡（注4）
	用途地域	商業地域		種類	百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（分有）（注3）		所有・それ以外の別	所有権（共有）（注4）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		18,848.20㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		18,848.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		オーパ
担保設定の有無		株式会社OPAに対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権及び根抵当権が設定されています。			
特記事項	・本土地南側の金網フェンスのコンクリート基礎の一部が隣接地に越境しており、将来補修の必要が生じた場合には、信託受託者の負担にて補修する必要があります。 ・本土地東側の金属性屋根は公共アーケードと一体の構造であるため、隣接地に越境しており、将来補修の必要が生じた場合には、信託受託者の負担にて補修する必要があります。 ・本土地の所有権又は本建物の共有持分を譲渡する場合には、共有者全員に対する事前通知が必要であり、また共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該共有者に譲渡するものとされています。また、共有者全員の同意がない限り本土地及び本建物の分割譲渡はできないものとされています。				

（注1）本物件敷地全体は複数の所有者により所有（分有）されており、全体敷地は2,698.23㎡です。
（注2）私道14.34㎡を含みます。
（注3）信託受託者の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は91.15%相当になります。
（注4）本建物は複数の所有者により共有されており、信託受託者が保有する共有持分の持分割合は88.813%です。なお、延床面積には本建物全体の数値を記載しています。

Ｕ－18　Ｇビル心斎橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年4月2日	信託期間満了日		2019年12月8日
取得価格		1,582百万円	期末算定価額		3,010百万円
	土地価格（構成割合）	1,483百万円（93.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	98百万円（6.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	1994年11月21日
	面積	322.32 ㎡		延床面積	966.52㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		886.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		886.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		ラオックス
担保設定の有無		―			

Ｕ－20　ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		2011年9月27日	信託期間満了日		2022年9月30日
取得価格		8,000百万円	期末算定価額		12,200百万円
	土地価格（構成割合）	8,000百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	―	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	建物	構造と階数	―
				建築時期	―
	面積	1,711.63㎡		延床面積	―
	用途地域	商業地域		種類	―
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	―
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,711.63㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,711.63㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

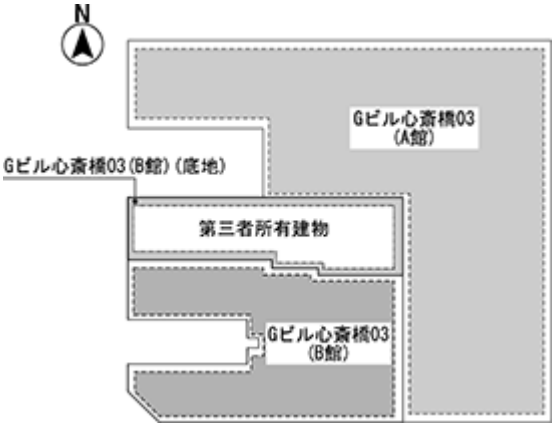
Ｕ－21　Ｇビル心斎橋02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月27日	信託期間満了日		2021年2月10日
取得価格		4,380百万円	期末算定価額		7,910百万円
	土地価格（構成割合）	3,823百万円（87.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	556百万円（12.7%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建
				建築時期	2009年11月6日
	面積	252.76㎡		延床面積	994.73㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		948.72㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		948.72㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ダイコクドラッグ
担保設定の有無		－			

Ｕ－28　ラウンドワン京都河原町店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2023年3月31日
取得価格		2,800百万円	期末算定価額		3,920百万円
	土地価格（構成割合）	2,259百万円（80.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	540百万円（19.3%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建
				建築時期	2001年3月16日
	面積	1,816.70㎡		延床面積	8,821.66㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		8,821.66㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		8,821.66㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			
特記事項	・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「No.149御土居跡」及び「No.170寺町旧城」の範囲内にあるため、今後本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。				

Ｕ－30　Ｇビル心斎橋03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月7日、2017年3月17日、及び2017年12月21日（注）	信託期間満了日		Ａ館：2023年10月6日 Ｂ館(本館)：2026年9月30日 Ｂ館(底地)　：2026年9月30日
取得価格		30,500百万円	期末算定価額		40,500百万円
	土地価格（構成割合）	27,771百万円（91.1%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	2,728百万円（8.9%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	建物	構造と階数	Ａ館：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 Ｂ館(本館)：鉄骨造陸屋根2階建
				建築時期	Ａ館：2010年8月16日 Ｂ館(本館)：2000年6月16日
	面積	1,606.69㎡		延床面積	Ａ館：4,501.88㎡ Ｂ館(本館)：537.58㎡
	用途地域	商業地域		種類	Ａ館：店舗 Ｂ館(本館)：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		5,319.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,319.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ユニクロ、ツルハドラッグ
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2017年3月17日付で、本物件のＢ館（本館）を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得し（取得価格7,800百万円）、2017年12月21日付で、本物件のＢ館（底地）を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得しました（取得価格400百万円）。

＜概念図＞



（注）上図は、本物件の建物及び敷地の状況を分かりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。そのため、実際の形状及びそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

Ｕ－36　Ｇビル名古屋栄01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2014年12月26日	信託期間満了日		－
取得価格		1,900百万円	期末算定価額		1,890百万円
	土地価格（構成割合）	1,577百万円（83.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	323百万円（17.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
				建築時期	2014年8月29日
	面積	272.51㎡		延床面積	902.06㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		927.09㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		927.09㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		UNDER ARMOUR
担保設定の有無		－			

Ｕ－37　エディオン京橋店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月30日	信託期間満了日		2025年3月31日
取得価格		5,640百万円	期末算定価額		5,960百万円
	土地価格（構成割合）	5,640百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	4,307.16㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		4,307.16㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,307.16㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		エディオン
担保設定の有無		－			

Ｕ－42　Ｇビル阿倍野01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年10月1日及び2018年7月5日（注）	信託期間満了日		2025年9月30日
取得価格		4,285百万円	期末算定価額		5,260百万円
	土地価格（構成割合）	3,834百万円（89.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	450百万円（10.5%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2003年11月18日
	面積	904.56㎡		延床面積	7,065.56㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		4,757.35㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,757.35㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電プロパティーズ株式会社	主要なテナント		能開センター、アニメイト
担保設定の有無		－			
特記事項	・本件土地の一部（0.999㎡）に、建物の所有を目的として、2018年7月5日に追加取得した土地上の建物所有者を借地人とする借地権が設定されています。 ・2018年7月5日に追加取得した土地上には、同土地上の建物所有者を借地人とする事業用借地権が設定されています。				

（注）本投資法人は、2018年7月5日付で本物件の隣地（底地）を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格185百万円）。

Ｕ－43　Ｇビル梅田01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年10月8日	信託期間満了日		2025年10月31日
取得価格		9,483百万円	期末算定価額		10,700百万円
	土地価格（構成割合）	8,673百万円（91.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	810百万円（8.5%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	建物	構造と階数	Ａ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 Ｂ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 Ｃ棟：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
				建築時期	2006年3月28日
	面積	1,692.71㎡		延床面積	Ａ棟：1,730.56㎡ Ｂ棟：1,169.93㎡ Ｃ棟：1,225.20㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		12	期末総賃貸可能面積		3,529.51㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,529.51㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		ロフトマン
担保設定の有無		―			

Ｕ－44　Ｇビル心斎橋04					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年10月16日及び2016年3月31日（注）	信託期間満了日		2025年10月31日
取得価格		3,170百万円	期末算定価額		3,300百万円
	土地価格（構成割合）	2,959百万円（93.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	210百万円（6.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	建物	構造と階数	Ａ館：鉄骨造陸屋根5階建 Ｂ館：鉄骨造合金メッキ鋼板葺・陸屋根3階建
				建築時期	Ａ館：2007年2月14日 Ｂ館：2000年7月10日
	面積	673.08㎡		延床面積	Ａ館：1,488.67㎡ Ｂ館：488.6㎡
	用途地域	商業地域		種類	Ａ館：店舗・倉庫 Ｂ館：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		1,610.63㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,610.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		マクドナルド、サンドラッグ
担保設定の有無		―			

（注）本投資法人は、2016年3月31日付でＢ館の土地及び建物を取得し2016年4月20日付で追加信託しました（取得価格820百万円）。

Ｕ－48　Ｇビル京都河原町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2016年3月18日	信託期間満了日		2026年3月31日
取得価格		2,180百万円	期末算定価額		2,540百万円
	土地価格（構成割合）	1,766百万円（81.0%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	414百万円（19.0%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
				建築時期	2010年9月24日
	面積	379.91㎡		延床面積	2,636.43㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		2,398.34㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,398.34㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		The Millennials
担保設定の有無		－			

Ｕ－51　Ｇビル御堂筋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月31日	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		9,975百万円	期末算定価額		10,300百万円
	土地価格（構成割合）	9,450百万円（94.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	524百万円（5.3%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	2007年3月22日
	面積	1,143.90㎡（注）		延床面積	3,778.67㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		2,446.00㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,446.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		HERMÈS、HARRY WINSTON
担保設定の有無		－			

（注）道路とみなされる部分約56.9㎡を含みます。

Ｕ－54　ラウンドワン三宮駅前店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年11月30日	信託期間満了日		2027年11月30日
取得価格		3,200百万円	期末算定価額		3,380百万円
	土地価格（構成割合）	2,884百万円（90.1%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	316百万円（9.9%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根11階建
				建築時期	2001年8月1日
	面積	1,191.63㎡		延床面積	10,054.52㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		10,054.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		10,054.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

Ｕ－55　Ｇビル神戸三宮01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年11月17日	信託期間満了日		2027年11月30日
取得価格		3,000百万円	期末算定価額		3,310百万円
	土地価格（構成割合）	2,595百万円（86.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	405百万円（13.5%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	2000年10月19日
	面積	797.18㎡		延床面積	4,314.40㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		3,750.40㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,750.40㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		東急スポーツオアシス
担保設定の有無		－			

Ｕ－56　Ｇビル御堂筋02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年1月12日	信託期間満了日		2028年1月31日
取得価格		15,000百万円	期末算定価額		16,200百万円
	土地価格（構成割合）	14,460百万円（96.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	540百万円（3.6%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
				建築時期	2013年6月7日
	面積	319.64㎡		延床面積	1,389.79㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,428.28㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,428.28㎡
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		ＰＲＡＤＡ
担保設定の有無		－			

Ｓ－4　なるぱーく					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年3月4日	信託期間満了日		2022年9月30日
取得価格		8,540百万円	期末算定価額		5,310百万円
	土地価格（構成割合）	3,799百万円（44.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,740百万円（55.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	1997年8月11日
	面積	21,320.60㎡		延床面積	47,442.30㎡
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店・車庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		48	期末総賃貸可能面積		15,227.61㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		15,227.61㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ　ラング　ラサール株式会社	主要なテナント		平和堂、ジョーシン
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｓ－5　ならファミリー					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2003年3月6日、2007年10月23日、2008年2月8日及び2012年6月29日（注1）	信託期間満了日		2023年2月28日
取得価格		34,875百万円	期末算定価額		39,000百万円
	土地価格（構成割合）	21,208百万円（60.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	13,667百万円（39.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造スレート葺3階建、軽量鉄骨造スレート葺2階建
				建築時期	1992年11月12日、 1993年4月30日
	面積	29,342.59㎡（注2）		延床面積	115,707.41㎡
	用途地域	商業地域等		種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別	所有権・借地権（注2）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注3）					
期末テナント数		116	期末総賃貸可能面積		82,926.71㎡
期末入居率		99.8%	期末総賃貸面積		82,754.94㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		近鉄百貨店、イオン
担保設定の有無		株式会社近鉄百貨店及びイオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の東側等については、都市計画道路用地（西大寺東線及び西一坊大路線）として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法による建築制限があります。また本土地の南側の都市計画道路（西大寺東線）は本土地にかかっている可能性があり、かかっている場合には同様の建築制限を受けます。 ・本土地の一部の南西側隣接地について、境界確認ができていません。			

（注1）信託受託者は、2007年10月23日付で、本物件の駐車場土地（取得価格50百万円）を追加取得し、また2008年2月8日付で、本物件の隣接地（取得価格84百万円）を追加取得しました。更に、本投資法人は、2012年6月29日付で、本土地の一部を構成していた借地の一部（3,848.89㎡、取得価格3,500百万円）を取得し、同日付で追加信託しました。

（注2）本土地の一部（合計面積：1,026.89㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

（注3）一部については、本投資法人によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｓ－16　イオン高槻					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年3月25日	信託期間満了日		2020年3月31日
取得価格		11,700百万円	期末算定価額		10,900百万円
	土地価格（構成割合）	7,650百万円（65.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,050百万円（34.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建、鉄骨造陸屋根5階建
				建築時期	1994年3月15日新築、1997年3月3日増築
	面積	43,280.82㎡		延床面積	59,506.89㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		77,267.23㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		77,267.23㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。			

Ｓ－17　イオン八事					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年6月10日	信託期間満了日		2020年6月30日
取得価格		3,698百万円（注1）	期末算定価額		3,620百万円
	土地価格（構成割合）	800百万円（21.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	2,898百万円（78.4%）（注1）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建他
				建築時期	1993年9月17日他
	面積	12,454.37㎡（注2）		延床面積	全体面積（共有部分）：55,978.15㎡のうち33.45%（注3・4）
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権・借地権（注2）		所有・それ以外の別	所有権（共有）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		63,702.48㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		63,702.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ　ラング　ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に根抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、隣接地との境界が確定していません。 ・本物件の他の共有者との間で、相互に建物の共有持分に関する先買権を付与する旨の合意がなされています。			

（注1）信託受託者が従前所有していたサイクルショップ棟の解体に伴い、取得価格を減算しています。

（注2）本物件敷地全体（12,454.37㎡）のうち、4,237.52㎡は信託受託者の所有であり、8,216.85㎡は本建物の他の共有者の所有です。信託受託者と当該他の共有者は、本建物所有の目的で、相互に土地を賃貸借しています。

（注3）建物の延床面積の全体面積は、イオン八事本棟及びその附属建物5棟の床面積の合計です。なお、信託受託者が従前所有していたサイクルショップ棟は、2017年7月15日に解体が完了し、2017年9月8日滅失登記が完了しました。

（注4）信託受託者は、イオン八事本棟及びその附属建物5棟を共有しています（持分割合33.45%）。

Ｓ－19　京都ファミリー					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年12月21日	信託期間満了日		2021年1月31日
取得価格		5,340百万円	期末算定価額		5,490百万円
	土地価格（構成割合）	3,130百万円（58.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	2,210百万円（41.4%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	1982年11月9日
	面積	23,119.27㎡（注）		延床面積	本棟：34,307.69㎡ 駐車場棟：9,984.75㎡
	用途地域	準工業地域、商業地域		種類	駐車場・百貨店
	所有・それ以外の別	所有権・借地権（注）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		60	期末総賃貸可能面積		19,628.00㎡
期末入居率		99.2%	期末総賃貸面積		19,468.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		イオン、エディオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」により、「既成市街地内準工業地域」に指定されており、新たに商業施設の開発事業を行う場合には、店舗面積の上限として「1,000㎡」を目安にする必要があります。			

（注）本土地の一部（合計面積：16,053.28㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

Ｓ－21　イオンモール鶴見緑地					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2006年11月20日及び2009年2月24日（注1）	信託期間満了日		2021年8月31日
取得価格		29,902百万円	期末算定価額		26,700百万円
	土地価格（構成割合）	14,132百万円（47.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	15,770百万円（52.7%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根地下1階付4階建 駐車場棟：鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
				建築時期	2006年11月2日
	面積	56,011.17㎡（注2）		延床面積	本棟：83,530.14㎡ 別棟：55,008.49㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権・借地権（一部転借地権を含みます。）（注2）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		138,538.63㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		138,538.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に、隣地を要役地として、電線路の設置及びその保守運営のための土地立入り又は通行若しくは使用等を目的とする地役権が設定されています。			

（注1）信託受託者は、2009年2月24日付で、本物件の用地の一部である土地（23.71㎡）を追加取得しています。

（注2）本土地の一部（合計面積：3,916.19㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地（内966.44㎡は転借地）です。

Ｓ－22　イオンモール伊丹					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2006年12月1日、 2008年9月26日（注1）及び 2013年4月24日（注2）	信託期間満了日		2021年6月30日
取得価格		21,488百万円	期末算定価額		18,900百万円
	土地価格（構成割合）	12,382百万円（57.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	9,106百万円（42.4%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建他
				建築時期	2002年9月19日、2008年9月26日他
	面積	57,180.21㎡（注2）		延床面積	144,723.12㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権（注2）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		157,904.26㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		157,904.26㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に兵庫県のために流域下水道管渠保有を目的とする地上権が設定されています。 ・本土地のうち公共空地に指定されている土地（合計面積：124.94㎡）について、伊丹市の承諾なく第三者に対して譲渡ができないこと、及び当該土地を本建物のための敷地から除外しても本物件の建蔽率及び容積率に支障を及ぼさなくなった時点で、伊丹市に無償で譲渡することが伊丹市との間で合意されています。			

（注1）2008年9月26日に駐車場棟を増床しました(増床面積 7,315.20㎡)。これによる追加の取得価格は810百万円です。
（注2）本投資法人は、2013年4月24日付で、本土地の一部を構成していた借地(2,700.81㎡、取得価格378百万円)を追加取得し、同日付で追加信託しました。

Ｓ－26　アリオ鳳					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2008年5月1日	信託期間満了日		2028年4月30日
取得価格		19,040百万円	期末算定価額		15,900百万円
	土地価格（構成割合）	7,178百万円（37.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	11,861百万円（62.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2008年3月25日
	面積	53,739.29㎡		延床面積	95,135.36㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		95,135.36㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		95,135.36㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		―			

Ｓ－28　イオンモール神戸北					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有持分70%）（注1）	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月1日	信託期間満了日		2024年11月30日
取得価格		10,920百万円	期末算定価額		12,180百万円
	土地価格（構成割合）	2,688百万円（24.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	8,231百万円（75.4%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
				建築時期	2006年11月15日
	面積	172,848.50㎡（注2）		延床面積	128,031.55㎡（注2）
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権・転々借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		128,050.62㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		128,050.62㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地の一部（合計面積5,851㎡）は、信託受託者を賃借人とする転々借地です。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路（現状未供用）であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。			

（注1）本投資法人は、2014年12月5日付で、不動産信託受益権の30%を譲渡しました。なお、譲渡先であるDREAMプライベートリート投資法人とは、準共有持分の49%（既に譲渡した30%を含みます。）を上限として譲渡することを協議する旨同意していますが、残余持分（上限19%）について、譲渡の有無及び譲渡する場合の価格、時期は本書の日付現在未定です。

（注2）「土地面積」及び「建物延床面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

Ｓ－29　ライフ岸部店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2010年3月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,910百万円	期末算定価額		2,020百万円
	土地価格（構成割合）	1,910百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	5,516.61 ㎡		延床面積	－
	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		5,516.61㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,516.61㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		日本商業開発株式会社	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

Ｓ－30　ライフ下寺店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2010年3月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,683百万円	期末算定価額		1,950百万円
	土地価格（構成割合）	1,683百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	4,344.18 ㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		4,344.18㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,344.18㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		日本商業開発株式会社	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

Ｓ－31　ライフ太平寺店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2010年3月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,282百万円	期末算定価額		1,280百万円
	土地価格（構成割合）	1,282百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	3,898.01 ㎡		延床面積	－
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		3,898.01㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,898.01㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		日本商業開発株式会社	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

Ｓ－36　泉佐野松風台（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月28日	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		2,625百万円	期末算定価額		2,730百万円
	土地価格（構成割合）	2,625百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	44,009.52㎡		延床面積	－
	用途地域	近隣商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		44,009.52㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		－（注）
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		ケーヨーデイツー、オークワ
担保設定の有無		－			
特記事項	・対象土地から隣地へ、擁壁及び塀の一部が越境していますが、隣地所有者との間で覚書等は締結されていません。				

（注）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

Ｓ－37　mozoワンダーシティ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年10月3日、2012年10月2日、2014年10月1日及び2015年9月15日（注1）	信託期間満了日		2020年3月31日
取得価格		55,480百万円	期末算定価額		64,500百万円
	土地価格（構成割合）	25,258百万円（45.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	30,221百万円（54.5%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建他 別棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建他
				建築時期	本棟：2009年4月1日 別棟：2007年8月6日
	面積	107,456.04㎡		延床面積	本棟：229,976.30㎡ 別棟：3,630.43㎡
	用途地域	工業地域		種類	本棟：店舗・駐車場他 別棟：スポーツセンター・教習所他
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		214	期末総賃貸可能面積		86,558.42㎡
期末入居率		98.9%	期末総賃貸面積		85,620.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ、イオンモール株式会社	主要なテナント		イオン、東急ハンズ
担保設定の有無		退職金支払請求債権を担保するため、本物件土地の一部（愛知県名古屋市二方町61番1、3,375.80㎡）に極度額3億5,000万円の根抵当権（債務者：株式会社アイテックス、根抵当権者：無限責任中間法人エイチディピー）が設定されています。			

（注1）本投資法人は、2011年10月3日付で本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分10%を取得し（取得価格5,250百万円）、2012年10月2日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得し（取得価格26,750百万円）、2014年10月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を追加取得し（取得価格11,740百万円）、その後、2015年9月15日付で、残る準共有持分20%を追加取得しました（取得価格11,740百万円）。

（注2）一部については、イオンモール株式会社によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｓ－38　ラウンドワンスタジアム堺中央環状店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月2日	信託期間満了日		2022年3月29日
取得価格		1,750百万円	期末算定価額		2,520百万円
	土地価格（構成割合）	1,006百万円（57.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	743百万円（42.5%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	大阪府堺市東区石原町二丁241番地	建物	構造と階数	遊技場：鉄骨造陸屋根5階建 集塵庫：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 駐車場：鉄骨造陸屋根2階建
				建築時期	2004年12月7日
	面積	17,385.58㎡		延床面積	17,521.46㎡
	用途地域	工業地域		種類	遊技場・集塵庫・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		17,521.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		17,521.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			
特記事項		・対象土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「石原町二丁遺跡」に該当しており、今後対象土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出及び試掘が必要となり、試掘調査により埋蔵文化財が発見された場合には、本掘調査が必要となります。			

Ｓ－39　pivo和泉中央					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月5日	信託期間満了日		2022年10月4日
取得価格		6,000百万円	期末算定価額		6,950百万円
	土地価格（構成割合）	2,991百万円（49.9%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	3,008百万円（50.1%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	建物	構造と階数	pivo棟：鉄骨造陸屋根5階建 テックランド棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
				建築時期	2009年2月18日
	面積	15,241.30㎡（注）		延床面積	pivo棟：7,146.70㎡ テックランド棟：10,258.96㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		17	期末総賃貸可能面積		21,182.94㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		21,182.94㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ヤマダ電機、三井住友銀行
担保設定の有無		－			

（注）公衆用道路1,476㎡を含みます。

Ｓ－41　かみしんプラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2023年10月31日
取得価格		3,900百万円	期末算定価額		5,200百万円
	土地価格（構成割合）	3,373百万円（86.5%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	526百万円（13.5%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 アネックス棟：鉄骨造陸屋根2階建 機械室棟：鉄骨造陸屋根平家建 飲食棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
				建築時期	本棟：1980年5月1日 アネックス棟：1980年5月1日 機械室棟：1980年5月1日 飲食棟：2002年11月30日
	面積	12,764.54㎡		延床面積	本棟：17,734.13㎡ アネックス棟：253.46㎡ 機械室棟：39.10㎡ 飲食棟：637.57㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	本棟：店舗 アネックス棟：店舗 機械室棟：機械室 飲食棟：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		38	期末総賃貸可能面積		11,985.41㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		11,985.41㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		平和堂フレンドマート、三菱ＵＦＪ銀行
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地の一部に、電線路を設置及び保持し、またその架設及び保守するための地役権が設定されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「三宝寺跡伝承地」の範囲内にあるため、今後本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。			

Ｓ－44　ラウンドワンスタジアム高槻店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年4月1日	信託期間満了日		2024年4月30日
取得価格		2,080百万円	期末算定価額		2,980百万円
	土地価格（構成割合）	1,202百万円（57.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	877百万円（42.2%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建
				建築時期	2004年11月24日
	面積	9,963.85㎡		延床面積	19,767.64㎡
	用途地域	準工業地域		種類	遊技場・駐車場・集塵庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		19,767.64㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		19,767.64㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

Ｓ－45　m-シティ豊中					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年10月1日	信託期間満了日		2024年10月31日
取得価格		5,570百万円	期末算定価額		6,530百万円
	土地価格（構成割合）	3,520百万円（63.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	2,049百万円（36.8%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
				建築時期	2006年3月31日
	面積	13,640.99㎡（注）		延床面積	33,301.93㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		33,301.93㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		33,301.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社京阪流通システムズ	主要なテナント		エディオン
担保設定の有無		株式会社エディオンに対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に、配水管路及び付属構造物の設置を目的として、地上権が設定されています。			

（注）公衆用道路212.00㎡を含みます。

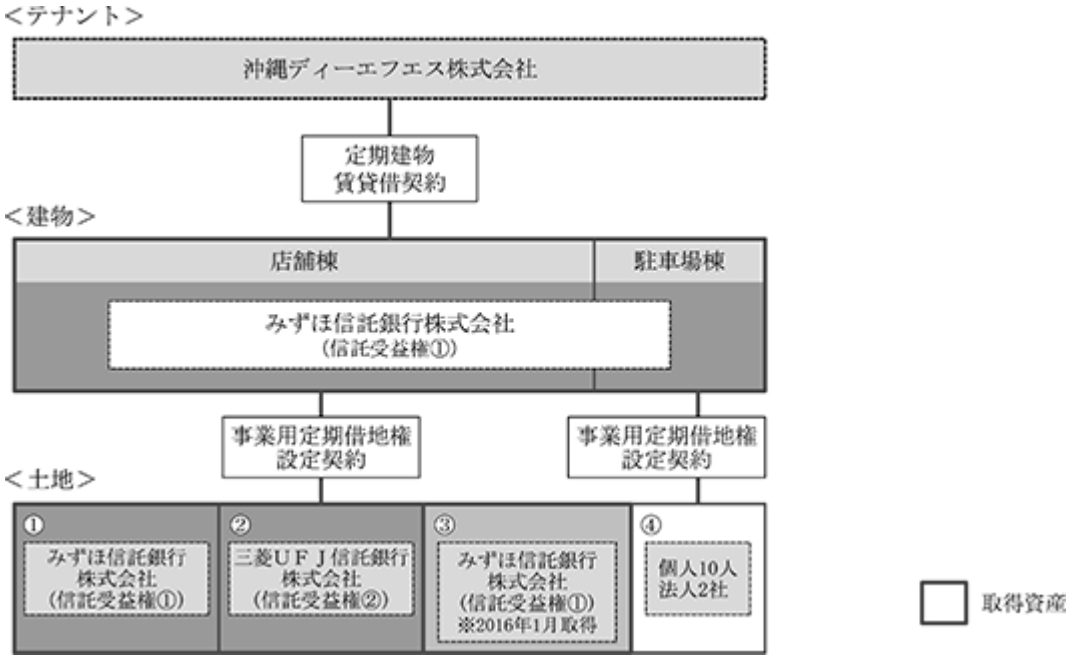
Ｓ－46　バロー勝川店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年10月6日	信託期間満了日		2026年2月28日
取得価格		6,350百万円	期末算定価額		6,490百万円
	土地価格（構成割合）	6,350百万円（100%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
土地	所在地	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	建物	構造と階数	－
				建築時期	－
	面積	20,509.01㎡		延床面積	－
	用途地域	工業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		20,509.10㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		20,509.10㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		バロー
担保設定の有無		－			

Ｕ－27　ラウンドワン広島店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年10月3日	信託期間満了日		2023年3月31日
取得価格		2,970百万円	期末算定価額		4,250百万円
	土地価格（構成割合）	1,787百万円（60.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,182百万円（39.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	広島県広島市中区立町3番11号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	2003年12月11日
	面積	2,078.64㎡		延床面積	9,890.63㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		9,890.63㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		9,890.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

Ｕ－34　DFS T ギャラリア沖縄					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		①みずほ信託銀行株式会社 ②三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年10月1日及び2016年1月15日（注1）	信託期間満了日		①2023年12月19日 ②2023年12月19日
取得価格（注1）		15,600百万円	期末算定価額		17,500百万円
	土地価格（構成割合）	10,032百万円（64.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	5,568百万円（35.7%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根合金メッキ鋼板葺5階建
				建築時期	2004年11月15日
	面積	17,391.99㎡（注2）		延床面積	42,088.14㎡
	用途地域	商業地域		種類	倉庫・店舗・駐車場・事務所
	所有・それ以外の別	所有権、借地権（注2）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		42,088.14㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		42,088.14㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社エヌ・ティ・ディ	主要なテナント		沖縄ディーエフエス
担保設定の有無		―			
特記事項		・本建物のテナントである沖縄ディーエフエス株式会社との賃貸借契約において、本建物に係る信託契約を変更する場合には沖縄ディーエフエス株式会社の承諾が必要とされています。 ・本建物の一部に那覇新都心再開発地区計画に基づく公共空地が整備されており、歩行者の通行の用に供するものとして施設、物件等の設置等を行わないことが、那覇市との間で合意されています。			

（注1）本投資法人は、底地の一部（［契約関係図］＜土地＞③の部分。取得価格2,470百万円）の取得決済を2016年1月15日に行いました。
（注2）本土地の一部（合計面積：13,706.57㎡）は、信託受託者①を賃借人とする借地ですが、借地の一部（合計面積：6,307.64㎡）の所有者は信託受託者②であり、その信託受益権は本投資法人が保有しています。

［契約関係図］



Ｕ－45　Ｇビル仙台一番町01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		2015年12月25日及び 2016年9月29日（注）	信託期間満了日		－
取得価格		4,320百万円	期末算定価額		4,720百万円
	土地価格（構成割合）	3,872百万円（89.6%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	448百万円（10.4%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付5階建
				建築時期	1968年12月5日、 1990年3月23日
	面積	682.33㎡		延床面積	2,384.24㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		2,387.17㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		2,387.17㎡
プロパティ・マネジメント会社		三菱地所リテールマネジメント株式会社	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		－			

（注）本投資法人は、2016年9月29日付で本土地上の借地権付建物を取得しました（取得価格1,500百万円）。

Ｕ－49　Ｇビル那覇新都心01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月17日	信託期間満了日		2027年3月31日
取得価格		5,650百万円	期末算定価額		6,900百万円
	土地価格（構成割合）	4,310百万円（76.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	1,339百万円（23.7%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根3階建
				建築時期	2009年11月9日
	面積	7,900.00㎡		延床面積	13,988.99㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		－（注）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		－（注）
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		ヤマダ電機、郵便局
担保設定の有無		－			

（注）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

Ｕ－52　Ｇビル天神西通り01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		2017年4月5日	信託期間満了日		2027年4月30日
取得価格		4,850百万円	期末算定価額		4,880百万円
	土地価格（構成割合）	4,519百万円（93.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	331百万円（6.8%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
				建築時期	1989年11月27日
	面積	460.09㎡		延床面積	3,238.87㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		7	期末総賃貸可能面積		2,667.42㎡
期末入居率		88.8%	期末総賃貸面積		2,369.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		カメラのキタムラ
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｓ－2　イオン仙台中山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2002年3月13日	信託期間満了日		2027年4月30日
取得価格		10,200百万円	期末算定価額		9,620百万円
	土地価格（構成割合）	6,290百万円（61.7%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	3,909百万円（38.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根4階建等
				建築時期	1995年10月23日、 1997年4月9日、 1999年11月2日
	面積	86,424.18㎡		延床面積	建物①　30,275.69㎡ 建物②　9,427.80㎡ 建物③　3,640.06㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域		種類	百貨店・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		46,248.96㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		46,248.96㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。			

Ｓ－10　イオンモール札幌苗穂					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2004年3月2日	信託期間満了日		2023年8月31日
取得価格		9,260百万円	期末算定価額		8,840百万円
	土地価格（構成割合）	2,976百万円（32.1%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	6,284百万円（67.9%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建他
				建築時期	2003年6月12日他
	面積	59,624.27㎡（注）		延床面積	66,893.18㎡
	用途地域	工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権・転借地権（注）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		74,625.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		74,625.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

（注）本土地の一部（合計面積14,866㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

Ｓ－18　イオン那覇ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2005年6月29日及び2011年12月20日（注1）	信託期間満了日		2023年2月28日
取得価格		10,830百万円	期末算定価額		10,900百万円
	土地価格（構成割合）	6,105百万円（56.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	4,724百万円（43.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
				建築時期	1993年10月23日
	面積	18,617.06㎡（注2）		延床面積	72,997.08㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権・借地権（注2）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		79,090.48㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		79,090.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオン琉球株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に根抵当権が設定されています。			
特記事項	・本物件の隣接地との境界は、境界点番号管理図及び座標面積成果表等により確定していますが、境界標は設置されておらず、隣接地の所有者との間で境界確認書も作成されていません。				

（注1）本投資法人は、2011年12月20日付で、借地の一部（410.00㎡、取得価格130百万円）を取得し、同日付で追加信託しました。

（注2）本土地の一部（合計面積：3,999.04㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。また、当該借地に係る土地賃貸借契約において、土地賃貸借契約の終了時に当該借地の所有者に本建物の一部を売り渡すことについて、協議を行うことができるとされています。

Ｓ－24　おやまゆうえんハーヴェストウォーク					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2007年8月31日、 2014年4月25日及び 2017年8月31日（注1）	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		10,709百万円	期末算定価額		9,820百万円
	土地価格（構成割合）	1,860百万円（17.4%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	8,849百万円（82.6%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
土地	所在地	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建他
				建築時期	2007年3月1日、2007年3月8日、2007年4月11日、2007年6月13日、2007年6月27日、2013年4月5日、2014年4月18日
	面積	113,692.86㎡		延床面積	60,788.15㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	借地権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況（注2）					
期末テナント数		68	期末総賃貸可能面積		59,561.11㎡
期末入居率		99.0%	期末総賃貸面積		58,951.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		ヨークベニマル、スーパービバホーム
担保設定の有無		－			
特記事項	・前所有者は、本物件の瑕疵（隠れたる瑕疵を含みますがこれに限りません。）につき、一切担保責任を負わないものとされています。ただし、2007年8月31日付で、前所有者、本投資法人、及び現地管理責任者間において「物件の維持管理に関する覚書」が別途締結されており、当該覚書に記載の事項については、この限りではありません。				

（注1）本投資法人は、2014年4月25日付で既存建物の一部増改築工事による追加取得（取得価格254百万円）を行い、また2017年8月31日付でユニクロ棟を追加取得（取得価格255百万円）しました。
（注2）期末の数値に関しては、株式会社ザイマックスアルファによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

Ｓ－25　イオンモール札幌発寒					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2008年3月31日及び2010年3月1日（注1）	信託期間満了日		2028年3月31日
取得価格		18,818百万円	期末算定価額		19,200百万円
	土地価格（構成割合）	8,234百万円（43.8%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	10,584百万円（56.2%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
				建築時期	2006年10月3日
	面積	60,840.79㎡（注2）		延床面積	102,162.16㎡（注3）
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権・ 転借地権（注2）		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		102,162.16㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		102,162.16㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、信託受託者の所有地のうち、発寒七条十二丁目692-5、692-6及び692-9を除く部分に抵当権が設定されています。			

（注1）本投資法人は、2010年3月1日付で、転借地として利用していた隣地を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格378百万円）。
（注2）本土地の一部（合計面積2,687㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。
（注3）信託受託者が従前所有していた待合所は、2017年5月31日に解体が完了し、2017年6月2日に滅失登記が完了しました。

Ｓ－33　MrMax長崎店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年9月22日	信託期間満了日		2021年9月30日
取得価格		2,475百万円	期末算定価額		3,300百万円
	土地価格（構成割合）	1,861百万円（75.2%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	613百万円（24.8%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
土地	所在地	長崎県長崎市岩見町26番1号 他	建物	構造と階数	M-M棟：鉄骨造陸屋根3階建 FS-2,3棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 FS-1棟：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
				建築時期	M-M棟：2000年10月12日 FS-2,3棟：2001年11月5日 FS-1棟：2001年7月19日
	面積	24,287.87㎡		延床面積	M-M棟：11,719.71㎡ FS-2,3棟：403.87㎡ FS-1棟：83.74㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		12,115.09㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		12,115.09㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント		MrMax
担保設定の有無		株式会社ミスターマックスに対する敷金返還債務を担保するため、本物件建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本物件土地の一部に、電線路を設置及び保持し、またその架設及び保守するための地役権が設定されています。			

Ｓ－40　テックランド福岡志免本店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年10月5日	信託期間満了日		2022年10月31日
取得価格		4,150百万円	期末算定価額		5,590百万円
	土地価格（構成割合）	2,004百万円（48.3%）	価格時点		2019年2月28日
	建物価格（構成割合）	2,145百万円（51.7%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
土地	所在地	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
				建築時期	2008年11月21日
	面積	14,941.95㎡		延床面積	11,324.74㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		－（注）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		－（注）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社三好不動産	主要なテナント		ヤマダ電機
担保設定の有無		－			

(注)　テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

ｃ．第34期（2018年9月1日～2019年2月28日）損益状況

（単位：百万円）

物件名称	Ｇビル南青山02	Ｇビル代官山01	ジャイル	ビックカメラ立川店	Ｇビル北青山01
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	90	40	605	628	34
賃貸収入	84	36	525	597	33
その他収入	6	4	80	30	1
②賃貸事業費用	19	8	270	71	6
公租公課	9	2	71	42	2
建物管理委託費	1	0	31	25	0
修繕費	0	―	48	0	0
保険料・信託報酬	0	0	1	0	0
その他	7	5	117	1	2
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	71	31	335	556	28
④減価償却費	9	3	87	109	3
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	61	27	247	447	24
⑥資本的支出	1	0	48	37	0

物件名称	Ｇビル自由が丘01	チアーズ銀座	Ｇビル神宮前06	Ｇビル神宮前01	Ｇビル神宮前02
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	107	108	53	82	32
賃貸収入	103	88	50	82	31
その他収入	4	19	2	―	1
②賃貸事業費用	17	32	7	4	5
公租公課	6	6	2	2	1
建物管理委託費	1	2	0	0	0
修繕費	2	0	0	―	0
保険料・信託報酬	1	0	0	0	0
その他	5	21	3	1	2
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	90	75	45	78	27
④減価償却費	19	18	3	2	3
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	71	57	42	75	23
⑥資本的支出	0	22	―	―	0

物件名称	Ｇビル南青山01	ラ・ポルト青山	Ｇビル新宿01	Ｇビル神宮前03	Ｇビル南池袋01
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	168	296	161	81	317
賃貸収入	166	246	160	78	192
その他収入	1	49	0	3	124
②賃貸事業費用	17	97	8	18	77
公租公課	11	32	6	7	13
建物管理委託費	2	14	－	3	13
修繕費	0	2	0	0	15
保険料・信託報酬	0	0	1	0	1
その他	3	47	0	6	33
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	151	199	153	63	240
④減価償却費	12	38	9	14	42
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	139	161	144	49	198
⑥資本的支出	0	20	－	0	12

物件名称	アーバンテラス神宮前	アーカンジェル代官山（底地）（注）	Ｇビル表参道01	ラウンドワン横浜駅西口店	Ｇビル三軒茶屋01
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	99	－	135	114	178
賃貸収入	82	－	135	114	151
その他収入	17	－	－	0	27
②賃貸事業費用	33	－	13	10	48
公租公課	6	－	13	9	8
建物管理委託費	0	－	－	－	3
修繕費	21	－	－	0	2
保険料・信託報酬	0	－	0	0	0
その他	4	－	0	0	33
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	65	51	121	104	130
④減価償却費	5	－	9	19	18
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	60	51	111	84	112
⑥資本的支出	2	－	0	－	3

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	Ｇビル銀座01	川崎ルフロン	Ｇビル渋谷01	Ｇビル表参道02	Ｇビル吉祥寺01（注）
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	178	1,250	99	373	－
賃貸収入	168	989	91	361	－
その他収入	9	261	8	12	－
②賃貸事業費用	27	791	17	56	－
公租公課	15	164	5	37	－
建物管理委託費	2	213	1	7	－
修繕費	0	64	0	0	－
保険料・信託報酬	0	1	0	0	－
その他	8	346	9	10	－
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	150	458	82	317	72
④減価償却費	5	150	13	11	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	145	307	69	306	64
⑥資本的支出	－	61	0	16	－

物件名称	Cute Cube原宿	Ｇビル上野01	Ｇビル高田馬場01	Ｇビル秋葉原01（注）	Ｇビル秋葉原02（注）
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	203	76	161	－	－
賃貸収入	193	76	139	－	－
その他収入	9	－	22	－	－
②賃貸事業費用	31	8	33	－	－
公租公課	15	7	10	－	－
建物管理委託費	4	－	4	－	－
修繕費	0	0	0	－	－
保険料・信託報酬	0	0	0	－	－
その他	10	1	16	－	－
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	171	67	128	108	50
④減価償却費	12	5	18	8	4
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	159	61	109	100	45
⑥資本的支出	0	2	－	0	0

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	Gビル吉祥寺02（注1）	Gビル銀座中央通り01	MARINE & WALK YOKOHAMA	Gビル神宮前07（注1）	Gビル南青山03（注2）
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	127日
①賃貸事業収入	－	209	448	－	74
賃貸収入	－	197	328	－	71
その他収入	－	12	120	－	2
②賃貸事業費用	－	25	170	－	5
公租公課	－	15	29	－	0
建物管理委託費	－	2	28	－	1
修繕費	－	－	11	－	0
保険料・信託報酬	－	0	0	－	0
その他	－	6	100	－	3
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	315	184	278	32	69
④減価償却費	33	14	79	1	6
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	282	169	198	30	63
⑥資本的支出	－	－	7	0	1

物件名称	Gビル神宮前08（注3）	ラウンドワンスタジアム川崎大師店（注1）（注4）	あびこショッピングプラザ	イトーヨーカドー八柱店	イトーヨーカドー錦町店
第34期中の運用日数	70日	66日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	21	－	603	78	448
賃貸収入	19	－	424	78	444
その他収入	2	－	179	－	3
②賃貸事業費用	2	－	321	14	58
公租公課	－	－	31	13	52
建物管理委託費	0	－	105	－	0
修繕費	－	－	10	0	3
保険料・信託報酬	0	－	1	0	1
その他	1	－	173	1	1
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	19	29	282	63	389
④減価償却費	2	6	102	12	113
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	16	22	180	51	276
⑥資本的支出	－	－	278	0	3

（注1）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。
（注2）本投資法人は、2018年10月25日付で、「Gビル南青山03」を取得しました。
（注3）本投資法人は、2018年12月21日付で、「Gビル神宮前08」を取得しました。
（注4）本投資法人は、2018年12月25日付で、「ラウンドワンスタジアム川崎大師店」を取得しました。

物件名称	イトーヨーカドー綱島店	イオン板橋ショッピングセンター	イオンモール大和	西友ひばりヶ丘店	東戸塚オーロラシティ
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	168	665	529	249	1,370
賃貸収入	168	664	529	249	1,331
その他収入	―	1	0	0	38
②賃貸事業費用	22	311	65	15	337
公租公課	16	39	50	13	149
建物管理委託費	―	―	―	―	101
修繕費	2	4	9	―	21
保険料・信託報酬	2	0	2	0	3
その他	1	266	3	0	61
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	145	354	464	234	1,033
④減価償却費	22	102	116	45	357
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	123	252	348	188	676
⑥資本的支出	1	50	89	―	42

物件名称	イトーヨーカドー四街道店	イオンモールむさし村山	幕張プラザ	ラウンドワン町田店	ラウンドワンスタジアム板橋店
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	301	969	209	90	95
賃貸収入	298	917	200	90	95
その他収入	2	52	8	0	0
②賃貸事業費用	45	143	28	10	15
公租公課	37	135	12	9	13
建物管理委託費	―	―	1	―	―
修繕費	4	4	3	―	0
保険料・信託報酬	1	2	0	0	0
その他	2	1	10	0	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	255	826	180	79	79
④減価償却費	81	309	43	13	17
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	173	517	137	65	62
⑥資本的支出	2	55	44	―	0

物件名称	サミットストア中野南台店	コリーヌ馬事公苑	大阪心斎橋8953ビル	河原町オーパ	Ｇビル心斎橋01
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	84	140	365	347	73
賃貸収入	84	115	364	346	71
その他収入	―	24	1	0	2
②賃貸事業費用	6	50	39	47	11
公租公課	5	12	31	39	5
建物管理委託費	―	11	―	3	1
修繕費	―	2	3	1	―
保険料・信託報酬	0	0	2	0	0
その他	0	24	1	2	3
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	77	89	326	299	62
④減価償却費	8	15	53	62	2
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	69	74	272	236	59
⑥資本的支出	―	27	11	8	―

物件名称	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	Ｇビル心斎橋02（注）	ラウンドワン京都河原町店	Ｇビル心斎橋03（注）	Ｇビル名古屋栄01
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	240	―	104	―	47
賃貸収入	―	―	104	―	46
その他収入	240	―	―	―	0
②賃貸事業費用	16	―	22	―	4
公租公課	15	―	21	―	2
建物管理委託費	―	―	―	―	1
修繕費	―	―	0	―	0
保険料・信託報酬	0	―	0	―	0
その他	0	―	0	―	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	223	159	81	681	43
④減価償却費	―	9	11	47	5
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	223	150	70	634	37
⑥資本的支出	―	0	3	―	0

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	エディオン京橋店（底地）（注）	Ｇビル阿倍野01	Ｇビル梅田01	Ｇビル心斎橋04	Ｇビル京都河原町01
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	－	151	223	86	70
賃貸収入	－	125	209	78	59
その他収入	－	26	14	8	11
②賃貸事業費用	－	47	43	17	19
公租公課	－	9	13	5	5
建物管理委託費	－	18	7	3	3
修繕費	－	0	4	0	－
保険料・信託報酬	－	0	0	0	0
その他	－	17	17	8	10
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	122	104	180	68	51
④減価償却費	－	13	12	4	7
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	122	90	167	64	44
⑥資本的支出	－	6	3	4	0

物件名称	Ｇビル御堂筋01（注）	ラウンドワン三宮駅前店（注）	Gビル神戸三宮01（注）	Gビル御堂筋02（注）	なるぱーく
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	－	－	－	－	341
賃貸収入	－	－	－	－	252
その他収入	－	－	－	－	88
②賃貸事業費用	－	－	－	－	175
公租公課	－	－	－	－	32
建物管理委託費	－	－	－	－	50
修繕費	－	－	－	－	10
保険料・信託報酬	－	－	－	－	1
その他	－	－	－	－	81
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	154	66	76	240	166
④減価償却費	10	7	7	7	100
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	144	58	69	232	65
⑥資本的支出	4	－	10	－	12

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	ならファミリー	イオン高槻	イオン八事	京都ファミリー	イオンモール鶴見緑地
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	1,820	395	125	575	892
賃貸収入	1,475	394	124	440	892
その他収入	344	0	0	134	0
②賃貸事業費用	779	63	19	346	177
公租公課	81	49	14	25	143
建物管理委託費	175	―	―	90	0
修繕費	13	1	1	1	2
保険料・信託報酬	3	2	1	2	2
その他	504	9	1	226	29
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	1,041	332	105	229	714
④減価償却費	390	67	29	121	276
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	650	264	75	108	437
⑥資本的支出	85	14	3	39	59

物件名称	イオンモール伊丹	アリオ鳳	イオンモール神戸北	ライフ岸部店（底地）	ライフ下寺店（底地）
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	584	591	403	68	56
賃貸収入	584	549	400	―	―
その他収入	0	42	2	68	56
②賃貸事業費用	114	151	86	4	5
公租公課	94	97	78	4	4
建物管理委託費	―	0	―	―	―
修繕費	10	49	2	―	―
保険料・信託報酬	2	2	2	0	0
その他	7	1	3	0	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	469	439	317	63	51
④減価償却費	162	223	142	―	―
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	306	216	174	63	51
⑥資本的支出	65	16	74	―	―

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	ライフ太平寺店（底地）	泉佐野松風台（底地）（注）	mozo ワンダーシティ	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	pivo和泉中央（注）
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	48	－	3,258	83	－
賃貸収入	－	－	2,512	82	－
その他収入	48	－	746	0	－
②賃貸事業費用	2	－	1,650	16	－
公租公課	2	－	173	15	－
建物管理委託費	－	－	344	-	－
修繕費	－	－	33	0	－
保険料・信託報酬	0	－	6	0	－
その他	0	－	1,092	0	－
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	45	95	1,608	67	202
④減価償却費	－	－	565	12	54
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	45	95	1,043	55	147
⑥資本的支出	－	－	462	0	3

物件名称	かみしんプラザ	ラウンドワンスタジアム高槻店	m-シティ豊中（注）	バロー勝川店（底地）（注）	ラウンドワン広島店
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	318	92	－	－	119
賃貸収入	253	91	－	－	119
その他収入	65	0	－	－	－
②賃貸事業費用	146	14	－	－	12
公租公課	18	12	－	－	11
建物管理委託費	39	－	－	－	－
修繕費	16	0	－	－	－
保険料・信託報酬	0	0	－	－	0
その他	71	0	－	－	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	171	77	159	132	107
④減価償却費	42	13	34	－	19
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	129	64	125	132	87
⑥資本的支出	37	－	－	－	－

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	DFS T ギャラリア沖縄	Gビル仙台一番町01	Gビル那覇新都心01（注）	Gビル天神西通り01	イオン仙台中山
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	497	102	－	120	369
賃貸収入	497	102	－	102	368
その他収入	－	－	－	17	0
②賃貸事業費用	62	6	－	27	39
公租公課	24	5	－	9	34
建物管理委託費	－	－	－	4	－
修繕費	0	－	－	－	2
保険料・信託報酬	1	0	－	0	1
その他	36	1	－	13	1
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	434	95	183	92	329
④減価償却費	133	7	22	9	50
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	301	87	160	83	279
⑥資本的支出	15	－	－	2	12

物件名称	イオンモール札幌苗穂	イオン那覇ショッピングセンター	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	イオンモール札幌発寒	MrMax長崎店（注）
第34期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	372	369	798	570	－
賃貸収入	367	356	640	570	－
その他収入	5	12	157	－	－
②賃貸事業費用	346	63	491	182	－
公租公課	51	29	39	88	－
建物管理委託費	－	0	103	－	－
修繕費	272	5	4	86	－
保険料・信託報酬	1	1	1	1	－
その他	20	27	341	5	－
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	25	305	307	388	92
④減価償却費	107	108	193	171	12
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	-81	196	114	216	79
⑥資本的支出	83	27	19	9	2

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	テックランド福岡志免本店（注）	全体合計
第34期中の運用日数	181日	181日
①賃貸事業収入	－	30,680
賃貸収入	－	26,932
その他収入	－	3,748
②賃貸事業費用	－	9,004
公租公課	－	2,670
建物管理委託費	－	1,498
修繕費	－	779
保険料・信託報酬	－	86
その他	－	3,969
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	162	21,676
④減価償却費	39	5,553
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	123	16,122
⑥資本的支出	－	1,940

（注）賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

d．期末算定価額の概要

（2019年2月28日現在）

不動産等の名称		期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
Gビル南青山02		5,186	5,640	5,950	3.1	5,510	3.1	3.2
Gビル代官山01		1,203	1,610	1,640	3.7	1,580	3.5	3.9
ジャイル		21,474	27,700	28,000	2.7	27,700	2.5	2.7
ビックカメラ立川店		13,671	22,100	21,400	4.9	22,100	4.1	5.1
Gビル北青山01		928	1,640	1,670	3.2	1,600	3.0	3.4
Gビル自由が丘01	A館	2,812	5,140	3,340	3.6	3,210	3.4	3.8
	B館			1,900	3.5	1,820	3.3	3.7
チアーズ銀座		3,914	4,730	4,820	3.1	4,640	3.0	3.3
Gビル神宮前06		2,331	2,980	2,920	2.9	3,000	3.0	3.1
Gビル神宮前01		3,383	4,640	4,680	3.0	4,620	3.1	3.1
Gビル神宮前02		2,274	1,740	1,770	3.1	1,730	3.1	3.2
Gビル南青山01	A館	10,067	9,590	5,230	2.9	5,000	3.0	3.1
	B館			4,670	3.1	4,460	3.2	3.3
ラ・ポルト青山		9,253	11,600	11,900	3.1	11,500	3.2	3.3
Gビル新宿01		6,537	8,700	8,810	3.5	8,580	3.1	3.7
Gビル神宮前03		5,402	4,010	4,050	3.4	3,970	3.1	3.5
Gビル南池袋01		6,022	8,280	8,390	4.0	8,230	3.9	4.3
アーバンテラス神宮前		2,694	5,280	5,440	3.3	5,210	3.4	3.5
アーカンジェル代官山（底地）		1,842	2,910	―	―	2,910	3.1	3.3
Gビル表参道01		5,825	8,520	8,770	2.7	8,270	2.5	2.9
ラウンドワン横浜駅西口店		3,772	5,560	5,770	3.5	5,470	3.6	3.7
Gビル三軒茶屋01		3,631	6,330	6,420	3.9	6,240	3.7	4.1
Gビル銀座01		5,555	10,400	10,500	3.1	10,300	2.8	3.2
川崎ルフロン		31,587	36,500	37,000	4.5	36,300	4.5	4.7
Gビル渋谷01		3,153	4,820	4,930	3.3	4,710	3.1	3.5
Gビル表参道02		17,805	23,050	23,050	2.8	23,050	2.6	2.8
Gビル吉祥寺01		3,554	4,070	4,000	3.8	4,070	3.3	3.7
Cute Cube原宿		8,523	10,500	10,800	3.0	10,200	2.8	3.2
Gビル上野01		3,451	3,850	3,950	3.4	3,810	3.2	3.6
Gビル高田馬場01		6,120	7,130	7,220	3.6	7,130	3.3	3.7
Gビル秋葉原01		5,109	7,580	7,650	3.8	7,510	3.5	3.9
Gビル秋葉原02		2,497	2,910	2,960	3.4	2,850	3.2	3.6
Gビル吉祥寺02		15,253	16,800	17,100	3.7	16,600	3.5	3.9
Gビル銀座中央通り01		13,048	13,700	13,500	2.6	13,700	2.4	2.6
MARINE & WALK YOKOHAMA		11,173	11,300	11,000	4.2	11,300	3.9	4.3
Gビル神宮前07		2,034	2,150	2,230	2.9	2,120	3.0	3.1

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
			直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
Gビル南青山03	12,305	12,500	12,300	3.0	12,500	2.6	3.0
Gビル神宮前08	2,638	2,580	2,650	3.3	2,580	2.9	3.4
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,463	2,940	2,960	4.5	2,930	4.6	4.7
あびこショッピングプラザ	9,591	12,700	12,700	5.1	12,600	4.8	5.3
イトーヨーカドー八柱店	1,280	1,950	1,970	5.7	1,920	5.5	6.0
イトーヨーカドー錦町店	10,050	14,500	14,700	5.0	14,400	5.2	5.2
イトーヨーカドー綱島店	4,550	5,070	5,090	5.8	5,040	5.3	5.8
イオン板橋ショッピングセンター	10,550	13,700	13,800	5.0	13,500	4.6	5.3
イオンモール大和	15,127	18,000	18,100	5.0	17,800	4.7	5.2
西友ひばりヶ丘店	4,653	7,940	8,060	5.6	7,820	5.4	5.9
東戸塚オーロラシティ	45,181	43,400	43,900	4.2	43,200	4.0	4.4
イトーヨーカドー四街道店	12,455	10,900	11,100	5.1	10,900	4.9	5.1
イオンモールむさし村山	25,440	30,900	30,400	4.8	30,900	4.3	4.9
幕張プラザ	5,514	6,810	6,840	5.1	6,790	5.1	5.3
ラウンドワン町田店	2,284	3,410	3,480	4.4	3,380	4.4	4.6
ラウンドワンスタジアム板橋店	2,194	3,400	3,450	4.5	3,380	4.5	4.7
サミットストア中野南台店	3,046	3,670	3,710	4.2	3,620	3.9	4.4
コリーヌ馬事公苑	3,227	4,260	4,310	3.9	4,200	3.6	4.1
大阪心斎橋8953ビル	12,074	14,000	14,300	3.5	13,900	3.6	3.7
河原町オーパ	18,090	15,200	15,200	4.2	15,200	3.8	4.1
Gビル心斎橋01	1,583	3,010	3,050	3.2	2,960	3.2	3.6
ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	12,200	－	－	12,200	3.3	3.5
Gビル心斎橋02	4,288	7,910	7,770	3.6	7,910	3.3	3.8
ラウンドワン京都河原町店	2,714	3,920	4,000	3.9	3,880	3.9	4.1
Gビル心斎橋03	30,460	40,500	40,100	3.2	40,500	3.1	3.2
Gビル名古屋栄01	1,936	1,890	1,850	4.3	1,890	3.8	4.3
エディオン京橋店（底地）	5,756	5,960	－	－	5,960	4.1	－
Gビル阿倍野01	4,471	5,260	5,170	4.1	5,260	3.7	4.1
Gビル梅田01	9,768	10,700	10,800	3.6	10,600	3.3	3.7
Gビル心斎橋04	3,319	3,300	3,280	3.9	3,300	3.6	4.0
Gビル京都河原町01	2,199	2,540	2,560	4.1	2,530	3.9	4.3
Gビル御堂筋01	10,423	10,300	9,900	3.7	10,300	3.3	3.5
ラウンドワン三宮駅前店	3,217	3,380	3,440	3.8	3,350	3.8	4.0
Gビル神戸三宮01	3,025	3,310	3,310	4.1	3,310	4.2	4.3
Gビル御堂筋02	15,572	16,200	16,500	3.2	16,100	3.2	3.3
なるぱーく	7,212	5,310	5,330	5.3	5,290	5.0	5.5
ならファミリー	35,224	39,000	39,300	5.8	38,700	5.3	6.1

不動産等の名称		期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
イオン高槻		9,961	10,900	10,900	6.1	10,900	6.0	6.3
イオン八事		3,228	3,620	3,650	5.9	3,620	5.5	5.8
京都ファミリー		6,223	5,490	5,550	5.4	5,420	4.9	5.9
イオンモール鶴見緑地		23,689	26,700	26,800	5.2	26,500	4.9	5.4
イオンモール伊丹		18,549	18,900	19,000	4.5	18,800	4.3	4.7
アリオ鳳		14,709	15,900	16,100	5.4	15,700	5.2	5.7
イオンモール神戸北		8,750	12,180	12,110	4.9	12,180	4.5	5.0
ライフ岸部店（底地）		1,942	2,020	－	－	2,020	4.2	－
ライフ下寺店（底地）		1,717	1,950	－	－	1,950	4.2	－
ライフ太平寺店（底地）		1,304	1,280	－	－	1,280	4.4	－
泉佐野松風台（底地）		2,657	2,730	－	－	2,730	5.1	－
mozoワンダーシティ		52,813	64,500	66,200	4.9	64,200	5.0	5.1
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		1,628	2,520	2,560	5.0	2,500	5.1	5.2
pivo和泉中央	pivo棟	5,437	6,950	2,710	5.5	2,710	5.3	5.7
	テックランド棟			4,280	5.4	4,220	5.2	5.6
かみしんプラザ		4,303	5,200	5,210	5.3	5,190	5.1	5.5
ラウンドワンスタジアム高槻店		1,989	2,980	3,040	5.0	2,950	5.2	5.2
m-シティ豊中		5,333	6,530	6,560	4.9	6,510	4.7	5.1
バロー勝川店（底地）		6,411	6,490	6,490	4.1	6,490	4.1	－
ラウンドワン広島店		2,820	4,250	4,320	4.9	4,220	4.9	5.1
DFS T ギャラリア沖縄		15,220	17,500	17,700	4.8	17,500	4.5	6.8
Gビル仙台一番町01		4,478	4,720	4,680	4.3	4,720	3.9	4.2
Gビル那覇新都心01		5,635	6,900	6,980	5.2	6,860	5.3	5.4
Gビル天神西通り01		4,961	4,880	4,840	4.1	4,880	3.7	4.1
イオン仙台中山		8,500	9,620	9,580	6.5	9,660	6.1	6.6
イオンモール札幌苗穂		6,354	8,840	8,850	6.3	8,820	5.9	6.5
イオン那覇ショッピングセンター		9,688	10,900	11,000	5.6	10,900	5.4	5.9
おやまゆうえんハーヴェストウォーク		8,754	9,820	9,940	5.9	9,700	5.7	6.2
イオンモール札幌発寒		15,101	19,200	19,000	4.9	19,200	4.7	5.1
MrMax長崎店		2,407	3,300	3,280	5.6	3,300	5.3	5.7
テックランド福岡志免本店		3,691	5,590	5,580	5.5	5,590	5.5	5.7

ｅ．地震リスク評価報告書及び建物状況調査報告書の概要

本投資法人が期末時点で保有している不動産及び不動産信託受益権に係る不動産については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同報告により、2019年3月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（以下「本地震リスク評価報告書」といいます。）が作成されており、本地震リスク評価報告書に基づき下表のPML（予想最大損失率）を記載しています。ただし、本地震リスク評価報告書については、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、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本地震リスク評価報告書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（%）を意味するとされています。ただし、PML算定の基準は地震の発生その他の理由により将来的に変更される可能性があるほか、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水害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。なお、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託受益権に係る不動産について、地震保険は付保していません。

また、これらの各不動産については、以下の各調査業者により、建物状況調査報告書が作成されています。ただし、長期修繕費についてはあくまで調査業者の意見であり、その内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）	年平均（千円）	調査業者（注2）作成年月日
Ｇビル南青山02		13.5	15,100（10年合計）	1,510	株式会社ERIソリューション 2013年8月12日
Ｇビル代官山01		4.7	8,710（10年合計）	870	株式会社ERIソリューション 2015年2月24日
ジャイル		4.1	156,660（10年合計）	15,660	株式会社ERIソリューション 2013年8月21日
ビックカメラ立川店					
	本館	9.3	575,868（10年合計）	57,587	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年6月27日
	別館	9.3	137,267（10年合計）	13,727	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年6月27日
Ｇビル北青山01		11.4	8,120（10年合計）	812	デロイトトーマツPRS株式会社 2015年1月20日
Ｇビル自由が丘01					
	Ａ館	3.8	19,670（10年合計）	1,967	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年8月30日
	Ｂ館	6.8	14,960（20年合計）	748	株式会社東京建築検査機構 2016年11月1日
チアーズ銀座		5.7	20,765（10年合計）	2,077	デロイトトーマツPRS株式会社 2015年8月6日
Ｇビル神宮前06		8.0	11,950（10年合計）	1,195	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2019年2月21日
Ｇビル神宮前01		13.2	11,600（10年合計）	1,160	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2019年2月28日
Ｇビル神宮前02		11.2	15,290（10年合計）	1,529	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2019年2月27日
Ｇビル南青山01					
	Ａ館	11.3	5,460（10年合計）	546	デロイトトーマツPRS株式会社 2014年2月21日
	Ｂ館	8.3	39,287（20年合計）	1,964	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2015年5月28日
ラ・ポルト青山		2.8	93,170（10年合計）	9,317	株式会社東京建築検査機構 2015年9月11日
Ｇビル新宿01		9.9	8,330（10年合計）	833	株式会社東京建築検査機構 2017年1月31日
Ｇビル神宮前03		10.7	43,272（10年合計）	4,327	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年6月28日

物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
	PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）		調査業者（注2）作成年月日
			年平均（千円）	
Gビル南池袋01	5.3	90,850（10年合計）	9,085	株式会社東京建築検査機構 2015年8月27日
アーバンテラス神宮前	7.4	44,420（10年合計）	4,440	株式会社ERIソリューション 2017年8月31日
Gビル表参道01	4.4	33,760（10年合計）	3,370	株式会社ERIソリューション 2018年2月21日
ラウンドワン横浜駅西口店	8.4	75,900（10年合計）	7,590	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年2月28日
Gビル三軒茶屋01	5.1	127,900（10年合計）	12,790	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年2月28日
Gビル銀座01	5.4	55,152（12年合計）	4,596	清水建設株式会社 2013年3月8日
川崎ルフロン	4.9	2,128,810（12年合計）	177,400	株式会社ERIソリューション 2013年8月27日
Gビル渋谷01	4.4	64,670（20年合計）	3,234	株式会社東京建築検査機構 2014年3月3日
Gビル表参道02（注3）				
本館	7.3	59,985（12年合計）	4,999	株式会社東京カンテイ 2014年3月14日
アネックス棟1	6.9	2,110（12年合計）	176	株式会社東京カンテイ 2014年3月14日
アネックス棟2	8.1	5,055（12年合計）	421	株式会社東京カンテイ 2014年3月14日
Gビル吉祥寺01	9.0	29,220（12年合計）	2,433	株式会社東京カンテイ 2014年3月10日
Cute Cube原宿	6.1	34,690（20年合計）	1,735	株式会社東京建築検査機構 2014年8月11日
Gビル上野01	9.0	34,312（12年合計）	2,859	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2015年5月14日
Gビル高田馬場01	5.5	70,990（12年合計）	5,916	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年7月8日
Gビル秋葉原01	9.6	45,092（12年合計）	3,758	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2018年4月5日
Gビル秋葉原02	3.9	21,920（12年合計）	1,820	株式会社ERIソリューション 2015年8月6日
Gビル吉祥寺02	2.7	36,820（12年合計）	3,068	株式会社東京建築検査機構 2016年2月18日
Gビル銀座中央通り01（注3）	2.3	65,390（20年合計）	3,270	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年1月15日
MARINE & WALK YOKOHAMA	12.4	193,330（20年合計）	9,660	株式会社ERIソリューション 2017年2月6日
Gビル神宮前07	1.5	4,660（12年合計）	380	株式会社ERIソリューション 2017年9月22日
Gビル南青山03				
A棟	7.1	9,830（12年合計）	819	株式会社東京建築検査機構 2018年10月10日
B棟	6.1	6,790（12年合計）	566	株式会社東京建築検査機構 2018年10月10日
Gビル神宮前08	7.1	55,366（12年合計）	4,614	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2018年11月22日
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	4.5	57,150（12年合計）	4,763	株式会社東京建築検査機構 2018年12月13日

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率） （%）	長期修繕費(千円)（注1）	年平均 （千円）	調査業者（注2） 作成年月日
あびこショッピングプラザ					
	本棟	8.8	723,500 （12年合計）	60,292	デロイトトーマツPRS株式会社 2019年2月28日
	ガーデンコート棟	13.8	7,170 （12年合計）	598	デロイトトーマツPRS株式会社 2019年2月28日
イトーヨーカドー八柱店					
	店舗棟	6.1	177,430 （10年合計）	17,740	株式会社ERIソリューション 2014年8月28日
	駐車場棟	4.9	26,230 （10年合計）	2,620	株式会社ERIソリューション 2014年8月28日
イトーヨーカドー錦町店		8.3	514,400 （10年合計）	51,440	デロイトトーマツPRS株式会社 2015年2月27日
イトーヨーカドー綱島店		12.3	66,700 （10年合計）	6,670	デロイトトーマツPRS株式会社 2015年2月27日
イオン板橋ショッピングセンター（注4）		6.1	334,670 （10年合計）	33,467	株式会社東京建築検査機構 2016年6月28日
イオンモール大和		8.0	670,600 （10年合計）	67,060	デロイトトーマツPRS株式会社 2014年2月21日
西友ひばりヶ丘店		10.4	207,740 （10年合計）	20,770	株式会社ERIソリューション 2015年2月28日
東戸塚オーロラシティ		3.7	1,316,800 （10年合計）	131,680	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年2月29日
イトーヨーカドー四街道店		5.9	363,700 （12年合計）	30,308	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年8月27日
	増築棟	7.9	1,500 （12年合計）	125	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年8月27日
イオンモールむさし村山		5.7	1,195,240 （10年合計）	119,520	株式会社ERIソリューション 2016年8月31日
幕張プラザ					
	A館	10.8	247,140 （12年合計）	20,595	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年8月31日
	B館	10.8			
ラウンドワン町田店		6.6	74,430 （10年合計）	7,443	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年8月10日
ラウンドワンスタジアム板橋店		4.8	98,720 （10年合計）	9,872	株式会社東京建築検査機構 2017年2月28日
サミットストア中野南台店		3.7	18,610 （12年合計）	1,551	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 2013年8月27日
コリーヌ馬事公苑					
	店舗棟	14.3	102,540 （12年合計）	8,634	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年8月31日
	アネックス棟	3.8	32,450 （12年合計）	2,703	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年8月27日
大阪心斎橋8953ビル		6.2	418,340 （10年合計）	41,830	株式会社ERIソリューション 2014年8月28日
河原町オーパ（注5）		2.8	299,371 （10年合計）	29,929	株式会社ERIソリューション 2016年2月29日
Gビル心斎橋01		12.8	36,295 （10年合計）	3,629	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年2月24日
Gビル心斎橋02		7.3	14,200 （10年合計）	1,420	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年8月25日
ラウンドワン京都河原町店		4.2	77,380 （10年合計）	7,738	株式会社東京建築検査機構 2018年8月29日
Gビル心斎橋03					
	A館	5.5	45,620 （10年合計）	4,562	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2019年2月28日
	B館	7.9	8,372 （12年合計）	698	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社 2016年11月11日
Gビル名古屋栄01		5.5	14,799 （20年合計）	740	デロイトトーマツPRS株式会社 2014年12月22日
Gビル阿倍野01		3.9	36,350 （12年合計）	3,029	株式会社東京建築検査機構 2015年8月5日

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）	年平均（千円）	調査業者（注2）作成年月日
Gビル梅田01					
	A棟	6.5	29,490（12年合計）	2,450	株式会社ERIソリューション 2015年7月28日
	B棟	3.2	18,750（12年合計）	1,560	株式会社ERIソリューション 2015年7月28日
	C棟	3.2	16,950（12年合計）	1,410	株式会社ERIソリューション 2015年7月28日
Gビル心斎橋04					
	A館	7.4	35,510（12年合計）	2,959	株式会社東京建築検査機構 2015年9月30日
	B館	5.4	10,280（12年合計）	857	株式会社東京建築検査機構 2016年3月11日
Gビル京都河原町01		4.2	41,870（12年合計）	3,489	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2015年11月12日
Gビル御堂筋01		0.6	86,372（12年合計）	7,198	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年10月24日
ラウンドワン三宮駅前店		2.8	13,791（12年合計）	1,149	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年9月8日
Gビル神戸三宮01		8.0	154,500（12年合計）	12,870	株式会社ERIソリューション 2017年11月9日
Gビル御堂筋02		7.5	16,387（12年合計）	1,366	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年10月18日
なるぱーく		8.1	385,000（12年合計）	32,083	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年2月23日
ならファミリー					
	本館	5.8	1,487,270（12年合計）	123,939	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年2月28日
	別館	5.8	69,580（10年合計）	6,958	デロイトトーマツPRS株式会社 2014年8月29日
イオン高槻		3.7	235,400（10年合計）	23,540	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年2月29日
イオン八事（注6）		4.7	73,088（10年合計）	7,309	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年8月31日
京都ファミリー		3.8	1,204,510（10年合計）	120,451	デロイトトーマツPRS株式会社 2015年8月31日
イオンモール鶴見緑地		7.0	604,780（10年合計）	60,478	株式会社東京建築検査機構 2019年2月28日
イオンモール伊丹		5.2	1,312,100（12年合計）	109,342	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年8月31日
アリオ鳳		5.9	423,410（10年合計）	42,341	株式会社東京建築検査機構 2014年2月27日
イオンモール神戸北（注7）		5.0	724,300（10年合計）	72,430	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年8月31日
mozoワンダーシティ					
	本館棟	8.1	1,528,700（12年合計）	127,392	デロイトトーマツPRS株式会社 2019年2月28日
	立駐棟	5.8			
	スポーツ棟	13.4			
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店		4.8	82,430（12年合計）	6,869	株式会社東京建築検査機構 2018年2月28日
pivo和泉中央					
	pivo棟	5.1	124,650（10年合計）	12,465	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年2月28日
	テックランド棟	6.5	48,900（10年合計）	4,890	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年2月28日

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注1）	年平均（千円）	調査業者（注2）作成年月日
かみしんプラザ					
	本棟	3.7	401,590（12年合計）	33,460	株式会社ERIソリューション 2013年8月29日
	別棟	3.7	16,320（12年合計）	1,360	株式会社ERIソリューション 2013年8月29日
ラウンドワンスタジアム高槻店		6.6	52,160（12年合計）	4,340	株式会社ERIソリューション 2014年3月7日
m-シティ豊中		8.9	5,100（12年合計）	425	株式会社東京建築検査機構 2014年7月22日
ラウンドワン広島店		2.9	49,430（12年合計）	4,110	株式会社ERIソリューション 2013年3月19日
DFS T ギャラリア沖縄		3.0	307,960（11年合計）	27,997	株式会社ハイ国際コンサルタント 2014年3月17日
Gビル仙台一番町01		1.8	24,344（12年合計）	2,029	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年9月14日
Gビル那覇新都心01		2.9	89,073（12年合計）	7,423	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年1月16日
Gビル天神西通り01		0.7	69,000（12年合計）	5,750	株式会社ERIソリューション 2017年1月18日
イオン仙台中山					
	本館	2.2	508,270（10年合計）	50,827	デロイトトーマツPRS株式会社 2014年8月29日
	別館	2.1			
	ライフ館	0.8			
イオンモール札幌苗穂		1.8	445,400（10年合計）	44,540	デロイトトーマツPRS株式会社 2014年8月20日
イオン那覇ショッピングセンター		7.3	384,892（12年合計）	32,074	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年2月8日
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク		3.4	636,280（12年合計）	53,023	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年8月31日
	ユニクロ棟	3.1			
イオンモール札幌発寒		0.6	386,560（10年合計）	38,656	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション 2013年8月20日
MrMax長崎店					
	M・M棟	3.2	95,220（10年合計）	9,520	株式会社ERIソリューション 2017年2月23日
	FS-2,3棟	3.5	9,510（10年合計）	950	
	FS-1棟	6.6	3,550（10年合計）	350	
テックランド福岡志免本店		0.9	58,240（12年合計）	4,853	株式会社東京建築検査機構 2018年2月21日
ポートフォリオ全体		2.1			

（注1） 「長期修繕費」については、各調査業者が試算した長期修繕費用をそのまま記載しています。年平均は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく10年、11年、12年又は20年間に係る長期修繕費用予測の年平均額を記載しています。

（注2） 「調査業者」の名称については、作成年月日における名称を記載しています。なお、株式会社プロパティ・リスク・ソリューションは、2013年12月25日付でデロイトトーマツPRS株式会社へ商号を変更しています。

（注3） 本物件の長期修繕費は、当期末時点の本投資法人の持分比率50.00%の費用を記載しています。

（注4） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率51.64%の費用を記載しています。

（注5） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率88.813%の費用を記載しています。

（注6） 本物件の長期修繕費は、本棟及びその附属建物5棟に係る本投資法人の持分比率33.45%に対応する費用を記載しています。

（注7） 本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率70.00%の費用を記載しています。

（注8） 2019年2月末日現在、ライフ太平寺店（底地）、ライフ下寺店（底地）、ライフ岸部店（底地）、アーカンジェル代官山（底地）、ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）、泉佐野松風台（底地）、エディオン京橋店（底地）及びバロー勝川店（底地）は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、また、ポートフォリオ全体のPMLの算出対象にも含まれていないことから、表には記載していません。

ｆ．資本的支出の状況

1. 資本的支出の予定について

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
2019年8月期（第35期　2019年3月1日～2019年8月31日）						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～2019年8月	2,157	－	－
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調熱源改修工事	2019年3月～2019年6月	227	－	10
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2019年6月～2019年8月	222	－	13
ジャイル	東京都渋谷区	催事区画形成工事	2019年2月～2019年4月	92	25	25
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁塗装工事	2019年5月～2019年7月	91	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	フードコート厨房配管更新工事	2019年5月～2019年7月	81	－	－
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2019年2月～2019年7月	51	－	－
2020年2月期（第36期　2019年9月1日～2020年2月29日）						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～2020年2月	2,804	1,393	1,572
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年5月～2019年10月	390	14	14
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	外壁改修工事	2019年6月～2019年12月	202	－	－
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	外壁改修工事	2019年9月～2020年2月	92	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装工事	2019年9月～2020年1月	92	－	－
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁塗装工事	2019年9月～2019年11月	91	－	－
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	中央監視システム更新工事	2019年9月～2019年12月	86	－	－
その他の資本的支出		商業施設アプリ開発	2019年2月～2019年9月	75	12	12
Gビル南青山02	東京都港区	外壁改修工事	2019年11月～2020年1月	68	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	屋上キュービクル更新工事	2019年10月～2020年2月	64	－	－
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2019年7月～2019年12月	52	－	－

2. 期中に行った資本的支出について

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,940百万円であり、費用に区分された修繕費779百万円と合わせ、合計2,720百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2018年6月～2019年2月	421
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	空調熱源改修工事	2018年5月～2019年2月	225
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2018年7月～2018年12月	65
その他	－	－	－	1,227
合　計				1,940

3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を積み立てることとしています。ただし、各決算期の減価償却額が以下①及び②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積立ては行わないこととしています。

① 長期修繕積立金の各期の予定積立額

② 各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

なお、最近5年間における当該積立金の残高はありません。

g．テナント情報

1. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

2019年2月28日現在における、上記不動産等における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるもの）の概要及びテナントの全体概要は、以下のとおりです。

テナントの名称（業種）	主な物件名称	賃貸面積（㎡）（注1）	面積比率（%）（注2）	当期実績賃料（消費税別）（百万円）（注3）	賃料比率（%）（注4）
イオンモール株式会社（商業施設ディベロッパー）	イオンモール大和 イオンモール鶴見緑地 イオンモール伊丹 イオンモールむさし村山 イオンモール神戸北	647,187.16	26.6	3,323	12.3
イオンリテール株式会社（総合スーパー）（注5）	ならファミリー 京都ファミリー mozoワンダーシティ イオン仙台中山 イオンモール札幌苗穂 イオン板橋ショッピングセンター イオン高槻 イオン八事 イオンモール札幌発寒	485,850.09	20.0	3,107	11.5
株式会社イトーヨーカ堂（総合スーパー）	あびこショッピングプラザ イトーヨーカドー八柱店 イトーヨーカドー錦町店 イトーヨーカドー綱島店 イトーヨーカドー四街道店 アリオ鳳	297,336.36	12.2	1,742	6.5
小計	―	1,430,373.61	58.9	8,173	30.3
テナント全体の合計	―	2,429,397.37	100.0	26,932	100.0

（注1）「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。

（注2）「面積比率」は、各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

（注3）賃料には共益費及び駐車場使用料収入が含まれます。

（注4）「賃料比率」は、当期実績賃料の合計額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）イオンリテール株式会社はあびこショッピングプラザの一部（134.34㎡）についても賃借しており、賃貸面積及び当期実績賃料には当該賃借部分の賃貸面積及び当期実績賃料が含まれています。

2. 主要なテナントの契約条件

主要テナントの名称：イオンモール株式会社

イオンモール大和			
契約期間	20年間（2025年2月16日迄）	敷金（注）	1,068,000,000円
契約種類	普通借家契約	保証金（注）	－
契約更新： 契約期間満了の3か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人と賃借人の協議により決定されます。			

（注）「敷金」及び「保証金」残高は、2019年2月末日現在の数値です。以下同じです。

イオンモール鶴見緑地			
契約期間	15年間（2021年11月20日迄）	敷金	1,781,898,024円
契約種類	普通借家契約	保証金	－
敷金条件： 2009年6月に変更された賃料に伴い、その12か月分を敷金とします。なお、大幅な賃料変動を除き、敷金変動はないものとします。			
契約更新： 契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による更新しない旨の通知をしないときは、賃貸人及び賃借人は更新後の賃貸借契約の内容につき協議するものとします。			

イオンモール伊丹			
契約期間	20年間（2022年9月30日迄）	敷金	900,000,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	8,100,000,000円　（残高　1,620,000,000円）
保証金条件： ・2007年10月1日を第1回償還日として、以降毎年同日に15回分割年賦均等返還します。 ・開店日（2002年10月1日）より満10年間は利息を付さず、10ヶ年経過後の残高に対して年2%の利息を付すものとし、開店日より満12年目の初日を第1回の支払日とし、以降毎年同日に支払います。			
契約更新： 契約期間満了の2年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に2か年更新され、以後この例によります。			

イオンモールむさし村山			
契約期間	15年間（2021年11月13日迄）	敷金	1,861,961,145円
契約種類	普通借家契約	保証金	－
契約更新： 契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に2か年更新され、以後も同様とします。			

イオンモール神戸北			
契約期間	19年間（2026年1月31日迄）	敷金	405,174,000円（注）
契約種類	普通借家契約	保証金	－
契約更新： 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれもが契約の更新を拒絶する旨の書面による意思表示をしないときは、従前と同一条件にて10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			

（注）イオンモール神戸北の敷金については、本投資法人の持分比率70%に対応する金額を記載しています。

主要テナントの名称： イオンリテール株式会社

ならファミリー（地下1階、1階及び2階の一部（下記定期建物賃貸借契約の対象部分）を除く。）			
契約期間	20年間（2036年3月31日迄）	敷金	958,578,910円
契約種類	普通借家契約	保証金	3,834,315,660円　（残高　0円）
保証金条件： 2002年11月末日を第1回返済日として、以後10年間にわたって毎年11月末日に年賦均等返済するものとされており、2011年11月末日付で返済を完了しました。			
契約更新： 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。			

ならファミリー（地下1階、1階及び2階の一部）			
契約期間	20年間（2036年3月31日）	敷金	－
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	－
契約更新： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約満了後の更新はできません。			

京都ファミリー			
契約期間	1年間（2019年9月30日迄）	敷金	206,440,764円
契約種類	普通借家契約	保証金	－
契約更新： 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれかから解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間更新され、以後この例によります。			

mozoワンダーシティ			
契約期間	10年間（2019年5月31日迄）	敷金	27,236,500円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	－
契約更新： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃貸人が終了の通知を行わなかった場合は賃借人が引き続き賃借できます。ただし、賃貸人が本契約の終了を通知した場合にはその日から6か月を経過した日に終了します。 ・賃貸人及び賃借人は、営業開始日から満2年が経過する毎に賃料等を改定するものとされています。また、賃貸人及び賃借人は、改築又は大修繕、設備の導入・更新、新たな公租公課が賦課されたとき、及び、公租公課の額又は付近建物の賃料の額が高騰又は下落し、その他一般物価が上昇又は下降したとき等は、双方協議の上賃料等を改定することができるものとされています。			

mozoワンダーシティ			
契約期間	20年間（2029年4月13日迄）	敷金	78,641,902円
契約種類	普通借家契約（注）	保証金	－
契約更新： 契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に1年更新され、以後も同様とします。			

（注）イオンモール株式会社との間でパススルー型のマスターリース契約を締結しており、同社からイオンリテール株式会社に転貸されています。

イオン仙台中山			
契約期間	A：10年間（2027年8月31日迄） B：10年間（同上） C：10年間（同上）	敷金	806,889,272円／駐車場　33,449,067円
契約種類	普通借家契約	保証金	667,557,088円　（残高　0円）／ 駐車場　133,796,268円（残高　0円）

保証金条件：

・2009年11月18日より、年利1%の利息を付し、8年間で均等返済されており、2016年11月18日付で返済を完了しました。
・駐車場部分の保証金については、2009年1月21日より、年利1%の利息を付し、8年間で均等返済されており、2016年1月21日付で返済を完了しました。

契約更新：

イオンA*
契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
イオンB及びC**
契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、イオンAに係る建物①の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。
*　イオンAの賃貸借の対象は、前記「b．個別資産の概要　S-2 イオン仙台中山　特定資産の概要」の土地①及び建物①です。なお、「屋内駐車場」を含みます。
**　イオンBの賃貸借の対象は、前記「b．個別資産の概要　S-2 イオン仙台中山　特定資産の概要」の土地②及び建物②、並びにイオンCの賃貸借の対象は、土地④であり、当該土地は平面駐車場として使用されています。

イオンモール札幌苗穂			
契約期間	20年間（2023年6月20日迄）	敷金	654,130,571円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―

契約更新：

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

イオン板橋ショッピングセンター			
契約期間	5年間（2020年8月31日迄）	敷金	715,984,360円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―

契約更新：

・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了日の1年前までに賃借人は賃貸人に通知することにより、本契約の終了時の条件と同一条件で、期間5年間の定期建物賃貸借契約を締結できるものとされています。それ以降については、当事者間の話合いによるものとされています。
・賃貸人及び賃借人は、協議の結果両者が合意した賃料について、契約期間中において変更することはできません。

イオン高槻			
契約期間	16年間（2021年3月24日迄）	敷金	1,232,083,447円
契約種類	普通借家契約	保証金	4,928,333,788円　（残高　0円）

保証金条件：

2005年4月末日を第1回返済日として、毎月末日限り120回にわたり均等償還するものとされており、2015年3月末日付で償還を完了しました。

契約更新：

賃借人が契約期間満了の6か月前までに、又は賃貸人が契約期間満了の1年前から6か月前までに、それぞれその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に1年間更新され、以後この例によります。

イオン八事			
契約期間	8年間（2021年9月20日迄）	敷金	502,773,570円
契約種類	普通借家契約	保証金	66,672,536円　（残高　0円）
保証金条件： 2005年9月21日を第1回返還日として、以後8年間にわたって毎年9月21日に年賦均等返済するものとされており、2012年9月21日付で返済を完了しました。			
契約更新： 契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で3年間の自動更新となり、以後この例によります。			

イオンモール札幌発寒			
契約期間	20年間（2026年10月20日迄）	敷金	573,894,024円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―
契約更新： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約満了後の更新はできませんが、6か月前に通知し、協議の上再契約することができます。			

主要テナントの名称：株式会社イトーヨーカ堂

あびこショッピングプラザ			
契約期間	3年間（2020年10月25日迄）	敷金	284,387,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	5,155,537,606円 （残高（A）0円、（B）0円）
保証金条件： ・保証金のうち4,216,471,006円（A）については、2004年10月末日を第1回償還日として、以後年1%の利息を付し、10年間、毎月末日限り117回にわたり均等償還するものとされており、2014年6月末日付で返済を完了しました。 ・保証金のうち939,066,600円（B）については、賃貸借開始の日（1994年10月26日）から20年間にわたり償却します。なお、2011年10月までは1年に1回、2012年10月以降の3年間については、半年毎に年2回の均等償却とされていましたが、2014年10月26日付で償却を完了しました。			
契約更新： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。			

イトーヨーカドー八柱店			
契約期間	―（注）	敷金	450,000,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）（以下「借家法」といいます。）及び借地借家法の定めるところによります。			

（注）契約期間満了により期間の定めのない賃貸借契約となっていますが、新たな賃貸借契約の締結について賃借人と協議中です。

イトーヨーカドー錦町店			
契約期間	20年間（2023年11月27日迄）	敷金	590,000,000円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―
契約更新： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。			

イトーヨーカドー綱島店			
契約期間	―（注）	敷金	232,120,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議又は借家法及び借地借家法の定めるところによります。			

（注）契約期間満了により期間の定めのない賃貸借契約となっていますが、新たな賃貸借契約の締結について賃借人と協議中です。

イトーヨーカドー四街道店			
契約期間	20年間（2025年3月29日迄）	敷金	429,520,600円
契約種類	普通借家契約	保証金	3,865,685,400円　（残高　0円）
保証金条件： 2015年3月末日を第1回返済日として毎月末日限り120回にわたり均等償還するものとされていましたが、2015年12月25日付で一括償還しました。			
契約更新： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。			

アリオ鳳			
契約期間	20年間（2028年4月30日迄）	敷金	1,088,695,860円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―
契約更新： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約することができます。			

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

2019年2月期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は、次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
第29期計算期間末 （2016年8月末日）	858,390 (847,543)	415,274 (404,427)	162,712 (158,462)
第30期計算期間末 （2017年2月末日）	856,627 (845,780)	416,655 (405,808)	163,253 (159,003)
第31期計算期間末 （2017年8月末日）	897,631 (886,175)	441,967 (430,511)	165,704 (161,409)
第32期計算期間末 （2018年2月末日）	902,191 (890,646)	432,981 (421,435)	165,385 (160,975)
第33期計算期間末 （2018年8月末日）	887,668 (876,070)	433,229 (421,631)	165,480 (161,050)
第34期計算期間末 （2019年2月末日）	897,331 (885,733)	432,701 (421,103)	165,278 (160,848)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注2）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（本投資証券の取引所価格及び売買高の推移）

	期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
最近6計算期間の計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2016年8月	2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年8月	2019年2月
	最高	274,800円	250,900円	231,000円	219,400円	214,000円	228,500円
	最低	231,600円	217,800円	198,400円	195,200円	196,900円	200,500円

	月別	2018年 9月	2018年 10月	2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月
当期の月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	最高	207,600円	212,700円	227,800円	226,700円	227,400円	228,500円
	最低	200,500円	201,600円	206,300円	211,000円	212,500円	218,100円
	売買高	117,464口	161,669口	216,474口	189,598口	157,655口	150,992口

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

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金 （円）
第29期（自　2016年3月1日　至　2016年8月31日）	10,846	4,250
第30期（自　2016年9月1日　至　2017年2月28日）	10,846	4,250
第31期（自　2017年3月1日　至　2017年8月31日）	11,455	4,295
第32期（自　2017年9月1日　至　2018年2月28日）	11,545	4,410
第33期（自　2018年3月1日　至　2018年8月31日）	11,597	4,430
第34期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）	11,597	4,430

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注）	（年換算値）（注）
第29期（自　2016年3月1日　至　2016年8月31日）	2.6%	（5.2%）
第30期（自　2016年9月1日　至　2017年2月28日）	2.8%	（5.7%）
第31期（自　2017年3月1日　至　2017年8月31日）	2.7%	（5.3%）
第32期（自　2017年9月1日　至　2018年2月28日）	2.8%	（5.6%）
第33期（自　2018年3月1日　至　2018年8月31日）	2.7%	（5.3%）
第34期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）	2.6%	（5.2%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
なお、第29期は会計計算期間184日、第30期は会計計算期間181日、第31期は会計計算期間184日、第32期は会計計算期間181日、第33期は会計計算期間184日、第34期は会計計算期間181日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2001年9月13日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2001年9月14日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
2001年9月14日	本投資法人の成立
2001年9月21日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2001年10月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長第8号）
2002年2月22日	規約の変更
2002年3月12日	日本国内における公募による新投資口発行 東京証券取引所に上場
2002年3月13日	資産運用の開始
2003年5月28日	規約の変更
2005年5月24日	規約の変更
2006年11月22日	規約の変更
2007年9月12日	宅地建物取引業法第77条の2第2項に基づくみなし宅地建物取引業者の登録（通知番号　投法第51号）
2008年11月25日	規約の変更
2009年1月5日	規約の変更
2010年1月26日	規約の変更
2010年3月1日	ラサール ジャパン投資法人との合併成立 規約の変更
2010年3月29日	米国預託証券（ADR）プログラムLevel-1設立・売買開始
2011年12月13日	規約の変更
2013年11月29日	規約の変更
2015年11月27日	規約の変更
2017年11月27日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
難波　修一	執行役員	1984年4月　弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 1986年9月　米国コロンビア大学ロースクール 1987年9月　ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 1988年2月　米国ニューヨーク州弁護士登録 1988年6月　バンカーズ・トラスト銀行 1988年12月　米国カリフォルニア州弁護士登録 1989年4月　桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー（現任） 1998年2月　三信建設工業株式会社 非常勤監査役 2001年9月　本投資法人 監督役員 2002年6月　伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役 2011年12月　本投資法人　執行役員（現任）	―
西田　雅彦	監督役員	1998年11月　中央クーパース・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社 2001年2月　朝日アーサーアンダーセン株式会社 2003年4月　株式会社アーケイディア・グループ 2005年4月　東京国際監査法人社員　公認会計士登録 2005年12月　株式会社ウェブクルー　非常勤監査役 2007年1月　マークス・グループ株式会社　代表取締役（現任） 2008年12月　日本ファルコム株式会社　非常勤監査役 2010年1月　本投資法人 監督役員（現任） 2012年6月　信永東京有限責任監査法人　非常勤社員 2012年11月　米国公認会計士登録	―
臼杵　政治	監督役員	1981年4月　株式会社日本長期信用銀行 1994年4月　株式会社長銀総合研究所出向 1998年10月　株式会社ニッセイ基礎研究所 2000年10月　国際大学経営大学院　非常勤講師 2003年4月　中央大学国際会計大学院　客員教授 2003年10月　専修大学経済学研究科大学院　客員教授 2005年4月　早稲田大学ファイナンス研究科　非常勤講師 2011年4月　公立大学法人名古屋市立大学経済学研究科　教授（現任） 2011年12月　本投資法人 監督役員（現任）	―

3【その他】

a．役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げるものではありません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一です。なお、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げるものではありません。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第34条）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

2017年11月27日開催の本投資法人第11回投資主総会において、執行役員に難波修一氏、監督役員に西田雅彦氏及び白杵政治氏が選任されるとともに、執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本資産運用会社リテール本部長である荒木慶太氏及びリテール本部ファンド企画部長である木本誠司氏が補欠執行役員として、また、村山周平氏が補欠監督役員として選任されました。

b．役員の責任免除

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、かかる賠償責任について、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

c．規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

後記「第3　管理及び運営　1　資産管理等の概要　(5)　その他　(ニ）規約の変更に関する手続き」をご参照下さい。

本投資法人は、投資主総会の決議に基づき、2002年2月22日、2003年5月28日、2005年5月24日、2006年11月22日、2008年11月25日、2009年1月5日、2010年1月26日、2010年3月1日、2011年12月13日、2013年11月29日、2015年11月27日及び2017年11月27日に、それぞれ規約を変更しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況1 投資法人の概況 (5)投資法人の出資総額」をご参照下さい。

d．訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条第1項）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。純資産額は、後記「(4)　計算期間」に記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、金商法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、純資産額は投信協会の規則に従って、公表されます。

(イ)　資産評価の原則（規約第17条）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行います。

(ロ)　資産評価の基準日（規約第18条）

本投資法人の資産評価の基準日は、規約第25条に定める決算期とします。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします。

(ハ)　資産評価の方法及び基準（規約第19条）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします。

(ⅰ)　不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。

(ⅱ)　金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

前記「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類（ⅰ）主要投資対象の特定資産(a)②」に掲げる信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(ⅰ)に従って評価し、また、当該信託の信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ⅲ)　不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分については、取得価額に匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を加減した価額をもって評価します。なお、当該評価額は匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額を意味するものとします。

(ⅳ)　有価証券

1. 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価します。

2. その他の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として投信協会の規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

（ｖ） 金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。

(vi) コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価します。

(vii) デリバティブ取引

原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

(viii) その他

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

上記資産の評価については、前記「第一部　ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　（へ）手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

(ニ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ハ)と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価します。

（ｉ） 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額をもって評価します（規約第20条第1号）。なお、同価額は不動産鑑定士によって評価されます。

（ii） 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(ｉ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します（規約第20条第2号）。

(iii) 不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(ｉ)に従って評価し、また、不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの不動産等匿名組合出資持分対応資産合計額から不動産等匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した不動産等匿名組合出資持分対応純資産額をもって、不動産等匿名組合出資持分を評価します（規約第20条第3号）。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条第16号、第68条第1号）。本投資法人は、各営業期間（毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から2月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を書面にて通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に交付します（投信法第131条第2項、第3項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　（へ）手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には、存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の決算期は、毎年2月末日及び8月末日とします（規約第25条）。

(5)【その他】

（イ） 増減資に関する制限

（ⅰ） 新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口です（規約第5条）。本投資法人は、かかる800万口を上限として、役員会の承認を得た上で新投資口の発行を行うことができます。ただし、後記「(ニ）規約の変更に関する手続き」に記載の方法によって、規約を変更することにより発行可能投資口総口数を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の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は、100分の50を超えるものとします（規約第6条）。

（ⅱ） 最低純資産額の変更

本投資法人が、常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とします（規約第10条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「（ニ）規約の変更に関する手続き」に記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続きを行う必要があります（投信法第142条）。

（ロ） 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記の事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（ⅰ） 投資主総会の決議

（ⅱ） 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ⅲ） 破産手続き開始の決定

（ⅳ） 解散を命ずる裁判

（ⅴ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

（ハ） オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

（ニ） 規約の変更に関する手続き

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び投資主が投資主総会に出席せずかつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「3 投資主・投資法人債権者の権利　（イ）投資主の権利（e）議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により、投信法第188条第1項第1号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます。

（ホ） 関係法人との契約の更改等に関する手続き

（ⅰ） 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

① 現在有効な資産運用委託契約の終了予定日は、2020年2月22日とします。ただし、期間満了の1か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は1年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。

② 本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

③　前項の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

イ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ロ．前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

④　本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

イ．金融商品取引業者（金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者をいいます。）でなくなったとき

ロ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ハ．解散したとき

⑤　本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

⑥　本投資法人の執行役員は、上記⑤の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

（ⅱ）　一般事務受託者との間の一般事務委託契約

1．　一般事務委託契約の契約終了予定日は、2019年6月30日とします。ただし、終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

①　本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。

②　本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。

③　本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続き開始若しくは民事再生手続き開始の申立てその他これらに準じる倒産手続き開始の申立てがあったとき。

ロ．支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

2．　投資口事務代行委託契約の有効期間は、2019年1月1日から2019年12月31日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による特段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

投資口事務代行委託契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

①　本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

②　以下のイ．に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約はイ．の場合においては解約の通知において指定する日に、失効するものとします。

イ．本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

③　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

3．　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

①　特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

②　振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

③　当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。

④　本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理人が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用します。

⑤　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料につき、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　(ニ) 一般事務受託者報酬 ③」記載の口座管理事務手数料明細表により難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用します。

(iii)　投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約

①　投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）に関する財務代理契約に関して、いずれも終了日及び更改に関する事項は定められていません。

②　第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）に関する財務代理契約はいずれも変更の必要が生じたときは、その都度、財務代理人との間で協定を締結することにより当該財務代理契約を変更することができます。

③　第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）に関する財務代理契約における財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(iv)　納税事務に関する一般事務受託者との間の税務サービスに係る契約

①　税務サービスに係る契約において終了日は定められていませんが、(i)いずれか一方の当事者に業務条件に重大な契約不履行がありそれを矯正することを怠った場合には、その他方の当事者は書面による通知を以って解除でき、また(ii)いずれかの当事者による書面による60日前の通知により解除することができます。

②　税務サービスに係る契約は、本投資法人及び納税事務に関する一般事務受託者による書面による合意に基づき、サービス又は業務条件を変更することができます。

(v)　資産保管会社との資産保管委託契約

①　資産保管契約の契約終了予定日は、2019年6月30日とします。ただし、契約終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

②　本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

③　本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

④　本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続き開始若しくは民事再生手続き開始の申立てその他これらに準じる倒産手続き開始の申立てがあったとき。

ロ．支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(へ)　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

(ト)　公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(1)　法令に基づく制限

（イ）　資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

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

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

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

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

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（ロ）　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（ハ）　資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

i．　有価証券の取得又は譲渡
ii．　有価証券の貸借
iii．不動産の取得又は譲渡
iv．　不動産の貸借
v．　次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
a．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
b．商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
c．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

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

(ニ)　特定資産の価格等の調査

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

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

また、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2)　本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下のとおり定めています。

(イ)　目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、下記(ロ)に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続きその他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

(ロ)　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

a．　投信法第203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投信法施行規則第247条に規定される者
b．　本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
c．　前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）

ｄ． 上記ａ.乃至ｃ.のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

ｅ． 上記ａ.乃至ｃ.のいずれかに該当する者がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

(ハ) 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

(ニ) 取締役会の特別多数決による賛成及びコンプライアンス委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、軽微取引を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議を行うことに加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

ａ． 資産の取得

ｂ． 資産の譲渡

ｃ． 不動産等の貸借

ｄ． 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

ｅ． 不動産管理業務等の委託

ｆ． 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

ｇ． 工事の発注

ｈ． 業務の委託

ｉ． 有価証券の貸借

また、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、当該取引について利害関係のない代表取締役（いずれの代表取締役も利害関係を有する場合には、コンプライアンス管理室長）の承認を得るものとし、その他取締役会への報告等の利害関係者取引規程に定める手続を経るものとします。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

(ホ) 資産の取得

ａ． 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ｂ． 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

ｃ． 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ヘ) 資産の譲渡

ａ． 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。

b． 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ト) 不動産等の貸借

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

(チ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

a． 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

b． 利害関係者へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

(リ) 不動産管理業務等の委託

a． 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

b． 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

(ヌ) 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

(ル) 工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(ヲ) 業務の委託

上記(ホ)乃至(ル)に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(ワ) 代替方式等

上記(チ)乃至(ヲ)に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

（カ）有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記（ホ）乃至（ト）に規定する取引を除きます。）は、上記（ホ）乃至（ト）に準じて行うものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3) 利害関係人等（注1）との取引状況等

（ｉ） 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

（ii） 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払額（B）	
建物管理委託費	1,498,798千円	三菱UFJリース株式会社	443千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	789,994千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.4%
その他賃貸事業費用	866,597千円	三菱商事都市開発株式会社	2,633千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,003千円	0.1%

（注1）利害関係人等とは、投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注2）上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の金額は以下のとおりです。

三菱商事都市開発株式会社　792千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（イ） 投資主の権利

投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

(a) 投資口の処分権

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項、第3項）。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以降、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(c) 金銭分配請求権

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます（投信法第137条）。金銭の分配方針に関しては、前記「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　2 投資方針　(3)分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条）。

(e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第47条）が、規約の変更その他一定の重要事項に関する決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第48条第1項）。議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第48条第2項）。

本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、本投資法人が役員会の決議により予め公告をして基準日を定めた場合は、当該基準日現在の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第43条）。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます。なお、この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（規約第44条）。書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（規約第45条第1項）。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第45条第2項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（規約第46条第1項）。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第46条第2項）。

(f)　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続きが行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続き及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）。

投資主（当該決議の取消により投資主となる者を含みます。）は、投資主総会の招集の手続き又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

(g)　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、役員解任請求権、新投資口発行差止請求権、投資口の併合をやめることの請求権及び合併をやめることの請求権

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）。

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続きに入った場合には清算執行人に対しても同様です（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）。

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

投資主は、投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。

(h)　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません（投信法第128条の3）。

(i)　少数投資主権の行使手続き（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(ロ)　投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続きの概要は次のとおりです。

(a)　投資法人債の処分権

本投資法人の第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）は、振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(b)　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書の日付現在、残高がある投資法人債に係る元利金及びそれらの支払日は次のとおりです。

a.　第7回無担保投資法人債

元　本：75億円
利　率：1.108%
償還日：2023年12月18日
利払日：毎年6月18日及び12月18日

b.　第8回無担保投資法人債

元　本：80億円
利　率：1.260%
償還日：2026年6月26日
利払日：毎年6月26日及び12月26日

c．　第9回無担保投資法人債

元　本：70億円

利　率：0.765%

償還日：2025年2月5日

利払日：毎年2月5日及び8月5日

d．　第10回無担保投資法人債

元　本：50億円

利　率：0.220%

償還日：2022年5月19日

利払日：毎年5月19日及び11月19日

e．　第11回無担保投資法人債

元　本：20億円

利　率：0.480%

償還日：2027年5月19日

利払日：毎年5月19日及び11月19日

f．　第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）

元　本：80億円

利　率：0.210%

償還日：2023年5月25日

利払日：毎年5月25日及び11月25日

(c)　投資法人債管理会社

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）は、いずれも、投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されていません。

(d)　財務代理人

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）いずれに関しても、株式会社三菱ＵＦＪ銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

(e)　投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払を怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条第1項）。

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。

第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）の各総額の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、当該各投資法人債に関する振替法第115条で準用する同法第86条第3項に定める書面（第3項但書に基づき当該投資法人債の投資法人債券が発行された場合は当該投資法人債券）を本投資法人に提示した上、会議の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は財務代理人に示して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

招集に係る事務手続きについては、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続きを行います。

(f)　担保提供制限条項

本投資法人は、第7回無担保投資法人債、第8回無担保投資法人債、第9回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債、第11回無担保投資法人債及び第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債のために担保附社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき担保権を設定する場合は、当該各投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければならないとしています。ただし、担附切換条項（利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約）を有している無担保投資法人債を除きます。

(g)　会社法等の社債に関する規定の準用（投信法第139条の7、第139条の10第2項）

上記に加え、投資法人債に関しては、投資法人債が二人以上の共有に属する場合の権利義務関係（会社法第686条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（会社法第685条）、投資法人債券の発行及び記載事項（会社法第696条、第697条）、記名式投資法人債の移転（会社法第688条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（会社法第698条）、投資法人債の利札欠缺（会社法第700条）、投資法人債元利金請求権の時効（会社法第701条）、投資法人債原簿の記載事項（会社法第681条）、投資法人債権者集会に関する事項（会社法第715条から第742条まで）、投資法人債の質入れの対抗要件（会社法第693条）等の会社法の社債に関する規定が準用されます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.）

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

② 資本金の額

本書の日付現在　　5億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は投資運用業を行うことを目的としています。

（イ） 会社の沿革

年月日	事項
2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月 8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年 1月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
2001年 4月 5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号：内閣総理大臣第6号）
2002年 6月 5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）(注)
2005年 5月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）(注)
2006年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
2007年 1月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
2007年 5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣第58号）
2007年 7月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
2007年 9月30日	金融商品取引業者に係る登録（登録番号：関東財務局長（金商）第403号）
2010年 3月 1日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出
2011年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(3)第79372号）
2015年10月 9日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号に規定される兼業業務の一部変更及び第7号に規定される兼業業務の廃止
2016年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(4)第79372号）

（注） 当該業務は、現在行っていません。

(ロ)　株式の総数及び資本金の額の増減

a.　発行する株式の総数（本書の日付現在）
10,000株

b.　発行済株式の総数（本書の日付現在）
10,000株

c.　最近5年間における資本金の額の増減
過去5年間で資本金の増減はありません。

(ハ)　その他

a.　役員の変更
本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の2以上を有する株主又はその代理人が出席し、総株主の議決権の3分の2以上の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

b.　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ニ)　関係業務の概要
本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

a.　規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。

b.　運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。

c.　上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。

d.　その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務を行います。

(2)【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3)【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式数に対する所有株式数の比率（%）
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 8001 バーンホフストラッセ 45 （Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich Switzerland）	4,900	49.0

本資産運用会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの合弁により設立された会社です。

（イ） 三菱商事株式会社

三菱商事株式会社は、国内及び海外約90か国に200超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。約1,400の連結対象会社を持つ企業グループで、約77,000名の従業員を有します。天然ガス、総合素材、石油・化学、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の10グループ体制で、多様な産業においてビジネスを行っています。

（ロ） ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー

ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、ユービーエス・エイ・ジーの資産運用部門であるUBSアセット・マネジメントの持株会社です。ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約61,000人の従業員が51か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がけるUBSアセット・マネジメントは、約94兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。

(4)【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	岡本　勝治	1989年 4月 1993年12月 1996年12月 2000年 4月 2001年12月 2004年10月 2007年 4月 2008年 5月 2011年 9月 2011年10月 2012年 2月 2013年 4月 2014年10月 2016年10月 2017年 4月 2019年 2月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社ブエノスアイレス・プロジェクト（アルゼンチン）事務所 同社　本店　財務部 同社　本店　天然ガス事業本部　豪州ユニット 同社　本店　金融事業本部　金融企画ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（投資運用部長） 同社 代表取締役 三菱商事株式会社　シンガポール支店　新産業金融事業部長 同社 本店 不動産金融事業ユニット 同社 本店 不動産金融事業ユニット　戦略企画室長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役 MC Real Estate Investment Inc.　非常勤 Director 三菱商事株式会社　アセットマネジメント事業本部　不動産アセットマネジメント事業部長 三菱商事アセットマネジメント株式会社　非常勤取締役 ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社　非常勤取締役 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役 三菱商事株式会社 不動産事業本部 不動産運用部長 UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED 非常勤 Director 欧州三菱商事会社　欧州・アフリカ部門担当（新産業金融）兼　新産業金融事業部長 MCAP Europe Limited 非常勤 Director 欧州三菱商事ロジスティクス 非常勤 Director 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　代表取締役社長（現任） MCUBS MidCity株式会社　非常勤取締役（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 副社長	鈴木　直樹	1990年 4月 1992年10月 1994年 8月 1998年 1月 2000年 7月 2007年11月 2012年 1月 2015年 4月 2015年10月 2016年 6月 2017年10月 2019年 2月 2019年 4月	株式会社日本長期信用銀行入行　上野支店 同行　本店証券投資部資金財務室　株式担当 英国LTCB and F&C Investment Management Co.,Ltd出向　グローバル株式　ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社（現　UBSアセット・マネジメント株式会社）　日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社　（現シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社）　ディレクター　日本小型株式チームヘッド ルーパスアルファ・アジア・ゲーエムベーハー　マネージング・ディレクター　東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　調査部長 MCUBS MidCity株式会社　代表取締役副社長　財務企画部　部長 同社　代表取締役副社長　経営管理部長 同社　代表取締役副社長 同社　代表取締役副社長　ファンド企画部長 同社　代表取締役副社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　代表取締役副社長(現任) MCUBS MidCity株式会社　非常勤取締役(現任)	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	松谷　忠嗣	1997年 4月 1999年 5月 2000年 4月 2003年 4月 2005年 5月 2007年 4月 2008年12月 2009年 7月 2010年 7月 2013年 4月 2014年 6月 2015年 6月 2016年 6月 2016年10月 2017年 3月 2018年 4月 2018年10月 2019年 1月	三菱商事株式会社入社　本店開発建設第一部 同社　開発建設企画部 三菱商事証券株式会社（現　三菱商事アセットマネジメント株式会社）出向 スカイホースマネジメント（在ニュージャージー）出向 三菱商事証券株式会社（現　三菱商事アセットマネジメント株式会社）出向 三菱商事株式会社　本店不動産・事業金融ユニット Harvard Business School, Executive Education PLD派遣（2008年12月～2009年6月） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　出向 三菱商事株式会社　本店金融企画ユニット 同社　アセットマネジメント事業開発部チームリーダー 同社　リスクマネジメント部投融資諮問委員会事務局　部長代理 同社　リスクマネジメント部投融資管理第二チーム　次長 同社　不動産アセットマネジメント事業部第一チームリーダー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役 三菱商事株式会社　不動産運用部　不動産運用第一チームリーダー 一橋大学大学院国際企業戦略研究科　金融戦略・経営財務コース修了 三菱商事株式会社　不動産事業統括室　統括マネージャー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　取締役常務執行役員COO（現任） 同社　コンプライアンス担当取締役　兼　経営企画室長（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	荻久保　直志	1989年 4月 1994年 2月 1998年 6月 1998年 6月 1999年 1月 2001年 1月 2007年 2月 2009年 1月 2009年 7月 2012年11月 2013年 4月 2014年 2月 2017年 1月 2018年 4月 2018年 6月 2019年 2月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社（為替部） 同社　燃料管理部 米国ペンシルバニア大学ウォートン校　経営学修士課程修了 同社　財務部 同社　金融企画部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　不動産投資部長 同社　インダストリアル本部長 三菱商事株式会社　不動産・事業金融ユニット　次長 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　代表取締役社長 三菱商事株式会社　新産業金融事業グループCEOオフィス　事業投資・リスクマネジメントユニットマネージャー 同社　新産業金融事業グループCEOオフィス　事業投資担当 北米三菱商事会社　新産業金融事業部門担当 三菱商事株式会社　北米不動産開発部長 同社　企業投資部長 同社　企業投資部長　兼　（企業投資・リース事業本部）戦略企画室長 同社　企業投資部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任） 三菱商事都市開発株式会社　非常勤取締役（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役（現任） DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.　非常勤Director（現任） 三菱商事株式会社　複合都市開発グループ都市開発本部長（現任） MITBANA PTE. LTD.　非常勤Director（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	下山　洋一	1991年 4月	三菱商事株式会社入社　ディベロッパー事業部	—
		1994年 4月	同社　都市開発部	
		1996年 5月	同社　機械管理部	
		1998年 5月	同社　国際開発建設部	
		2001年 4月	同社　海外不動産ユニット	
		2001年 6月	同社　海外不動産ユニット　兼　トランスプラントユニット	
		2002年12月	MC Realty, Inc.（現　DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.）出向	
		2009年 5月	三菱商事株式会社　海外不動産ユニット	
		2010年 1月	同社　建設・設備ユニット	
		2012年 4月	同社　海外不動産ユニット	
		2013年 4月	同社　建設事業部	
		2013年10月	同社　ヤンゴン駐在事務所　副所長	
		2014年 4月	同社　ヤンゴン駐在事務所　副所長　兼　Myanmar Japan Thilawa Development Ltd.副社長	
		2017年 6月	同社　ヤンゴン駐在事務所　副所長　兼　Myanmar Japan Thilawa Development Ltd.副社長　兼　Meeyahta Development Ltd.　非常勤取締役	
		2018年 4月	同社　不動産事業本部付不動産事業統括室長	
			三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任）	
			ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役	
			DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.　非常勤 Director（現任）	
			UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED　非常勤 Director（現任）	
		2018年12月	DIAMOND REALTY MANAGEMENT AMERICA INC.　非常勤 Director（現任）	
		2019年 1月	MC UK GP Limited　非常勤 Director（現任）	
			MC UK INVESTMENT LTD　非常勤 Director（現任）	
		2019年 2月	三菱商事株式会社　不動産事業本部　国内不動産開発部長　兼　不動産事業本部付不動産事業統括室長	
			三菱商事都市開発株式会社　非常勤取締役（現任）	
		2019年 3月	株式会社CROSS元岡　非常勤代表取締役（現任）	
		2019年 4月	三菱商事株式会社　都市開発本部　不動産事業統括部長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	トーマス・ウェルズ （Thomas Wels）	1977年	リューベック銀行　アプレンティスシップ・バンキング・クラーク	—
		1979年	ザンクトガレン大学	
		1983年	BWV/SGZZ-調査・経済モデリング・予測（共同経営者）	
		1989年	プライス・ウォーターハウス・コンサルティング　コンサルタント／マネージャー	
		1991年	マッキンゼーアンドカンパニー コンサルタント（1997年～パートナー）	
		2004年	ローランド・ベルガー　シニア・パートナー	
		2005年 9月	UBSグローバル・アセット・マネジメント（現 UBSアセット・マネジメント）　シニア・ストラテジスト、ストラテジック・プランニング	
		2006年 5月	同社　ストラテジック・プランニング&ビジネス・ディベロップメント・グローバル・ヘッド	
		2010年 4月	同社　チーフ・オペレーティング・オフィサー（2012年1月までファンド・サービス・グローバル・ヘッド兼任）	
		2012年11月	UBS/Gemdale インベストメント　マネジメント　リミテッド　非常勤 Director（現任）	
		2012年12月	UBSグローバル・アセット・マネジメント（現 UBSアセット・マネジメント）　グローバル不動産部門ヘッド 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任）	
		2013年12月	UBS MC GENERAL PARTNER-UBS-PREMF LIMITED 非常勤 Director（現任）	
		2017年 1月	UBSアセット・マネジメント　リアル・エステート・プライベート・マーケットヘッド	
		2018年 5月	同社　欧州・中東・アフリカ担当ヘッド	
		2018年 9月	UBSアセット・マネジメント（ドイツ）GmbH Chairman（現任）	
		2019年 4月	UBSアセット・マネジメント Vice Chairman（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	三木　桂一	1982年 4月 1984年10月 1990年 9月 2000年 8月 2002年 6月 2005年 2月 2008年 2月 2010年 3月 2014年 2月 2018年10月 2019年 4月	大和証券株式会社　株式アナリスト ハンブロ・パシフィック投資顧問（香港）ポートフォリオ・マネージャー ジャーディン・フレミング投資顧問株式会社（現：JPモルガン・アセット・マネジメント）シニア・ポートフォリオ・マネージャー 同社　代表取締役社長 JPモルガン信託銀行株式会社　代表取締役社長 JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社　代表取締役社長 同社　顧問 ラザード・ジャパン・アセット・マネージメント　代表取締役社長 UBSアセット・マネジメント株式会社　代表取締役社長　（現任） UBSジャパン・アドバイザーズ株式会社　非常勤取締役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任）	―
取締役 （非常勤）	グラハム・マッキー （Graham Mackie）	2002年 7月 2003年 6月 2006年 7月 2008年 6月 2014年12月 2017年 1月 2018年10月	アクサ・インベストメント・マネージャーズ フランス インターナショナルグラデュエート・トレーニーとして入社 アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ プロパティ・トラスト・アナリスト アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ 日本 マネージャー UBS グローバル・アセット・マネジメント（現 UBSアセット・マネジメント） グローバル・リアル・エステート グローバル・マルチ・マネージャーズ アジア・パシフィック・ヘッド 同社　グローバル不動産部門 アジア・パシフィック・ヘッド 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任） UBSアセット・マネジメント　リアル・エステート　アジア・パシフィック・ヘッド（現任） UBSジャパン・アドバイザーズ株式会社　非常勤取締役（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役	磯根　周二	1990年 4月 1991年 3月 1994年 3月 1996年 4月 1998年 3月 2002年 3月 2004年11月 2009年 5月 2010年 6月 2012年 5月 2014年 3月 2014年 9月 2014年10月 2016年 6月 2017年 6月	日本開発銀行（現　株式会社日本政策投資銀行）入行　営業第四部 同行　金沢支店 経済企画庁（派遣） 日本開発銀行（現　株式会社日本政策投資銀行）審査部　副調査役 同行　関西支店　調査役 同行　環境・エネルギー部　調査役 日本カーボンファイナンス株式会社　企画部企画課長　兼　開発部ディールマネージャー（出向） 米国マサチューセッツ工科大学経営大学院経営学修士課程修了（留学） 株式会社日本政策投資銀行　ストラクチャードファイナンスグループ　次長 同行　審査部　次長 同行　企業金融第3部　次長 国土交通省（派遣） 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構事業推進部　ダイレクター（出向） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　常勤監査役（現任） MCUBS MidCity株式会社　非常勤監査役（現任）	－
監査役	向山　民生	1983年 4月 1987年 5月 1989年10月 1992年11月 1996年 5月 2001年 5月 2001年 7月 2002年10月 2003年10月 2008年12月 2011年 2月 2015年10月 2016年 9月 2019年 1月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社　主計第一部 同社　税務部 同社　関西支社　経理部 オランダ三菱商事会社 三菱商事株式会社　金属管理部 同社　金属管理部　兼　金属グループ付 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 同社　兼　三菱商事株式会社　トレジャラーオフィス 三菱商事フューチャーズ証券株式会社 三菱商事石油開発株式会社 エム・シー・カーボン株式会社 三菱商事ファッション株式会社 三菱商事株式会社　退職 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　常勤監査役（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	鎌田　吉昭	1990年 4月 1995年 5月 1996年 4月 1997年 5月 2000年 4月 2000年 6月 2001年 1月 2001年 4月 2003年 5月 2004年 4月 2005年 5月 2007年 4月 2009年 4月 2009年 6月 2013年 5月 2015年 4月 2018年 3月	三菱商事株式会社 入社　金属管理部 同社　主計部 エム・シー・アカウンティング株式会社　出向 三菱商事株式会社　基幹システム開発室 同社　システム開発総括部 同社　主計部 同社　システム開発総括部 株式会社アイ・ティ・フロンティア　出向 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社　出向 三菱商事株式会社　機械グループ付 同社　機械グループコントローラーオフィス 同社　イノベーション事業グループコントローラーオフィス 同社　コーポレート部門コントローラーオフィス PT.MC INDONESIA　出向 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社　出向 同社　代表取締役社長 三菱商事株式会社　新産業金融事業グループ管理部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤監査役（現任） 株式会社MCアビエーション・パートナーズ　非常勤監査役（現任） 株式会社MCアビエーション・パートナーズ・アジア　非常勤監査役 三菱商事ロジスティクス株式会社　非常勤監査役 三菱鉱石輸送株式会社　非常勤監査役 三菱商事アセットマネジメント株式会社　非常勤監査役（現任） 三菱オートリース株式会社　非常勤監査役（現任） 三菱オートリース・ホールディング株式会社　非常勤監査役（現任） 株式会社丸の内キャピタル　非常勤監査役（現任）	—
		2019年 4月	三菱商事株式会社　複合都市開発グループ複合都市開発管理部長（現任） 水ing株式会社　非常勤監査役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	長嶋　俊夫	1976年 4月	株式会社住友銀行　入行　同行銀座支店配属	
		1979年 1月	同行　赤坂支店	
		1980年 6月	米国コロンビア大学留学	
		1982年 6月	同行　市場開発部	
		1984年 4月	同行　業務開発部長代理	
		1987年 8月	住銀バンカース投資顧問株式会社　出向	
		1988年 4月	株式会社住友銀行　業務開発部長代理	
		1991年10月	同行　業務開発部次長	
		1992年10月	同行　業務企画部次長	
		1996年 1月	同行　青葉台支店長	
		1997年 6月	同行　投信業務準備室長、個人商品部長	
		1999年 7月	ザ・パトナム・アドバイザリー・カンパニー・インク　日本における代表者	
		2001年 1月	ザ・パトナム・アドバイザリー・カンパニー・エルエルシー　日本における代表者 パトナム・インベストメンツ証券株式会社代表取締役	－
		2009年11月	エリーパワー株式会社　常務執行役員	
		2009年12月	同社　取締役常務執行役員	
		2013年 6月	同社　顧問	
		2013年 9月	同社　退社	
		2013年10月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社（現 UBSアセット・マネジメント株式会社）　常勤監査役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤監査役（現任）	
		2018年10月	UBSジャパン・アドバイザーズ株式会社　非常勤監査役（現任）	
		2019年 3月	UBSアセット・マネジメント株式会社　監査役（現任）	

（注）　2019年4月末日現在、役職員数は133名（非常勤役員を除きます。）であり、本資産運用会社の採用者並びに三菱商事株式会社及びUBSアセット・マネジメント株式会社等からの出向者により構成されています。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投資運用業を営む金融商品取引業者として、投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人及び産業ファンド投資法人です。

名称	日本リテールファンド投資法人	産業ファンド投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	2001年9月14日	2007年3月26日
純資産総額（百万円）	432,701 （2019年2月28日現在）	129,780 （2019年1月31日現在）
1口当たりの純資産額（円）	165,278 （2019年2月28日現在）	76,394 （2019年1月31日現在）

（注）　本資産運用会社は、2019年4月1日付でMCUBS MidCity株式会社の発行済株式の15%を取得し、同社の完全親会社となりましたが、同社はMidCity REITの資産の運用を行っています。

③　関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）　資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）　資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

（ハ）　報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）　その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ） 一般事務受託者、特別口座管理人（投信法第117条第2号乃至第6号関係、ただし、新投資口予約権に関する業務及び投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

① 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

② 資本金の額

2018年9月30日現在　324,279百万円

③ 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

（ロ） 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

① 名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

② 資本金の額

2018年9月30日現在　1,711,958百万円

③ 事業の内容

銀行業を営んでいます。

（ハ） 納税事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第6号関係）

① 名称

ＰｗＣ税理士法人

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号　霞が関ビル15階

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税務申告書等の作成及び税務相談に関する業務等を行っています。

（ニ） 特定関係法人

① 名称

三菱商事株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目3番1号

② 資本金の額

2018年12月31日現在　204,446百万円

③ 事業の内容

天然ガス、総合素材、石油・化学、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の10グループ体制で、幅広い産業を事業領域としており、約1,400の連結対象会社と共に、ビジネスを展開しています。

(2)【関係業務の概要】

（イ） 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

一般事務受託業務

① 本投資法人の投資主名簿に関する事務
② 本投資証券の発行に関する事務
③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務
④ 計算に関する事務
⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
⑥ 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務
⑦ 会計帳簿の作成に関する事務
⑧ 納税に関する事務

資産保管業務

① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管
② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管
③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務
④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

（ロ） 投資法人債に関する一般事務受託者

① 投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務
② 投資法人債の原簿に関する事務
③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務
④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務

（ハ） 納税事務に関する一般事務受託者

納税に関する事務（法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書等の作成。ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）

（ニ） 特定関係法人（三菱商事株式会社）

該当事項はありません。

(3)【資本関係】

（イ） 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

該当事項はありません。

（ロ） 投資法人債に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

（ハ） 納税事務に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

（ニ） 特定関係法人（三菱商事株式会社）

2019年2月28日現在、本投資法人の投資口20,900口（発行済投資口の総口数の0.79%）を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

　本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含み、以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

　本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第34期計算期間（2018年9月1日から2019年2月28日まで）の財務諸表について、ＰｗＣあらた有限責任監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

　本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2018年８月31日)	当期 (2019年２月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,188,046	28,161,276
信託現金及び信託預金	※1 12,463,801	※1 12,226,978
営業未収入金	720,262	726,355
未収還付法人税等	30	117
その他	1,160,477	1,065,634
流動資産合計	47,532,618	42,180,363
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,429,058	2,429,418
減価償却累計額	△535,114	△577,957
建物（純額）	1,893,944	1,851,461
構築物	66,113	66,113
減価償却累計額	△21,804	△23,282
構築物（純額）	44,308	42,830
工具、器具及び備品	16,679	17,588
減価償却累計額	△12,498	△13,032
工具、器具及び備品（純額）	4,180	4,555
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物	※2 293,591,235	※2 296,373,136
減価償却累計額	△98,129,562	△103,154,214
信託建物（純額）	※1 195,461,673	※1 193,218,921
信託構築物	14,207,728	14,387,287
減価償却累計額	△5,155,756	△5,368,953
信託構築物（純額）	※1 9,051,971	※1 9,018,334
信託機械及び装置	2,137,823	2,170,857
減価償却累計額	△1,185,644	△1,245,762
信託機械及び装置（純額）	※1 952,178	※1 925,095
信託工具、器具及び備品	4,366,353	4,481,644
減価償却累計額	△2,740,670	△2,855,439
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 1,625,683	※1 1,626,204
信託土地	※1 593,064,027	※1 609,178,997
信託建設仮勘定	※1 226,407	※1 1,778,314
有形固定資産合計	830,783,956	846,104,295
無形固定資産		
信託借地権	5,174,359	5,154,286
信託その他無形固定資産	107,589	99,657
無形固定資産合計	5,281,949	5,253,943

（単位：千円）

	前期 (2018年８月31日)	当期 (2019年２月28日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,658,829	1,644,329
長期前払費用	1,641,501	1,419,470
その他	※1 520,292	※1 520,292
投資その他の資産合計	3,820,622	3,584,091
固定資産合計	839,886,528	854,942,331
繰延資産		
投資口交付費	71,521	47,680
投資法人債発行費	177,670	161,374
繰延資産合計	249,191	209,055
資産合計	887,668,338	897,331,749
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,486,190	2,181,874
短期借入金	-	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	49,000,000	55,500,000
未払金	16,760	21,973
未払費用	2,060,673	1,988,108
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,113,030	2,243
前受金	3,223,605	3,194,476
預り金	1,490,441	1,280,833
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 658,065	※1 658,065
資産除去債務	71,086	71,086
デリバティブ債務	23,677	35,790
その他	103,013	126,557
流動負債合計	60,247,148	73,061,615
固定負債		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	306,225,000	303,725,000
預り敷金及び保証金	1,960,747	2,133,556
信託預り敷金及び保証金	※1 47,722,889	※1 47,279,389
資産除去債務	416,378	541,213
デリバティブ債務	345,919	369,409
その他	20,680	20,097
固定負債合計	394,191,615	391,568,665
負債合計	454,438,764	464,630,281

（単位：千円）

	前期 (2018年８月31日)	当期 (2019年２月28日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
出資剰余金控除額	※4 △9,999,980	※4 △9,999,980
出資剰余金（純額）	4,986,845	4,986,845
任意積立金		
圧縮積立金	476,272	476,272
配当積立金	1,537,665	1,616,048
一時差異等調整積立金	※5 3,075,489	※5 3,044,107
任意積立金合計	5,089,427	5,136,428
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	11,644,816	11,105,312
剰余金合計	21,721,089	21,228,586
投資主資本合計	433,599,171	433,106,668
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△369,597	△405,199
評価・換算差額等合計	△369,597	△405,199
純資産合計	※6 433,229,574	※6 432,701,468
負債純資産合計	887,668,338	897,331,749

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 31,898,167	※1 30,680,828
不動産等売却益	※2 787,366	-
営業収益合計	32,685,534	30,680,828
営業費用		
賃貸事業費用	※1 15,481,142	※1 14,558,221
不動産等売却損	※3 184,549	-
資産運用報酬	2,706,856	2,673,663
資産保管手数料	30,503	29,734
一般事務委託手数料	130,480	127,073
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	274,394	183,041
営業費用合計	18,813,867	17,577,675
営業利益	13,871,666	13,103,152
営業外収益		
受取利息	196	766
その他	1,853	1,397
営業外収益合計	2,050	2,163
営業外費用		
支払利息	1,599,601	1,433,180
投資法人債利息	134,867	136,080
投資法人債発行費償却	14,616	16,295
投資口交付費償却	47,908	23,840
融資関連費用	426,764	385,539
その他	4,536	4,463
営業外費用合計	2,228,295	1,999,399
経常利益	11,645,421	11,105,917
税引前当期純利益	11,645,421	11,105,917
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	11,644,816	11,105,312
前期繰越利益	-	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	11,644,816	11,105,312

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年３月１日　至　2018年８月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金		
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整積立金
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	817,906	3,106,872
当期変動額							
配当積立金の積立						719,758	
一時差異等調整積立金の取崩							△31,382
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	－	－	－	－	719,758	△31,382
当期末残高	※1　411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金			投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
	任意積立金合計						
当期首残高	4,401,051	12,233,831	21,621,728	433,499,810	△518,645	△518,645	432,981,165
当期変動額							
配当積立金の積立	719,758	△719,758	－	－			－
一時差異等調整積立金の取崩	△31,382	31,382	－	－			－
剰余金の配当		△11,545,454	△11,545,454	△11,545,454			△11,545,454
当期純利益		11,644,816	11,644,816	11,644,816			11,644,816
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					149,048	149,048	149,048
当期変動額合計	688,376	△589,015	99,361	99,361	149,048	149,048	248,409
当期末残高	5,089,427	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574

当期（自　2018年９月１日　至　2019年２月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金		
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整積立金
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,537,665	3,075,489
当期変動額							
配当積立金の積立						78,383	
一時差異等調整積立金の取崩							△31,382
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	－	－	－	－	78,383	△31,382
当期末残高	※１　411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048	3,044,107

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金			投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	任意積立金合計	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	5,089,427	11,644,816	21,721,089	433,599,171	△369,597	△369,597	433,229,574
当期変動額							
配当積立金の積立	78,383	△78,383	－	－			－
一時差異等調整積立金の取崩	△31,382	31,382	－	－			－
剰余金の配当		△11,597,815	△11,597,815	△11,597,815			△11,597,815
当期純利益		11,105,312	11,105,312	11,105,312			11,105,312
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△35,602	△35,602	△35,602
当期変動額合計	47,000	△539,504	△492,503	△492,503	△35,602	△35,602	△528,106
当期末残高	5,136,428	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468

(4)【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

項目	前期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
Ⅰ　当期未処分利益	11,644,816,162	11,105,312,023
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	461,120,737
一時差異等調整積立金取崩額	※１　31,382,550	※１　31,382,550
Ⅲ　分配金の額	11,597,815,310	11,597,815,310
（投資口１口当たり分配金の額）	(4,430)	(4,430)
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	78,383,402	－
Ⅴ　次期繰越利益	－	－
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期未処分利益11,644,816,162円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、GMSタイプの2物件（イトーヨーカドー川崎店（本館・アネックス）、イオン戸畑ショッピングセンター）の譲渡により得られた売却損益の一部を内部留保することによる配当積立金繰入額78,383,402円を控除した、総額11,597,815,310円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期未処分利益11,105,312,023 円に圧縮積立金取崩額461,120,737円及び一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算した、総額11,597,815,310円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,645,421	11,105,917
減価償却費	5,712,653	5,553,508
投資法人債発行費償却	14,616	16,295
投資口交付費償却	47,908	23,840
不動産等売却益	△787,366	-
不動産等売却損	184,549	-
固定資産除却損	164,374	72,253
受取利息	△196	△766
支払利息	1,734,469	1,569,261
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,431	△11,589
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	90	△87
長期前払費用の増減額（△は増加）	149,160	222,030
営業未払金の増減額（△は減少）	553,520	△633,903
未払消費税等の増減額（△は減少）	509,881	△1,110,786
未払金の増減額（△は減少）	1,009	5,212
未払費用の増減額（△は減少）	14,929	△23,992
前受金の増減額（△は減少）	△150,887	△29,128
預り金の増減額（△は減少）	△263,047	△314,848
その他	117,874	118,147
小計	19,646,528	16,561,363
利息の受取額	196	766
利息の支払額	△1,742,419	△1,617,833
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,903,701	14,943,691
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,508	△956
信託有形固定資産の取得による支出	△1,652,638	△20,699,096
信託有形固定資産の売却による収入	19,407,206	-
信託有形固定資産の売却による支出	-	△7,221
信託無形固定資産の取得による支出	△45,871	△450
預り敷金及び保証金の返還による支出	△148,047	△115,797
預り敷金及び保証金の受入による収入	190,127	442,970
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,339,788	△867,579
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	356,728	624,214
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	14,500
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△24
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,769,708	△20,609,440

（単位：千円）

	前期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	21,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△13,000,000
長期借入れによる収入	23,800,000	26,000,000
長期借入金の返済による支出	△40,266,000	△22,000,000
投資法人債の発行による収入	7,949,645	-
自己投資口の取得による支出	△1,381	-
分配金の支払額	△11,544,199	△11,597,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,061,934	402,131
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,611,475	△5,263,617
現金及び現金同等物の期首残高	36,527,112	45,138,588
現金及び現金同等物の期末残高	※1 45,138,588	※1 39,874,970

(6)【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物　2～50年 構築物・信託構築物　2～60年 信託機械及び装置　2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品　2～20年 ② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 ④ 長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は133千円、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,979千円です。
4. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産

（単位：千円）

	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
信託現金及び信託預金	513,259	513,284
信託建物	62,510,991	61,337,896
信託構築物	2,920,303	2,857,142
信託機械及び装置	234,679	218,034
信託工具、器具及び備品	712,920	680,297
信託土地	147,662,062	147,662,062
信託建設仮勘定	13,000	13,000
その他	519,256	519,256
合 計	215,086,472	213,800,972

担保を付している債務

（単位：千円）

	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
信託預り敷金及び保証金	20,347,651	19,807,651
合 計	20,347,651	19,807,651

なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額　前期350,000千円、当期350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額　前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額　前期558,872千円、当期558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。

※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
信託建物	339,581	339,581

3. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。

（単位：千円）

	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	―	―
差引額	35,500,000	35,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000	60,000,000
借入実行残高	―	―
差引額	60,000,000	60,000,000

※4. 自己投資口の消却の状況

	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
総消却口数	49,181口	49,181口
消却総額	9,999,980千円	9,999,980千円

※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2018年8月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由等
配当積立金（注）	3,138,254	3,106,872	―	△ 31,382	3,075,489	分配金に充当

（注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由等
配当積立金（注）	3,138,254	3,075,489	―	△ 31,382	3,044,107	分配金に充当

（注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

※6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	27,512,685	26,932,592
受取水道光熱費	1,408,344	1,313,972
その他賃料収入	2,977,138	2,434,263
不動産賃貸事業収益合計	31,898,167	30,680,828
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	758,798	789,994
建物管理委託費	1,460,213	1,498,798
水道光熱費	1,599,545	1,470,129
公租公課	2,833,337	2,670,034
修繕費	1,099,682	779,896
保険料	33,871	31,574
信託報酬	59,133	55,251
支払賃料	770,721	770,182
その他賃貸事業費用	988,810	866,597
減価償却費	5,712,653	5,553,508
固定資産除却損	164,374	72,253
不動産賃貸事業費用合計	15,481,142	14,558,221
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	16,417,024	16,122,606

※2. 不動産等売却益の内訳

（単位：千円）

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
不動産等売却収入	6,070,000	－
不動産等売却原価	5,258,782	－
その他売却費用	23,851	－
不動産等売却益	787,366	－

※3. 不動産等売却損の内訳

（単位：千円）

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
不動産等売却収入	13,500,000	－
不動産等売却原価	13,538,385	－
その他売却費用	146,164	－
不動産等売却損	184,549	－

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	2,618,017口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
現金及び預金	33,188,046	28,161,276
信託現金及び信託預金	12,463,801	12,226,978
使途制限付信託預金（注）	△ 513,259	△ 513,284
現金及び現金同等物	45,138,588	39,874,970

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

（1）リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

（2）減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
１年以内	21,262,376	20,676,273
１年超	90,678,728	84,340,962
合計	111,941,104	105,017,236

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

前期（2018年8月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	33,188,046	33,188,046	－
(2) 信託現金及び信託預金	12,463,801	12,463,801	－
資産計	45,651,848	45,651,848	－
(2) １年内返済予定の長期借入金	49,000,000	48,977,614	△22,385
(3) １年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,726	10,661
(4) 投資法人債	37,500,000	38,329,770	829,770
(5) 長期借入金	306,225,000	308,396,380	2,171,380
(6) 信託預り敷金及び保証金	2,586,120	2,645,619	59,499
負債計	395,969,185	399,018,111	3,048,925
デリバティブ取引（※）	(369,597)	(369,597)	－

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	28,161,276	28,161,276	－
(2) 信託現金及び信託預金	12,226,978	12,226,978	－
資産計	40,388,255	40,388,255	－
(1) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	－
(2) １年内返済予定の長期借入金	55,500,000	55,571,782	71,782
(3) １年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,780	10,714
(4) 投資法人債	37,500,000	38,439,460	939,460
(5) 長期借入金	303,725,000	305,129,970	1,404,970
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,962,087	1,993,650	31,562
負債計	407,345,153	409,803,644	2,458,491
デリバティブ取引（※）	(405,199)	(405,199)	－

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で示しております。

注1.　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) １年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) １年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 、(6)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2.　時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
預り敷金及び保証金	1,960,747	2,133,556
信託預り敷金及び保証金	45,136,769	45,317,302
合計	47,097,516	47,450,858

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3.　金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	33,188,046	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,463,801	－	－	－	－	－
合計	45,651,848	－	－	－	－	－

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	28,161,276	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,226,978	－	－	－	－	－
合計	40,388,255	－	－	－	－	－

注4．　投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2018年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
１年内返済予定の長期借入金	49,000,000	－	－	－	－	－
１年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	658,065	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	8,000,000	24,500,000
長期借入金	－	49,800,000	38,575,000	33,000,000	28,500,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	－	658,065	658,065	658,065	168,065	443,859
合計	49,658,065	50,458,065	39,233,065	38,658,065	36,668,065	181,293,859

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	55,500,000	－	－	－	－	－
１年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	658,065	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	15,500,000	17,000,000
長期借入金	－	58,875,000	36,000,000	30,500,000	22,000,000	156,350,000
信託預り敷金及び保証金	－	658,065	658,065	68,065	168,065	409,827
合計	64,158,065	59,533,065	36,658,065	35,568,065	37,668,065	173,759,827

〔有価証券に関する注記〕

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28日）において、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28日）において、該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（2018年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,575,000	72,075,000	△369,597	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	122,500,000	101,000,000	（注）	－
合計			222,075,000	173,075,000	△369,597 （注）	－

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	79,075,000	56,575,000	△405,199	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	121,000,000	99,000,000	（注）	―
合計			200,075,000	155,575,000	△405,199（注）	―

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項 注1．金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(2)、(5)」参照）。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2018年8月31日）及び当期（2019年2月28日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前　期（2018年8月31日）	当　期（2019年2月28日）
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)	2,094,764	2,094,764
資産除去債務	153,933	193,368
固定資産除却損	17,409	―
借地権償却等	106,714	116,592
減価償却費損金算入限度超過額	13,619	18,809
合併受入資産評価差額	5,354,225	5,348,796
繰延ヘッジ損益	116,708	127,925
その他	38,376	38,376
繰延税金資産小計	7,895,751	7,938,632
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	―	△ 2,094,764
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	―	△ 5,843,868
評価性引当額小計	△ 7,895,751	△ 7,938,632
繰延税金資産合計	―	―
繰延税金資産の純額	―	―

(注)税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	2,094,764	―	―	―	―	―	2,094,764
評価性引当額	△ 2,094,764	―	―	―	―	―	△ 2,094,764
繰延税金資産	―	―	―	―	―	―	―

(a) 税務上の繰越欠損金は法定実効税率を乗じた額です。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前　期 （2018年8月31日）	当　期 （2019年2月28日）
法定実効税率	31.74	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 31.61	△ 32.83
評価性引当額の増減	△ 0.30	0.33
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.09	0.09
その他	0.09	0.90
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

（追加情報）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号平成30年2月16日）を当期から適用しております。これに伴い、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解（注8）（評価性引当額の合計額を除く。）及び同注解（注9）に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前期に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）及び当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）において、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）及び当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）及び当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）及び当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）及び当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」及び「Ｇビル神宮前08」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
期首残高	492,736	487,464
有形固定資産の取得に伴う増加額	－	121,480
時の経過による調整額	3,311	3,353
資産除去債務の履行による減少額	△ 8,582	－
期末残高	487,464	612,299

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
貸借対照表計上額			
	期首残高	859,041,732	836,065,906
	期中増減額	△ 22,975,826	15,292,333
	期末残高	836,065,906	851,358,239
期末時価		985,230,000	1,009,240,000

注1．貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2．前期の期中増減額のうち、主な増加額はＧビル阿倍野01の追加取得（191,270千円）及びあびこショッピングプラザの施設改修工事に係る資本的支出（256,402千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー川崎店（13,538,385千円）、イオン戸畑ショッピングセンター（5,258,782千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注3．当期の期中増減額のうち、主な増加額はＧビル南青山03（12,310,884千円）、Ｇビル神宮前08（2,520,109千円）及びラウンドワンスタジアム川崎大師店（2,469,831千円）の取得、並びにmozoワンダーシティの施設改修工事に係る資本的支出（421,407千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注4．期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。なお、当期について、2019年2月21日付で譲渡契約を締結した大阪心斎橋8953ビルに関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	3,349,856	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	3,323,828	不動産賃貸事業

当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	3,325,812	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	3,257,987	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
1口当たり純資産額	165,480円	165,278円
1口当たり当期純利益	4,447円	4,241円

注1．1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

注2．1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期 (自 2018年３月１日 至 2018年８月31日)	当　期 (自 2018年９月１日 至 2019年２月28日)
当期純利益（千円）	11,644,816	11,105,312
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	11,644,816	11,105,312
期中平均投資口数（口）	2,618,017	2,618,017

〔重要な後発事象に関する注記〕

資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算日後、2019年5月27日現在までの間に、以下のとおり資産の譲渡について決定しています。

〔イオン仙台中山〕

譲渡資産：不動産信託受益権

譲渡価格：9,920百万円

契約締結日：2019年4月12日

譲渡日：2019年8月9日（予定）

譲渡先：非開示(注)

損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約1,110百万円を計上する予定です。

(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

〔なるぱーく〕

譲渡資産：不動産信託受益権

譲渡価格：6,115百万円

契約締結日：2019年5月10日

譲渡日：2019年8月7日（予定）

譲渡先：非開示(注)

損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）において、不動産等売却損約1,042百万円を計上する予定です。

(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

（追加情報）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡を予定しております。

〔大阪心斎橋8953ビル〕

譲渡資産：不動産信託受益権

譲渡価格：14,900百万円

契約締結日：2019年2月21日

譲渡日：2019年8月30日（予定）

譲渡先：非開示(注)

損益に及ぼす影響：第35期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）において、不動産等売却益約2,757百万円を計上する予定です。

（注）名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

(7)【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	200,075,000	155,575,000	△ 2,463,528
合計		200,075,000	155,575,000	△ 2,463,528

注1．金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

注2．当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

注3．時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末帳簿価額	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	2,429,058	360	－	2,429,418	577,957	42,843	1,851,461	
	構築物	66,113	－	－	66,113	23,282	1,478	42,830	
	工具、器具及び備品	16,679	909	－	17,588	13,032	534	4,555	
	土地	28,459,580	－	－	28,459,580	－	－	28,459,580	
	信託建物	293,591,235	2,895,119	113,219	296,373,136	103,154,214	5,073,213	193,218,921	注
	信託構築物	14,207,728	179,951	392	14,387,287	5,368,953	213,359	9,018,334	注
	信託機械及び装置	2,137,823	33,034	－	2,170,857	1,245,762	60,118	925,095	
	信託工具、器具及び備品	4,366,353	132,127	16,836	4,481,644	2,855,439	127,593	1,626,204	注
	信託土地	593,064,027	16,114,969	－	609,178,997	－	－	609,178,997	注
	信託建設仮勘定	226,407	1,577,309	25,402	1,778,314	－	－	1,778,314	
	小計	938,565,007	20,933,782	155,850	959,342,939	113,238,643	5,519,140	846,104,295	
無形固定資産	信託借地権	5,384,334	－	－	5,384,334	230,047	20,073	5,154,286	
	信託その他無形固定資産	359,125	6,362	－	365,487	265,830	14,294	99,657	
	小計	5,743,459	6,362	－	5,749,821	495,877	34,367	5,253,943	
合計		944,308,467	20,940,144	155,850	965,092,760	113,734,521	5,553,508	851,358,239	

注．主な増加額はＧビル南青山03、Ｇビル神宮前08及びラウンドワンスタジアム川崎大師店の取得、並びにmozoワンダーシティの施設改修工事に係る資本的支出によるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

(単位：千円)

区分	銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(%)	償還期限	使途	担保
無担保投資法人債	第7回無担保投資法人債	2013年12月18日	7,500,000	―	7,500,000	1.108	2023年12月18日	(注1)	無担保無保証
	第8回無担保投資法人債	2014年6月26日	8,000,000	―	8,000,000	1.260	2026年6月26日	(注1)	無担保無保証
	第9回無担保投資法人債	2015年2月5日	7,000,000	―	7,000,000	0.765	2025年2月5日	(注2)	無担保無保証
	第10回無担保投資法人債	2017年5月19日	5,000,000	―	5,000,000	0.220	2022年5月19日	(注2)	無担保無保証
	第11回無担保投資法人債	2017年5月19日	2,000,000	―	2,000,000	0.480	2027年5月19日	(注2)	無担保無保証
	小　計		29,500,000	―	29,500,000				
グリーンボンド	第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）	2018年5月25日	8,000,000	―	8,000,000	0.210	2023年5月25日	(注3)	無担保無保証
	小　計		8,000,000	―	8,000,000				
	合　計		37,500,000	―	37,500,000				

（注1）資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。
（注2）資金使途は、投資法人債の償還資金です。
（注3）資金使途は、グリーン適格資産に係る不動産信託受益権の取得資金への充当を目的として実施された借入金の返済資金です。
（注4）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの償還予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
第7回無担保投資法人債	―	―	―	―	7,500,000
第8回無担保投資法人債	―	―	―	―	―
第9回無担保投資法人債	―	―	―	―	―
第10回無担保投資法人債	―	―	―	5,000,000	―
第11回無担保投資法人債	―	―	―	―	―
第1回グリーンボンド（第12回無担保投資法人債）	―	―	―	―	8,000,000

⑥　借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年9月28日	－	4,000,000	4,000,000	－	0.2	2019年2月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年9月28日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.2	2019年2月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年10月30日	－	7,000,000	7,000,000	－	0.2	2019年2月28日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年10月30日	－	2,500,000	－	2,500,000	0.2	2019年3月31日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年2月28日	－	5,500,000	－	5,500,000	0.2	2019年8月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	短期借入金　計	－	－	21,000,000	13,000,000	8,000,000					
長期借入金	アフラック生命保険株式会社（注2）	2009年9月4日	5,000,000	－	－	5,000,000	3.0	2019年9月4日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2011年3月31日	10,260,000	－	10,260,000	－	0.7(注3)	2018年9月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,740,000	－	3,740,000	－					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注2）	2011年3月31日	14,660,000	－	－	14,660,000	1.5(注3)	2019年3月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		5,340,000	－	－	5,340,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2011年9月22日	3,665,000	－	－	3,665,000	1.0(注3)	2021年9月22日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,335,000	－	－	1,335,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2011年9月22日	7,330,000	－	－	7,330,000	0.9(注3)	2021年3月22日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	－	－	2,670,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2011年9月22日	7,362,500	－	－	7,362,500	0.8(注3)	2020年9月18日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,712,500	－	－	2,712,500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2011年9月22日	9,500,000	－	－	9,500,000	0.7(注3)	2020年3月19日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,500,000	－	－	3,500,000					
	株式会社三井住友銀行	2011年9月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.9(注3)	2020年9月30日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2011年9月30日	2,500,000	－	2,500,000	－	0.8(注3)	2018年9月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2011年9月30日	4,000,000	－	4,000,000	－	0.8(注3)	2018年9月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注2）	2011年12月21日	5,864,000	－	－	5,864,000	0.7(注3)	2019年12月20日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,136,000	－	－	2,136,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注2）	2011年12月21日	5,131,000	－	－	5,131,000	0.6(注3)	2019年6月21日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		1,869,000	－	－	1,869,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年5月22日	4,030,000	－	－	4,030,000	1.0(注3)	2022年5月20日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,470,000	－	－	1,470,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社新生銀行	2012年5月22日	3,500,000	—	—	3,500,000	1.1(注3)	2022年5月20日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年10月2日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.6	2024年10月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年10月2日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.0	2020年10月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年10月2日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.2	2022年10月2日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年10月2日	2,000,000	—	—	2,000,000	1.0(注3)	2020年10月2日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年10月2日	2,200,000	—	—	2,200,000	1.0(注3)	2020年10月2日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	—	—	800,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年10月2日	3,298,000	—	—	3,298,000	0.6(注3)	2020年4月2日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,202,000	—	—	1,202,000					
	株式会社三井住友銀行	2012年10月2日	3,000,000	—	—	3,000,000	0.6(注3)	2020年4月2日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注2）	2012年10月2日	5,498,000	—	—	5,498,000	0.5(注3)	2019年10月2日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,002,000	—	—	2,002,000					
	株式会社群馬銀行	2012年12月28日	500,000	—	500,000	—	0.6(注3)	2018年12月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社山口銀行		500,000	—	500,000	—					
	株式会社東日本銀行		500,000	—	500,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2013年2月28日	5,000,000	—	—	5,000,000	1.2(注3)	2022年2月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年3月29日	5,000,000	—	—	5,000,000	1.2(注3)	2022年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年9月30日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	2.2(注3)	2028年10月6日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500,000	—	—	1,500,000	1.5	2024年4月5日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.3	2023年10月6日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月7日	2,199,000	—	—	2,199,000	1.4(注3)	2023年10月6日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801,000	—	—	801,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月7日	2,565,500	—	—	2,565,500	1.3(注3)	2023年4月7日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		934,500	—	—	934,500					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500,000	—	—	1,500,000	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年10月7日	1,500,000	—	—	1,500,000	1.2(注3)	2022年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.2(注3)	2022年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年10月7日	2,000,000	—	—	2,000,000	1.2(注3)	2022年10月7日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0	2021年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0(注3)	2021年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月7日	2,199,000	—	—	2,199,000	0.9(注3)	2021年4月7日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801,000	—	—	801,000					
	信金中央金庫	2013年10月7日	1,500,000	—	—	1,500,000	0.8	2020年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	農林中央金庫	2013年10月7日	1,500,000	—	—	1,500,000	0.8(注3)	2020年4月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社常陽銀行	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	0.8(注3)	2020年4月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行（注2）	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	0.7(注3)	2019年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社七十七銀行（注2）	2013年10月7日	1,000,000	—	—	1,000,000	0.7(注3)	2019年10月7日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000,000	—	—	4,000,000	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年4月1日	1,099,500	—	—	1,099,500	1.5(注3)	2025年3月31日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400,500	—	—	400,500					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月1日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.3	2025年10月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年10月1日	1,466,000	—	—	1,466,000	1.1(注3)	2024年10月1日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		534,000	—	—	534,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年10月1日	800,000	—	—	800,000	1.1	2024年10月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年10月1日	2,199,000	—	—	2,199,000	0.8(注3)	2022年9月30日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801,000	—	—	801,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2014年10月1日	1,000,000	—	—	1,000,000	0.8(注3)	2022年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2014年10月1日	1,000,000	—	—	1,000,000	0.8	2022年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年10月1日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.7(注3)	2022年4月1日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年10月1日	2,565,500	—	—	2,565,500	0.7(注3)	2021年10月1日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		934,500	—	—	934,500					
	農林中央金庫	2014年10月1日	1,500,000	—	—	1,500,000	0.6(注3)	2021年10月1日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年10月1日	3,000,000	—	—	3,000,000	0.6(注3)	2021年4月1日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2014年10月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6(注3)	2021年4月1日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月2日	200,000	－	－	200,000	1.0	2025年1月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年2月5日	2,928,500	－	－	2,928,500	0.8(注3)	2024年2月5日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,071,500	－	－	1,071,500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年2月5日	2,928,500	－	－	2,928,500	0.7(注3)	2023年2月3日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,071,500	－	－	1,071,500					
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.6(注3)	2029年3月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	7,000,000	－	－	7,000,000	1.0(注3)	2025年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	6,000,000	－	－	6,000,000	0.9(注3)	2024年3月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	6,000,000	－	－	6,000,000	0.7(注3)	2023年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月18日	6,000,000	－	－	6,000,000	0.6(注3)	2026年1月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6(注3)	2026年1月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2016年2月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6(注3)	2026年1月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年2月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5(注3)	2024年7月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6(注3)	2026年1月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年3月1日	733,000	－	－	733,000	0.5(注3)	2026年3月31日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		267,000	－	－	267,000					
	株式会社みずほ銀行	2016年3月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.4(注3)	2025年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2016年3月1日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.3(注3)	2024年3月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2016年3月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3(注3)	2024年3月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	信金中央金庫	2016年3月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3	2024年3月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	農林中央金庫	2016年3月1日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.3(注3)	2024年3月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年3月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5(注3)	2025年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月18日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5(注3)	2025年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社七十七銀行	2016年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5	2026年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年4月28日	4,031,500	－	－	4,031,500	0.5	2024年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,468,500	－	－	1,468,500					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年7月29日	10,850,000	－	－	10,850,000	0.4	2027年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2016年9月21日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.5	2026年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年9月30日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.5	2026年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社七十七銀行	2016年9月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.4	2026年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2016年12月21日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.7	2026年12月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月21日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2026年12月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年3月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2017年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	信金中央金庫	2017年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2017年3月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年1月29日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年5月1日	1,099,500	－	－	1,099,500	0.4	2024年11月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400,500	－	－	400,500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年5月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.4	2025年5月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年5月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.4	2024年5月1日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年5月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2027年5月1日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2017年5月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年5月1日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2017年5月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年5月1日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社東邦銀行	2017年5月19日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.3	2025年5月16日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証
	株式会社十六銀行		1,800,000	－	－	1,800,000					
	株式会社百五銀行		1,350,000	－	－	1,350,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社第四銀行		950,000	－	－	950,000					
	株式会社秋田銀行		450,000	－	－	450,000					
	株式会社伊予銀行		450,000	－	－	450,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.4	2026年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月29日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.5	2027年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年10月2日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社第四銀行	2017年10月2日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.3	2024年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社足利銀行		1,000,000	－	－	1,000,000					
	株式会社十六銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年10月6日	4,764,500	－	－	4,764,500	0.5	2024年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,735,500	－	－	1,735,500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年11月22日	3,300,000	－	－	3,300,000	0.5	2025年11月21日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200,000	－	－	1,200,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年11月22日	3,300,000	－	－	3,300,000	0.5	2026年5月22日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200,000	－	－	1,200,000					
	株式会社常陽銀行	2017年11月22日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6	2027年11月22日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2017年11月22日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2027年11月22日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	信金中央金庫	2017年12月29日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.6	2027年12月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年1月12日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.6	2028年1月12日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	5,500,000	－	－	5,500,000	0.4	2025年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.4	2025年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	4,300,000	－	－	4,300,000	0.2	2020年7月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	8,500,000	－	－	8,500,000	0.8	2029年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注2）	2018年9月28日	－	6,000,000	－	6,000,000	0.2	2020年2月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年9月28日	－	2,000,000	－	2,000,000	0.2	2020年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	－	3,500,000	－	3,500,000	0.6	2027年3月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	－	3,000,000	－	3,000,000	0.6	2027年9月30日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年10月30日	－	2,500,000	－	2,500,000	0.2	2020年4月30日	期限一括(注4)	(注5)	無担保無保証

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社十六銀行	2018年12月28日	－	500,000	－	500,000	0.2	2025年12月26日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社栃木銀行		－	500,000	－	500,000					
	株式会社山口銀行	2018年12月28日	－	500,000	－	500,000	0.5	2028年12月28日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年2月28日	－	5,500,000	－	5,500,000	0.2	2021年2月26日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年2月28日	－	2,000,000	－	2,000,000	0.2	2021年8月31日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証
	長期借入金　計	－	355,225,000	26,000,000	22,000,000	359,225,000					
借入金　合計			355,225,000	47,000,000	35,000,000	367,225,000					

注1.　平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。
注2.　当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
注3.　金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
注4.　返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
注5.　資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注6.　資金使途は、借入金の借換資金等です。
注7.　資金使途は、投資法人債の償還資金です。
注8.　長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	55,500,000	58,875,000	36,000,000	30,500,000	22,000,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年2月28日現在）

Ⅰ　資産総額	897,331百万円
Ⅱ　負債総額	464,630百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	432,701百万円
Ⅳ　発行済数量	2,618,017口
Ⅴ　1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	165,278円

第6【販売及び買戻しの実績】

	年月日	発行口数	買戻し口数（注２）
第29期計算期間	該当事項なし		
第30期計算期間	該当事項なし		
第31期計算期間	2017年3月14日	112,500口 （57,500口）	0口 （0口）
	2017年3月29日	2,500口 （0口）	0口 （0口）
第32期計算期間	自　2017年10月17日 至　2018年1月23日	0口 （0口）	49,181口 （0口） （注3）
第33期計算期間	該当事項なし		
第34期計算期間	該当事項なし		

（注1）括弧内の数は、本邦外における発行口数及び買戻し口数です。
（注2）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。
（注3）2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（49,181口）については、2018年１月26日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。

第7【参考情報】

第34期計算期間中及びそれ以降に以下の書類を提出しました。

2018年11月27日	**有価証券報告書（第33期：計算期間　2018年3月1日～2018年8月31日）**
2018年12月10日	**臨時報告書**
2018年12月10日	**訂正発行登録書（投資法人債券）**
2019年4月4日	**発行登録書（投資法人債券）**
2019年4月15日	**臨時報告書**
2019年4月15日	**訂正発行登録書（投資法人債券）**

独立監査人の監査報告書

2019年5月27日

日本リテールファンド投資法人
役　員　会　御　中

ＰｗＣあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴	田	光	夫	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山	口	健	志	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の2018年９月１日から2019年２月28日までの第34期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本リテールファンド投資法人の2019年２月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(注) １．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。