【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】	2020年11月24日
【計算期間】	第13期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）
【発行者名】	ヒューリックリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　時田　榮治
【本店の所在の場所】	東京都中央区八丁堀二丁目26番９号
【事務連絡者氏名】	ヒューリックリートマネジメント株式会社 取締役副社長 CFO 企画管理本部長　一寸木　和朗
【連絡場所】	東京都中央区八丁堀二丁目26番９号
【電話番号】	03-6222-7250
【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

回次		第４期	第５期	第６期	第７期	第８期
決算年月		2016年２月	2016年８月	2017年２月	2017年８月	2018年２月
営業収益（注１）	百万円	4,819	5,825	6,685	7,098	8,183
経常利益	百万円	2,319	3,008	3,453	3,530	4,215
当期純利益	百万円	2,318	3,007	3,452	3,529	4,214
出資総額（注２）	百万円	86,617	117,537	132,051	132,051	141,717
発行済投資口の総口数	口	781,000	957,000	1,045,000	1,045,000	1,110,000
純資産額	百万円	88,936	120,545	135,504	135,581	145,932
総資産額	百万円	178,813	213,084	244,942	264,657	275,428
１口当たり純資産額	円	113,874	125,961	129,669	129,743	131,470
１口当たり当期純利益（注３）	円	2,968	3,235	3,355	3,377	3,873
分配総額	百万円	2,318	3,007	3,452	3,530	4,214
１口当たり分配金額	円	2,969	3,143	3,304	3,378	3,797
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,969)	(3,143)	(3,304)	(3,378)	(3,797)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率（注４）	％	49.7	56.6	55.3	51.2	53.0
自己資本利益率（注５）	％	2.6 (5.2)	2.9 (5.7)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)	3.0 (6.0)

回次		第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月		2018年８月	2019年２月	2019年８月	2020年２月	2020年８月
営業収益（注１）	百万円	8,101	8,944	9,137	9,642	10,591
経常利益	百万円	4,044	4,399	4,362	4,634	5,083
当期純利益	百万円	4,043	4,398	4,361	4,633	5,082
出資総額（注２）	百万円	141,717	162,803	162,803	173,778	173,778
発行済投資口の総口数	口	1,110,000	1,251,000	1,251,000	1,312,000	1,312,000
純資産額	百万円	145,761	167,202	167,165	178,412	178,860
総資産額	百万円	283,817	322,661	330,710	349,732	370,487
１口当たり純資産額	円	131,316	133,655	133,625	135,984	136,326
１口当たり当期純利益（注３）	円	3,643	3,654	3,486	3,554	3,873
分配総額	百万円	4,043	4,398	4,362	4,633	5,085
１口当たり分配金額	円	3,643	3,516	3,487	3,532	3,876
（うち１口当たり利益分配金）	円	(3,643)	(3,516)	(3,487)	(3,531)	(3,874)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(1)	(2)
自己資本比率（注４）	％	51.4	51.8	50.5	51.0	48.3
自己資本利益率（注５）	％	2.8 (5.5)	2.8 (5.7)	2.6 (5.2)	2.7 (5.4)	2.8 (5.6)

（注１）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注２）「出資総額」は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

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

（注４）自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

（注５）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100
自己資本利益率の括弧内の数値は、営業日数（第４期182日、第５期184日、第６期181日、第７期184日、第８期181日、第９期184日、第10期181日、第11期184日、第12期182日、第13期184日）により年換算したものを記載しています。

（注６）本書において特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

② 事業の状況

（ア）当期の概況

a. 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2013年11月７日に設立され、同年11月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号　関東財務局長 第88号）。その後、本投資法人は、2014年２月６日を払込期日として公募による新投資口の発行を実施し、同年２月７日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード3295）、同年３月７日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2019年９月26日に上場後６回目となる公募増資及び同年10月11日に第三者割当による増資を実施し、当期末現在における発行済投資口の総口数は1,312,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

b. 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2020年３月にヒューリック両国ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリック目白及びヒューリック築地三丁目ビルの計４物件（取得価格合計23,672百万円）を取得し、同月にゲートシティ大崎を譲渡しました（譲渡価格4,800百万円）。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は58物件、取得価格の合計は351,449百万円（百万円未満四捨五入）となりました。また、当期末現在におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.8%であり、引き続き高い水準を維持しています。

なお、本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンスへの配慮が中長期的な投資主価値の最大化につながるという考えのもと、2016年３月に「サステナビリティ方針」を策定し、環境への配慮やテナント満足度の向上及び地域社会への貢献に係る取組みを実践しています。

本投資法人は、2016年８月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）（注１）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、３年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、３年連続で上位から２番目の評価である「４スター」を取得しました。

また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、2020年10月14日現在において、次のとおりの合計22件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注２）に関しては、７物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」、「品川シーズンテラス」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS（注３）に関しては、８物件において認証を取得し、「品川シーズンテラス」及び「HULIC &New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。2019年12月には「品川シーズンテラス」において同認定制度におけるZEB Ready（ゼブレディ）（注４）を、延床面積10万㎡以上のオフィスビルとして初めて取得しました（注５）。また、CASBEE不動産評価認証（注６）に関しては、６物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」及び「虎ノ門ファーストガーデン」において最高ランクを取得しています。2019年11月には「ヒューリック虎ノ門ビル」においてCASBEEウェルネスオフィス評価認証（注７）を取得しました。

（注１）「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

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

（注３）「BELS」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

（注４）「ZEB Ready」とは、ZEB（Net Zero Energy Building：年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物（再生可能エネルギー（※）を除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物）をいいます。

（※）再生可能エネルギー量の対象は敷地内に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとされています。

（注５）一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。

（注６）「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。なお、CASBEE不動産評価認証とは、竣工後１年以上経過した既存建築物を対象に、その環境性能を評価するものです。

（注７）「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

c. 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、短期借入金3,960百万円の借換えのほか、2020年８月31日に長期借入金10,750百万円を調達し、同日に返済期限が到来した長期借入金3,559百万円の借換え及び短期借入金19,200百万円のうち7,200百万円について一部期限前弁済を実施しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は172,776百万円（短期借入金18,960百万円、１年内返済予定の長期借入金15,680百万円、長期借入金126,136百万円、投資法人債12,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は46.6%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：ＡＡ－、格付の見通し：ポジティブ

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

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は10,591百万円（前期比9.8%増）、営業利益は5,782百万円（前期比9.8%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,083百万円（前期比9.7%増）、当期純利益は5,082百万円（前期比9.7%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口１口当たりの分配金（但し、利益超過分配は含みません。）は3,874円としました。

これに加えて、本投資法人の規約第35条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として2,624,000円を分配することとし、投資口１口当たりの利益超過分配金を２円としました。

以上から、当期の投資口１口当たり分配金は3,876円（うち、投資口１口当たりの利益超過分配金２円）となりました。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

(A) 資産の取得

本投資法人は、下表のとおり、不動産信託受益権（２物件・取得価格の合計8,100百万円）を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産信託受益権の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格（百万円）	取得先
ヒューリック中野ビル	東京都中野区	2020年10月16日	3,200	ヒューリック株式会社
ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	2020年10月16日	4,900	ヒューリック株式会社
合計	－	－	8,100	－

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、下表のとおり、不動産信託受益権（３物件・譲渡価格の合計12,045百万円）を譲渡し、又は譲渡する予定です。なお、譲渡（予定）価格には、当該不動産等の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡（予定）日	譲渡（予定）準共有持分（注１）	譲渡（予定）価格（百万円）	譲渡先
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	2020年10月15日	50%	4,450	非開示（注２）
オーキッドスクエア	東京都千代田区	2020年10月16日	50%	1,945	ヒューリック株式会社
		2021年３月１日	50%	1,945	
ヒューリック大森ビル	東京都品川区	2020年10月16日	100%	3,705	ヒューリック株式会社
合計	－	－	－	12,045	－

（注１）「譲渡（予定）準共有持分」は、譲渡（予定）日において譲渡し、又は譲渡する予定の本投資法人の保有に係る信託受益権の準共有持分を示しています。なお、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」について、本投資法人は当該物件の信託受益権の準共有持分50%を保有しており、今般の譲渡によって、保有する全ての準共有持分を譲渡しました。

（注２）譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(C) 借入金の一部期限前弁済

本投資法人は、2020年10月30日付で、上記（A）（B）の資産入替により譲渡先から受領する譲渡代金と取得先に支払う取得代金との差額に手元資金を加え、以下の借入金について、1,000百万円を一部期限前弁済（以下「本件一部期限前弁済」といいます。）しました。

借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	12,000（注）	基準金利（全銀協１ヶ月日本円ＴＩＢＯＲ）に0.300%を加えた利率	2020年３月26日	2021年２月28日	期限一括弁済	無担保無保証

（注）借入金額は、2020年３月26日に19,200百万円の借入を行い、同年８月31日に7,200百万円を一部期限前弁済した後の金額を記載しています。なお、本件一部期限前弁済後の借入残額は11,000百万円です。

(D) 投資法人債の発行及び借入金の期限前弁済

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに定めるグリーン適格資産である「ヒューリック浅草橋ビル」の取得のために調達した既存借入金の返済に充当するため、2020年６月４日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2020年10月29日付で以下のとおり投資法人債を発行しました。

投資法人債の名称	ヒューリックリート投資法人第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本グリーンボンド」といいます。）
投資法人債の発行総額	金30億円
利率	年0.270％
担保	本グリーンボンドには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンボンドのために特に留保されている資産はありません。
償還期限	2025年10月29日
利払期日	毎年４月29日及び10月29日（利払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。）
財務上の特約	担保提供制限条項が付されています。
取得格付	ＡＡ－（株式会社日本格付研究所）

また、本投資法人は、2020年10月30日付で、本グリーンボンドによる調達資金及び手元資金により、以下の既存借入金の全額について期限前弁済（以下「本件期限前弁済」といいます。）しました。

借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注１）	3,000（注２）	基準金利（全銀協１ヶ月日本円ＴＩＢＯＲ）に0.300％を加えた利率	2019年12月20日	2020年12月18日	期限一括弁済	無担保無保証

（注１）協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行より組成されます。

（注２）借入金額は、2019年12月20日に6,025百万円の借入を行い、2020年２月28日に3,025百万円を一部期限前弁済した後の金額を記載しています。なお、当該借入金は本件期限前弁済により全額弁済されました。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、運用資産を、主として後記「２ 投資方針／（２）投資対象／① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等資産（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。）に定めるもののうち、不動産、不動産等の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人は、オフィス及び商業施設について重点を置いて投資を行うこととします（規約第28条第１項）。また、本投資法人の主たる投資対象地域は日本全国の主要都市及びその周辺地域とし、中でもオフィス及び商業施設については東京都及び東京都近郊の主要都市に重点を置いて投資を行うものとします（規約第28条第２項）。

本投資法人は、原則として安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産関連資産（本投資法人の規約第28条第３項に定義されるものをいいます。以下同じです。）を取得の対象としており、本投資法人は、資産運用の基本方針に照らして適当と認める場合には、上記以外の不動産関連資産やその他の資産にも投資します（規約第28条第３項）。本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地、規模、賃貸借契約の内容及び賃借人の属性等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で決定するものとします（規約第28条第４項）。本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第41条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2013年11月７日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

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

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

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

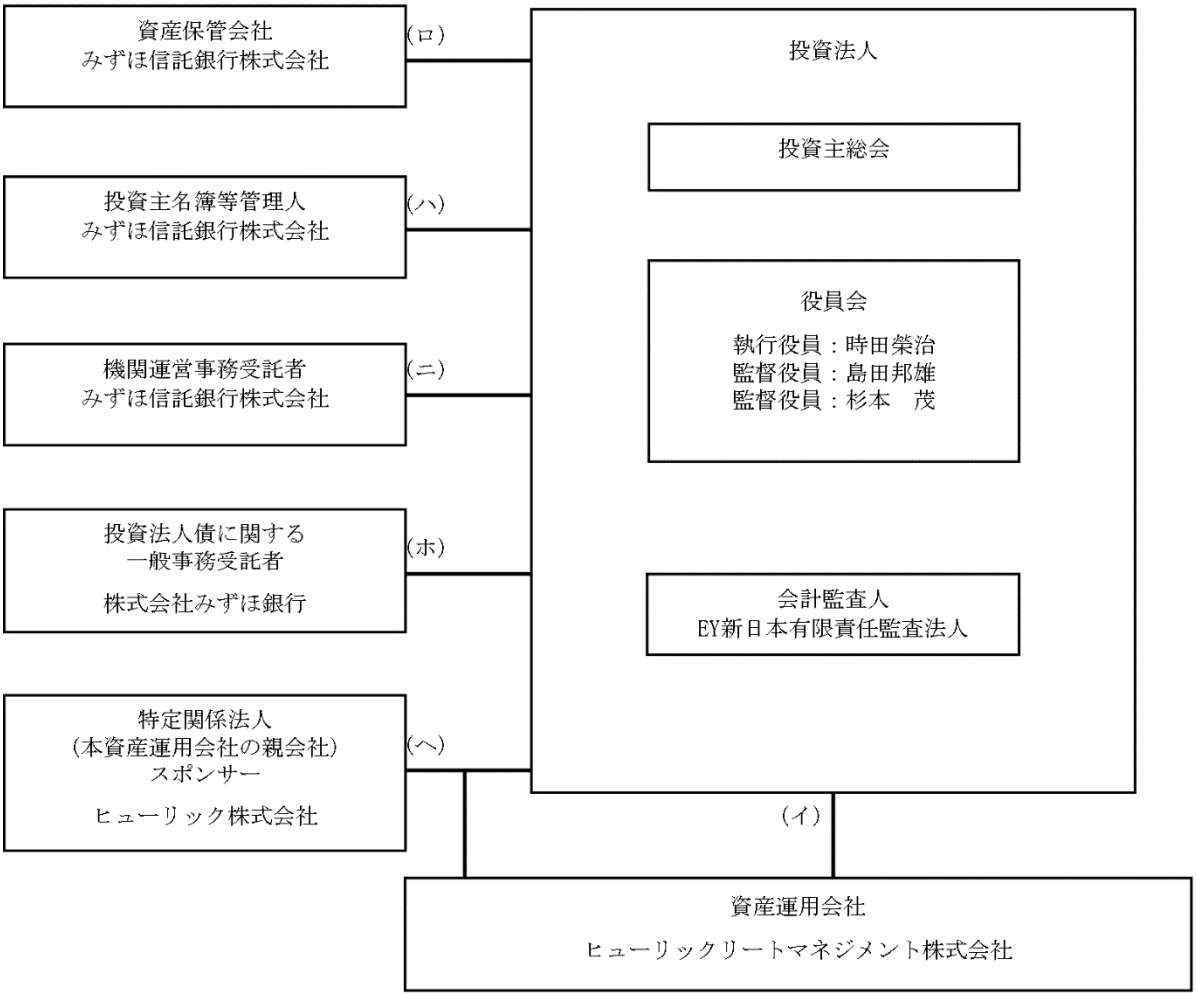
本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に当たり、中長期的に投資主価値を最大化していくため、外部成長及び内部成長の両面において、本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」ということがあります。）及びヒューリックグループ企業（以下併せて「ヒューリックグループ」といいます。）（注）によるサポートを活用しつつ、運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。詳細は、後記「２ 投資方針／（１）投資方針／④ 成長戦略」をご参照ください。

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

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

投資法人の仕組み



(イ) 資産運用委託契約
(ロ) 資産保管委託契約
(ハ) 投資口事務代行委託契約
(ニ) 一般事務委託契約
(ホ) 財務代理契約
(ヘ) スポンサーサポート契約

② 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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ヒューリックリート 投資法人	本投資法人は、オフィス及び商業施設について重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社 （投信法第198条関係）	ヒューリックリートマネジメント 株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ①本投資法人の資産の運用に係る業務 ②本投資法人の資金調達に係る業務 ③運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務 ④運用資産に係る運用計画の策定業務 ⑤その他本投資法人が随時委託する業務 ⑥その他上記に付随し又は関連する業務
資産保管会社 （投信法第208条関係）	みずほ信託銀行株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ①投信法に定める資産の保管に係る業務 ②資産保管業務に附随する次の（a）ないし（c）の業務 （a）本投資法人名義の預金口座からの振込に係る業務 （b）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る業務 （c）その他上記に準ずる業務
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ①投資主の名簿に関する事務 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務 投資主等の氏名、住所の登録に関する事務 投資主等の提出する届出の受理に関する事務 ②募集投資口の発行に関する事務 ③投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務 ④投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務 （a）投信法第137条に定める金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務 （b）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務 ⑤投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

運営上の役割	名称	関係業務の内容
		⑥委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務 ⑦投資口の併合又は分割に関する事務 ⑧投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務 ⑨法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務 ⑩投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑪総投資主通知等の受理に関する事務 ⑫投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第２条第２項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合 ⑬本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務 ⑭振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務 ⑮行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に基づく事務 (a) 投資主等から個人番号（番号法第２条第５項に定義される個人番号をいいます。）及び法人番号（番号法第２条第15項に定義される法人番号をいいます。）（以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。）を収集、保管、廃棄又は削除する事務 (b) 投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務 (c) 行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務 ⑯前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付 ⑰前各号に掲げる委託事務に付随する事務 ⑱前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえ定める事務
一般事務受託者 （機関運営事務受託者）	みずほ信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ①計算に関する事務 ②会計帳簿の作成に関する事務 ③機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務 ④納税に関する事務 ⑤その他上記①ないし④に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほ銀行	本投資法人が発行した第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債」といいます。）に関する、以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ①投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務 ②投資法人債券の発行に関する事務 ③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 ④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 ⑤その他上記①ないし④に準ずる事務又は付随する事務
会計監査人 （投信法第96条関係）	EY新日本有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社・運用資産の一部の売主及び買主・運用資産の一部の賃借人・スポンサー）	ヒューリック株式会社	本資産運用会社に100%出資する会社（親会社）のため、特定関係法人に該当します。 また、本投資法人はヒューリック株式会社との間で、本投資法人の保有する資産の一部の取得及び譲渡に係る信託受益権譲渡契約を過去に締結しています。さらに、同社は、本投資法人の保有資産を賃借する契約及び本投資法人の保有資産に関する付随的な契約を締結しているほか、スポンサーサポート契約を締結し、スポンサーサポートの提供をするとともに、商標使用許諾契約を締結しています。詳細については、後記「２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（ア）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おいて決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、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以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

（イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）。したがって、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ウ）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（投信法第198条、規約第41条第１項）。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になります（投信法第205条第１項及び第２項）。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）。

（エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会は、2017年５月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの５月１日及び同日以後遅滞なく招集し、また、本投資法人は必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第９条第２項）。

（オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項）。但し、一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨を規約に定めた場合において、当該規約の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をせずに投資主総会を招集することができるとされています（投信法第91条第１項但書）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（カ）本投資法人の規約第９条第２項第一文の定めに従って2017年５月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの５月１日及び同日以後遅滞なく招集する投資主総会については、本投資法人は、2017年２月末日及び以後隔年ごとの２月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。かかる場合のほか、投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項）。

（キ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（ア）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員

は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（イ）執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ウ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

（エ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、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ができます。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、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。

（オ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。）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、その直前に役員が選任された投資主総会）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。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第３項、投信法第96条第２項、会社法第329条第３項、投信法施行規則第163条第３項但書）。

（カ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第21条第１項）。

（キ）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（ク）役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項、規約第20条第２項）。

（ケ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項、第４項）。

（コ）役員会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たり、当該執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員がこれに当たります。但し、全執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち１人がこれに当たります（規約第20条第５項）。

③　会計監査人

（ア）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項）。

（イ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第24条）。

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

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

（イ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書提出日現在における運用体制については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を３ヶ月に１回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書提出日現在、本投資法

人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　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

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

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

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／③投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

① 本書提出日現在	投資法人の出資総額	173,778,746,000円
	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,312,000口

② 最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減

本書提出日現在における最近５年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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
		増加口数	残高	増加額	残高	
2016年３月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	（注１）
2016年４月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	（注２）
2016年10月３日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	（注３）
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	（注４）
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	（注５）
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	（注６）
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	（注７）
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	（注８）
2019年９月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	（注９）
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	（注10）

（注１）１口当たり発行価格181,837円（発行価額175,682円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注２）１口当たり発行価額175,682円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価格170,625円（発行価額164,937円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価額164,937円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価格153,757円（発行価額148,710円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注６）１口当たり発行価額148,710円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注７）１口当たり発行価格154,537円（発行価額149,544円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注８）１口当たり発行価額149,544円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注９）１口当たり発行価格185,932円（発行価額179,924円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注10）１口当たり発行価額179,924円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注11）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（６）【主要な投資主の状況】

（2020年８月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（注）（％）
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目８-12	314,155	23.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番３号	192,711	14.68
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町７番３号	143,770	10.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目２-２	59,531	4.53
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目８-12	30,572	2.33
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	24,432	1.86
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二丁目５-２	22,983	1.75
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	21,455	1.63
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	17,100	1.30
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	11,227	0.85
合計		837,936	63.86

（注）比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（参考）所有者別状況

（2020年８月31日現在）

区分	個人・その他	金融機関（証券会社を含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	計
所有者別投資主数（人）	7,829	169	218	227	8,443
比率（注）（％）	92.72	2.00	2.58	2.68	100.00
所有者別投資口数（口）	63,148	849,413	165,924	233,515	1,312,000
比率（注）（％）	4.81	64.74	12.64	17.79	100.00

（注）比率は、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（7）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

① 役員・従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本資産運用会社及び本投資法人の特定関係法人であるヒューリックの役員及び従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、これにより本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、ひいては中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的として、持投資口制度を導入しています。当該持投資口制度では、持投資口会が、役員又は従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。当該持投資口制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	ヒューリックリートマネジメント・ ヒューリック従業員持投資口会	ヒューリックリートマネジメント・ ヒューリック役員持投資口会
設立の目的	・本資産運用会社及び本特定関係法人の従業員による取得対象投資口の取得、保有の促進 ・従業員の福利厚生の増進 ・投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上	・本資産運用会社及び本特定関係法人の役員による取得対象投資口の取得を容易ならしめるため ・投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上

② 役員・従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③ 役員・従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

持投資口会の名称	ヒューリックリートマネジメント・ ヒューリック従業員持投資口会	ヒューリックリートマネジメント・ ヒューリック役員持投資口会
入会資格	本資産運用会社及びヒューリックの従業員	本資産運用会社及びヒューリックの取締役、監査役、執行役員 ・社外取締役、社外監査役を含む ・無報酬の役員は含まない

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、ヒューリックをスポンサー（以下「スポンサー」ということがあります。）として、2013年11月７日に設立され、2014年２月７日に東京証券取引所J-REIT市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました（銘柄コード：3295）。

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

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

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

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

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

②　本投資法人の基本方針

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

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

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となることがあります。以下本②において同じです。

（ア）東京コマーシャル・プロパティへの重点的投資

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

a. 投資対象

・オフィス

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

・商業施設

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

b. 投資比率

「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの80%程度とします。

（イ）次世代アセット・プラスへの投資

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

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

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

a. 投資対象

・有料老人ホーム

有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）に規定された施設類型の一つで、居住者となる高齢者に何らかのサービス提供を行う施設が属するカテゴリーであり、株式会社による運営が可能です。老人福祉法及び介護保険法（平成９年法律第123号、その後の改正を含みます。以下「介護保険法」といいます。）において、有料老人ホームにも様々な類型が存在しますが、入居者の属性により「自立者向け」と「要介護者向け」に、入居者の権利形態により「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」と「利用権方式」に分類することができます。

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、2005年９月に企業寮の建替えによりアリア松原を開発して以来、多くの介護事業者との間で有料老人ホームの賃貸事業等を展開し、ノウハウを蓄積しています。また、介護事業者の施設新設ニーズを踏まえた開発案件にも取り組むなど、ノウハウの蓄積及び活用に取り組んでまいりました。

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

本投資法人は、「有料老人ホーム」のテナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結しています（注３）。利用権方式の介護付有料老人ホームの介護事業者に対しては、入居者からは月額利用料及び入居一時金（注４）が、保険者（市町村）からは介護報酬が、それぞれ支払われており、入居者の増減、月額利用料の延滞、社会保障制度が変更された場合における介護報酬の増減等によって介護事業者の収入は影響

を受けることになりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として介護事業者の収入の増減による影響を受けません。なお、厚生労働省の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」により、有料老人ホームに係る賃貸借契約の契約期間については、借家により有料老人ホームを設置する場合、かつ入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、「当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の契約期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること」が要件とされています。

（注１）本書において「想定月額利用料」とは、入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実質的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

（注２）「利用権方式」とは、有料老人ホームの入居者が専用居室や共有スペースを終身で利用する権利を取得する方式です。なお、利用権は譲渡・売却・相続の対象とはなりません。

（注３）本投資法人は、テナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結するに際し、スポンサー又はそのグループ会社をマスターリース会社として賃料パススルー型の転貸借を介して契約を行う場合があります。

（注４）有料老人ホームに入居する場合、入居一時金の有無、金額及び償却期間・償却方法は、有料老人ホーム毎に決められています。入居一時金は、有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却方法によって償却されますが、償却期間内に退去する場合は、未償却残額が返還されます。

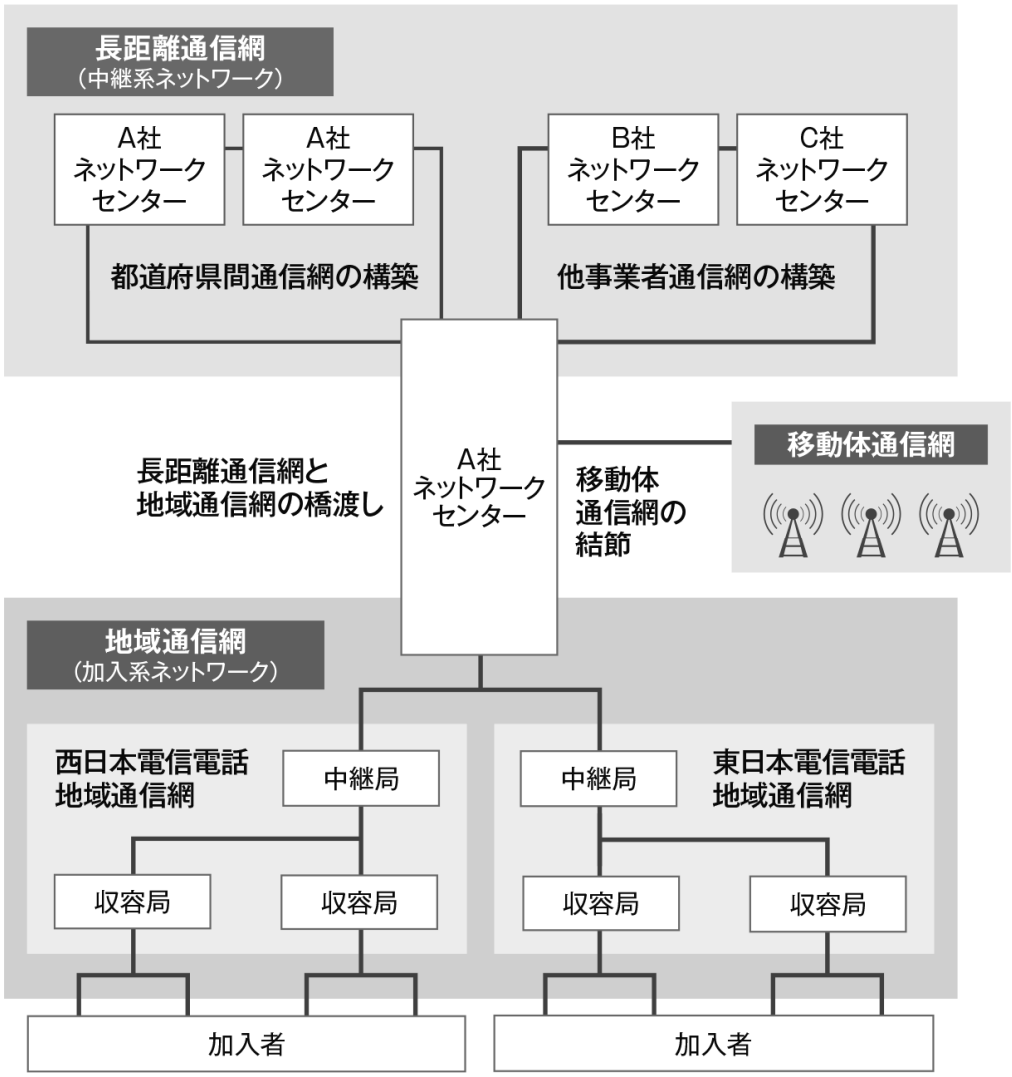
本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際して、物件のスペック（施設・立地）、介護事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。また、本投資法人は、ヘルスケア施設を取得するにあたり、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーター等について助言を受けることとしています。

・ネットワークセンター

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

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

通信事業者は、音声通信やデータ通信等を通信サービス加入者へ提供するための通信網を保有して事業を行っています。これらの通信網は、大きく分けて長距離通信網と地域通信網に分類することができます。長距離通信網は中継系ネットワークと呼ばれ、主に都道府県間での通信を実現しています。一方、地域通信網は加入系ネットワークと呼ばれ、通信サービス加入者へ直接接続して通信サービスを届ける役割を担っています。



（出所）本資産運用会社にて作成

（ⅰ）中継系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、全国のネットワークセンターと接続することで都道府県間での通信を実現しています。また、日本国内の通信事業者（注）の保有するネットワークセンターとも接続し、事業者間での通信も実現しています。さらに、携帯電話通信のネットワークの結節点としての役割を果たし、携帯電話等の通話やインターネット接続を可能にしています。

（注）日本国内の通信事業者とは、株式会社NTTドコモ、KDDI株式会社及びソフトバンク株式会社等を指しています。

（ⅱ）加入系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、長距離通信網と地域通信網を橋渡しする役割を果たしています。長距離通信網からの通信データは、ネットワークセンターで各地域の中継局へ振り分けられ、通信サービス加入者のもとへ届けられます。

本投資法人は、テナントである通信事業者との間に長期賃貸借契約を締結しています。通信事業者に対しては、各種通信サービス利用者から通信サービス利用料が支払われており、通信サービス利用料の増減は通信事業者の収入に影響を与えることとなりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として通信事業者の収入の増減による影響を受けません。

本投資法人は、ネットワークセンターへの投資に際して、通信事業者の事業継続可能性と、通信事業者の事業における当該施設の重要性及び使用継続可能性、通信事業者との契約内容等を慎重に検討し、厳選して投資します。

・ホテル

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

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、ホテル運営会社としてヒューリックホテルマネジメント株式会社（100%子会社）を設立し、銀行店舗の建替えにより開発したヒューリック雷門ビルにおいて2012年８月に「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」を開業して以来、ホテルの運営を行っています。

また、ヒューリックは、３Ｋ（高齢者・観光・環境）ビジネスのうち、観光の一環としての「ホテル」にも注力し、多くのホテル事業者との間でホテルの賃貸事業等を展開するなかで、ホテルのテナント管理・運営等のノウハウを蓄積しているほか、ホテル事業者の施設新設ニーズを踏まえた開発案件にも取り組むなど、ノウハウの蓄積及び活用に取り組んできました。

本投資法人は、ホテルへの投資に際して、物件のスペック（施設・立地）、ホテル事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。

なお、本投資法人は、原則として「ホテル」のテナントであるホテル事業者との間で、長期賃貸借契約を締結します（注）。

（注） 本投資法人は、テナントであるホテル事業者との間で長期賃貸借契約を締結するに際し、スポンサー又はそのグループ会社をマスターリース会社として賃料パススルー型の転貸借を介して契約を行う場合があります。

・その他

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

b.投資比率

「次世代アセット・プラス」合計でポートフォリオの20%程度とします。

c.リスクコントロール

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

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

（ウ）ヒューリックグループとのコラボレーション

本投資法人及び本資産運用会社は、ヒューリックグループとのコラボレーションに基づく成長戦略により、本投資法人の基本理念の実現を目指すため、スポンサーであるヒューリックとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人はヒューリックとの間で商標使用許諾契約を締結し、ヒューリックが保有する商標を原則として無償で使用することの許諾を受けています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの契約を通じ、ヒューリックグループが培ってきた開発力、ネットワーク、施設運営ノウハウ、ブランド力等を最大限に活用します。スポンサーサポート契約の内容につきましては、後記「④　成長戦略」をご参照ください。

（エ）投資主価値を最大化する充実したガバナンス体制

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化を可能な限り図りつつ、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この２つを中心的な枠組とした上で、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

（オ）安定的かつ健全な財務運営

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、LTVについては、原則として60%を上限とし（注）、当面はポートフォリオ規模等を考慮して40%から45%程度の水準で保守的に運営し、中長期的には40%から50%の水準で運営することを目指します。また、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築きます。

また、本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む余剰資金を原資として、物件の新規取得、借入金の返済等、その時々において最も有効的かつ戦略的なキャッシュ・マネジメントを行います。

（注）新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

③　本投資法人が投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「次世代アセット・プラス」

(ア)「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資の意義

a. 東京コマーシャル・プロパティの優位性

本投資法人は、我が国の行政機関の多くが東京都に所在し、経済活動や文化活動も東京都を中心として展開されていることから、東京都に人口が集中していく傾向は、今後も継続すると考えています。したがって、基本的に東京都の「駅近」又は「繁華性のある地域」に立地する東京コマーシャル・プロパティは、我が国の経済成長に加え、東京都への人口・企業集中による収益を享受することが期待できる優位な投資対象であると考えています。

（ⅰ）オフィス

東京都は、我が国の経済活動の一大中心地であり、東京都に本社をかまえる企業だけでなく、大阪圏や名古屋圏をはじめとする東京都以外の地域に本社のある企業や、我が国に進出する外資系企業の多くも、東京都にオフィスを置く傾向があります。また、東京都はグローバルな比較においても、JR・私鉄・地下鉄といった大量輸送交通網が充実しているという企業活動に有利な特性と優位性を有しており、その勢いは東京都近郊の政令指定都市へも拡大しつつあります。また、東京23区には、他の国内主要都市を大きく上回る賃貸オフィスビルのストックが存在しており、国内外の多様な投資主体が参画する売買マーケットが形成されており、東京都近郊の政令指定都市にも同様の賃貸オフィスビルのストックが集積しつつあります。本投資法人は、立地とスペックを中心に選別的に投資をすることで、投資主価値の最大化を目指します。

（ⅱ）商業施設

本投資法人は、東京圏への人口集中傾向は変わらず、東京都及び東京都近郊の主要都市に立地する商業施設の商圏人口の増加は継続すると見込んでおり、特に広域な商圏をターゲットとすることができる「最寄駅から徒歩５分以内」又は「繁華性のあるエリア」は、今後も商業施設立地としての優位性を保持していくエリアであると考えています。

我が国の一大消費地である東京圏の中で、広域な商圏をターゲットとすることが期待できる立地にあり、かつ、立地エリアの特性に適合した物件タイプの商業施設は、商圏人口の多さと潜在的な消費力の大きさに着目して出店するテナントのニーズに応えることができ、安定的な稼働とマーケット賃料の上昇局面における賃料増加額が期待できる優位な投資対象であると本投資法人は考えており、重点投資対象である「東京コマーシャル・プロパティ」の一つの柱として、東京都及び東京都近郊の主要都市に所在する商業施設に投資します。

b. スポンサーの物件情報提供による本投資法人の優位性

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、「都心」かつ「駅近」のオフィス及び商業施設用途の物件取得実績を豊富に有しており、これまで不動産業者及び事業会社からヒューリックに対して「東京コマーシャル・プロパティ」の多数の物件の売却情報が持ち込まれています。本投資法人は、ヒューリックがこれら「東京コマーシャル・プロパティ」に係る物件売却情報を入手した場合には、スポンサーサポート契約により原則としてその情報を入手できるため、かかる情報提供サポートを通じ、より広く「東京コマーシャル・プロパティ」の物件売却情報を入手することができると考えています。

c. スポンサーの「保有資産の再開発サポート」による本投資法人の優位性

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、「東京」所在の「駅近」のオフィス物件等につき各種の再開発事業を展開し、多くの実績とノウハウを有しています。したがって、本投資法人は、将来において、本投資法人保有の東京コマーシャル・プロパティにつき再開発のニーズが生じたと判断した場合には、スポンサーサポート契約に規定する「再開発サポートの提供」を活用することを検討します。この再開発サポートとは、本投資法人がその保有資産につき再開発のニーズが生じたと判断した場合、スポンサーへの再開発の提案を行い、スポンサーはこれを真摯に検討することとされるものであり、かかるスポンサーの再開発サポートを通じ、本投資法人は、スポンサーの再開発能力を活用することができると考えています。

一般に、築年数の経過した物件は、将来の処分可能性への懸念があることから投資家が限定されますが、本投資法人は築年数の経過した物件であっても、スポンサーによる再開発事業の対象となりうる立地・物件規模等を有する物件であれば、収益性を十分に考慮した上で、投資することができます。スポンサーによる「保有資産の再開発サポート」を前提として、築年数の制約を受けることなく、相対的に取得環境が緩やかな「築年数の経過した物件」に厳選投資できることは、外部成長を実現する上で他の投資法人に比して優位性を有していると本投資法人は考えています。

（イ）「次世代アセット・プラス」への投資の意義

本投資法人が投資対象とする次世代アセット・プラスについては、堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人は判断しています。

本投資法人は、スポンサーにおいて開発及び賃貸実績を有することから、スポンサーのノウハウとネットワークの活用が可能な次世代アセット・プラスに投資することで、リスクを適切にコントロールしながら、投資主価値の向上に資する物件を取得し資産運用ができると考えています。また、他社に先行して次世代アセット・プラスへ投資を行ってきた運用実績を有するスポンサーの幅広いネットワークを活用すること、他社に先行して投資することで取引相手との間で良好な関係が構築できることを通じ、物件取得のパイプラインの拡大が可能となるものと本投資法人は考えています。

本投資法人は、次世代アセット・プラスに対する投資の先行者となり、良質な物件をリスクに見合った適正な価格で取得する機会を確保することにより、長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化を目指していきたいと考えています。

スポンサーは、民間企業のCRE戦略（注１）や国・自治体のPPP戦略（注２）、社会的意義のある先進的事業への取組等を通じて、様々な資産の運用ノウハウを蓄積してきました。本投資法人は、これらのノウハウを活用することで、次世代アセット・プラスへの的確な投資判断を行うことが可能であると考えています。

（注１）CRE（Corporate Real Estate）戦略とは、民間企業が保有する不動産を活用し、企業価値の向上を目指す戦略をいいます。

（注２）PPP（Public Private Partnership)戦略とは、国・自治体が保有する不動産（公的資産）について、官と民が連携・協力しながら、効率的な活用・運用を目指す戦略をいいます。

また、本投資法人が次世代アセット・プラスに投資することにより、スポンサーが注力している、CRE戦略やPPP戦略とのシナジー効果が発揮され、社会的意義のある先進的事業への取組と投資主利益向上の追求が可能になると考えています。

なお、本投資法人は、本投資法人の成長戦略において、スポンサーが取り組んでいる３Ｋビジネス（高齢者向け事業・観光ビジネス・環境ビジネス）に注目しており、各種の情報交換等を行う体制を構築しています。

a. 有料老人ホームへの投資の意義

（ⅰ）我が国の人口と高齢化率、要介護者数の推移

近年、我が国の人口は減少傾向にありますが、高齢者数は、当面、増加する見通しであり、高齢者数の増加に伴い、有料老人ホームの潜在的な利用者である要介護者数も増加することが見込まれます。

（ⅱ）有料老人ホームの事業運営に係るリスク分析と事業デューディリジェンス

有料老人ホームの事業運営は、ホスピタリティサービス（コンシェルジェ、食事、トランスポーテーション、イベント等コミュニティ関連のサービス）からヘルスケアサービス（介護、看護、リハビリテーション、医療連携等のサービス）まで多岐にわたるため、運営の安定性の観点からその内容と経済合理性について十分に検証する必要があります。

また、介護事業者には中小事業者、新規参入事業者が多数存在するため、介護事業者としての事業継続性について検証を行うことも必要です。

本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際し、物件のデューディリジェンスに加えて、当該施設のテナントである介護事業者に対し、外部専門家等と協働して介護事業者の事業、財務及び遵法性等に係るデューディリジェンスを実施し、当該介護事業者による長期的に安定した施設運営が可能であると判断できる物件のみに投資します。また、取得後は、当該介護事業者の事業、財務及び遵法性等の状況についてモニタリングを実施することで、運営リスクの管理に努めるものとし、将来において介護事業者の事業継続性に懸念が生じた場合には、運営を引き継ぐ後継テナントの確保等を検討します。

なお、本投資法人が投資する有料老人ホームは、優良立地の一定のスペックを備えた施設であり、必要に応じた後継テナントの確保は相対的に容易であると本投資法人は考えています。

（ⅲ）我が国の社会保障制度の動向による影響度の分析

有料老人ホームの事業性は、高齢化の進展や要介護者の増加といった、景気や不動産市況とは異なった要素による影響を受けるため、高齢化の進展する我が国においては、そのニーズは今後も大きく拡大することが予想されます。一方、有料老人ホームにおいて提供されるサービスのうち介護サービスの事業性は、社会保障制度、特にその中でも介護保険制度の動向の影響を受けることになりますが、介護付有料老人ホームの場合、テナントである介護事業者が介護サービスを自ら提供するため、その介護保険制度の動向は介護事業者の売上水準に影響する可能性があります。

但し、本投資法人の投資対象とする中価格帯以上の有料老人ホームは、介護報酬の売上高に占める割合が、それ以外の価格帯の有料老人ホームと比べて低いことから、制度変更の影響が相対的に小さいと考えられます。

（ⅳ）有料老人ホームへの投資に係る分析

有料老人ホームは、今後、我が国において更なる高齢化が進展し、要介護者が増加することが見込まれる中で、要介護者にサービスを提供する施設として社会的ニーズが高まると考えられる施設です。

本投資法人は、投資対象を中価格帯以上の利用権方式の介護付有料老人ホームとし、長期賃貸借契約を締結する介護事業者の事業、財務及び遵法性等に係るデューディリジェンスを外部専門家等と協働で実施した上、優良立地等の一定のスペックを備えた施設に厳選投資します。また、取得後は、当該介護事業者の事業、財務及び遵法性等の状況についてモニタリングを実施することにより、事業運営に係るリスクをコントロールすることで、社会的ニーズの高い施設の供給を通じた社会への貢献と長期的に安定した収益の確保を実現することができると考えています。

b. ネットワークセンターへの投資の意義

（ⅰ）通信事業の動向と通信事業者のネットワーク設備への投資状況

最近の電気通信サービスの動向によれば、固定通信の加入者数は近年減少傾向にあるものの、動画配信に代表される通信コンテンツの普及やそれに伴う通信の高速化により、トラヒック量は増加しており、今後もさらなる通信の高速化やコンテンツの普及が期待されることから、継続的な伸びを示すことが予測されます。移動通信に関しても、スマートフォンやタブレット端末及びIoTの普及に伴い、モバイルトラヒック量は急激に増大しており、今後も継続的な増加が見込まれることから、トラヒック量増大に耐えうる通信の高速化、ネットワーク強化が急務となっており、通信網を構成するネットワークセンターの重要性もさらに高まるものと期待されます。

（ⅱ）ネットワークセンターの代替性に係る分析

近年の通信技術の動向によれば、通信網を介さず端末同士で通信が可能となるP2P通信技術や、地上の基地局ではなく衛星を介して通信を実現する衛星通信等のように、現在のネットワークセンターを必要とする通信手段に対し、代替的なモデルの出現が考えられます。しかしながら、P2P通信方式には、日本全国で通信を可能とする携帯端末を発信源とする長距離向けの電波が存在しないという技術的な問題があり、衛星通信方式には、通信コストが高額であることに加え、衛星１機当たりの利用回線数に限りがあり、ユーザー数が増加してもユーザー１人当たりの負担が軽減できないことから、実用に耐えられないという問題があります。本投資法人は、これらの通信手段が、現在の通信方法を補完する形で存在することは考えられるものの、主流となる可能性は極めて低く、今後もネットワークセンターを必要とする通信手段が中心になっていくと考えています。

（ⅲ）既存のネットワークセンターの継続使用可能性に係る分析

現存するネットワークセンターが移転・集約（廃止を含みます。）される可能性は否定できません。しかしながら、ネットワークセンターを移転・集約する場合には、技術的な観点から10年程度のスパンでの計画が必要になるものと想定され、また、非常に多くの通信利用者に多大な影響が発生することから、その可能性は相対的に低いものと本投資法人は考えています。

また、現在のテナントである通信事業者が、通信事業から撤退する可能性も否定できません。しかしながら、現在のテナントが通信事業から撤退することになった場合でも、通信サービスの利用者は存在し続け、従前どおりに社会インフラとしての通信サービスは提供される必要があるため、他の通信事業者がサービスを引き継ぐものと考えられます。他の通信事業者がサービスを引き継ぐ場合、自社の設備に移行するよりも、従前のネットワークセンターを利用する方が格段にコストを抑制することができることから、既存のネットワークセンターは、他の通信事業者により継続的に使用される可能性が高いと本投資法人は考えています。

（ⅳ）ネットワークセンターへの投資に係る分析

情報化社会の進展に伴う更なるトラヒック量の増大が予測されるなか、ネットワークセンターを必要とする通信の代替手段が実質的に存在しないことを考慮すると、ネットワークセンターは、各種通信サービスの提供に不可欠な施設として、今後ますます社会的重要性が高まると期待されることから、テナントとの長期的な契約が可能であり、かつ、契約更新可能性の高い投資対象であるため、長期的に安定した収益が期待できる投資対象であると本投資法人は考えています。

なお、本投資法人はネットワークセンターに関して、定期及び不定期のモニタリングを継続するとともに、設備拡張や契約の更新へのニーズを随時把握し、適時に適切な対応を可能とするため、テナントと定期的に協議をすることとします。

c. ホテルへの投資の意義

我が国においては、2012年３月に、観光立国の実現に関する基本的な計画として新たな「観光立国推進基本計画」が閣議決定され、当該基本計画に従って各種施策が実施されており、2016年３月に、明日の日本を支える観光ビジョン構想会議（議長：内閣総理大臣）が策定した「明日の日本を支える観光ビジョン ―世界が訪れたくなる日本へ―」においては、訪日外国人旅行者数2020年4,000万人・2030年6,000万人等が新たな目標として設定され、また、2017年３月には2017年度からの「観光立国推進基本計画」が閣議決定されるなど、「「観光先進国」の実現に向け、政府一丸、官民を挙げて、常に先手を打って攻めていく」とされています。この結果、訪日外国人旅行者数は、東日本大震災等の影響により621万人まで減少した2011年以降、一貫して増加しており、2019年には前年比約２％増の約3,188万人となりました。

足許では、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響から、訪日外国人旅行者数の減少や日本国内での移動自粛により観光需要が大幅に減少していますが、2020年７月には、第13回観光立国推進閣僚会議において「観光ビジョン実現プログラム2020」として政府の今後１年を目途とした取組みが示されています。本投資法人は、訪日外国人旅行者数の減少等によるホテル需要への影響度合を注視していますが、今後問題が収束するに連れて、需要の回復も見込まれるであろうと現段階では考えています。

「ホテル」という資産区分への投資につきましては、2021年夏に開催予定の東京オリンピックのほか、政府による我が国観光立国化への各種の施策等を背景として、(i)新型コロナウイルス感染症の流行等がもたらす影響については注視する必要があるものの、中長期的には観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、「ホテル」は更なる需要の拡大が見込まれる投資対象であると考えられること、(ii)スポンサーであるヒューリックは、３Ｋ（高齢者・観光・環境）ビジネスのうち、観光の一環としての「ホテル」にも注力し、テナント管理・運営等のノウハウや経験を培っており、これらを活用することで適切なリスク管理等が可能であること、(iii)ヒューリックが今後開発し、又は保有する物件について、一定のパイプライン（取得機会）が見込まれること、等の理由により、本投資法人は、原則として長期賃貸借契約を前提とする次世代アセット・プラスとして「ホテル」をその投資対象としています。

④ 成長戦略

本投資法人は、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用し、さらにヒューリックとの間の「資産循環モデル」（注）も活用しつつ、本資産運用会社独自の取組も組み合わせることにより、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

（注）本投資法人における「資産循環モデル」とは、一定以上の築年数が経過した本投資法人保有物件をヒューリックが建替え、本投資法人は、ヒューリックとの優先交渉権に基づいてその建替物件を含むヒューリック保有物件を取得するという、本投資法人とヒューリックの間の長期にわたる保有物件の循環を実現する事業モデルをいいます。

（ア）ヒューリックグループとのコラボレーション

本投資法人のスポンサーであるヒューリックの母体は、1957年に株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の所有不動産に関する当時の銀行法（昭和２年法律第21号）等の各種規制に対応するため、日本橋興業株式会社として設立されました。設立当初は、同銀行の銀行店舗・センター・企業寮の所有及び管理受託を主要な事業としていました。その後、「都心の駅近のオフィス」等を外部から取得することで、不動産賃貸業務を拡大する一方で、築年数の経過した保有不動産について立地の特性に適した建替えを進める建替事業への進出のほか、銀行店舗や企業寮の建替事業で培ったノウハウを活用した開発事業、CRE事業及びPPP事業を展開するなど事業領域の拡大と強化を進めています。

（イ）外部成長戦略

a. ヒューリックとのサポート契約に基づく外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の内容のスポンサーサポート契約をヒューリックとの間で締結しています（注）。これにより、外部成長に関連するヒューリックグループからの様々なサポートを活用することが可能となり、今後の外部成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

（注）スポンサーサポート契約の有効期間は、2014年１月６日（本投資法人が新規上場を公表した日）から３年間ですが、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとしており（以降も同様）、本書提出日現在においても本契約は有効となっています。

＜スポンサーサポート契約の内容（外部成長戦略）＞

（ⅰ）優先交渉権の付与

スポンサーは、ヒューリックグループが対象不動産（注１）の売却を計画する場合には、原則として、本資産運用会社に当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しています。なお、本投資法人の投資対象の一部（注２）についての優先交渉権は、スポンサーが本投資法人と同様にスポンサーサポートを提供するヒューリックプライベートリート投資法人（以下「私募リート」といいます。）との間の取得機会の競合の調整を目的として、その第一順位を私募リート、本投資法人を第二順位としています。また、優先交渉権の有効期間については、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間（１ヶ月を経過しない期間）とします。

（注１）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等（東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセット・プラスを中心とする不動産等）をいい、開発中の不動産等及び不動産等を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が取得可能な資産を含むものをいいます。

（注２）東京コマーシャル・プロパティのうち東京23区以外に所在する「オフィス」、並びに次世代アセット・プラスのうち想定月額利用料が市場相場における高価格帯に属する施設以外の「有料老人ホーム」及び東京コマーシャル・プロパティに該当しないオフィス、商業施設が対象となる資産です。

（ⅱ）第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を速やかに提供します。

また、スポンサーは、ヒューリックグループが出資している特別目的会社、又は、ヒューリックグループの意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託しているアセットマネジメント会社が管理する特別目的会社が対象不動産の売却を予定する場合には、関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、遅くとも第三者と同時に、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供します。

（ⅲ）ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、当該不動産等の本投資法人への譲渡を前提とした一時的な保有（ウェアハウジング）を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について真摯に検討します。

（ⅳ）物件共有への協力

本資産運用会社は、スポンサーに対して本投資法人との物件の共有（準共有を含みます。以下同じです。）を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について真摯に検討するものとします。

（ⅴ）物件取得及び運用業務の補助サービス

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、原則として、物件取得及び運用に関する助言・補助を行うものとします。

b. 資産運用会社独自の情報収集に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、投資及び運用に関する知識と経験の豊富な役職員を投資運用本部に配置し、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保ができる体制を整えています。本投資法人は、ヒューリックグループからの物件情報に加え、本資産運用会社独自のネットワークを活用し、積極的に情報収集を行い、優良資産の取得に努めることにより、本投資法人の外部成長を目指します。

（ウ）内部成長戦略

a. 利用者の快適さと環境への配慮を両立する設備の提供と運営

本投資法人は、保有物件における設備の提供及び運営に際して、利用者の快適さと環境への配慮の両立を実現し、利用者の満足度の向上を図ることにより、本投資法人の内部成長を目指します。

b. ヒューリックとのサポート契約に基づく内部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の内容のスポンサーサポート契約をヒューリックとの間で締結しています。また、本投資法人は、以下の内容の商標使用許諾契約をヒューリックとの間で締結しています。これにより、内部成長に関連するヒューリックグループからの様々なサポート及びスポンサーのブランド力を活用することが可能となり、今後の内部成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

＜スポンサーサポート契約の内容（内部成長戦略）＞

（ⅰ）リーシングサポート

スポンサーは最新の賃貸需要動向に関する情報を本資産運用会社に提供するものとします。

また、スポンサーは、本投資法人が保有又は取得を検討する物件に関して本投資法人が依頼した場合には、ヒューリックグループによるリーシングサポートの提供につき真摯に検討するものとします。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント業務の受託

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、原則として、プロパティ・マネジメント業務を受託します。

（ⅲ）環境配慮技術・ノウハウの提供

スポンサーは、本資産運用会社が依頼する場合には、リニューアル工事や物件運営において、テナント満足度の向上、水道光熱費の節約等に資する環境配慮技術・ノウハウを提供するよう可能な範囲で努力するものとします。

（ⅳ）マーケット情報の提供

スポンサーは、不動産の売買、開発に関するマーケット情報を提供するとともに、不動産の賃貸マーケットに関する情報を提供するものとします。

（ⅴ）人的サポート・ノウハウの提供

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得・物件管理・財務・IR等のノウハウを有する人材の派遣（出向・転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。

また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

（ⅵ）保有資産の再開発サポート

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者に先立ち、スポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請します。なお、本資産運用会社は、再開発された物件について優先交渉権を付与されます。

（ⅶ）固定賃料のマスターリース

スポンサーは、本投資法人が保有し又は取得を検討する物件につき、本投資法人の運用資産の安定収益確保を目的として、本資産運用会社から要請がなされた場合には、ヒューリックグループによる、固定賃料のマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討するものとします。

＜商標使用許諾契約の内容＞

（ⅰ）商標（ヒューリックブランド）の使用

本投資法人は、ヒューリックとの間で、商標使用許諾契約を締結し、本投資法人が事業を推進するに当たり、本投資法人が保有する物件が「ヒューリック」及び「HULIC」の名称並びにそのロゴマークについてスポンサーが保有する商標を原則として無償で使用することの許諾を受けています。

（ⅱ）有効期間

商標使用許諾契約の有効期間は、当初2013年11月７日から2014年11月６日までの１年間ですが、当該期間満了日の１ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに１年間、同一の条件にて自動更新されるものとしており（以降も同様）、本書提出日現在においても、商標使用許諾契約は有効となっています。

⑤　投資主利益に配慮した運営体制の確保

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化を図るとともに、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この２つを中心的な枠組とした上で、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

（ア）投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化

本投資法人は、投資主の利益とヒューリックの利益とを一致させ、本投資法人とヒューリックが協働して事業を行う体制を築き、本投資法人及びヒューリックの相互の利益向上を図るため、ヒューリックとの間で、同社が本資産運用会社の親会社である限り、ヒューリックが本投資法人への出資を一定期間維持し、将来の投資口の追加発行の際は一部取得を真摯に検討すること、及び本投資法人の取得する物件の一部について共有することを真摯に検討することについて合意しています。

a.セイムボート出資

本投資法人は新規上場時の公募増資において、国内一般募集における本投資口のうち、ヒューリックに対して79,500口の本投資口を割り当てており、その後の国内一般募集における割り当てにより、ヒューリックは、本書提出日現在において143,770口（発行済投資口の総口数の10.95%、小数第３位以下を切り捨てて表示）を保有しています。

ヒューリックは、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口に関して、①本投資法人がその投資口を新たに発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び②本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めることを、本資産運用会社に対して表明しています。

b.スポンサーとの一部物件の共有

本投資法人の保有資産である「ヒューリック銀座７丁目ビル」、「ヒューリック浅草橋ビル」、「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック中野ビル」、「オーキッドスクエア」、「HULIC &New SHIBUYA」、「相鉄フレッサイン東京六本木」及び「ヒューリック八王子ビル」については、本書提出日現在、本投資法人は当該各物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の一部を保有しており、残りはスポンサーが保有しています。同じく本投資法人の保有資産である「御茶ノ水ソラシティ」については、本書提出日現在、本投資法人は当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の一部を保有しており、残りはスポンサー他３社が保有しています。また、同じく本投資法人の保有資産である「虎ノ門ファーストガーデン」については、本書提出日現在、本投資法人は当該物件の土地及び建物の一部を信託財産とする信託受益権を保有しており、残りの土地及び建物はスポンサーが所有しています。さらに、同じく本投資法人の保有資産である「品川シーズンテラス」については、本書提出日現在、本投資法人は当該物件の区分所有権の共有持分等を信託財産とする信託受益権の準共有持分の一部を保有しており、残りはスポンサーが保有しています（これらの保有資産の詳細については、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／Ⅰ.不動産等の概要」をご参照ください。）。

今後も、本投資法人が物件を取得する際には、規模や個別特性を勘案し、REIT単独による取得が困難な大規模物件などについては必要に応じてヒューリックとの共有も含めて検討を行う方針です。物件を共有することによって、個別物件におけるヒューリックとの利害関係を一致させた運営が可能となると考えています。

c.資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、運用総資産額に連動する運用報酬のほかに、１口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。詳細については後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等」をご参照ください。

d.資産運用会社の役職員の報酬体系

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、１口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。また、本資産運用会社の主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しています。

e.役員持投資口会・従業員持投資口会

本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入し、2019年２月より買付けを開始しました。

（イ）利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

資産の取得等に際し、利害関係者取引の場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされます。その上で、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた後、本資産運用会社の投資委員会における決議が必要とされます。また、投信法に定義される利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意が必要とされます。但し、当該取引が投信法第201条の２第１項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとされる取引に該当する場合は、この限りではありません。

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、資産の取得等に係るコンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する過半数の委員が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、コンプライアンス・オフィサーの出席を要しないものの、委員長を代行する外部委員と補欠外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうち、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（なお、外部委員が委員長を代行する場合には、委員長を代行する外部委員及び補欠外部委員とします。）を含む過半数の委員の賛成により決定されます。また、投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び対象となる議案について議決権を有する委員のうち過半数の委員が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員（なお、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しない委員であるため除かれています。）のうち、外部委員を含む過半数の委員の賛成により決定されます。

また、運用資産の売却その他の処分に関する事項は、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）にて実行されます。

さらに、年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいいます。）に係る請負契約を締結する場合及び「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合に限ります。）に関する事項についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）にて実行されます。

本資産運用会社は、かかる運営体制を採用することにより、投資判断等につき、第三者性を確保するように致します。

本投資法人は、利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。利害関係人等との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

⑥　投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、我が国における不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

なお、本投資法人は、以下の各事項に加え、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビルへの投資判断に際しては、オフィス集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロア規模・形状、設備仕様等に基づく地域内での競争力の分析を行います。また、商業施設への投資判断に際しては、商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圏分析を行った上で、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圏特性との適合性や新規競合店の出店可能性等の分析を行います。

また、本投資法人は、建物と一体としてその敷地を取得するほか、その利用に供される土地の所有権その他の権利（いわゆる底地）のみを取得することがあります。また、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設又はこれを裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」といいます。）について、当該複合資産の利用目的又は実際の利用形態が主として東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセット・プラス（又はそのいずれか）であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるとされています。

（ア）耐震性能

新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を原則取得します。なお、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有することが見込まれる場合は、例外的に取得を決定することがあります。

（イ）地震PML値（注）

ポートフォリオPML値が15%を超える場合、個別PML値が15%を超える物件について火災保険及び利益保険の特約として地震保険の付保を検討します。

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

（ウ）環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号、その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（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。）等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。但し、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定することがあります。

（エ）テナント

社会的信用力等を確認した上で、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。

また、次世代アセット・プラスのテナントについては、必要に応じて事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、当該テナントによる長期的に安定した施設運営が可能であると判断できることを原則とします。

（オ）権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認し、特に、共有、区分所有、借地の場合は物件の特性を総合的に勘案した上で、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項が少ない場合に、投資を行うことを原則とします。

（カ）開発不動産等

本投資法人は、原則として、未稼働の不動産等は投資対象としません。但し、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等であっても、稼働又は竣工後のテナントの確保が十分に見込まれ、取得後の収益の安定性が見込める場合には、建物の完工・引渡し等のリスクを軽減させるための措置を施した上で、投資を行うことができるものとします。

⑦　デューディリジェンス基準

不動産関連資産への投資にあたっては、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無をはじめとする資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等）の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。

かかる検討・評価を目的として、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等による物件調査（デューディリジェンス）を行います。

また、次世代アセット・プラスにおいては、その収益性と資産価値が、テナントの事業運営力及び財務内容に大きく依拠していると本資産運用会社が認める場合には、その見地において、対象資産及びテナントについて、それらテナント等の協力の得られる範囲において、様々な見地での調査や検証等のデューディリジェンスを行うことを原則とします。

なお、次世代アセット・プラスである有料老人ホームの取得に際し、介護事業者の遵法性等のデューディリジェンスを行うことについては、前記「③　本投資法人が投資対象とする「東京コマーシャル・プロパティ」と「次世代アセット・プラス」／（イ）「次世代アセット・プラス」への投資の意義／a.有料老人ホームへの投資の意義／（ⅱ）有料老人ホームの事業運営に係るリスク分析と事業デューディリジェンス」をご参照ください。

（ア）調査（デューディリジェンス）の実施

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	マーケット調査	・商圏の状況（商圏人口、世帯数及び商業指標等） ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性
	収益性調査	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針 ・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等） ・次世代アセット・プラスにつき、必要に応じて施設損益、賃料カバレッジ、それらの安定性、賃料負担能力等（テナント協力の得られる範囲内）

調査項目		内容
物理的調査	立地調査	・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圏の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
	建物調査	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）・都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

調査項目		内容
法的調査	権利関係	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容
	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

（イ）専門性、客観性及び透明性の確保

デューディリジェンスにおける調査項目のうち、以下の項目については、専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

・鑑定評価（価格調査）
・建物調査
・地震PML調査
・環境調査
・テナントの事業及び財務（注）

（注）次世代アセット・プラスのうち、本資産運用会社が必要と認める場合に調査を委託します。但し、ヘルスケア施設を取得する際には、必ず、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーター等について助言を受けることとしています。

⑧ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意します。

・契約不履行に関する解約違約金に関して、当該違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止要件を含みます。）
・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスク可能性、決済資金の調達方法等

⑨ ポートフォリオ運営・管理方針

（ア）年度運用管理計画の策定及び管理

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドラインに基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る年度運用管理計画を策定し、年度運用管理計画に沿った運営・管理を行います。なお、年度運用管理計画の策定にあたっては、原則としてPM会社の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

年度運用管理計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更することとしています。

（イ）リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がその社内規定に従い信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。

（ウ）PM会社の選定・モニタリング

PM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

なお、上記業務委託に当たり、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します。

（エ）次世代アセット・プラスのテナントのデューディリジェンス・モニタリング

次世代アセット・プラスに関しては、必要に応じて取得時においてテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、テナントの事業及び財務の状況について定期及び不定期のモニタリングを実施します。

（オ）修繕計画・資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画をPM会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び設備投資は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。但し、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

（カ）付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体に対する影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値が15%超の場合は、個別物件の地震PML値が15%超の物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

⑩　売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、収益の維持・向上を図ることを基本方針としているため、原則として運用資産を短期間で売却することは企図しないものとします。但し、不動産マーケットの状況及びその分析等を勘案して最適なポートフォリオを維持するために必要であると判断する場合には、保有資産の売却を検討することがあります。

売却に際しては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、主に以下の観点から判断します。

・不動産マーケットの見通し
・当該運用資産の周辺の開発予測
・当該運用資産の収益見通し
・当該運用不動産の劣化又は陳腐化への対応状況
・テナントの属性及び契約内容
・ポートフォリオ構成

⑪　財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。

（ア）エクイティ・ファイナンス等

a.新投資口の追加発行

資産の取得、工事代金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、新投資口の発行を行うことができます。新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済市況等を総合的に勘案して決定します。

b.自己投資口の取得及び消却

中長期的な投資主価値の向上の観点から、資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがあります。

自己投資口の取得にあたっては、投資口の取引価格の水準、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）、経済市況等を総合的に勘案して決定します。

（イ）デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本⑪において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ２兆円とし、かつ、その合計額が２兆円を超えないものとします。

原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

本投資法人は、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築きます。さらに、借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を図り、安定的かつ健全な運営を行います。

（ウ）LTV

LTVの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

当面はポートフォリオ規模等を考慮して40%から45%程度の水準で保守的に運営し、中長期的には40%から50%の水準で運営することを目指します。

（エ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、保有するポートフォリオにおける資金ニーズを常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

なお、本投資法人は、テナントから預託された敷金・保証金の一部についても、必要に応じ、運用資金の一部に活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対し、機動的に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、適切と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

⑫　情報開示方針

（ア）本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

（イ）投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ウ）専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

（エ）投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、規約第27条に定める基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a．不動産

b．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ）　不動産の賃借権

（ⅱ）　地上権

（ⅲ）　外国の法令に基づくa.又はb.（ⅰ）若しくは（ⅱ）に掲げる資産

（ⅳ）　不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ⅴ）　不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）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

（ⅵ）　不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa.又はb.（ⅰ）ないし（ⅴ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生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をいいます。）

（ⅶ）　信託財産を主として（ⅵ）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

（ⅷ）　外国の法令に準拠して組成された（ⅳ）ないし（ⅶ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

c．不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

（ⅰ）　優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ）　投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）　投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）　特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）

（ⅴ）　匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ⅵ）　外国の法令に準拠して組成された前記（ⅰ）ないし（ⅴ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（イ）本投資法人は、前記（ア）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a．その他の特定資産

（ⅰ）　預金

（ⅱ）　コールローン

（ⅲ）　国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）　地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅴ）　特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅵ）　資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ⅶ）　社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます（但し、新株予約権付社債券を除きます。）。）

（ⅷ）　譲渡性預金証書

（ⅸ）　貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅹ）　コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅹⅰ）　金銭債権（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。）に定めるものをいいます。）

（ⅹⅱ）　株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅹⅲ）　信託財産を主として（ⅰ）ないし（ⅹⅱ）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

（ⅹⅳ）　有価証券（投信法施行令第３条第１号に基づくものをいいます。但し、前記で該当するものを除きます。）

b．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）

c．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に定めるものをいいます。）

（ウ）本投資法人は、前記のほか、不動産関連資産に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

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

b．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

c．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。）に定めるものをいいます。但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

d．温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

e．特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）

f．民法上の組合の出資持分（前記に該当するものを除きます。）

g．各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

h．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

i．地役権

j．その他不動産関連資産等への投資に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用となるその他の権利

（エ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資割合

前記「（1）投資方針／② 本投資法人の基本方針」をご参照ください。

③ 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】

①　分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第35条第１項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び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決算期毎に計算される利益の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができるものとして本投資法人が適切と判断する場合、前記「①　分配方針／（イ）」で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます（規約第35条第２項）。

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④　分配金の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第35条第４項）。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権及び有価証券（金融商品取引法第２条第１項に規定する有価証券及び同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第１項２号若しくは３号又は第２項１号①ないし⑬に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、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。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a．自己取引等

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

b．運用財産相互間の取引

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

c．第三者の利益を図る取引

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

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常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（金融商品取引法第42条の２第４号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

（ｉ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．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（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

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

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

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号、金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第１項第４号）。

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

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

（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）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）。但し、登録投資法人が、特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により不動産の取得、譲渡、貸借又は管理の委託のうちいずれかの取引を自ら行うことができない場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式については、100分の50を超える議決権の保有が認められます（投信法第194条第２項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該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、規約第５条第２項）。

ａ．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場合。

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合。

（エ）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、次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）。

a．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

b．その他投信法施行規則で定める場合

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

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

a．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）、又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第36条第１項）。

b．上記a．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第２項）。

c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ２兆円とし、かつその合計額が２兆円を超えないものとします（規約第36条第３項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

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

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

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

（1）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

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

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

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

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

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合があります。）。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口が譲渡できなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。そうした中でも、特に商業施設及びホテルの用途については、新型コロナウイルス感染症の拡大から、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、直ちに収益に悪影響を及ぼすとの懸念から株式市場での株価の下落圧力が掛かっており、本投資法人はオフィスを中心とした保有資産としつつも、一部において商業施設及びホテルを保有することから、本投資口もその例外ではありません。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、更に市場全体が悪影響を受けるおそれがあります。

以上の他、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

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

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

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

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

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

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

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク

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

b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は２兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

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

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

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

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

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

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

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。したがって、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

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

産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

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

（ｉ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

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

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

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

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

（ウ）ヒューリックグループへの依存に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

（エ）インサイダー取引規制に関するリスク

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

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

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

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

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

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

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

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

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一つのテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c．賃借人による賃料減額のリスク

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

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

d．テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントにて賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、

かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

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

e．変動賃料に関するリスク

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

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

f．不動産の偏在に係るリスク

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

（イ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）若しくは当該資産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）等が存在している可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていない欠陥や瑕疵等が存在する場合があり得るほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、建物の施工を請け負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が

表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

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

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

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

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

（ウ）PM会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、PM会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託したPM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託したPM会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

（エ）費用に関するリスク

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

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

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵又は契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥、瑕疵又は契約不適合に関するリスクについては、前記「（イ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

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

（カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

（キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払がほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が発生した場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、保有資産等について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害によ

り損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

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

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

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

（ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

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

（コ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大５年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（サ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

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

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

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

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

（シ）借地権等に関するリスク

a．借地権等に関するリスク

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

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

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

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

b．借家物件等に関するリスク

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

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

また、建物賃貸人等から賃借権その他の使用権の設定を受けるにあたり、敷金及び保証金等を差し入れる場合があります。建物賃貸人等の資力の悪化や倒産等により、建物賃貸人等に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

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

c．共同賃貸に関するリスク

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

（ス）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には

期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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

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

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

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

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

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

本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われない又は支払が遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（タ）転貸に係るリスク

a．転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性がありま

す。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

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

(チ) マスターリースに関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

b. 物件の汎用性に関するリスク等

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

なお、本書提出日現在、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルのほか、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設を次世代アセット・プラスと位置づけています

が、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセット・プラスの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

c. 有料老人ホームに係る入居一時金に関するリスク

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

d. 有料老人ホームに係る制度改正に関するリスク

有料老人ホームに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が有料老人ホームの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. テナント（オペレーター）が行うホテル営業に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

f. ホテル施設及び設備等の維持に関するリスク

ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、ＦＦ＆Ｅ（Furniture, Fixture& Equipment）と呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。

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

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、

都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号、その後の改正を含みます。）等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、テナントの属性によっては、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

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

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

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

（ニ）開発物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

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

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

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

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

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

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

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

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

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

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

（ウ）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得することとしています。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

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

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

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

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

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していませ

ん。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

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

⑦　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

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

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

⑨　税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超 募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

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

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｃ．借入先要件に関するリスク

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

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑩　その他

感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

近時において、新型コロナウイルス感染症の感染が拡大しています。本投資法人の保有資産はオフィスが中心であり、これらの資産に対し、当該感染症の拡大によるオフィスニーズの変化等については今後も注視する必要があります。一方で、本投資法人の保有資産の一部にはホテル及び商業施設があり、これらの資産に対する影響が懸念されます。商業施設においては、当該感染症の拡大や長期化による売上げ低迷に伴い、テナントからの賃料支払いが停滞し又は賃料減額請求が行われる可能性がありえるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化するおそれもあります。

また、当該感染症の流行が長期化した場合、本資産運用会社の業務が様々な形で停滞し、その結果、本投資法人の業績に悪影響が出る可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測しがたいことから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響が出る可能性があります。

また、上記の他、一般に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人のみで回避することは困難であり、これら感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に多大な悪影響が発生する可能性があります。

（２）　リスクに対する管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

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

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

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

（イ）資産運用会社について

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

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

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

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

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

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

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】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第５条第２項）、かかる規約の定めに基づき本投資法人が自己投資口を取得する場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額100万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振り込む方法により支払います。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振り込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により定められた金額を上限として本投資法人及び投資口名簿等管理人の間で別途書面により合意した金額を支払うものとします。但し、委託事務手数料表に定めのない事務で本投資法人が投資主名簿等管理人に臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。

b. 投資主名簿等管理人は、上記a. の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込み又は口座間振替の方法により支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

c. 上記a. 及びb. に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ書面による合意によりこれを変更することができるものとします。

d. 本投資法人が、投資口名簿等管理人に対して支払う番号法に基づく事務に係る委託事務の手数料は、以下の委託事務手数料表の諸届管理料に関する規定に基づき、本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務において、振替機関から通知を受付した数（但し、同一投資主番号の投資主について２回目以降に通知を受付した数は除くものとします。）に応じて算出された額とします。なお、支払方法については、前記b. によるものとします。

＜委託事務手数料表＞

項　目	手 数 料（消費税別）	対 象 事 務
基本料	１．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　480円 5,000名超10,000名以下の部分について　420円 10,000名超30,000名以下の部分について　360円 30,000名超50,000名以下の部分について　300円 50,000名超100,000名以下の部分について　260円 100,000名を超える部分について　225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要。	１．投資主名簿の作成、管理及び備置き、投資主名簿の維持管理、期末、中間及び四半期投資主の確定 ２．期末統計資料の作成（所有者別、所有数別、地域別分布状況）、投資主一覧表の作成（全投資主、大投資主）
分配金支払管理料	１．分配金等を受領する投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について　120円 5,000名超10,000名以下の部分について　110円 10,000名超30,000名以下の部分について　100円 30,000名超50,000名以下の部分について　80円 50,000名超100,000名以下の部分について　60円 100,000名を超える部分について　50円 ２．指定口座振込分については１件につき130円を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき　450円	１．分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 ２．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理
諸届管理料	１．照会、受付１件につき　600円 ２．調査、証明１件につき　600円	１．投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付を含みます。） ２．投資主等からの依頼に基づく調査、証明
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書用紙の作成１通につき　15円 議決権行使書用紙の集計１通につき　100円 但し、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 ２．派遣者１名につき　20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要。	１．議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書の受理、集計 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務
郵便物関係手数料	１．封入物３種まで　期末、基準日現在投資主１名につき　35円 ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき　23円 ２．返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき　200円	１．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 ２．返戻郵便物データの管理
投資主等データ受付料	データ１件につき　150円	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知

（注）「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が１ヶ月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。但し、市場変更等により、株主名簿等関係事務代行委託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が１ヶ月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用します。

（イ）機関運営に関する一般事務

a. 機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下、本（イ）において「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、毎年３月１日から同年８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各期間とします。

b. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、以下に定める金額とします。
当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヶ月分の料率を記載した別表の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに又は本投資法人及び機関運営事務受託者が別途合意する日までに、機関運営等事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
d. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営等事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
e. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、上記b（a）及び（b）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び機関運営等事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び機関運営等事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。
f. 本投資法人は、本（イ）に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本（イ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営等事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
200億円以下の部分について	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×0.022500％
1,000億円超1,500億円以下の部分について	資産総額　×0.018900％
1,500億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×0.016200％
2,000億円超2,500億円以下の部分について	資産総額　×0.010800％
2,500億円超3,000億円以下の部分について	資産総額　×0.009000％
3,000億円超4,000億円以下の部分について	資産総額　×0.008550％
4,000億円超5,000億円以下の部分について	資産総額　×0.008100％
5,000億円超の部分について	資産総額　×0.007650％

（ウ）投資法人債に関する一般事務（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）

本投資法人は、第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債の一般事務受託者である株式会社みずほ銀行に対して、第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債の投資法人債権者に対する第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債の元利金の支払いに関する事務を委託しています。
上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

(a) 元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
(b) 利金支払の場合　未償還元金の10,000分の0.075

なお、本投資法人は、株式会社みずほ銀行に対して、第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債の契約に定める事務の委託並びに発行代理人業務及び支払代理人業務の委託に関する手数料を支払うこととされています。

③　本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬

本投資法人は、本投資法人の規約第34条に定める本投資法人の各営業期間（以下、本（ア）において「営業期間」といいます。）に係る運用報酬として、下記の運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱを本資産運用会社に対して支払います。

(a)　運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、100分の0.5（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき１年を365日として日割計算によるものとし、１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。なお、本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算期後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

(b)　運用報酬Ⅱ

各営業期間について、「本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期末における発行済み投資口の総数（但し、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済み投資口の総数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとします。）で除した金額（以下、本（b）において「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」といいます。）」に、運用報酬Ⅱ控除前営業利益（以下で定義します。）と、100分の0.004を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×100分の0.004を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満切り捨て）

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算期後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

なお、「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（控除対象外消費税等及び運用報酬Ⅱ控除前並びに負ののれん発生益控除後）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

また、「運用報酬Ⅱ控除前営業利益」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される営業利益（控除対象外消費税等及び運用報酬Ⅱ控除前）の金額をいうものとします。

（イ）取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合（（エ）に定める場合は除きます。）、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用（もしあれば）を含みません。）に、100分の1.0（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（ウ）譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡し（（エ）に定める場合は除きます。）、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用（もしあれば）を含みません。以下同じです。）から当該不動産関連資産の譲渡時における帳簿価格及び当該譲渡に要する費用（もしあれば。なお、以下で定める調整前譲渡報酬額は含みません。）を控除した値が正の場合（かかる値を、以下、本（ウ）において「譲渡益」といいます。）、譲渡報酬として、譲渡代金に、100分の1.0（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。以下「調整前譲渡報酬額」といいます。）を本資産運用会社に対して支払います。但し、調整前譲渡報酬額が譲渡益の額を超える場合は、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とします。なお、本投資法人が不動産関連資産を譲渡し、それにより譲渡益が発生しない場合、譲渡報酬は発生しないものとします。本投資法人は、かかる譲渡報酬を、当該資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（エ）合併報酬

本投資法人は、本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下、本（エ）において同じです。）（以下、本（エ）において「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を本資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に100分の1.0を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。かかる合併報酬は、当該合併の効力発生日が属する月の翌月末日から１ヶ月以内に、本資産運用会社に対して支払うものとします。

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④　資産保管会社への業務手数料

（ア）本件業務に係る報酬（以下、本④において「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、毎年３月１日から同年８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各期間とします。

（イ）各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、以下に定める金額とします。
当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヶ月分の料率を記載した別表の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

（ウ）本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに又は本投資法人及び資産保管会社が合意する日までに、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（エ）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、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

（オ）本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記（イ）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

（カ）本投資法人は、本④に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本（カ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

＜業務手数料の計算方法＞

資産総額	算定方法（６ケ月分）
200億円以下の部分について	1,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×0.007500％
1,000億円超1,500億円以下の部分について	資産総額　×0.006300％
1,500億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×0.005400％
2,000億円超2,500億円以下の部分について	資産総額　×0.003600％
2,500億円超3,000億円以下の部分について	資産総額　×0.003000％
3,000億円超4,000億円以下の部分について	資産総額　×0.002850％
4,000億円超5,000億円以下の部分について	資産総額　×0.002700％
5,000億円超の部分について	資産総額　×0.002550％

⑤　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払います。

⑥　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

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。
（照会先）
ヒューリックリートマネジメント株式会社
東京都中央区八丁堀二丁目26番９号
電話番号　03-6222-7250

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、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事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとします。

① 投資口及び新投資口予約権の発行、上場及び上場維持に関する費用
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 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等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係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、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。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他上記①ないし⑪に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

（ⅰ）源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※２　配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有する個人(以下「大口個人投資主」といいます。)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

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

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

・総合課税による累進税率が上記(ⅰ)の税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記ｄ．(ⅱ)をご参照ください。）

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

（注１）大口個人投資主が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注２）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

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

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年に一般NISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

また、現行の一般NISAの非課税管理勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年からつみたてNISAとの選択制で、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度(新NISA）が導入されます。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます。）に係る配当等で、その特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

年間投資上限額	一般NISA	ジュニアNISA	新NISA （特定非課税管理勘定）
2014年～2015年	100万円	－	－
2016年～2023年	120万円	80万円	－
2024年～2028年	－	－	102万円

※　一般NISA及び新NISAはその年の1月1日において成年者である者、ジュニアNISAはその年の1月1日において未成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｄ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ⅰ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※ 2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（ⅰ）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記ａ．（ⅲ）により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ⅱ)及び(ⅲ)の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ 一般NISAの年間投資上限額については上記ａ．（ⅳ）をご参照ください。

※ 新NISAにおいても、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その特定非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、一般NISAと同様の課税関係が適用されます。

（イ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315％ （復興特別所得税0.315％を含みます。）
2038年１月１日～	15％

ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと （匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

（イ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が2021年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2021年３月31日	2021年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

ｂ．不動産取得税

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

※１ 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

※２ 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

※３ 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第２条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の第13期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	区分	地域区分（注１）	第13期末（2020年８月31日）	
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（％）（注３）
不動産	東京コマーシャル・プロパティ	都心６区	4,813	1.3
		その他23区	－	－
		その他	－	－
		計	4,813	1.3
	次世代アセット・プラス	都心６区	－	－
		その他23区	－	－
		その他	－	－
		計	－	－
	不動産合計		4,813	1.3
信託不動産	東京コマーシャル・プロパティ	都心６区	233,661	63.1
		その他23区	38,586	10.4
		その他	4,615	1.2
		計	276,862	74.7
	次世代アセット・プラス	都心６区	29,679	8.0
		その他23区	22,989	6.2
		その他	14,641	4.0
		計	67,310	18.2
	信託不動産合計		344,173	92.9
不動産・信託不動産合計			348,987	94.2
預金・その他の資産			21,500	5.8
資産総額			370,487	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（％）（注３）
負債総額	191,627	51.7
純資産総額	178,860	48.3

（注１）「都心６区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

（注２）「保有総額」とは、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額、負債総額又は純資産総額の比率を表しており、小数第２位を四捨五入しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

A．ポートフォリオの概要

（ア）保有資産の概要

2020年８月31日現在の各保有資産の区分、物件名称、所在地、取得価格、投資比率、鑑定評価額、取得年月日は以下のとおりです。

区分		物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）	取得年月日
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	15.7	66,100	2014年２月７日 2016年３月15日 2018年10月16日
		ヒューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	3.2	13,100	2014年２月７日
		虎ノ門ファーストガーデン（注４）	東京都港区	8,623	2.5	12,400	2014年２月７日
		ラピロス六本木（注４）	東京都港区	6,210	1.8	10,400	2014年２月７日 2016年９月16日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.1	5,120	2014年２月７日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.1	4,380	2014年２月７日
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.7	3,060	2014年２月７日
		ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.6	3,030	2014年２月７日
		御茶ノ水ソラシティ（注４）	東京都千代田区	38,149	10.9	45,353	2014年11月７日 2016年10月４日
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678	0.8	3,200	2014年10月16日 2018年６月29日
		東京西池袋ビルディング（注４）	東京都豊島区	1,580	0.4	2,020	2015年３月31日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.2	22,000	2015年12月25日 2016年９月１日
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.5	5,700	2017年３月31日
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.0	3,760	2017年３月31日
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.4	1,710	2017年４月28日
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注４）	東京都中央区	21,080	6.0	21,280	2018年３月29日 2019年６月28日 2019年９月27日
		品川シーズンテラス（注４）	東京都港区	6,100	1.7	6,225	2018年９月10日
		ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	1.0	3,530	2018年10月１日
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注４）	東京都中央区	3,980	1.1	4,310	2018年11月１日
		番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.8	3,180	2018年11月１日
		恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.7	2,550	2018年12月27日
		ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	0.4	1,490	2019年６月28日
		ヒューリック浅草橋ビル（注４）	東京都台東区	4,750	1.4	4,970	2019年12月20日
		ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	0.4	1,350	2019年12月20日
		ヒューリック両国ビル（注４）	東京都墨田区	5,610	1.6	5,778	2020年３月26日
		ヒューリック浅草橋江戸通（注４）	東京都台東区	5,420	1.5	5,598	2020年３月26日
		小計	－	222,615	63.3	261,594	－
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	東京都品川区	9,456	2.7	11,900	2014年２月７日
		大井町再開発ビル１号棟（注４）	東京都品川区	6,166	1.8	7,230	2014年２月７日
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200	0.9	3,990	2014年２月７日
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.8	3,600	2014年２月７日
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	6,690	1.9	8,040	2014年10月16日 2020年２月13日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.4	5,160	2014年10月16日
		オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.0	3,870	2016年３月30日
		ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.3	1,380	2016年12月27日
		ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.0	3,700	2017年３月31日
		HULIC &New SHIBUYA（注４）	東京都渋谷区	3,150	0.9	3,410	2017年６月30日
		HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.9	3,390	2017年11月１日
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.1	7,770	2018年６月29日
		ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.6	5,830	2020年３月26日
		小計	－	60,620	17.2	69,270	－
	中計		－	283,235	80.6	330,864	－

区分		物件名称	所在地	取得価格 （百万円） （注１）	投資比率 （％） （注２）	鑑定評価額 （百万円） （注３）	取得年月日
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	0.9	4,280	2014年２月７日
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	1.5	6,850	2014年２月７日
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	0.8	3,660	2014年２月７日
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	0.8	3,550	2014年２月７日
		トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	0.9	3,300	2016年９月１日
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	1,770	2017年６月30日
		チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	0.9	3,530	2019年９月27日
		チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	0.9	3,280	2019年９月12日
		小計	－	25,577	7.3	30,220	－
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	1.3	5,220	2014年２月７日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.4	1,520	2014年２月７日
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	0.3	1,210	2014年２月７日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015	0.3	1,070	2014年２月７日
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.1	363	2014年２月７日
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060	2.0	7,270	2014年12月16日
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.7	2,540	2014年12月16日
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.4	1,300	2014年10月16日
		小計	－	19,145	5.4	20,493	－
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.3	12,200	2016年９月16日 2017年11月１日
		相鉄フレッサイン東京六本木（注４）	東京都港区	5,000	1.4	5,000	2017年11月１日
		ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	2.0	7,270	2020年３月26日
		小計	－	23,492	6.7	24,470	－
	中計		－	68,214	19.4	75,183	－
合計			－	351,449	100.0	406,047	－

（注１）「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

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

（注３）「鑑定評価額」は、2020年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社に委託しています。

（注４）2020年８月31日現在における各保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。かかる各保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合については、個別物件表をご参照ください。

（イ）建物等の概要

2020年８月31日現在の各保有資産の建築時期、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

区分		物件名称	建築時期（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1985年４月	2,770	2,670	32,487.06	32,487.06	100.0
		ヒューリック九段ビル（底地）	－	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン（注７）	2010年８月	575	423	5,689.97	5,689.97	100.0
		ラピロス六本木（注８）	1997年８月	644	590	6,730.52	6,730.52	100.0
		ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	314	194	5,369.71	5,369.71	100.0
		ヒューリック神田ビル	2008年９月	271	212	3,728.36	3,728.36	100.0
		ヒューリック神田橋ビル	2001年６月	164	127	2,566.95	2,566.95	100.0
		ヒューリック蛎殻町ビル	1993年３月	191	128	2,858.48	2,858.48	100.0
		御茶ノ水ソラシティ（注８）	2013年２月	（注９）	（注９）	13,923.42	13,923.42	100.0
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年７月	179	163	3,137.09	3,137.09	100.0
		東京西池袋ビルディング（注８）	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0
		ヒューリック虎ノ門ビル	2015年５月	921	654	8,574.65	8,574.65	100.0
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年８月	243	187	2,817.65	2,817.65	100.0
		ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	175	121	3,456.22	3,681.20	93.9
		ヒューリック神保町ビル	1989年９月	78	56	1,561.38	1,561.38	100.0
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注８）	1962年９月	1,022	572	11,405.68	11,405.68	100.0
		品川シーズンテラス（注８）	2015年１月	（注９）	（注９）	3,196.54	3,196.54	100.0
		ヒューリック五反田山手通ビル	1996年３月	208	131	3,296.01	3,296.01	100.0
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル(注８)	1964年１月	204	143	3,702.25	3,702.25	100.0
		番町ハウス	1989年８月	（注９）	128	1,949.01	1,949.01	100.0
		恵比寿南ビル	1992年９月	（注９）	（注９）	1,629.09	1,629.09	100.0
		ヒューリック飯田橋ビル	1991年２月	82	57	1,431.94	1,431.94	100.0
		ヒューリック浅草橋ビル（注８）	2013年２月	354	193	5,280.72	5,280.72	100.0
		ヒューリック恵比寿ビル	1992年２月	71	54	1,059.22	1,059.22	100.0
		ヒューリック両国ビル（注８）	2010年１月	286	203	4,569.34	4,569.34	100.0
		ヒューリック浅草橋江戸通（注８）	2015年９月	270	130	3,956.73	3,956.73	100.0
		小計	－	－	－	139,158.80	139,383.78	99.8
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	1989年９月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル１号棟（注８）	1989年９月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1993年６月	（注９）	（注９）	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年９月	159	82	1,656.24	1,656.24	100.0
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1983年６月	346	208	1,351.15	1,351.15	100.0
		横浜山下町ビル	1993年７月	（注９）	（注９）	8,958.70	8,958.70	100.0
		オーキッドスクエア	2009年１月	115	56	868.65	1,334.88	65.1
		ヒューリック等々力ビル	1990年８月	94	69	1,676.02	1,676.02	100.0
		ヒューリック大森ビル	2017年１月	192	143	2,666.52	2,666.52	100.0
		HULIC &New SHIBUYA（注８）	2017年４月	128	116	898.62	898.62	100.0
		HULIC &New SHINBASHI	2017年４月	154	135	1,725.35	1,725.35	100.0
		ヒューリック志村坂上	(商業施設棟)2015年11月(有料老人ホーム棟)2016年２月	469	354	11,528.34	11,528.34	100.0
		ヒューリック目白	2018年10月	278	187	3,805.72	3,805.72	100.0
		小計	－	－	－	62,403.05	62,869.28	99.3
	中計		－	－	－	201,561.85	202,253.06	99.7

区分		物件名称	建築時期（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	2005年９月	（注９）	（注９）	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	2005年９月	（注９）	（注９）	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年８月	（注９）	（注９）	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	2005年４月	（注９）	（注９）	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016年１月	（注９）	（注９）	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年３月	（注９）	（注９）	4,912.57	4,912.57	100.0
		チャームスイート新宿戸山	2015年６月	（注９）	（注９）	4,065.62	4,065.62	100.0
		チャームスイート石神井公園	2014年６月	（注９）	（注９）	4,241.68	4,241.68	100.0
		小計	－	－	－	35,222.17	35,222.17	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	2001年１月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998年４月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997年５月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994年９月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995年６月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002年１月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	2001年５月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	－	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	2016年８月	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0
		相鉄フレッサイン東京六本木（注８）	2017年８月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
		ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	（注９）	（注９）	4,740.31	4,740.31	100.0
		小計	－	－	－	14,133.08	14,133.08	100.0
	中計		－	－	－	120,728.91	120,728.91	100.0
合計			－	－	－	322,290.76	322,981.97	99.8

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

（注２）「総賃料収入」は、2020年８月31日現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各保有資産のうち底地のみを保有する物件については、2020年８月31日現在における各保有資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年２月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る総賃料収入は加算していません。

（注３）「敷金・保証金」は、2020年８月31日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年２月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る敷金・保証金は加算していません。

（注４）「総賃貸面積」は、2020年８月31日現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については底地の面積を記載しています。

（注５）「総賃貸可能面積」は、2020年８月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸等が可能と考えられる面積を記載しています。

（注６）「稼働率」は、2020年８月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

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

（注８）2020年８月31日現在における各保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。かかる各保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合については、個別物件表をご参照ください。

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

（注10）上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2020年８月31日現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2020年８月31日現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

（ウ）不動産鑑定評価書の概要

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

本投資法人が2020年８月31日を価格時点として取得している各保有資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
						直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
東京コマ―シャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	大和不動産鑑定株式会社	66,100	63,100	67,800	3.2	65,300	3.0	3.4
		ヒューリック九段ビル（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	13,100	（注３）	13,100	3.4	13,000	3.0	3.5
		虎ノ門ファーストガーデン（注２）	シービーアールイー株式会社	12,400	16,200	12,400	3.2	12,400	2.9	3.3
		ラピロス六本木（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	10,400	12,200	10,500	3.4	10,200	3.1	3.6
		ヒューリック高田馬場ビル	大和不動産鑑定株式会社	5,120	4,400	5,070	3.9	5,140	3.7	4.1
		ヒューリック神田ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,380	4,860	4,750	3.8	4,220	3.9	4.0
		ヒューリック神田橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,060	3,260	3,090	3.6	3,040	3.4	3.8
		ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,030	3,270	3,060	4.1	3,020	4.2	4.3
		御茶ノ水ソラシティ（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	45,353	37,107	45,787	3.1	44,919	2.8	3.2
		ヒューリック東上野一丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,200	2,740	3,240	3.8	3,150	3.6	4.0
		東京西池袋ビルディング（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	2,020	1,540	2,050	4.0	1,990	3.8	4.2
		ヒューリック虎ノ門ビル	一般財団法人日本不動産研究所	22,000	24,500	22,200	3.0	21,800	2.7	3.1
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	5,700	5,810	5,960	3.4	5,590	3.5	3.6
		ヒューリック東日本橋ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,760	4,100	3,960	4.1	3,680	4.2	4.3
		ヒューリック神保町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,710	1,410	1,740	3.8	1,680	3.6	4.0
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	21,280	25,080	21,565	3.2	20,995	3.0	3.3
		品川シーズンテラス（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	6,225	5,525	6,275	3.5	6,150	3.2	3.6
		ヒューリック五反田山手通ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,530	3,270	3,780	3.7	3,420	3.4	3.8
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注２）	大和不動産鑑定株式会社	4,310	4,680	4,390	3.9	4,280	3.7	4.1
		番町ハウス	大和不動産鑑定株式会社	3,180	2,720	3,220	3.7	3,160	3.5	3.9
		恵比寿南ビル（注４）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,550	2,530	2,660	3.8	2,500	3.8	3.9
		ヒューリック飯田橋ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,490	1,430	1,560	3.9	1,460	4.0	4.1
		ヒューリック浅草橋ビル（注２）（注５）	株式会社谷澤総合鑑定所	4,970	4,470	4,900	4.9	5,000	4.9	－
		ヒューリック恵比寿ビル	シービーアールイー株式会社	1,350	963	1,400	3.8	1,350	3.6	3.9
		ヒューリック両国ビル（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	5,778	5,139	5,877	3.8	5,679	3.6	4.0
		ヒューリック浅草橋江戸通（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	5,598	5,436	5,715	3.9	5,472	3.6	4.0
		小計	－	261,594	－	266,049	－	258,595	－	－

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
						直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
東京コマ―シャル・プロパティ	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	株式会社谷澤総合鑑定所	11,900	11,900	12,200	4.0	11,700	4.1	4.2
		大井町再開発ビル１号棟（注２）	株式会社谷澤総合鑑定所	7,230	7,010	7,420	4.2	7,150	4.3	4.4
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	一般財団法人日本不動産研究所	3,990	2,730	4,060	3.7	3,920	3.5	3.9
		ヒューリック神宮前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	3,600	3,760	3,730	3.3	3,550	3.4	3.5
		ヒューリック新宿三丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	8,040	7,900	8,240	3.3	7,830	3.0	3.5
		横浜山下町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	5,160	3,580	5,230	4.3	5,090	4.1	4.5
		オーキッドスクエア	大和不動産鑑定株式会社	3,870	3,880	3,950	3.5	3,830	3.3	3.7
		ヒューリック等々力ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,380	1,550	1,410	4.5	1,370	4.6	4.7
		ヒューリック大森ビル	シービーアールイー株式会社	3,700	2,790	3,700	4.2	3,700	4.0	4.3
		HULIC &New SHIBUYA（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	3,410	2,750	3,495	3.0	3,320	2.8	3.2
		HULIC &New SHINBASHI	一般財団法人日本不動産研究所	3,390	3,230	3,440	3.6	3,330	3.4	3.8
		ヒューリック志村坂上（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	7,770	7,840	7,910	4.5	7,630	4.3	4.8
		ヒューリック目白	一般財団法人日本不動産研究所	5,830	6,500	5,920	3.8	5,740	3.6	4.0
		小計	－	69,270	65,420	70,705	－	68,160	－	－
	中計		－	330,864	－	336,754	－	326,755	－	－
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム（注６）	アリア松原	一般財団法人日本不動産研究所	4,280	3,810	4,310	4.4	4,250	4.0	4.6
		トラストガーデン用賀の杜	一般財団法人日本不動産研究所	6,850	5,630	6,890	4.7	6,810	4.3	4.9
		トラストガーデン桜新町	一般財団法人日本不動産研究所	3,660	3,100	3,680	4.6	3,630	4.2	4.8
		トラストガーデン杉並宮前	一般財団法人日本不動産研究所	3,550	2,890	3,570	4.6	3,530	4.2	4.8
		トラストガーデン常磐松	一般財団法人日本不動産研究所	3,300	3,210	3,340	4.2	3,250	4.0	4.4
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	一般財団法人日本不動産研究所	1,770	1,220	1,780	5.5	1,750	5.3	5.7
		チャームスイート新宿戸山	一般財団法人日本不動産研究所	3,530	3,520	3,580	4.1	3,470	3.9	4.3
		チャームスイート石神井公園	一般財団法人日本不動産研究所	3,280	3,170	3,320	4.4	3,230	4.2	4.6
		小計	－	30,220	26,550	30,470	－	29,920	－	－

区分		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
						直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
次世代アセット・プラス	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	5,220	5,130	5,260	4.4	5,180	4.1	4.5
		田端ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,520	1,580	1,530	4.9	1,510	4.6	5.0
		広島ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,210	1,210	1,210	5.7	1,200	5.4	5.8
		熱田ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,070	1,020	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5
		長野ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	363	298	363	6.9	362	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	7,270	4,280	7,310	5.1	7,230	4.8	5.2
		札幌ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	2,540	2,750	2,550	5.2	2,530	4.9	5.3
		京阪奈ネットワークセンター	一般財団法人日本不動産研究所	1,300	1,200	1,300	5.5	1,300	5.2	5.6
		小計	－	20,493	17,468	20,603	－	20,372	－	－
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	一般財団法人日本不動産研究所	12,200	14,100	12,400	3.5	11,900	3.3	3.7
		相鉄フレッサイン東京六本木（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	5,000	4,985	5,100	3.7	4,920	3.5	3.9
		ヒューリック築地三丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	7,270	6,980	7,400	3.6	7,140	3.4	3.8
		小計	－	24,470	26,065	24,900	－	23,960	－	－
	中計		－	75,183	70,083	75,973	－	74,252	－	－
合計			－	406,047	－	412,727	－	401,007	－	－

（注１）価格時点は2020年８月31日です。

（注２）2020年８月31日現在における各保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。かかる各保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合については、個別物件表をご参照ください。

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

（注４）「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～２年度は3.6%、３年度～８年度は3.7%、９年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では９年度～11年度の数値（3.8%）を記載しています。

（注５）「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

（注６）一般財団法人日本不動産研究所は、有料老人ホーム棟を含む「ヒューリック志村坂上」並びに「アリア松原」、「トラストガーデン用賀の杜」、「トラストガーデン桜新町」、「トラストガーデン杉並宮前」、「トラストガーデン常磐松」、「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」、「チャームスイート新宿戸山」及び「チャームスイート石神井公園」に係る不動産鑑定に際し、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改正リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難である点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等）に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人（運営者）の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。

（エ）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、2020年８月31日現在の各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は日本管財株式会社より取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、株式会社竹中工務店、株式会社ERIソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（百万円）（注１）	長期修繕費（百万円）（注２）
ヒューリック神谷町ビル	株式会社竹中工務店	2018年９月	9	137
ヒューリック九段ビル（底地）（注３）	－	－	－	－
虎ノ門ファーストガーデン（注４）	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	10
ラピロス六本木（注４）	株式会社ERIソリューション	2016年９月	1	62
ヒューリック高田馬場ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	22
ヒューリック神田ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	7
ヒューリック神田橋ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	7
ヒューリック蛎殻町ビル	株式会社ERIソリューション	2018年２月	－	12
御茶ノ水ソラシティ（注４）	株式会社ERIソリューション	2016年９月	－	22
ヒューリック東上野一丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2019年８月	－	12
東京西池袋ビルディング（注４）	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	4
ヒューリック虎ノ門ビル	株式会社東京建築検査機構	2016年８月	－	2
ヒューリック渋谷一丁目ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	－	11
ヒューリック東日本橋ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	－	8
ヒューリック神保町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年３月	1	3
ヒューリック銀座７丁目ビル（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年６月	－	25
品川シーズンテラス（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年６月	－	3
ヒューリック五反田山手通ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	－	11
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	－	6
番町ハウス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	－	10
恵比寿南ビル	株式会社ERIソリューション	2018年９月	－	6
ヒューリック飯田橋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年６月	－	4
ヒューリック浅草橋ビル（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年12月	－	39
ヒューリック恵比寿ビル	株式会社東京建築検査機構	2019年12月	－	7
ヒューリック両国ビル（注４）	株式会社ERIソリューション	2020年２月	－	10
ヒューリック浅草橋江戸通（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	－	6
大井町再開発ビル２号棟	株式会社ERIソリューション	2018年12月	－	76
大井町再開発ビル１号棟（注４）	株式会社ERIソリューション	2018年12月	－	75
ダイニングスクエア秋葉原ビル	株式会社東京建築検査機構	2018年４月	－	3
ヒューリック神宮前ビル	株式会社ERIソリューション	2018年８月	－	3
ヒューリック新宿三丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2019年８月	－	2

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（百万円）（注１）	長期修繕費（百万円）（注２）
横浜山下町ビル	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	20
オーキッドスクエア	株式会社東京建築検査機構	2016年２月	－	2
ヒューリック等々力ビル	株式会社ERIソリューション	2016年12月	－	9
ヒューリック大森ビル	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	－	0
HULIC &New SHIBUYA（注４）	株式会社ERIソリューション	2017年６月	－	1
HULIC &New SHINBASHI	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年９月	－	1
ヒューリック志村坂上	株式会社東京建築検査機構	2018年６月	－	（商業施設棟）1 （有料老人ホーム棟）0
ヒューリック目白	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	－	4
アリア松原	株式会社イー・アール・エス	2018年７月	－	9
トラストガーデン用賀の杜	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	－	4
トラストガーデン桜新町	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	－	3
トラストガーデン杉並宮前	株式会社東京建築検査機構	2018年２月	－	3
トラストガーデン常磐松	株式会社ERIソリューション	2016年８月	－	3
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	株式会社東京建築検査機構	2017年３月	－	6
チャームスイート新宿戸山	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	4
チャームスイート石神井公園	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	5
池袋ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	－	5
田端ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年８月	0	3
広島ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	－	4
熱田ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年８月	0	4
長野ネットワークセンター	日本管財株式会社	2018年６月	0	2
千葉ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	12
札幌ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	2019年８月	－	5
京阪奈ネットワークセンター	日本管財株式会社	2019年８月	－	3
相鉄フレッサイン銀座七丁目	株式会社東京建築検査機構	2017年９月	－	0
相鉄フレッサイン東京六本木（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年９月	－	1
ヒューリック築地三丁目ビル	株式会社ERIソリューション	2020年２月	－	5

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

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

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

（注４）「緊急・短期修繕費」、「長期修繕費」は、2020年８月31日現在における各保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。なお、かかる各保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合については、個別物件表をご参照ください。

（オ）地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク評価を行っています。当該評価は、意匠図面・構造図面・構造計算書をもとに、独自の方法で建物の耐震性能を評価しています。その耐震性能をもとにした建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づいた地震発生時の建物のPML値（予想最大損失率）（注１）を算定しています。2020年８月31日現在の本投資法人の保有資産に係る建物のPML値及び本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は、下表のとおりです。

区分		物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	3.93
		ヒューリック九段ビル（底地）（注３）	－
		虎ノ門ファーストガーデン	0.47
		ラピロス六本木	3.69
		ヒューリック高田馬場ビル	7.21
		ヒューリック神田ビル	3.97
		ヒューリック神田橋ビル	4.79
		ヒューリック蛎殻町ビル	3.69
		御茶ノ水ソラシティ	0.79
		ヒューリック東上野一丁目ビル	4.98
		東京西池袋ビルディング	1.45
		ヒューリック虎ノ門ビル	0.31
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	5.15
		ヒューリック東日本橋ビル	6.82
		ヒューリック神保町ビル	6.09
		ヒューリック銀座７丁目ビル	10.00
		品川シーズンテラス	0.84
		ヒューリック五反田山手通ビル	6.24
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	7.92
		番町ハウス	8.22
		恵比寿南ビル	5.48
		ヒューリック飯田橋ビル	3.60
		ヒューリック浅草橋ビル	2.94
		ヒューリック恵比寿ビル	7.46
		ヒューリック両国ビル	5.33
		ヒューリック浅草橋江戸通	0.77
	商業施設	大井町再開発ビル２号棟	8.94
		大井町再開発ビル１号棟	5.25
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3.56
		ヒューリック神宮前ビル	8.47
		ヒューリック新宿三丁目ビル	5.93
		横浜山下町ビル	9.42
		オーキッドスクエア	4.45
		ヒューリック等々力ビル	9.02
		ヒューリック大森ビル	4.68
		HULIC &New SHIBUYA	1.99
		HULIC &New SHINBASHI	6.78
		ヒューリック志村坂上	（商業施設棟）4.29 （有料老人ホーム棟）5.57
		ヒューリック目白	2.08

区分		物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	13.74
		トラストガーデン用賀の杜	11.41
		トラストガーデン桜新町	11.14
		トラストガーデン杉並宮前	12.18
		トラストガーデン常磐松	6.13
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	11.07
		チャームスイート新宿戸山	6.80
		チャームスイート石神井公園	5.43
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	3.80
		田端ネットワークセンター	11.05
		広島ネットワークセンター	7.91
		熱田ネットワークセンター	5.16
		長野ネットワークセンター	12.06
		千葉ネットワークセンター	5.50
		札幌ネットワークセンター	0.53
		京阪奈ネットワークセンター	7.18
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	3.60
		相鉄フレッサイン東京六本木	5.55
		ヒューリック築地三丁目ビル	3.48
ポートフォリオ全体のPML値			4.98

（注１）PML（予想最大損失率）値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（注２）PML値（予想最大損失率）は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2020年８月付の「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

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

（カ）担保の状況

2020年８月31日現在の各保有資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の所有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

B．保有不動産の資本的支出

（ア）資本的支出の予定

2020年８月31日現在の各保有資産に関し、第13期末日現在計画されている改修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、以下工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	空調機更新工事	自　2020年11月 至　2020年12月	23	－	－
ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	機械式駐車場改修工事	自　2021年１月 至　2021年４月	126	－	－
大井町再開発ビル２号棟	東京都品川区	冷却塔更新工事	自　2020年10月 至　2021年１月	50	－	－

（イ）期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は365,535千円であり、修繕費に計上した222,304千円と合わせ、合計587,840千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	貸室リニューアル工事	自　2019年12月 至　2020年６月	124
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	ヒートポンプチラー更新工事	自　2020年５月 至　2020年８月	62
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	エレベーター更新工事	自　2020年６月 至　2020年７月	21
その他				157
合　　計				365

（ウ）長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

C．賃貸借の概況及び損益の状況　第13期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック神谷町ビル	ヒューリック九段ビル（底地）	虎ノ門ファーストガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック高田馬場ビル	ヒューリック神田ビル	ヒューリック神田橋ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	1,419,019	265,002	307,543	330,632	172,619	145,684	87,576
賃貸事業収入	1,332,691	265,002	287,272	314,786	156,884	135,262	82,109
その他賃貸事業収入	86,328	－	20,270	15,846	15,735	10,421	5,466
賃貸事業費用	387,302	35,225	141,993	149,278	68,338	65,463	33,341
公租公課	76,547	33,359	38,565	45,283	13,099	4,096	9,532
水道光熱費	58,029	－	12,331	13,951	8,529	6,810	4,333
保険料	937	34	203	659	185	97	80
修繕費	69,834	－	16,580	330	9,850	1,489	1,708
管理委託費	101,554	1,325	5,235	5,982	14,996	7,630	5,824
その他賃貸事業費用	8,048	506	26,016	64,666	1,327	26,295	1,712
減価償却費	72,350	－	43,060	18,404	20,349	19,042	10,150
賃貸事業損益	1,031,716	229,776	165,549	181,354	104,281	80,221	54,235
NOI	1,104,067	229,776	208,610	199,759	124,631	99,263	64,385

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック蛎殻町ビル	御茶ノ水ソラシティ	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京西池袋ビルディング	ゲートシティ大崎（注１）	ヒューリック虎ノ門ビル	ヒューリック渋谷一丁目ビル
運用日数	184	184	184	184	5	184	184
賃貸事業収益	103,521	（注２）	99,267	57,026	9,627	479,784	132,393
賃貸事業収入	93,508	（注２）	89,105	56,030	6,356	459,687	121,593
その他賃貸事業収入	10,012	（注２）	10,161	996	3,270	20,096	10,800
賃貸事業費用	37,600	（注２）	39,385	20,711	5,517	188,079	42,283
公租公課	9,563	（注２）	7,614	2,456	239	61,657	9,567
水道光熱費	5,299	（注２）	4,985	－	3,235	16,201	6,179
保険料	92	（注２）	95	158	30	275	107
修繕費	1,548	（注２）	552	－	69	13,570	4,789
管理委託費	11,583	（注２）	10,278	9,794	16	41,440	7,814
その他賃貸事業費用	1,258	（注２）	3,552	3,582	1,926	1,518	1,575
減価償却費	8,255	（注２）	12,306	4,719	－	53,414	12,250
賃貸事業損益	65,920	（注２）	59,881	36,315	4,110	291,704	90,110
NOI	74,175	727,087	72,188	41,035	4,110	345,119	102,360

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック東日本橋ビル	ヒューリック神保町ビル	ヒューリック銀座７丁目ビル	品川シーズンテラス	ヒューリック五反田山手通ビル	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	番町ハウス
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	101,121	47,541	553,703	（注２）	117,765	105,973	（注２）
賃貸事業収入	91,275	38,888	525,976	（注２）	105,140	96,662	（注２）
その他賃貸事業収入	9,845	8,652	27,727	（注２）	12,624	9,310	（注２）
賃貸事業費用	38,060	15,362	179,679	（注２）	60,422	24,247	（注２）
公租公課	8,670	3,438	78,444	（注２）	5,814	6,194	（注２）
水道光熱費	6,000	1,996	26,712	（注２）	7,412	6,702	（注２）
保険料	104	47	378	（注２）	119	127	（注２）
修繕費	4,505	564	8,138	（注２）	10,786	1,909	（注２）
管理委託費	6,629	4,020	38,790	（注２）	5,959	4,253	（注２）
その他賃貸事業費用	1,142	570	2,418	（注２）	22,106	1,684	（注２）
減価償却費	11,007	4,724	24,795	（注２）	8,224	3,375	（注２）
賃貸事業損益	63,061	32,178	374,024	（注２）	57,343	81,725	（注２）
NOI	74,068	36,902	398,820	106,854	65,567	85,100	53,915

（単位：千円）

物件名称	恵比寿南ビル	ヒューリック飯田橋ビル	ヒューリック浅草橋ビル	ヒューリック恵比寿ビル	ヒューリック両国ビル	ヒューリック浅草橋江戸通	大井町再開発ビル２号棟
運用日数	184	184	184	184	159	159	184
賃貸事業収益	（注２）	44,671	214,185	37,012	130,749	120,995	312,000
賃貸事業収入	（注２）	40,825	204,505	35,382	123,112	117,314	312,000
その他賃貸事業収入	（注２）	3,845	9,679	1,629	7,636	3,681	－
賃貸事業費用	（注２）	25,466	169,290	9,493	52,300	42,702	71,697
公租公課	（注２）	3,807	12,893	2,706	－	－	32,838
水道光熱費	（注２）	3,367	15,109	1,740	6,974	3,900	－
保険料	（注２）	12	77	11	153	137	337
修繕費	（注２）	10,540	4,162	100	637	1,173	－
管理委託費	（注２）	4,240	34,299	2,953	10,259	8,200	6,240
その他賃貸事業費用	（注２）	869	12,847	666	929	1,365	504
減価償却費	（注２）	2,629	89,899	1,315	33,347	27,924	31,776
賃貸事業損益	（注２）	19,204	44,894	27,518	78,449	78,293	240,302
NOI	43,012	21,833	134,794	28,834	111,796	106,218	272,079

（単位：千円）

物件名称	大井町再開発ビル１号棟	ダイニングスクエア秋葉原ビル	ヒューリック神宮前ビル	ヒューリック新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル	オーキッドスクエア	ヒューリック等々力ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	218,931	（注２）	80,671	179,198	（注２）	97,095	52,797
賃貸事業収入	218,931	（注２）	76,364	172,828	（注２）	76,311	47,159
その他賃貸事業収入	－	（注２）	4,306	6,370	（注２）	20,784	5,638
賃貸事業費用	66,967	（注２）	21,565	19,414	（注２）	31,851	25,748
公租公課	35,045	（注２）	6,209	588	（注２）	4,567	4,192
水道光熱費	－	（注２）	3,823	3,576	（注２）	4,668	4,645
保険料	1,628	（注２）	43	47	（注２）	48	54
修繕費	－	（注２）	1,370	－	（注２）	13,390	6,144
管理委託費	4,378	（注２）	3,139	5,555	（注２）	2,991	4,610
その他賃貸事業費用	7,971	（注２）	2,183	6,912	（注２）	481	1,011
減価償却費	17,944	（注２）	4,794	2,733	（注２）	5,703	5,089
賃貸事業損益	151,963	（注２）	59,106	159,784	（注２）	65,243	27,049
NOI	169,907	77,779	63,900	162,518	124,222	70,947	32,139

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック大森ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志村坂上	ヒューリック目白	アリア松原	トラストガーデン用賀の杜
運用日数	184	184	184	184	159	184	184
賃貸事業収益	105,311	69,373	80,779	256,179	126,145	（注２）	（注２）
賃貸事業収入	95,752	63,915	74,118	234,547	121,710	（注２）	（注２）
その他賃貸事業収入	9,559	5,457	6,660	21,632	4,434	（注２）	（注２）
賃貸事業費用	32,485	21,132	29,770	130,060	37,351	（注２）	（注２）
公租公課	5,297	3,878	5,128	21,819	－	（注２）	（注２）
水道光熱費	6,922	3,607	3,976	23,205	4,016	（注２）	（注２）
保険料	55	40	70	254	129	（注２）	（注２）
修繕費	530	893	825	645	48	（注２）	（注２）
管理委託費	6,123	3,048	5,836	31,548	9,140	（注２）	（注２）
その他賃貸事業費用	2,189	990	995	779	640	（注２）	（注２）
減価償却費	11,366	8,674	12,937	51,806	23,377	（注２）	（注２）
賃貸事業損益	72,825	48,240	51,008	126,119	88,793	（注２）	（注２）
NOI	84,192	56,914	63,946	177,926	112,171	97,253	162,638

（単位：千円）

物件名称	トラストガーデン桜新町	トラストガーデン杉並宮前	トラストガーデン常磐松	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	チャームスイート新宿戸山	チャームスイート石神井公園	池袋ネットワークセンター
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	130,176
賃貸事業収入	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	130,176
その他賃貸事業収入	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	－
賃貸事業費用	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	32,715
公租公課	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	15,710
水道光熱費	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	－
保険料	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	147
修繕費	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	4,650
管理委託費	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	1,048
その他賃貸事業費用	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	504
減価償却費	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	10,655
賃貸事業損益	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	（注２）	97,460
NOI	85,126	81,847	71,583	50,336	74,148	74,231	108,115

（単位：千円）

物件名称	田端ネットワークセンター	広島ネットワークセンター	熱田ネットワークセンター	長野ネットワークセンター	千葉ネットワークセンター	札幌ネットワークセンター	京阪奈ネットワークセンター
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	43,285	42,091	35,273	16,708	214,701	80,358	45,166
賃貸事業収入	43,285	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
その他賃貸事業収入	－	－	－	－	13	－	－
賃貸事業費用	8,989	15,237	11,011	6,151	85,237	25,029	17,067
公租公課	4,763	5,814	4,769	2,351	30,506	13,099	8,500
水道光熱費	－	－	－	－	－	－	－
保険料	47	64	56	33	250	100	96
修繕費	－	2,059	－	－	4,454	1,200	－
管理委託費	720	1,355	960	840	1,872	799	1,200
その他賃貸事業費用	504	504	504	504	504	504	504
減価償却費	2,954	5,439	4,721	2,422	47,649	9,325	6,766
賃貸事業損益	34,295	26,853	24,261	10,556	129,464	55,328	28,098
NOI	37,249	32,292	28,983	12,979	177,113	64,654	34,864

（単位：千円）

物件名称		相鉄フレッサイン銀座七丁目	相鉄フレッサイン東京六本木	ヒューリック築地三丁目ビル
運用日数		184	184	159
賃貸事業収益		240,000	108,400	（注２）
	賃貸事業収入	240,000	108,000	（注２）
	その他賃貸事業収入	－	400	（注２）
賃貸事業費用		56,692	33,227	（注２）
	公租公課	25,512	11,399	（注２）
	水道光熱費	－	－	（注２）
	保険料	195	83	（注２）
	修繕費	190	163	（注２）
	管理委託費	2,400	1,080	（注２）
	その他賃貸事業費用	604	261	（注２）
	減価償却費	27,790	20,240	（注２）
賃貸事業損益		183,307	75,172	（注２）
NOI		211,098	95,412	（注２）

（注１）本投資法人は2020年３月６日に「ゲートシティ大崎」の信託受益権の準共有持分の全部を譲渡しています。

（注２）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

D．最近５年間の稼働率の状況

計算期間	第４期末 (2016年２月末時点)	第５期末 (2016年８月末時点)	第６期末 (2017年２月末時点)
物件数	32	34	37
テナントの総数	152	158	166
総賃貸可能面積（㎡）	198,609.95	215,213.73	229,069.42
総賃貸面積（㎡）	197,348.86	215,164.41	228,320.11
稼働率（%）	99.4	100.0	99.7

計算期間	第７期末 (2017年８月末時点)	第８期末 (2018年２月末時点)	第９期末 (2018年８月末時点)
物件数	43	44	46
テナントの総数	202	199	211
総賃貸可能面積（㎡）	245,476.40	249,606.03	265,569.79
総賃貸面積（㎡）	243,652.61	248,964.70	265,069.00
稼働率（%）	99.3	99.7	99.8

計算期間	第10期末 (2019年２月末時点)	第11期末 (2019年８月末時点)	第12期末 (2020年２月末時点)
物件数	50	51	55
テナントの総数	287	292	307
総賃貸可能面積（㎡）	288,230.96	292,664.40	309,712.83
総賃貸面積（㎡）	288,226.66	292,664.40	308,270.94
稼働率（%）	100.0	100.0	99.5

計算期間	第13期末 (2020年８月末時点)
物件数	58
テナントの総数	320
総賃貸可能面積（㎡）	322,981.97
総賃貸面積（㎡）	322,290.76
稼働率（%）	99.8

E．主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2020年８月31日現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	テナント数 （注１）	総賃料収入 （百万円） （注２）	総賃貸面積 （㎡） （注３）	総賃貸可能面積 （㎡） （注４）
ヒューリック神谷町ビル	23	2,770	32,487.06	32,487.06

最近５年間の稼働率の推移（注５）

	第４期末 （2016年２月末時点）	第５期末 （2016年８月末時点）	第６期末 （2017年２月末時点）	第７期末 （2017年８月末時点）
ヒューリック神谷町ビル	90.7%	100.0%	97.2%	95.0%

	第８期末 （2018年２月末時点）	第９期末 （2018年８月末時点）	第10期末 （2019年２月末時点）	第11期末 （2019年８月末時点）
ヒューリック神谷町ビル	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%

	第12期末 （2020年２月末時点）	第13期末 （2020年８月末時点）
ヒューリック神谷町ビル	97.2%	100.0%

（注１）「テナント数」は、2020年８月31日現在における保有資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、当該保有資産のテナント数を記載しています。但し、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるエンドテナントの総数を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2020年８月31日現在において有効な保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３）「総賃貸面積」は、2020年８月31日現在における保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、2020年８月31日現在における保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注５）「最近５年間の稼働率の推移」は、一棟の建物全体について、各決算期末における保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

Ｆ．主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2020年８月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル	32,487.06	2,770	2,670	2021年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年２月６日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン（注６）	5,689.97	575	423	2021年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ラピロス六本木（注７）	6,730.52	644	590		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	271	212		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	164	127		
		ヒューリック蛎殻町ビル	2,858.48	191	128		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	179	163	2021年10月15日	
		東京西池袋ビルディング（注７）	1,429.74	111	195	2022年３月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	921	654	2020年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	243	187	2022年３月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,456.22	175	121		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	78	56	2022年４月27日	
		ヒューリック銀座７丁目ビル（注７）	11,405.68	1,022	572	2021年３月28日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	3,296.01	208	131	2021年９月30日	
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注７）	3,702.25	204	143	2021年10月31日	
		番町ハウス	1,949.01	（注９）	128	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	（注９）	（注９）	2021年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	82	57	2022年６月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル（注７）	5,280.72	354	193	2064年12月31日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	71	54	2022年12月19日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック両国ビル（注７）	4,569.34	286	203	2023年３月25日	
		ヒューリック浅草橋江戸通（注７）	3,956.73	270	130	2023年３月25日	
		大井町再開発ビル２号棟	14,485.66	624	656	2021年２月６日	
		大井町再開発ビル１号棟（注７）	10,612.67	438	529	（注８）	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新（更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める）
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注９）	（注９）	2021年２月６日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	159	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	346	208	2021年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	（注９）	（注９）		

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃料収入（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	契約満了日（注４）	契約更改の方法等（注５）
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	オーキッドスクエア	868.65	115	56	2021年３月29日	契約満了６ヶ月前までに書面による意思表示がないときは２年間自動更新
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2021年12月26日	
		ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	143	2022年３月30日	
		HULIC &New SHIBUYA（注７）	898.62	128	116	2022年６月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	135	2022年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2021年６月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	278	187	2023年３月25日	
		アリア松原	5,454.48	（注９）	（注９）	2021年２月６日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注９）	（注９）		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注９）	（注９）		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注９）	（注９）		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	（注９）	（注９）	2021年８月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注９）	（注９）	2022年６月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	（注９）	（注９）	2022年９月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	（注９）	（注９）	2022年９月11日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目	6,984.32	480	480	2022年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木（注７）	2,408.45	216	54	2022年10月31日	
		ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	（注９）	（注９）	2023年３月25日	
		合計	233,797.14	15,936	12,265	－	－

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

（注１）「賃貸面積」は、2020年８月31日現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。

（注２）「総賃料収入」は、2020年８月31日現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各保有資産のうち底地のみを保有する物件については、2020年８月31日現在における各保有資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、2020年８月31日現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「敷金・保証金」は、2020年８月31日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする2020年８月31日現在において有効な各保有資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

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

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

（注７）2020年８月31日現在における各保有資産における本投資法人の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合に係る数値を記載しています。かかる各保有資産の区分所有部分又は信託受益権の準共有持分割合については、個別物件表をご参照ください。

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

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

G.賃貸面積上位エンドテナント

2020年８月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率(%)（注２）	契約満了日（注３）	契約形態（注４）
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	22.1	2030年９月30日 2030年９月30日 2030年９月30日 2030年９月30日 2024年11月５日 2030年９月30日 2030年９月30日 2030年９月30日	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地） 大井町再開発ビル２号棟 大井町再開発ビル１号棟 ヒューリック大森ビル	29,600.73	9.2	2063年２月６日 2021年２月６日 （注５） 2022年３月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	5.1	2028年１月24日 2028年１月24日 2028年１月24日 2036年２月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目（注６） 相鉄フレッサイン東京六本木（注６）	9,392.77	2.9	2046年９月30日 2047年10月９日	定期建物賃貸借契約
（注７）	ヒューリック銀座７丁目ビル	9,107.44	2.8	（注７）	（注７）
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	2.8	（注７）	（注７）
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園	8,307.30	2.6	2045年10月31日 2044年10月31日	普通建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	1.7	2030年９月30日	普通建物賃貸借契約
SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.5	2029年３月31日	普通建物賃貸借契約
株式会社はとバス	ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	1.5	（注７）	定期建物賃貸借契約

（注１）「賃貸面積」は、2020年８月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。留意事項は以下のとおりです。

・「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地の面積を記載しています。

・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。

・「大井町再開発ビル１号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。

・「相鉄フレッサイン東京六本木」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。

・「ヒューリック銀座７丁目ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。

（注２）小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2020年８月31日現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（注４）「契約形態」は、2020年８月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注５）「大井町再開発ビル１号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

（注６）「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。

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

H．有料老人ホームに係る保有資産の概要

（ア）有料老人ホームの施設の概要

物件名称	所在地	施設の類型（注１）	介護事業者の名称	居室数（室）（注１）	定員（人）（注１）	入居者数（人）（注１）	入居率（%）（注１）	重要事項説明書記載日（注２）
アリア松原	東京都世田谷区	介護付（一般型）	株式会社ベネッセスタイルケア	96	105	89	84.7	2020年10月１日
トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	129	139	109	78	2019年10月１日
トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	86	89	74	83	2020年６月１日
トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	100	100	88	88	2020年８月15日
トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	介護付（一般型）	トラストガーデン株式会社	50	55	49	89	2020年３月１日
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	介護付（一般型）	SOMPOケア株式会社	98	99	80	80.8	2020年７月１日
ヒューリック志村坂上（注３）	東京都板橋区	介護付（一般型）	株式会社桜十字	92	100	94	94	2019年10月１日
チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	介護付（一般型）	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	90	90	89	99	2019年10月１日
チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	介護付（一般型）	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	105	105	101	96	2019年10月１日

（注１）「施設の類型」、「居室数」、「定員」、「入居者数」及び「入居率」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された情報に基づいて記載しています。なお、「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」の重要事項説明書には入居率の記載がないため、「入居者数」及び「定員」の数値より算出しています。

（注２）「重要事項説明書記載日」は、有料老人ホーム重要事項説明書に表示された記入年月日を記載しています。

（注３）「ヒューリック志村坂上」は、商業施設棟及び有料老人ホーム棟から構成される複合施設であり、本投資法人は「商業施設」として区分していますが、本「H．有料老人ホームに係る保有資産の概要」においては、当該物件の有料老人ホーム棟に係る概要を記載しています。

（イ）有料老人ホームに係る介護事業者の会社概要

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

（注１）「本店所在地」、「代表者」、「会社成立の年月日」及び「資本金」は、登記簿謄本により確認した2020年10月27日現在の記載です。「代表者」については、登記簿謄本に代表者が複数掲載されている場合でも、１名のみ記載しています。

（注２）東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社ベネッセホールディングス（証券コード：9783）の連結子会社です。

（注３）東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場しているリゾートトラスト株式会社（証券コード：4681）の連結子会社です。

（注４）東京証券取引所市場第一部に上場しているSOMPOホールディングス株式会社（証券コード：8630）の連結子会社です。

（注５）東京証券取引所市場第一部に上場しています（証券コード：6062）。

（ウ）有料老人ホームに係る介護事業者の事業概要

介護事業者の名称	主な事業の概要	運営施設数 （件） （注１） （注２） （注３） （注４） （注５）	運営居室数 （室） （注１） （注２） （注３） （注４） （注５）	売上高 （百万円） （注６） （注７） （注８） （注９） （注10）	経常利益 （百万円） （注６） （注７） （注８） （注９） （注10）
株式会社ベネッセスタイルケア	介護事業、保育・学童事業	330	（注１）	119,545	4,797
トラストガーデン株式会社	有料老人ホームの経営・サービス付き高齢者向け住宅の経営等	17	1,654	10,975	147
SOMPOケア株式会社	有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業	433	約25,600	123,761	9,285
株式会社桜十字	高齢者住宅事業等	11	987	33,850	（注９）
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	有料老人ホームの運営・自社開発等	59	4,002	19,619	1,835

（注１）株式会社ベネッセスタイルケアの「運営施設数」は、介護事業者が2020年10月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。また、同社の「運営居室数」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注２）トラストガーデン株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2020年10月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。

（注３）SOMPOケア株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2020年10月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。

（注４）株式会社桜十字の「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者が2020年10月時点においてウェブサイトで公表している値を記載しています。

（注５）株式会社チャーム・ケア・コーポレーションの「運営施設数」及び「運営居室数」は、介護事業者作成の2020年９月28日付有価証券報告書に基づき記載しています。

（注６）株式会社ベネッセスタイルケアの「売上高」及び「経常利益」は、その親会社（株式会社ベネッセホールディングス）作成の2020年６月29日付有価証券報告書に基づき2020年３月期の数値を記載しています。

（注７）トラストガーデン株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者より提供を受けた2020年３月期の数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注８）SOMPOケア株式会社の「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者が2020年10月時点において決算公告で公表している2020年３月期の数値を記載しています。

（注９）株式会社桜十字の「売上高」は、介護事業者が2020年10月時点においてウェブサイトで公表している2019年度の数値（連結）を記載しています。また、同社の「経常利益」は、介護事業者より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注10）株式会社チャーム・ケア・コーポレーションの「売上高」及び「経常利益」は、介護事業者作成の2020年９月28日付有価証券報告書に基づき2020年６月期の数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（エ）有料老人ホームに係る介護事業者への事業調査の概要

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

Ⅰ．不動産等の概要

以下の表は、本投資法人が第13期末において保有する各保有資産（以下「第13期末保有資産」といいます。）の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、第13期末現在の状況を記載しています。

a. 「最寄駅」について

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

b. 「所在地（住居表示）」について

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

c. 「土地」について

・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、保有資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は（準）共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
・「所有形態」は、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

d. 「建物」について

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

e. 「PM会社」について

「PM会社」は、各保有資産について第13期末現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。

f. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各保有資産について第13期末現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

g. 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、第13期末現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

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

・「ヒューリック銀座７丁目ビル」、「品川シーズンテラス」、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、「ヒューリック浅草橋ビル」、「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「HULIC &New SHIBUYA」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、スポンサーである準共有者との間で、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め価格等の条件を通知すること、買取の意思がないときは第三者への譲渡が可能なこと、但し、その際の譲渡の条件は、既に通知した条件より譲受人に有利としない旨、合意がなされています。
・「御茶ノ水ソラシティ」については、本投資法人が、信託受益権の準共有持分の売却に際し、スポンサーを含む他の準共有者へ予め信託受益権の準共有持分の譲渡を希望する旨を通知すること、他の準共有者がかかる通知を受領してから30日以内に当該信託受益権の準共有持分の買取に関する合意が成立しなかった場合には第三者への譲渡が可能なこと等を内容とする旨、合意がなされています。

・「虎ノ門ファーストガーデン」、「大井町再開発ビル１号棟」及び「ラピロス六本木」については、他の区分所有者又は共有者（「虎ノ門ファーストガーデン」については、他の区分所有者及び共有者であるスポンサー）に対して、買取についての優先交渉権が付与されています。
・底地のみを保有している「ヒューリック九段ビル」の場合には、スポンサーである賃借人との間で、底地の譲渡に際し、予め賃借人に対して譲渡する意思を通知し、賃借人の希望があれば譲渡価格等について協議し、その間、第三者との譲渡交渉等が行えない旨、合意がなされています。
・有料老人ホーム（「アリア松原」、「トラストガーデン用賀の杜」、「トラストガーデン桜新町」、「トラストガーデン杉並宮前」、「トラストガーデン常磐松」、「SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉」、「チャームスイート新宿戸山」、「チャームスイート石神井公園」及び「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟）並びに「相鉄フレッサイン銀座七丁目」については、賃借人に対して、買取についての優先交渉権が付与されています。
・「東京西池袋ビルディング」については、建物区分所有権を区分所有者以外の第三者へ譲渡する場合は、譲渡先及びその時期について、予め他の区分所有者全員の承諾を得なければならない旨、合意がなされています。また、土地の所有権、地上権及び建物区分所有権を建設協定書の当事者以外の第三者へ譲渡する場合は、建設協定書の当事者全員の承認を得なければならない旨、合意がなされています。
・「品川シーズンテラス」については、共有持分等の譲渡につき他の共有者の承諾等を取得するなど一定の手続を経なければならない旨、合意がなされています。

h. 「賃貸借の概要」について
「賃貸借の概要」は、本投資法人の各保有資産について、特に記載のない限り第13期末現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、本投資法人が区分所有権又は（準）共有持分を保有する保有資産については、各保有資産における本投資法人の区分所有部分又は（準）共有持分に係る数値を記載しています。
・「総賃貸可能面積」は、第13期末現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、底地のみを保有する物件については底地の面積を記載しています。
・「稼働率」は、第13期末現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「代表的テナント」は、各保有資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上のマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、非開示としています。
・「テナント数」は、第13期末現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に基づき、保有資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるエンドテナントの総数を記載し、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分におけるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。また、底地のみを保有する物件については、土地賃借人の総数を記載しています。
・「総賃料収入（年換算）」は、第13期末現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、第13期末現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、非開示としています。
・「敷金・保証金」は、第13期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、非開示としています。
　また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、第13期末現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入（年換算）」「敷金・保証金」等を記載しています。また、「-」と記載している箇所は、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

i. 「鑑定評価書の概要」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った各不動産鑑定機関と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を四捨五入して記載しています。

j.「オペレーター」について

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

k.「バックアップオペレーター」について

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

l.「入居者の状況・施設の概況」について

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

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

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

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

物件名称	ヒューリック神谷町ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日 2016年３月15日 2018年10月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	55,250百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	66,100百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2005年３月18日
			信託期間満了日	2028年10月31日
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門四丁目３番13号			

土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目103番１他	建物	竣工年月	1985年４月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上11階地下２階
	容積率	500％		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	39,854.52㎡
	敷地面積	7,221.10㎡			
	所有形態	所有権（注２）		所有形態	所有権（注２）

PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社

特記事項
・本物件各所の鉄骨耐火被覆及び塔屋エレベーター機械室天井面において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、2020年７月に建物室内及び屋外で実施された濃度測定において、いずれの測定地点においても法定の基準値を下回っていることが確認されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	32,487.06㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	独立行政法人福祉医療機構	テナント数	23
総賃料収入（年換算）	2,770百万円	敷金・保証金	2,670百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注２）本投資法人は、本物件について、2014年２月７日付で信託受益権の準共有持分39.93％、2016年３月15日付で当該準共有持分30.07％、2018年10月16日付で当該準共有持分30.0％を取得しており、本投資法人に帰属する信託受益権の持分は合計で100.0％（完全保有）です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	66,100百万円
直接還元法による価格	67,800百万円
還元利回り	3.2％
DCF法による価格	65,300百万円
割引率	3.0％
最終還元利回り	3.4％
原価法による積算価格	63,100百万円
土地割合	96.8％
建物割合	3.2％

物件名称	ヒューリック九段ビル（底地）	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	11,100百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	13,100百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年２月７日
			信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅	東京メトロ東西線「九段下」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）	東京都千代田区九段北一丁目13番５号			

土地			建物		
	地番	東京都千代田区九段北一丁目12番11他		竣工年月	－
				構造	－
	建蔽率	100％・70％（注１）		階数	－
	容積率	700％・400％（注２）		用途	－
	用途地域	商業地域、第二種住居地域（注２）		延床面積	－
	敷地面積	3,351.07㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	－

PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	－

特記事項
・本件土地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,351.07㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ヒューリック株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	530百万円	敷金・保証金	265百万円

（注１）本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。また、用途地域が第二種住居地域である土地の建蔽率は本来60％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は70％となります。
（注２）東側道路境界から30ｍまでは用途地域が商業地域、建蔽率100％、容積率700％であり、東側道路境界から30ｍ超は用途地域が第二種住居地域、建蔽率70％、容積率400％です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	13,100百万円
直接還元法による価格	13,100百万円
還元利回り	3.4％
DCF法による価格	13,000百万円
割引率	3.0％
最終還元利回り	3.5％
原価法による積算価格	－
土地割合	－
建物割合	－

物件名称	虎ノ門ファーストガーデン	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	8,623百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	12,400百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年２月７日
			信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目７番12号			
土地 地番	東京都港区虎ノ門一丁目10番２他	建物	竣工年月	2010年８月
			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注２）		階数	地上12階地下２階
土地 容積率	800％・700％（注３）		用途	店舗・事務所
土地 用途地域	商業地域		延床面積	10,029.25㎡
土地 敷地面積	1,355.61㎡			
土地 所有形態	所有権（分有・一部所有権の共有）（注４）		所有形態	区分所有権（一部区分所有権の共有）（注５）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注６）	5,689.97㎡	稼働率（注６）	100.0％
代表的テナント	Jトラスト株式会社	テナント数	３
総賃料収入（年換算）（注６）	575百万円	敷金・保証金（注６）	423百万円

（注１）本投資法人が保有する区分所有権に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）路線から30ｍまでは800％、30ｍ超は700％です。
（注４）本物件は、複数の筆の土地上に建物が存在し、各土地が複数の者によって所有されている状態（分有）にありますが、そのうち本投資法人に帰属する敷地面積は約1,104.38㎡（一部共有部分を含みます。）であり、敷地全体に占める割合（登記簿上の面積換算）は約81.5％となります。
（注５）本投資法人に帰属する建物の登記薄上の専有面積は約5,531.53㎡（４～12階の全部及び１階の一部）であり、建物全体に占める割合（登記簿上の専有面積換算）は約81.4％となります。
（注６）総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	12,400百万円
直接還元法による価格	12,400百万円
還元利回り	3.2％
DCF法による価格	12,400百万円
割引率	2.9％
最終還元利回り	3.3％
原価法による積算価格	16,200百万円
土地割合	90.9％
建物割合	9.1％

物件名称	ラピロス六本木		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日 2016年９月16日		特定資産の種類	信託受益権（３つの信託の信託受益権につき、以下①、②及び③に区分のうえ記載）（注２）
取得価格	6,210百万円	信託受益権の概要	信託受託者（注２）	三井住友信託銀行株式会社（①～③共通）
鑑定評価額（注１） （価格時点）	10,400百万円 （2020年８月31日）		信託設定日（注２）	①2013年３月１日 ②2013年３月１日 ③2013年12月26日
			信託期間満了日（注２）	2024年２月29日（①～③共通）
最寄駅	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅　直結			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木六丁目１番24号			
土地 地番	東京都港区六本木六丁目311番11他	建物	竣工年月	1997年８月
			構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100%（注３）		階数	地上10階地下２階
土地 容積率	700%・500%（注４）		用途	店舗・事務所
土地 用途地域	商業地域		延床面積	12,958.90㎡
土地 敷地面積	1,933.68㎡			
土地 所有形態	所有権（分有・一部所有権の共有）・借地権（注５）		所有形態	区分所有権（一部区分所有権の共有）（注６）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 ・本物件の敷地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積（注７）	6,730.52㎡	稼働率（注７）		100.0%
代表的テナント	―	テナント数		15
総賃料収入（年換算）（注７）	644百万円	敷金・保証金（注７）		590百万円

（注１）本投資法人が保有する区分所有権に相当する金額を記載しています。

（注２）本物件は３つの異なる信託の信託受益権により構成されています。よって、「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」については、かかる３つの信託におけるそれぞれの信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

（注３）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。

（注４）北側接面道路の道路境界線より南方30mまでは700%、30m超は500%です。

（注５）本物件は、複数の筆の土地上に建物が存在し、各土地が複数の者によって所有されている状態（分有）にありますが、本投資法人は、2016年９月16日付でそのうち130.48㎡（一部共有部分を含みます。）を追加取得しており、本投資法人に帰属する敷地面積は1,671.25㎡（借地66.76㎡及び一部共有部分を含みます。）であり、敷地全体に占める割合（登記簿上の面積換算）は約86.4%です。なお、敷地面積には管理規約で定めた規約敷地を含みます。

（注６）本投資法人は、本物件について、2016年９月16日付で約859.11㎡（一部共有部分を含みます。）を追加取得しており、本投資法人に帰属する建物の専有面積は約6,936.86㎡（地下１階、２～７階及び９～10階の一部並びに８階の全部）であり、建物全体に占める割合（登記簿上の専有面積換算）は約84.0%です。

（注７）本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	10,400百万円
直接還元法による価格	10,500百万円
還元利回り	3.4%
DCF法による価格	10,200百万円
割引率	3.1%
最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格	12,200百万円
土地割合	94.5%
建物割合	5.5%

物件名称	ヒューリック高田馬場ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	3,900百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	5,120百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年２月７日
			信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅	JR山手線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）	東京都豊島区高田三丁目19番10号			
土地 地番	東京都豊島区高田三丁目735番１他	建物	竣工年月	1993年11月
			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	80％（注１）		階数	地上８階地下１階
土地 容積率	400％・300％（注２）		用途	事務所・駐車場
土地 用途地域	準工業地域		延床面積	8,090.38㎡
土地 敷地面積	1,952.77㎡			
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	5,369.71㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社ヤマハミュージックエンタテインメントホールディングス	テナント数	８
総賃料収入（年換算）	314百万円	敷金・保証金	194百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来60％ですが、当該土地の角地加算及び防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は80％となります。

（注２）北側道路境界から30ｍまでは400％、30ｍ超は300％です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	5,120百万円
直接還元法による価格	5,070百万円
還元利回り	3.9％
DCF法による価格	5,140百万円
割引率	3.7％
最終還元利回り	4.1％
原価法による積算価格	4,400百万円
土地割合	79.4％
建物割合	20.6％

物件名称	ヒューリック神田ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		3,780百万円	信託受益権の概要 信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		4,380百万円（2020年８月31日）	信託設定日	2013年12月17日
			信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅		東京メトロ銀座線「神田」駅　徒歩１分		
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田須田町一丁目16番地５		
土地	地番	東京都千代田区神田須田町一丁目16番６他	建物 竣工年月	2008年９月
			構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注１）	階数	地上９階
	容積率	800％・600％（注２）	用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域	延床面積	4,596.83㎡
	敷地面積	635.19㎡		
	所有形態	借地権	所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		3,728.36㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		岡村印刷工業株式会社	テナント数	12
総賃料収入（年換算）		271百万円	敷金・保証金	212百万円
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。 （注２）西側道路境界から20ｍまでは800％、20ｍ超は600％です。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額		4,380百万円		
直接還元法による価格		4,750百万円		
還元利回り		3.8％		
DCF法による価格		4,220百万円		
割引率		3.9％		
最終還元利回り		4.0％		
原価法による積算価格		4,860百万円		
借地権割合		86.2％		
建物割合		13.8％		

物件名称	ヒューリック神田橋ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	2,500百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	3,060百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年２月７日
			信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅	東京メトロ千代田線「大手町」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田錦町一丁目21番地１			
土地 地番	東京都千代田区神田錦町一丁目21番１	建物	竣工年月	2001年６月
			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注１）		階数	地上10階地下１階
土地 容積率	800％		用途	事務所・駐車場
土地 用途地域	商業地域		延床面積	3,478.34㎡（注２）
土地 敷地面積	424.99㎡			
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2,566.95㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社エデンレッドジャパン	テナント数	11
総賃料収入（年換算）	164百万円	敷金・保証金	127百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注２）延床面積に附属建物5.01㎡は含まれていません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	3,060百万円
直接還元法による価格	3,090百万円
還元利回り	3.6％
DCF法による価格	3,040百万円
割引率	3.4％
最終還元利回り	3.8％
原価法による積算価格	3,260百万円
土地割合	85.0％
建物割合	15.0％

物件名称	ヒューリック蛎殻町ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要			
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	2,210百万円	信託受益権の概要	信託受託者：みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	3,030百万円（2020年８月31日）		信託設定日：2014年２月７日 信託期間満了日：2024年２月29日
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅　徒歩２分		
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目28番５号		
土地 地番	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目28番４他	建物 竣工年月	1993年３月
		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注）	階数	地上９階地下１階
土地 容積率	700％	用途	銀行・事務所・車庫
土地 用途地域	商業地域	延床面積	4,345.12㎡
土地 敷地面積	683.17㎡		
土地 所有形態	所有権	所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。			
賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2,858.48㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	―	テナント数	10
総賃料収入（年換算）	191百万円	敷金・保証金	128百万円
（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。			
鑑定評価書の概要			
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額	3,030百万円		
直接還元法による価格	3,060百万円		
還元利回り	4.1％		
DCF法による価格	3,020百万円		
割引率	4.2％		
最終還元利回り	4.3％		
原価法による積算価格	3,270百万円		
土地割合	84.6％		
建物割合	15.4％		

物件名称	御茶ノ水ソラシティ	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年11月７日 2016年10月４日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		38,149百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１） （価格時点）		45,353百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2008年７月31日
				信託期間満了日	2029年３月31日
最寄駅		東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅　直結			
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田駿河台四丁目６番地１			
土地	地番	東京都千代田区神田駿河台四丁目６番１他	建物	竣工年月	2013年２月
				構造	鉄骨造
	建蔽率	100％（注２）		階数	地上23階地下２階
	容積率	970％（注３）		用途	事務所・校舎・集会所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	96,897.25㎡（注４）
	敷地面積	9,681.02㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分21.7％）（注５）		所有形態	所有権（準共有持分21.7％）（注５）
PM会社		大成建設株式会社 安田不動産株式会社 大成有楽不動産株式会社	マスターリース会社		大成建設株式会社

特記事項
・本物件の敷地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注６）	13,923.42㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	日本製紙株式会社	テナント数	26
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）本物件の土地の指定容積率は、本来南西側道路から30ｍ以内、北東側道路から20ｍ以内は600％、南西側道路から30ｍ超、北東側道路から20ｍ超は500％ですが、本物件は都市再生特別地区の指定を受けているため、容積率は970％へ緩和されています。
（注４）延床面積に附属建物41.44㎡は含まれていません。
（注５）本投資法人は、本物件について、2014年11月７日付で信託受益権の準共有持分13.0％、2016年10月４日付で当該準共有持分8.7％を取得しており、本投資法人に帰属する信託受益権の準共有持分は合計で21.7％です。
（注６）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注７）	45,353百万円
直接還元法による価格（注８）	45,787百万円
還元利回り	3.1％
DCF法による価格（注８）	44,919百万円
割引率	2.8％
最終還元利回り	3.2％
原価法による積算価格（注８）	37,107百万円
土地割合	83.7％
建物割合	16.3％

（注７）　本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7％）に相当する価格を記載しています。
（注８）　一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（21.7％）を乗じて算定しています。

物件名称	ヒューリック東上野一丁目ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年10月16日 2018年６月29日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,678百万円（注１）	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,200百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年９月５日
				信託期間満了日	2024年10月31日
最寄駅		都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		東京都台東区東上野一丁目７番15号			
土地	地番	東京都台東区東上野一丁目15番１他	建物	竣工年月	1988年７月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注２）		階数	地上８階
	容積率	600％・500％（注３）		用途	店舗・事務所・駐車場・居宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,914.50㎡
	敷地面積	714.74㎡			
	所有形態	所有権・所有権（共有）（注１）		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,137.09㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社きらぼし銀行	テナント数	９
総賃料収入（年換算）	179百万円	敷金・保証金	163百万円

（注１）本投資法人は、2018年６月29日付で、本物件の隣地の共有持分（50.0％）を取得価格7.5百万円で取得しており、「取得価格」には、当該共有持分の取得価格も含めて百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）南側道路から30ｍまでは600％、それを超える部分は500％です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,200百万円
直接還元法による価格	3,240百万円
還元利回り	3.8％
DCF法による価格	3,150百万円
割引率	3.6％
最終還元利回り	4.0％
原価法による積算価格	2,740百万円
土地割合	89.2％
建物割合	10.8％

物件名称	東京西池袋ビルディング	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2015年３月31日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	1,580百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	2,020百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2015年３月31日
			信託期間満了日	2025年３月31日
最寄駅	JR線「池袋」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）	東京都豊島区西池袋一丁目７番７号			
土地 地番	東京都豊島区西池袋一丁目７番１他	建物	竣工年月	1990年10月
			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注２）		階数	地上14階地下３階
土地 容積率	800％		用途	事務所・店舗・駐車場・地域冷暖房施設・倉庫
土地 用途地域	商業地域		延床面積	15,743.10㎡
土地 敷地面積	1,581.00㎡			
土地 所有形態	所有権（分有）・地上権（準共有）（注３）		所有形態	区分所有権（一部区分所有権の共有）（注４）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注５）	1,429.74㎡	稼働率（注５）	100.0％
代表的テナント	ＳＭＢＣ日興証券株式会社	テナント数	３
総賃料収入（年換算）（注５）	111百万円	敷金・保証金（注５）	195百万円

（注１）本投資法人が保有する区分所有権に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）本物件は、複数の筆の土地上に建物が存在し、各土地が複数の者によって所有されている状態（分有）にありますが、そのうち本投資法人に帰属する敷地面積は142.10㎡であり、敷地全体に占める割合（登記簿上の面積換算）は約9.0％です。なお、本敷地全体には地上権が設定されており、他の土地所有者との準共有（本投資法人の帰属持分は100万分の77157）となっていますが、相殺により地代の負担はありません。
（注４）本投資法人が保有する建物の登記簿上の専有面積は1,479.2㎡（地下３階～１階の一部及び14階の全部）であり、建物全体に占める割合（登記簿上の専有面積換算）は約13.1％となります。
（注５）本投資法人が保有する区分所有権に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,020百万円
直接還元法による価格	2,050百万円
還元利回り	4.0％
DCF法による価格	1,990百万円
割引率	3.8％
最終還元利回り	4.2％
原価法による積算価格	1,540百万円
土地割合	87.6％
建物割合	12.4％

物件名称	ヒューリック虎ノ門ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2015年12月25日 2016年９月１日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		18,310百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		22,000百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2005年３月30日
				信託期間満了日	2026年９月30日
最寄駅		東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅　徒歩１分		
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目１番18号		
土地	地番	東京都港区虎ノ門一丁目108番３他	建物	竣工年月	2015年５月
				構造	鉄骨造
	建蔽率	100%（注１）		階数	地上11階地下１階
	容積率	800%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	12,094.79㎡
	敷地面積	1,348.17㎡			
	所有形態	所有権（注２）		所有形態	所有権（注２）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		8,574.65㎡	稼働率		100.0%
代表的テナント		リテールシステムサービス株式会社	テナント数		12
総賃料収入（年換算）		921百万円	敷金・保証金		654百万円
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。 （注２）本投資法人は、本物件について、2015年12月25日付で信託受益権の準共有持分70.0%、2016年９月１日付で当該準共有持分30.0%を取得しており、本投資法人に帰属する信託受益権の持分は合計で100%（完全保有）です。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額		22,000百万円		
直接還元法による価格		22,200百万円		
還元利回り		3.0%		
DCF法による価格		21,800百万円		
割引率		2.7%		
最終還元利回り		3.1%		
原価法による積算価格		24,500百万円		
土地割合		88.9%		
建物割合		11.1%		

物件名称	ヒューリック渋谷一丁目ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2017年３月31日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		5,100百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,700百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年３月31日
				信託期間満了日	2027年３月31日
最寄駅		東急東横線他「渋谷」駅　徒歩５分		
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷一丁目３番９号		
土地	地番	東京都渋谷区渋谷一丁目３番１	建物	竣工年月	1993年８月
				構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上７階地下２階
	容積率	500％（注２）		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	4,041.59㎡
	敷地面積	819.47㎡		
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		2,817.65㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		ソーシャルワイヤー株式会社	テナント数	６
総賃料収入（年換算）		243百万円	敷金・保証金	187百万円
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。 （注２）本物件の土地の指定容積率は本来500％ですが、前面道路幅員等に基づき適用される基準容積率は約471％となります。				

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,700百万円
直接還元法による価格	5,960百万円
還元利回り	3.4％
DCF法による価格	5,590百万円
割引率	3.5％
最終還元利回り	3.6％
原価法による積算価格	5,810百万円
土地割合	87.3％
建物割合	12.7％

物件名称	ヒューリック東日本橋ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2017年３月31日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	3,480百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	3,760百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年３月31日
			信託期間満了日	2027年３月31日
最寄駅	都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）	東京都中央区東日本橋一丁目１番５号			
土地 地番	東京都中央区東日本橋一丁目119番１他	建物	竣工年月	1996年11月
			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注）		階数	地上９階地下１階
土地 容積率	700％		用途	事務所・駐車場
土地 用途地域	商業地域		延床面積	5,520.29㎡
土地 敷地面積	748.93㎡			
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 ・本物件の敷地の一部には、東京都を地上権者とし、地下鉄道施設所有を目的とする地上権が設定されています。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,681.20㎡	稼働率	93.9％
代表的テナント	キョーラク株式会社	テナント数	7
総賃料収入（年換算）	175百万円	敷金・保証金	121百万円

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

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,760百万円
直接還元法による価格	3,960百万円
還元利回り	4.1％
DCF法による価格	3,680百万円
割引率	4.2％
最終還元利回り	4.3％
原価法による積算価格	4,100百万円
土地割合	82.4％
建物割合	17.6％

物件名称	ヒューリック神保町ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2017年４月28日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		1,460百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,710百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年４月28日
				信託期間満了日	2027年４月30日
最寄駅		東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄三田線他「神保町」駅　徒歩２分		
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田神保町二丁目２番地31		
土地	地番	東京都千代田区神田神保町二丁目２番29他	建物	竣工年月	1989年９月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上８階地下１階
	容積率	700％		用途	店舗・事務所・居宅・倉庫・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	1,893.84㎡
	敷地面積	384.16㎡			
	所有形態	所有権（注２）		所有形態	区分所有権（注２）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,561.38㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		株式会社EFAラボラトリーズ	テナント数		８
総賃料収入（年換算）		78百万円	敷金・保証金		56百万円
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。 （注２）本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体（100％）を保有しています。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額		1,710百万円		
直接還元法による価格		1,740百万円		
還元利回り		3.8％		
DCF法による価格		1,680百万円		
割引率		3.6％		
最終還元利回り		4.0％		
原価法による積算価格		1,410百万円		
土地割合		90.9％		
建物割合		9.1％		

物件名称	ヒューリック銀座７丁目ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2018年３月29日 2019年６月28日 2019年９月27日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		21,080百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１） （価格時点）		21,280百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2018年３月29日
				信託期間満了日	2029年９月30日
最寄駅		東京メトロ銀座線他「銀座」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座七丁目３番５号			
土地	地番	東京都中央区銀座七丁目102番１他	建物	竣工年月	1962年９月（注２）
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（注２）
	建蔽率	100％（注３）		階数	地上９階地下５階
	容積率	1,100％（注４）		用途	事務所・店舗・倉庫・電気室・機械室・作業室
	用途地域	商業地域		延床面積	19,790.85㎡（注４）
	敷地面積	1,492.71㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分95.0％）（注５）		所有形態	区分所有権（準共有持分95.0％）（注５）（注６）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社

特記事項

・本物件の実際の使用容積率は1,217.39％であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。

・本物件の一部において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、2020年８月の粉塵濃度測定において、いずれの測定地点においてもアスベスト状繊維濃度は一般環境中と同程度又はそれ以下であることが確認されています。

・本物件の南東側「外堀通り」の地下に都市計画法第11条に定める都市施設に該当する駐車場があり、これと接続する目的で本物件に設置された地上１階から地下１階の階段及び通路も都市施設に該当するため、将来建物を建て替える際には、現状と同様の通路等を設置する必要があります。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注７）	11,405.68㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	－	テナント数	４
総賃料収入（年換算）（注７）	1,022百万円	敷金・保証金（注７）	572百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0％）に相当する価格を記載しています。

（注２）2009年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。

（注３）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。

（注４）本物件の土地の指定容積率は本来800％ですが、機能更新型高度利用地区（銀座Ａ地区）の指定を受けているため、容積率は1,100％へ緩和されています。なお、本物件の実際の使用容積率は1,217.39％であり、基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。

（注５）本投資法人は、本物件について、2018年３月29日付で信託受益権の準共有持分50.0％、2019年６月28日付で当該準共有持分25.0％、2019年９月27日付で当該準共有持分20.0％を取得しており、本投資法人に帰属する信託受益権の持分は合計で95.0％です。

（注６）本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地を一体として、信託受益権の準共有持分95.0％を保有しています。

（注７）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注８）	21,280百万円
直接還元法による価格（注９）	21,565百万円
還元利回り	3.2%
DCF法による価格（注９）	20,995百万円
割引率	3.0%
最終還元利回り	3.3%
原価法による積算価格（注９）	25,080百万円
土地割合	97.3%
建物割合	2.7%

（注８） 本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する価格を記載しています。

（注９） 一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（95.0%）を乗じて算定しています。

物件名称	品川シーズンテラス	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要				
取得年月日	2018年９月10日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	6,100百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	6,225百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2018年９月10日
			信託期間満了日	2028年９月30日
最寄駅	JR各線他「品川」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）	東京都港区港南一丁目２番70号			
土地 地番	東京都港区港南一丁目２番６	建物	竣工年月	2015年１月
			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	70％（注２）		階数	地上32階地下１階
土地 容積率	400％		用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所
土地 用途地域	準工業地域		延床面積	202,666.94㎡（注３）
土地 敷地面積	49,547.86㎡（注４）			
土地 所有形態	借地権及び使用借権（準共有）（準共有持分25.0％）（注５）		所有形態	区分所有権（共有）（準共有持分25.0％）（注６）
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	マスターリース会社		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社等（注７）

特記事項

・信託受託者は、前所有者であるヒューリック株式会社からマスターリース契約上の地位及び各エンドテナントとの賃貸借契約上の地位を承継しています。将来において、マスターリース契約上の地位又は各エンドテナントとの賃貸借契約上の地位を譲渡する場合、他の共有者又は各エンドテナントの承諾が必要となる場合があります。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注８）	3,196.54㎡	稼働率（注９）	100.0％
代表的テナント	－	テナント数	－
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0％）に相当する価格を記載しています。

（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来60％ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は70％となります。

（注３）延床面積には、倉庫を用途とする鉄筋コンクリート造地下１階建の建物（49.70㎡）は含まれていません。

（注４）上記は敷地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61㎡及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25㎡の合計です。

（注５）本投資法人に帰属する土地は、土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5％）及び使用貸借契約に基づく通路、緑地、倉庫等の設置や管理、イベント等での使用を目的とする建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0％）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0％です。

（注６）本投資法人に帰属する建物は、１階から３階の店舗、集会所、診療所並びに６階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0％）並びに５階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4％）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0％です。

（注７）本物件の５階の東京都保有部分並びに11階から17階及び27階から31階は、マスターリース契約に基づき、東京都以外の一棟の建物の共有者である４社が一括して賃借し又は利用権限の付与を受け、当該４社が共有している他の階と合わせて各エンドテナントに賃貸されていますが、一棟の建物全体がエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社により管理運営されています。

（注８）本物件は、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する共有持分割合に応じて収益を分配しているため、総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0％）に相当するエンドテナントの数値を記載しています。

（注９）一棟の建物全体のエンドテナントの数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注10）	6,225百万円
直接還元法による価格（注11）	6,275百万円
還元利回り	3.5%
DCF法による価格（注11）	6,150百万円
割引率	3.2%
最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格（注11）	5,525百万円
土地（借地権）割合	66.8%
建物割合	33.2%

（注10）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当する価格を記載しています。

（注11）区分所有建物及びその敷地の共有持分に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（25.0%）を乗じて算定しています。

物件名称	ヒューリック五反田山手通ビル（注１）	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2018年10月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		3,450百万円	信託受益権の概要	信託受託者	－
鑑定評価額（価格時点）		3,530百万円（2020年８月31日）		信託設定日	－
				信託期間満了日	－
最寄駅		東急池上線「大崎広小路」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田一丁目21番８号			
土地	地番	東京都品川区西五反田一丁目21番２他	建物	竣工年月	1996年３月
				構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％・80％（注２）（注３）		階数	地上８階地下１階
	容積率	500％・300％（注３）		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域・準工業地域（注３）		延床面積	4,495.35㎡
	敷地面積	940.43㎡			
	所有形態	借地権（85.1％）・所有権（14.9％）		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社

特記事項
・本物件の借地権対象土地の所有者との間で、一定の場合にその承諾を取得する義務等を合意しています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,296.01㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	アディッシュ株式会社	テナント数	７
総賃料収入（年換算）	208百万円	敷金・保証金	131百万円

（注１）物件名称については、2019年５月31日付で「ＫＳＳ五反田ビル」から表記の名称に変更しています。
（注２）本物件のうち用途地域が商業地域である土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。また、用途地域が準工業地域である土地の指定建蔽率は本来60％ですが、当該土地の角地加算及び防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は80％となります。
（注３）南側道路境界から30m以内は用途地域が商業地域、建蔽率100％、容積率500％であり、南側道路境界から30m超は用途地域が準工業地域、建蔽率80％、容積率300％です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	3,530百万円
直接還元法による価格	3,780百万円
還元利回り	3.7％
DCF法による価格	3,420百万円
割引率	3.4％
最終還元利回り	3.8％
原価法による積算価格	3,270百万円
土地（所有権）割合	17.1％
土地（借地権）割合	68.2％
建物割合	14.8％

物件名称	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2018年11月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,980百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）		4,310百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2004年２月４日
				信託期間満了日	2026年12月31日
最寄駅		東京メトロ銀座線他「三越前」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本町一丁目９番４号			
土地	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目６番１	建物	竣工年月	1964年１月（注２）
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（注２）
	建蔽率	100％（注３）		階数	地上10階地下１階
	容積率	800％（注４）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	9,869.38㎡
	敷地面積	1,057.71㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分50.0％）		所有形態	所有権（準共有持分50.0％）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社

特記事項
・本物件の実際の使用容積率は877.04％であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注５）	3,702.25㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	－	テナント数	13
総賃料収入（年換算）（注５）	204百万円	敷金・保証金（注５）	143百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する価格を記載しています。
（注２）2006年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
（注３）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注４）本物件の実際の使用容積率は877.04％であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。
（注５）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（注６）	4,310百万円
直接還元法による価格（注７）	4,390百万円
還元利回り	3.9％
DCF法による価格（注７）	4,280百万円
割引率	3.7％
最終還元利回り	4.1％
原価法による積算価格（注７）	4,680百万円
土地割合	97.8％
建物割合	2.2％

（注６）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する価格を記載しています。
（注７）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0％）を乗じて算定しています。

物件名称	番町ハウス		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2018年11月１日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		2,750百万円	信託受益権の概要 信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,180百万円（2020年８月31日）	信託設定日	2018年11月１日
			信託期間満了日	2028年10月31日
最寄駅		東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅　徒歩３分		
所在地（住居表示）		東京都千代田区一番町29番地１		
土地	地番	東京都千代田区一番町29番１	建物 竣工年月	1989年８月
			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注１）	階数	地上７階地下２階
	容積率	500％	用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域	延床面積	2,758.04㎡
	敷地面積	489.38㎡		
	所有形態	所有権	所有形態	区分所有権（注２）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,949.01㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		－	テナント数	３
総賃料収入（年換算）		－	敷金・保証金	128百万円
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。 （注２）本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体（100％）を保有しています。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額		3,180百万円		
直接還元法による価格		3,220百万円		
還元利回り		3.7％		
DCF法による価格		3,160百万円		
割引率		3.5％		
最終還元利回り		3.9％		
原価法による積算価格		2,720百万円		
土地割合		91.8％		
建物割合		8.2％		

物件名称	恵比寿南ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2018年12月27日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		2,420百万円	信託受益権の概要 信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,550百万円（2020年８月31日）	信託設定日	2014年６月25日
			信託期間満了日	2028年12月31日
最寄駅		東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩４分		
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番18号		
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番２他	建物 竣工年月	1992年９月
			構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	70%（注１）	階数	地上４階地下２階
	容積率	300%	用途	事務所
	用途地域	第一種住居地域	延床面積	1,617.79㎡
	敷地面積	549.95㎡		
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,629.09㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント		－	テナント数	１
総賃料収入（年換算）		－	敷金・保証金	－
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来60%ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は70%となります。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額		2,550百万円		
直接還元法による価格		2,660百万円		
還元利回り		3.8%		
DCF法による価格		2,500百万円		
割引率（注２）		3.8%		
最終還元利回り		3.9%		
原価法による積算価格		2,530百万円		
土地割合		90.8%		
建物割合		9.2%		

（注２）「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～２年度は3.6%、３年度～８年度は3.7%、９年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では９年度～11年度の数値（3.8%）を記載しています。

物件名称	ヒューリック飯田橋ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2019年６月28日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		1,450百万円	信託受益権の概要 信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,490百万円（2020年８月31日）	信託設定日	2019年６月28日
			信託期間満了日	2029年６月30日
最寄駅		東京メトロ東西線「飯田橋」駅　徒歩４分		
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋二丁目６番６号		
土地	地番	東京都千代田区飯田橋二丁目12番４	建物 竣工年月	1991年２月
			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注）	階数	地上９階地下１階
	容積率	700％	用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域	延床面積	1,521.41㎡
	敷地面積	228.17㎡		
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,431.94㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		－	テナント数	８
総賃料収入（年換算）		82百万円	敷金・保証金	57百万円
（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額		1,490百万円		
直接還元法による価格		1,560百万円		
還元利回り		3.9％		
DCF法による価格		1,460百万円		
割引率		4.0％		
最終還元利回り		4.1％		
原価法による積算価格		1,430百万円		
土地割合		88.2％		
建物割合		11.8％		

物件名称	ヒューリック浅草橋ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2019年12月20日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		4,750百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）		4,970百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2019年12月20日
				信託期間満了日	2029年12月31日
最寄駅		JR総武本線「浅草橋」駅　徒歩１分		
所在地（住居表示）		東京都台東区浅草橋一丁目22番16号		
土地	地番	東京都台東区浅草橋一丁目24番３他	建物	竣工年月	2013年２月
				構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注２）		階数	地上12階地下２階
	容積率	577.23％（注３）		用途	事務所・集会所・店舗・駐車場・駐輪場
	用途地域	商業地域		延床面積	19,179.43㎡
	敷地面積	2,912.30㎡		
	所有形態	借地権（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23条第１項に定める事業用定期借地権）（準共有持分50.0％）		所有形態	所有権（準共有持分50.0％）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 ・本物件の土地上に、所有者である東京都台東区からヒューリック株式会社に対する定期借地権（借地借家法第22条）が設定され、ヒューリック株式会社から信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して事業用定期借地権（借地借家法第23条第１項）が設定されています。そのため、信託受託者は、借地権の存続期間の満了日（2064年12月31日）に、土地を更地の状態で返還する義務を負っています。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積（注４）		5,280.72㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		―	テナント数	11
総賃料収入（年換算）（注４）		354百万円	敷金・保証金（注４）	193百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）本物件の土地の指定容積率は本来500％ですが、建築基準法第59条の２第１項の特例による許可を受けており、577.23％に緩和されています。
（注４）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注５）	4,970百万円
直接還元法による価格（注６）（注７）	4,900百万円
還元利回り（注７）	4.9%
DCF法による価格（注６）	5,000百万円
割引率	4.9%
原価法による積算価格（注６）	4,470百万円
土地割合	10.7%
建物割合	89.3%

（注５）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する金額を記載しています。

（注６）一棟の転借地権付建物（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）を乗じて算定しています。

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

物件名称	ヒューリック恵比寿ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）
特定資産の概要				
取得年月日		2019年12月20日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		1,275百万円	信託受益権の概要 信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,350百万円（2020年８月31日）	信託設定日	2019年12月20日
			信託期間満了日	2029年12月31日
最寄駅		JR山手線他「恵比寿」駅　徒歩６分		
所在地（住居表示）		東京都渋谷区東三丁目15番７号		
土地	地番	東京都渋谷区東三丁目23番２他	建物 竣工年月	1992年２月
			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注）	階数	地上７階
	容積率	500％	用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域	延床面積	1,154.66㎡
	敷地面積	234.23㎡		
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社	ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,059.22㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		―	テナント数	７
総賃料収入（年換算）		71百万円	敷金・保証金	54百万円
（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		シービーアールイー株式会社		
鑑定評価額		1,350百万円		
直接還元法による価格		1,400百万円		
還元利回り		3.8％		
DCF法による価格		1,350百万円		
割引率		3.6％		
最終還元利回り		3.9％		
原価法による積算価格		963百万円		
土地割合		93.1％		
建物割合		6.9％		

物件名称	ヒューリック両国ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2020年３月26日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		5,610百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）		5,778百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2020年３月26日
				信託期間満了日	2030年３月31日
最寄駅		都営地下鉄大江戸線「両国」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		東京都墨田区両国四丁目31番11号			
土地	地番	東京都墨田区両国四丁目３番５	建物	竣工年月	2010年１月
				構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注２）		階数	地上９階地下１階
	容積率	600％・500％（注３）		用途	事務所・銀行・駐車場・機械室
	用途地域	商業地域		延床面積	7,327.29㎡
	敷地面積	932.40㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分90.0％）		所有形態	所有権（準共有持分90.0％）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社

特記事項

・本物件の基準容積率は597.41％であるのに対し、実際の使用容積率は約745.16％であり、新築時には適法であったものの、南側道路の拡幅に伴う都市計画道路の土地収用により敷地面積が減少したため、基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注４）	4,569.34㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	―	テナント数	６
総賃料収入（年換算）（注４）	286百万円	敷金・保証金（注４）	203百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する金額を記載しています。

（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。

（注３）南側道路及び東側道路境界より20mまでは600％、20m超は500％です。なお、本物件の基準容積率は597.41％であるのに対し、実際の使用容積率は約745.16％であり、新築時には適法であったものの、南側道路の拡幅に伴う都市計画道路の土地収用により敷地面積が減少したため、基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。

（注４）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注５）	5,778百万円
直接還元法による価格（注６）	5,877百万円
還元利回り	3.8％
DCF法による価格（注６）	5,679百万円
割引率	3.6％
最終還元利回り	4.0％
原価法による積算価格（注６）	5,139百万円
土地割合	67.0％
建物割合	33.0％

（注５）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する金額を記載しています。

（注６）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（90.0％）を乗じて算定しています。

物件名称	ヒューリック浅草橋江戸通	分類	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）

特定資産の概要					
取得年月日		2020年３月26日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		5,420百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）		5,598百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2020年３月26日
				信託期間満了日	2030年３月31日
最寄駅		都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都台東区浅草橋一丁目30番９号			
土地	地番	東京都台東区浅草橋一丁目20番５他	建物	竣工年月	2015年９月
				構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注２）		階数	地上12階地下１階
	容積率	700％		用途	共同住宅・銀行・診療所
	用途地域	商業地域		延床面積	6,697.91㎡
	敷地面積	777.33㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分90.0％）		所有形態	所有権（準共有持分90.0％）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注３）	3,956.73㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社コスモスイニシア	テナント数	５
総賃料収入（年換算）（注３）	270百万円	敷金・保証金（注３）	130百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注４）	5,598百万円
直接還元法による価格（注５）	5,715百万円
還元利回り	3.9％
DCF法による価格（注５）	5,472百万円
割引率	3.6％
最終還元利回り	4.0％
原価法による積算価格（注５）	5,436百万円
土地割合	71.7％
建物割合	28.3％

（注４）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する金額を記載しています。
（注５）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（90.0％）を乗じて算定しています。

物件名称	大井町再開発ビル２号棟	分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		9,456百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		11,900百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年２月７日
				信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅		JR京浜東北線「大井町」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都品川区東大井五丁目20番１号			
土地	地番	東京都品川区東大井五丁目２番	建物	竣工年月	1989年９月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	90%（注１）		階数	地上８階地下２階
	容積率	700%・600%（注２）		用途	百貨店・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	15,444.28㎡（注３）
	敷地面積	2,072.55㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要（注４）			
総賃貸可能面積	14,485.66㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	ヒューリック株式会社	テナント数	１（３）
総賃料収入（年換算）	624百万円	敷金・保証金	656百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であること及び高度利用地区内であることから都市計画法に定められた範囲内で緩和され、適用される建蔽率は90%となります。
（注２）北側路線から20mまで700%、20m超は600%です。
（注３）延床面積に附属建物1.17㎡は含まれていません。
（注４）本物件の賃貸借については、エンドテナントの賃料の変動にかかわらずマスターリース会社から一定の賃料を受け取る固定型マスターリースとなっています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	11,900百万円
直接還元法による価格	12,200百万円
還元利回り	4.0%
DCF法による価格	11,700百万円
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	11,900百万円
土地割合	89.4%
建物割合	10.6%

物件名称	大井町再開発ビル１号棟	分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	6,166百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	7,230百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2010年11月25日
			信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅	JR京浜東北線「大井町」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）	東京都品川区東大井五丁目18番１号			
土地 地番	東京都品川区東大井五丁目１番	建物	竣工年月	1989年９月
			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	90%（注２）		階数	地上10階地下３階
土地 容積率	700%・600%（注３）		用途	店舗
土地 用途地域	商業地域		延床面積	40,945.05㎡
土地 敷地面積	5,054.56㎡			
土地 所有形態	所有権（共有）（注４）		所有形態	区分所有権（共有）（注５）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要（注６）			
総賃貸可能面積（注７）	10,612.67㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	ヒューリック株式会社	テナント数	１（２）
総賃料収入（年換算）（注７）	438百万円	敷金・保証金（注７）	529百万円

（注１）本投資法人が保有する共有持分に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であること及び高度利用地区内であることから都市計画法に定められた範囲内で緩和され、適用される建蔽率は90%となります。
（注３）西側及び南側道路境界から20mまでは700%、20m超は600%です。
（注４）本投資法人に帰属する敷地面積は約2,381.67㎡であり、敷地全体に占める割合（登記簿上の面積換算）は約47.1%です。
（注５）本投資法人に帰属する建物の登記簿上の専有面積は、店舗部分：約11,983.44㎡（地下２階から８階までの一部）、駐車場部分：約1,911.07㎡（地下１階から地下３階までの一部）であり、建物全体に占める割合（登記簿上の専有面積換算）はそれぞれ約82.6%、約35.3%です。
（注６）本物件の賃貸借については、エンドテナントの賃料の変動にかかわらずマスターリース会社から一定の賃料を受け取る固定型マスターリースとなっています。
（注７）本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,230百万円
直接還元法による価格	7,420百万円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	7,150百万円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格	7,010百万円
土地割合	87.2%
建物割合	12.8%

物件名称	ダイニングスクエア秋葉原ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,200百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,990百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2005年９月27日
				信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅		JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番地２			
土地	地番	東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番２	建物	竣工年月	1993年６月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上９階地下２階
	容積率	480％（注２）		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	2,354.88㎡
	敷地面積	448.74㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2,169.41㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	－	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注２）前面道路の幅員が約８ｍであるため、容積率は480％となります。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,990百万円
直接還元法による価格	4,060百万円
還元利回り	3.7％
DCF法による価格	3,920百万円
割引率	3.5％
最終還元利回り	3.9％
原価法による積算価格	2,730百万円
土地割合	94.1％
建物割合	5.9％

物件名称	ヒューリック神宮前ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）
特定資産の概要				
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		2,660百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,600百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2013年６月28日
				信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅		東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅　徒歩７分		
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前五丁目17番９号		
土地	地番	東京都渋谷区神宮前五丁目17番11他	建物	竣工年月	2000年９月
				構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	建蔽率	60％		階数	地上６階地下２階
	容積率	300％		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	1,931.78㎡
	敷地面積	658.77㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,656.24㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		株式会社ユナイテッドアローズ	テナント数		５
総賃料収入（年換算）		159百万円	敷金・保証金		82百万円
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額		3,600百万円		
直接還元法による価格		3,730百万円		
還元利回り		3.3％		
DCF法による価格		3,550百万円		
割引率		3.4％		
最終還元利回り		3.5％		
原価法による積算価格		3,760百万円		
土地割合		93.2％		
建物割合		6.8％		

物件名称	ヒューリック新宿三丁目ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）
特定資産の概要				
取得年月日		2014年10月16日 2020年２月13日	特定資産の種類	信託受益権、不動産
取得価格		6,690百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		8,040百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2010年７月30日
				信託期間満了日	2024年10月31日
最寄駅		東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅　徒歩１分		
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿三丁目17番２号		
土地	地番	東京都新宿区 新宿三丁目17番４他	建物	竣工年月	1983年６月
				構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100%（注１）		階数	地上７階地下１階
	容積率	800%		用途	店舗・事務所・倉庫
	用途地域	商業地域		延床面積	1,493.90㎡
	敷地面積	250.78㎡			
	所有形態	所有権（注２）、借地権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,351.15㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	株式会社マツモトキヨシ	テナント数	４
総賃料収入（年換算）	346百万円	敷金・保証金	208百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注２）本投資法人は、本物件について、2020年２月13日付で底地の一部を追加取得したことにより、土地の約73.6%（敷地面積ベース）を所有権化しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	8,040百万円
直接還元法による価格	8,240百万円
還元利回り	3.3%
DCF法による価格	7,830百万円
割引率	3.0%
最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格	7,900百万円
土地割合	99.0%
建物割合	1.0%

物件名称	横浜山下町ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）
特定資産の概要				
取得年月日		2014年10月16日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		4,850百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,160百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2013年９月25日
				信託期間満了日	2024年10月31日
最寄駅		横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅　徒歩１分		
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市中区山下町36番地１		
土地	地番	神奈川県横浜市中区山下町36番１他	建物	竣工年月	1993年７月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注）		階数	地上７階地下２階
	容積率	600％		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	8,583.54㎡
	敷地面積	1,350.57㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		8,958.70㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		株式会社バーニーズジャパン	テナント数		１
総賃料収入（年換算）		－	敷金・保証金		－
（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額		5,160百万円		
直接還元法による価格		5,230百万円		
還元利回り		4.3％		
DCF法による価格		5,090百万円		
割引率		4.1％		
最終還元利回り		4.5％		
原価法による積算価格		3,580百万円		
土地割合		65.8％		
建物割合		34.2％		

物件名称	オーキッドスクエア		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）
特定資産の概要				
取得年月日		2016年３月30日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		3,502百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,870百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2014年８月29日
				信託期間満了日	2026年３月31日
最寄駅		東京メトロ日比谷線「日比谷」駅　徒歩３分		
所在地（住居表示）		東京都千代田区有楽町一丁目２番11号		
土地	地番	東京都千代田区有楽町一丁目14番20	建物	竣工年月	2009年１月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100%（注１）		階数	地上８階地下１階
	容積率	827%（注２）		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,483.67㎡
	敷地面積	237.15㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,334.88㎡	稼働率	65.1%
代表的テナント	－	テナント数	３
総賃料収入（年換算）	115百万円	敷金・保証金	56百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注２）本物件の土地の指定容積率は本来900%ですが、前面道路幅員等に基づき適用される基準容積率は827%となります。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	3,870百万円
直接還元法による価格	3,950百万円
還元利回り	3.5%
DCF法による価格	3,830百万円
割引率	3.3%
最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	3,880百万円
土地割合	93.5%
建物割合	6.5%

物件名称	ヒューリック等々力ビル		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）
特定資産の概要				
取得年月日		2016年12月27日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		1,200百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,380百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2016年12月27日
				信託期間満了日	2026年12月31日
最寄駅		東急大井町線「等々力」駅　徒歩１分		
所在地（住居表示）		東京都世田谷区等々力三丁目５番２号		
土地	地番	東京都世田谷区等々力三丁目86番１	建物	竣工年月	1990年８月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	90％（注）		階数	地上３階地下２階
	容積率	300％		用途	店舗・事務所・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,398.48㎡
	敷地面積	851.33㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		1,676.02㎡	稼働率		100.0％
代表的テナント		JR東日本スポーツ株式会社	テナント数		８
総賃料収入（年換算）		94百万円	敷金・保証金		69百万円
（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は90％となります。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額		1,380百万円		
直接還元法による価格		1,410百万円		
還元利回り		4.5％		
DCF法による価格		1,370百万円		
割引率		4.6％		
最終還元利回り		4.7％		
原価法による積算価格		1,550百万円		
土地割合		82.5％		
建物割合		17.5％		

物件名称	ヒューリック大森ビル	分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）

特定資産の概要					
取得年月日		2017年３月31日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,420百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,700百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年３月31日
				信託期間満了日	2027年３月31日
最寄駅		JR京浜東北線「大森」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		東京都品川区南大井六丁目28番12号			
土地	地番	東京都品川区南大井六丁目１番７	建物	竣工年月	2017年１月
				構造	鉄骨造
	建蔽率	100%（注１）		階数	地上９階
	容積率	600%・500%（注２）		用途	診療所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,785.82㎡
	敷地面積	462.21㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要（注３）			
総賃貸可能面積	2,666.52㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	ヒューリック株式会社（注４）	テナント数	７
総賃料収入（年換算）	192百万円	敷金・保証金	143百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
（注２）西側道路境界より20mまでは600%、20m超は500%です。
（注３）本物件の建物の１階、３階、４階及び５階の各貸室の賃貸借については、マスターリース契約締結日から５年間（以下「賃料固定期間」といいます。）は、エンドテナントの賃料の変動にかかわらずマスターリース会社から一定の賃料を受け取る固定型マスターリースとなっています。したがって、当該各貸室については、マスターリース会社としてのヒューリック株式会社をエンドテナントとみなして、総賃貸可能面積、稼働率、テナント数、総賃料収入及び敷金・保証金を算出しています。なお、賃料固定期間中は、マスターリース会社は、当該各貸室の賃貸借を解約することができないこととしています。
（注４）本物件の建物の１階、３階、４階及び５階の各貸室のマスターリース会社（賃借人）としてのヒューリック株式会社を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	3,700百万円
直接還元法による価格	3,700百万円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	3,700百万円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	2,790百万円
土地割合	82.2%
建物割合	17.8%

物件名称	HULIC &New SHIBUYA	分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）

特定資産の概要					
取得年月日		2017年６月30日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,150百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）		3,410百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年６月30日
				信託期間満了日	2027年６月30日
最寄駅		JR山手線、東京メトロ銀座線及び半蔵門線他「渋谷」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町31番１号			
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町83番４他	建物	竣工年月	2017年４月
				構造	鉄骨造
	建蔽率	100％（注２）		階数	地上10階地下２階
	容積率	681％（注３）		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,069.43㎡
	敷地面積	281.13㎡			
	所有形態	所有権（準共有持分50.0％）		所有形態	所有権（準共有持分50.0％）
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注４）	898.62㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社ジンズ	テナント数	11
総賃料収入（年換算）（注４）	128百万円	敷金・保証金（注４）	116百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）本物件の土地の指定容積率は本来700％ですが、前面道路幅員等に基づき適用される基準容積率は約681％となります。
（注４）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注５）	3,410百万円
直接還元法による価格（注６）	3,495百万円
還元利回り	3.0％
DCF法による価格（注６）	3,320百万円
割引率	2.8％
最終還元利回り	3.2％
原価法による積算価格（注６）	2,750百万円
土地割合	84.4％
建物割合	15.6％

（注５）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する金額を記載しています。
（注６）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0％）を乗じて算定しています。

物件名称	HULIC &New SHINBASHI	分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）

特定資産の概要					
取得年月日		2017年11月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,100百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,390百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年11月１日
				信託期間満了日	2027年11月30日
最寄駅		都営地下鉄三田線「内幸町」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）		東京都港区新橋二丁目11番10号			
土地	地番	東京都港区新橋二丁目９番２他	建物	竣工年月	2017年４月
				構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上10階地下１階
	容積率	640％（注２）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,927.55㎡
	敷地面積	309.87㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,725.35㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社スペースデザイン	テナント数	５
総賃料収入（年換算）	154百万円	敷金・保証金	135百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注２）本物件の土地の指定容積率は本来700％ですが、前面道路幅員等に基づき適用される基準容積率は640％となります。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,390百万円
直接還元法による価格	3,440百万円
還元利回り	3.6％
DCF法による価格	3,330百万円
割引率	3.4％
最終還元利回り	3.8％
原価法による積算価格	3,230百万円
土地割合	77.6％
建物割合	22.4％

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ヒューリック志村坂上</td><td>分類</td><td colspan="2">東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年６月29日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,556百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>7,770百万円
（2020年８月31日）</td><td>信託設定日</td><td>2018年６月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>信託期間満了日</td><td>2028年６月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">都営地下鉄三田線「志村坂上」駅　徒歩12分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都板橋区前野町三丁目20番１号他</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">東京都板橋区前野町三丁目20番１他</td><td rowspan="7">建物</td><td>竣工年月</td><td>（商業施設棟）
2015年11月
（有料老人ホーム棟）
2016年２月</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>（商業施設棟）
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
（有料老人ホーム棟）
鉄筋コンクリート造</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>70.32％（注１）</td><td>階数</td><td>（商業施設棟）
地上４階地下１階
（有料老人ホーム棟）
地上５階地下１階</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>228.43％（注１）</td><td>用途</td><td>（商業施設棟）
百貨店・駐車場
（有料老人ホーム棟）
老人ホーム</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">（商業施設棟）
13,809.33㎡
（有料老人ホーム棟）
4,244.08㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>6,483.83㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>（商業施設棟）
所有権
（有料老人ホーム棟）
所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ヒューリック株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>ヒューリック株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">オペレーター</td><td>株式会社桜十字</td><td colspan="2">バックアップオペレーター</td><td>なし</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・本物件の北西側道路は都市計画道路（事業実施前）とされ、都市計画に基づき事業が実施された場合、本物件の土地の一部の収用が想定されますが、法定の建蔽率及び容積率の基準値は超過しない見込みです。</td></tr>
</table>

賃貸借の概要（注２）			
総賃貸可能面積	11,528.34㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社桜十字	テナント数	４
総賃料収入（年換算）	469百万円	敷金・保証金	354百万円
エンドテナントとの間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。 契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約 契約期間：2016年３月１日から2036年２月29日まで 賃料改定：賃料については、本契約の開始日から10年間は原則として変更しません。但し、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し、不相当と認められるに至った場合、その改定について協議することができます。 契約更新：上記契約期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも文書による別段の意思表示がない場合には、本契約は上記契約期間満了時と同一の条件でさらに３年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃貸人は賃貸借期間中又はその後更新された賃貸借期間中において、本契約を解約することができません。賃借人が賃貸借契約期間中に解約する時は、解約日の12ヶ月前までに文書にて賃貸人に通知しなければなりません。但し、賃借人は、原状回復をした上で、賃料の12ヶ月分相当額を支払うことで即時に解約することができます。また、賃借人が本契約を解約する場合、上記に加えて、別途本契約に定める違約金を支払う必要があります。			
（注１）建築基準法第86条第１項の規定に基づく一団地の総合的設計の計画敷地として認定を受けた数値を記載しています。 （注２）商業施設棟及び有料老人ホーム棟の合計数値を記載しています。			
入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2019年10月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2016年３月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	92
居室面積帯（㎡）	20.6～32.8	定員（人）	100
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	94
入居者の平均年齢（才）	87.3	入居率	94％
利用料の支払方式	一時金	月払い	
前払金（円）	7,000,000～24,500,000	－	
月額利用料（円）	216,900～400,700	362,733～546,533	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上 看護職員１人以上
鑑定評価書の概要			
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額	7,770百万円		
直接還元法による価格	7,910百万円		
還元利回り	4.5％		
DCF法による価格	7,630百万円		
割引率	4.3％		
最終還元利回り	4.8％		
原価法による積算価格	7,840百万円		
土地割合	62.0％		
建物割合	38.0％		

物件名称	ヒューリック目白		分類	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）
特定資産の概要				
取得年月日		2020年３月26日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格		5,670百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,830百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2020年３月26日
				信託期間満了日	2030年３月31日
最寄駅		JR山手線「目白」駅　徒歩２分		
所在地（住居表示）		東京都豊島区目白三丁目４番11号		
土地	地番	東京都豊島区目白三丁目1116番６他	建物	竣工年月	2018年10月
				構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上９階（注２）
	容積率	500％・400％（注３）		用途	共同住宅・店舗・診療所・事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,281.80㎡
	敷地面積	1,034.15㎡		
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				
賃貸借の概要				
総賃貸可能面積		3,805.72㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	テナント数	６
総賃料収入（年換算）		278百万円	敷金・保証金	187百万円
（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。 （注２）本物件の登記簿上の階数の記載は「地上９階」ですが、本物件は傾斜地に所在しているため、実際には「地上８階地下１階」の建物として利用されています。 （注３）北東側道路より20mまでは500％、20m超は400％です。				
鑑定評価書の概要				
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額		5,830百万円		
直接還元法による価格		5,920百万円		
還元利回り		3.8％		
DCF法による価格		5,740百万円		
割引率		3.6％		
最終還元利回り		4.0％		
原価法による積算価格		6,500百万円		
土地割合		75.8％		
建物割合		24.2％		

物件名称	アリア松原	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,244百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		4,280百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2014年２月７日
				信託期間満了日	2024年２月29日
最寄駅		京王線「明大前」駅			
所在地（住居表示）		東京都世田谷区松原五丁目34番６号			
土地	地番	東京都世田谷区松原五丁目769番１他	建物	竣工年月	2005年９月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	70%（注１）（注２）		階数	地上４階
	容積率	200%・150%（注２）		用途	老人ホーム
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域		延床面積	5,323.56㎡
	敷地面積	3,190.96㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		株式会社ベネッセスタイルケア	バックアップオペレーター		なし

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	5,454.48㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

契約形態：高齢者向け介護付有料老人ホーム等を目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2005年10月１日から2030年９月30日まで
賃料改定：賃貸期間中は、原則として変更しません。
契約更新：期間満了の６ヶ月前までに賃貸人、賃借人何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件でさらに３年間自動的に更新され、以後も同様とします。
中途解約：賃貸借期間中の途中解約は原則できません。例外として、賃借人は、解約日の６ヶ月前までに文書で賃貸人に通知し、かつ解約日までに別に定める違約金を賃貸人に支払うことにより、又は、賃借人は違約金とともに賃料の６ヶ月分相当額を賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができます。

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来60%ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は70%となります。
（注２）路線から20mまでは用途地域が第一種中高層住居専用地域、建蔽率70%、容積率200%であり、路線から20m超は用途地域が第一種低層住居専用地域、建蔽率70%、容積率150%です。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2020年10月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2005年11月12日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	96
居室面積帯（㎡）	21.0～42.3	定員（人）	105
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	89
入居者の平均年齢（才）	89.7	入居率	84.7%
利用料の支払方式	入居金型契約	月額支払型契約	
前払金（円）	29,500,000～59,000,000	－	
月額利用料（円）	289,130～561,760	849,630～1,682,760	
介護に関わる職員体制	２：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員６人以上 看護職員２人

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,280百万円
直接還元法による価格	4,310百万円
還元利回り	4.4%
DCF法による価格	4,250百万円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	3,810百万円
土地割合	82.2%
建物割合	17.8%

物件名称	トラストガーデン用賀の杜	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		5,390百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		6,850百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2012年10月５日
				信託期間満了日	2028年１月24日
最寄駅		東急田園都市線「用賀」駅			
所在地（住居表示）		東京都世田谷区用賀一丁目３番１号			
土地	地番	東京都世田谷区用賀一丁目７番	建物	竣工年月	2005年９月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	60％（注）		階数	地上３階
	容積率	100％		用途	老人ホーム
	用途地域	第一種低層住居専用地域		延床面積	5,977.75㎡
	敷地面積	6,095.39㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		トラストガーデン株式会社	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	5,977.75㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	トラストガーデン株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

契約形態：有料老人ホーム等を目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2008年１月25日から2028年１月24日まで
賃料改定：本物件の修繕又は不可抗力その他の事由により、本物件の使用目的を達成できないような場合を除き、本件賃料は、減額されないものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。
中途解約：賃貸開始日から13年間は、賃貸人の同意なしには、中途解約できません。その期間経過以後、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより同契約を解除することができます。また、同契約が中途解約禁止期間中に解除された場合、又はやむを得ない事情に基づき賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、当該解除又は解約により同契約が終了する日から中途解約禁止期間の末日までの残存期間分の賃料相当額を解約日において違約金として賃貸人に一括して支払うものとされます。

（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来50％ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は60％となります。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2019年10月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2007年12月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	129
居室面積帯（㎡）	19.72～40.64	定員（人）	139
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	109
入居者の平均年齢（才）	87.8	入居率	78％
利用料の支払方式	長期プラン	月払いプラン	
前払金（円）	17,600,000～70,600,000	－	
月額利用料（円）	331,300～662,600	700,300～1,399,600	
介護に関わる職員体制	1.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員５人以上 看護職員２人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,850百万円
直接還元法による価格	6,890百万円
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	6,810百万円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	5,630百万円
土地割合	82.7%
建物割合	17.3%

物件名称	トラストガーデン桜新町	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,850百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,660百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2012年10月５日
				信託期間満了日	2028年１月24日
最寄駅		東急田園都市線「駒沢大学」駅			
所在地（住居表示）		東京都世田谷区弦巻二丁目11番１号			
土地	地番	東京都世田谷区弦巻二丁目23番１	建物	竣工年月	2005年８月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	70％（注）		階数	地上３階
	容積率	150％		用途	老人ホーム
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域		延床面積	3,700.26㎡
	敷地面積	2,558.63㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		トラストガーデン株式会社	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,700.26㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	トラストガーデン株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

契約形態：有料老人ホーム等を目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2008年１月25日から2028年１月24日まで
賃料改定：本物件の修繕又は不可抗力その他の事由により、本物件の使用目的を達成できないような場合を除き、本件賃料は、減額されないものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新され、以後も同様です。
中途解約：賃貸開始日から13年間は、賃貸人の同意なしには、中途解約できません。その期間経過以後、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより同契約を解除することができます。また、同契約が中途解約禁止期間中に解除された場合、又はやむを得ない事情に基づき賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、当該解除又は解約により同契約が終了する日から中途解約禁止期間の末日までの残存期間分の賃料相当額を解約日において違約金として賃貸人に一括して支払うものとされます。

（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来60％ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は70％となります。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2020年６月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2007年12月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	86
居室面積帯（㎡）	20.08～41.56	定員（人）	89
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	74
入居者の平均年齢（才）	88.1	入居率	83％
利用料の支払方式	長期プラン	月払いプラン	
前払金（円）	16,300,000～65,300,000	－	
月額利用料（円）	331,300～662,600	672,300～1,343,600	
介護に関わる職員体制	1.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上 看護職員１人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,660百万円
直接還元法による価格	3,680百万円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	3,630百万円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	3,100百万円
土地割合	81.6%
建物割合	18.4%

物件名称	トラストガーデン杉並宮前	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,760百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,550百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2012年10月５日
				信託期間満了日	2028年１月24日
最寄駅		京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅			
所在地（住居表示）		東京都杉並区宮前二丁目11番10号			
土地	地番	東京都杉並区宮前二丁目575番２他	建物	竣工年月	2005年４月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	60％・50％（注）		階数	地上３階
	容積率	200％・100％（注）		用途	老人ホーム
	用途地域	第二種住居地域、 第一種低層住居専用地域		延床面積	3,975.99㎡
	敷地面積	2,812.71㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		トラストガーデン株式会社	バックアップオペレーター		なし

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,975.99㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	トラストガーデン株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

契約形態：有料老人ホーム等を目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2008年１月25日から2028年１月24日まで
賃料改定：本物件の修繕又は不可抗力その他の事由により、本物件の使用目的を達成できないような場合を除き、本件賃料は、減額されないものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。
中途解約：賃貸開始日から13年間は、賃貸人の同意なしには、中途解約できません。その期間経過以後、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより同契約を解除することができます。また、同契約が中途解約禁止期間中に解除された場合、又はやむを得ない事情に基づき賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、当該解除又は解約により同契約が終了する日から中途解約禁止期間の末日までの残存期間分の賃料相当額を解約日において違約金として賃貸人に一括して支払うものとされます。

（注）南側都市計画道路計画線から20mまでは用途地域が第二種住居地域、建蔽率60％、容積率200％であり、南側都市計画道路計画線から20m超は用途地域が第一種低層住居専用地域、建蔽率50％、容積率100％です。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2020年８月15日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2007年12月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	100
居室面積帯（㎡）	20.55	定員（人）	100
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	88
入居者の平均年齢（才）	89.7	入居率	88％
利用料の支払方式	長期プラン	月払いプラン	
前払金（円）	16,300,000～32,600,000	－	
月額利用料（円）	331,300	672,300	
介護に関わる職員体制	1.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員５人以上 看護職員１人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,550百万円
直接還元法による価格	3,570百万円
還元利回り	4.6%
DCF法による価格	3,530百万円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	2,890百万円
土地割合	79.5%
建物割合	20.5%

物件名称	トラストガーデン常磐松	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要				
取得年月日	2016年９月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	3,030百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	3,300百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2016年９月１日
			信託期間満了日	2026年９月30日
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区東四丁目４番10号			
土地	地番	東京都渋谷区東四丁目101番34	建物	竣工年月	2016年１月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	60％		階数	地上６階地下１階
	容積率	300％		用途	老人ホーム
	用途地域	第２種中高層住居専用地域		延床面積	2,874.58㎡
	敷地面積	976.76㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター	トラストガーデン株式会社	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2,893.82㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	トラストガーデン株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－
契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約 契約期間：2016年３月１日から2036年２月29日まで 賃料改定：本物件の賃料は、原則として改定されないものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の６ヶ月前までに、相手方に対して更新拒絶の意思表示をした場合を除き、同契約は上記契約期間満了日と同一の条件でさらに３年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借開始日から10年間は、同契約を解約できません。但し、その期間経過以後は、相手方に対し書面にて１年前までに通知することにより、同契約を解約することができるものとします。また、上記契約期間中に同契約が解除された場合、又は賃借人により中途解約された場合には、賃借人は、損害賠償金として、本物件の総事業費を契約月数で除し、上記契約期間満了日までの残存契約月数を乗じた金額を賃貸人に支払うものとします。			

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2020年３月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2016年４月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	50
居室面積帯（㎡）	20.19～49.53	定員（人）	55
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	49
入居者の平均年齢（才）	87.2	入居率	89％
利用料の支払方式	長期プラン	月払いプラン	
前払金（円）	24,300,000～121,900,000	－	
月額利用料（円）	331,300～670,300	839,300～1,940,300	
介護に関わる職員体制	1.5：１以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員２人以上 看護職員１人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,300百万円
直接還元法による価格	3,340百万円
還元利回り	4.2%
DCF法による価格	3,250百万円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格	3,210百万円
土地割合	76.9%
建物割合	23.1%

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2017年６月30日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,780百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,770百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2017年６月30日
				信託期間満了日	2027年６月30日
最寄駅		JR横須賀線「北鎌倉」駅			
所在地（住居表示）		神奈川県鎌倉市大船字髙野2713番地２			
土地	地番	神奈川県鎌倉市大船字髙野2713番２他	建物	竣工年月	2009年３月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	40％		階数	地上３階
	容積率	80％		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種低層住居専用地域 （注）		延床面積	4,831.80㎡
	敷地面積	7,291.61㎡（注）			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		SOMPOケア株式会社	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	4,912.57㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	SOMPOケア株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－
契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約 契約期間：2009年４月１日から2029年３月末日まで 賃料改定：近傍同種の建物の賃料や固定資産税等の著しい変化により不相当となったときは、賃貸人又は賃借人は将来に向かって賃料の変更を請求することができるものとします。 契約更新：上記契約期間満了日の６ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、本契約は上記契約期間満了日と同一の条件でさらに５年間継続されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃貸人及び賃借人は、上記契約期間満了日までは、原則として本契約を解約できません。但し、賃借人のやむを得ない事由により同契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知し、賃借人が賃貸人に代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料、敷金その他の条件が本契約と同等以上の賃貸借契約を締結することができた場合、本契約を解約できるものとします。			
（注）飛び地部分（618㎡で、うち一部が市街化調整区域に所在）及び未利用地部分（1,243㎡で、うち一部が他人地を内包する囲繞地）を含みます。また、敷地のうち一部が建築基準法第42条第２項道路に接道しています。			

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2020年７月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2018年７月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	98
居室面積帯（㎡）	19.50～36.89	定員（人）	99
入居時要件	要支援・要介護	入居者数（人）	80
入居者の平均年齢（才）	87.1	入居率	80.8％
利用料の支払方式	前払い方式	月払い方式	
前払金（円）	7,800,000～14,800,000	－	
月額利用料（円）	225,400～406,800	355,400～653,460	
介護に関わる職員体制	2.4：１（平均）	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員４人

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,770百万円
直接還元法による価格	1,780百万円
還元利回り	5.5%
DCF法による価格	1,750百万円
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	1,220百万円
土地割合	45.3%
建物割合	54.7%

物件名称	チャームスイート新宿戸山	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2019年９月27日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,323百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,530百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2019年９月27日
				信託期間満了日	2029年９月30日
最寄駅		東京メトロ副都心線他「東新宿」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿七丁目26番48号			
土地	地番	東京都新宿区新宿七丁目350番４	建物	竣工年月	2015年６月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	70％（注）		階数	地上４階地下１階
	容積率	168.80％		用途	老人ホーム・診療所・駐車場
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	4,065.28㎡
	敷地面積	2,287.59㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	4,065.62㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2015年８月１日から2045年10月31日まで
賃料改定：上記契約期間中、本物件の賃料は、改定しないものとします。なお、公租公課の負担の大幅な増減、近隣の賃貸借賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃貸人及び賃借人協議の上賃料を改定することができるものとします。但し、介護保険法等の法律又は条例の改定・新設によって左右されるものではありません。
契約更新：上記契約期間満了日の６ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合は、契約期間を３年間延長することができるものとします。なお、賃貸借条件についてはその時点で賃貸人及び賃借人協議の上決定し、以降３年ごとにこの例により更新することができるものとします。
中途解約：賃貸人及び賃借人は、自己の都合により本契約を契約期間の途中で解約する場合は１年前までに相手方に対して書面で申入れなければならないものとします。なお、賃貸人が契約を解除する場合及び賃借人が中途解約の申出をした場合、賃借人は、別途賃貸借契約に定める損害賠償金を支払う必要があります。

（注）本物件の土地の指定建蔽率は本来60％ですが、準防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は70％となります。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2019年10月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2015年９月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	90
居室面積帯（㎡）	18.00	定員（人）	90
入居時要件	混合型（自立除く）	入居者数（人）	89
入居者の平均年齢（才）	86.9	入居率	99％
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
前払金（円）	7,350,000～14,700,000	—	
月額利用料（円）	226,140～348,640	471,140	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上 看護職員０人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,530百万円
直接還元法による価格	3,580百万円
還元利回り	4.1%
DCF法による価格	3,470百万円
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	3,520百万円
土地割合	80.8%
建物割合	19.2%

物件名称	チャームスイート石神井公園	分類	次世代アセット・プラス （有料老人ホーム）

特定資産の概要					
取得年月日		2019年９月12日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,200百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,280百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2019年９月12日
				信託期間満了日	2029年９月30日
最寄駅		西武池袋線「石神井公園」駅　徒歩11分			
所在地（住居表示）		東京都練馬区高野台五丁目13番7号			
土地	地番	東京都練馬区高野台五丁目2207番1	建物	竣工年月	2014年６月
				構造	鉄筋コンクリート造
	建蔽率	50％		階数	地上３階
	容積率	100％		用途	老人ホーム
	用途地域	第一種低層住居専用地域		延床面積	4,141.46㎡（注）
	敷地面積	4,197.24㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
オペレーター		株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	バックアップオペレーター		なし
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	4,241.68㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

契約形態：有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約
契約期間：2014年８月１日から2044年10月31日まで
賃料改定：上記契約期間中、本物件の賃料は、改定しないものとします。なお、公租公課の負担の大幅な増減、近隣の賃貸借賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃貸人及び賃借人協議の上賃料を改定することができるものとします。但し、介護保険法等の法律又は条例の改定・新設によって左右されるものではありません。
契約更新：上記契約期間満了日の６ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合は、契約期間を３年間延長することができるものとします。なお、賃貸借条件についてはその時点で賃貸人及び賃借人協議の上決定し、以降３年ごとにこの例により更新することができるものとします。
中途解約：賃貸人及び賃借人は、自己の都合により本契約を契約期間の途中で解約する場合は１年前までに相手方に対して書面で申入れなければならないものとします。なお、賃貸人が契約を解除する場合及び賃借人が中途解約の申出をした場合、賃借人は、別途賃貸借契約に定める損害賠償金を支払う必要があります。

（注）延床面積には、ゴミ置場を用途とする鉄筋コンクリート造平家建の建物（17.62㎡）は含まれていません。

入居者の状況・施設の概況		（重要事項説明書記載日　2019年10月１日）	
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2014年９月１日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	105
居室面積帯（㎡）	18.00～21.00	定員（人）	105
入居時要件	混合型（自立除く）	入居者数（人）	101
入居者の平均年齢（才）	88.9	入居率	96％
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
前払金（円）	4,350,000～8,700,000	—	
月額利用料（円）	216,200～288,700	361,200	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上 看護職員０人以上

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,280百万円
直接還元法による価格	3,320百万円
還元利回り	4.4%
DCF法による価格	3,230百万円
割引率	4.2%
最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	3,170百万円
土地割合	73.6%
建物割合	26.4%

物件名称	池袋ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		4,570百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		5,220百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2007年11月６日
				信託期間満了日	2024年２月29日
所在地（住居表示）		東京都豊島区上池袋四丁目30番17号			
土地	地番	東京都豊島区上池袋四丁目2188番１他	建物	竣工年月	2001年１月
	建蔽率	100％・60％ （注１）（注２）		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400％・300％（注２）		階数	地上６階地下１階
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		用途	通信機器室・事務所
	敷地面積	4,232.94㎡		延床面積	12,773.04㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	12,773.04㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	271百万円	敷金・保証金	136百万円

契約形態：定期建物賃貸借契約
契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで
賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。

（注１）本物件のうち用途地域が近隣商業地域である土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注２）都市計画道路補助82号線から30ｍまでは用途地域が近隣商業地域、建蔽率100％、容積率400％であり、都市計画道路補助82号線から30ｍ超は用途地域が準工業地域、建蔽率60％、容積率300％です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,220百万円
直接還元法による価格	5,260百万円
還元利回り	4.4％
DCF法による価格	5,180百万円
割引率	4.1％
最終還元利回り	4.5％
原価法による積算価格	5,130百万円
土地割合	82.5％
建物割合	17.5％

物件名称	田端ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要				
取得年月日	2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	1,355百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,520百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2007年11月６日
			信託期間満了日	2024年２月29日
所在地（住居表示）	東京都北区田端六丁目２番８号			
土地 地番	東京都北区田端六丁目555番２	建物	竣工年月	1998年４月
土地 建蔽率	80％	建物	構造	鉄筋コンクリート造
土地 容積率	240％（注）	建物	階数	地上４階地下１階
土地 用途地域	近隣商業地域	建物	用途	機械室
土地 敷地面積	1,805.52㎡	建物	延床面積	3,832.73㎡
土地 所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,832.73㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	90百万円	敷金・保証金	45百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。			

（注）本物件の土地の指定容積率は本来300％ですが、前面道路の幅員が12m未満であることにより制限され、適用される容積率は240％となります。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,520百万円
直接還元法による価格	1,530百万円
還元利回り	4.9％
DCF法による価格	1,510百万円
割引率	4.6％
最終還元利回り	5.0％
原価法による積算価格	1,580百万円
土地割合	86.1％
建物割合	13.9％

物件名称	広島ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,080百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,210百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2007年11月６日
				信託期間満了日	2024年２月29日
所在地（住居表示）		広島県広島市東区光町二丁目６番６号			
土地	地番	広島県広島市東区光町二丁目６番21他	建物	竣工年月	2001年10月
	建蔽率	80％		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400％		階数	地上７階
	用途地域	近隣商業地域		用途	機械室・車庫・事務所
	敷地面積	1,271.06㎡		延床面積	5,208.54㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	5,208.54㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	88百万円	敷金・保証金	44百万円

契約形態：定期建物賃貸借契約
契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで
賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,210百万円
直接還元法による価格	1,210百万円
還元利回り	5.7％
DCF法による価格	1,200百万円
割引率	5.4％
最終還元利回り	5.8％
原価法による積算価格	1,210百万円
土地割合	68.5％
建物割合	31.5％

物件名称	熱田ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,015百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,070百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2007年11月６日
				信託期間満了日	2024年２月29日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市熱田区幡野町20番１号			
土地	地番	愛知県名古屋市熱田区幡野町2001番	建物	竣工年月	1997年５月
	建蔽率	60％		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200％		階数	地上３階地下１階
	用途地域	準工業地域		用途	電話交換所
	敷地面積	2,502.47㎡		延床面積	4,943.10㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	4,943.10㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	73百万円	敷金・保証金	37百万円
契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで 賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。 中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。			

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,070百万円
直接還元法による価格	1,080百万円
還元利回り	5.4％
DCF法による価格	1,060百万円
割引率	5.1％
最終還元利回り	5.5％
原価法による積算価格	1,020百万円
土地割合	63.9％
建物割合	36.1％

物件名称	長野ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年２月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		305百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		363百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2007年11月６日
				信託期間満了日	2024年２月29日
所在地（住居表示）		長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番地12			
土地	地番	長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番12	建物	竣工年月	1994年９月
	建蔽率	90％（注１）		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	400％・300％（注２）		階数	地上６階地下１階
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	事務所
	敷地面積	815.30㎡		延床面積	2,211.24㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2,211.24㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	33百万円	敷金・保証金	17百万円

契約形態：定期建物賃貸借契約
契約期間：2017年11月６日から2024年11月５日まで
賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は90％となります。
（注２）南側路線から25ｍまでは400％、25ｍ超は300％です。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	363百万円
直接還元法による価格	363百万円
還元利回り	6.9％
DCF法による価格	362百万円
割引率	6.7％
最終還元利回り	7.1％
原価法による積算価格	298百万円
土地割合	42.4％
建物割合	57.6％

物件名称	千葉ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		7,060百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		7,270百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2008年３月27日
				信託期間満了日	2024年10月31日
所在地（住居表示）		千葉県印西市武西学園台一丁目１番地１			
土地	地番	千葉県印西市武西学園台一丁目１番１他	建物	竣工年月	1995年６月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	建蔽率	70％（注１）		階数	地上８階地下２階
	容積率	200％		用途	通信局舎
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	23,338.00㎡（注２）
	敷地面積	12,441.19㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	23,338.00㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	447百万円	敷金・保証金	224百万円

契約形態：定期建物賃貸借契約
契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで
賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来60％ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は70％となります。
（注２）延床面積に附属建物336.34㎡は含まれていません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,270百万円
直接還元法による価格	7,310百万円
還元利回り	5.1％
DCF法による価格	7,230百万円
割引率	4.8％
最終還元利回り	5.2％
原価法による積算価格	4,280百万円
土地割合	57.5％
建物割合	42.5％

物件名称	札幌ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,510百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,540百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2008年５月22日
				信託期間満了日	2024年10月31日
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北九条西二丁目４番地１			
土地	地番	北海道札幌市北区 北九条西二丁目４番１	建物	竣工年月	2002年１月
				構造	鉄骨造
	建蔽率	90%（注１）		階数	地上５階
	容積率	400%		用途	事務所・通信機器室
	用途地域	商業地域		延床面積	9,793.57㎡（注２）
	敷地面積	3,136.45㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	9,793.57㎡	稼働率	100.0%
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	167百万円	敷金・保証金	84百万円

契約形態：定期建物賃貸借契約
契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで
賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、当該土地の角地加算により適用される建蔽率は90%となります。
（注２）延床面積に附属建物38.54㎡は含まれていません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,540百万円
直接還元法による価格	2,550百万円
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	2,530百万円
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	2,750百万円
土地割合	83.9%
建物割合	16.1%

物件名称	京阪奈ネットワークセンター	分類	次世代アセット・プラス （ネットワークセンター）

特定資産の概要					
取得年月日		2014年10月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,250百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,300百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	2007年11月６日
				信託期間満了日	2024年10月31日
所在地（住居表示）		京都府木津川市木津雲村113番地１			
土地	地番	京都府木津川市 木津雲村113番１他	建物	竣工年月	2001年５月
				構造	鉄骨鉄筋 コンクリート・鉄骨造
	建蔽率	60％		階数	地上３階
	容積率	200％		用途	事務室・機械室・車庫
	用途地域	準工業地域		延床面積	9,273.44㎡
	敷地面積	7,691.62㎡			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		－

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	9,273.44㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	ソフトバンク株式会社	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	94百万円	敷金・保証金	47百万円

契約形態：定期建物賃貸借契約
契約期間：2018年10月１日から2030年９月30日まで
賃料改定：賃料改定については、上記賃貸借契約の期間中は本件賃料について借地借家法第32条の適用による賃料増減額請求は行えません。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、上記賃貸借契約の期間中は、同契約を解除することができません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,300百万円
直接還元法による価格	1,300百万円
還元利回り	5.5％
DCF法による価格	1,300百万円
割引率	5.2％
最終還元利回り	5.6％
原価法による積算価格	1,200百万円
土地割合	57.3％
建物割合	42.7％

物件名称	相鉄フレッサイン銀座七丁目	分類	次世代アセット・プラス（ホテル）

特定資産の概要					
取得年月日		2016年９月16日 2017年11月１日	特定資産の種類		信託受益権（２つの信託の信託受益権につき、以下①及び②に区分のうえ記載）
取得価格		11,520百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（①、②共通）
鑑定評価額 （価格時点）		12,200百万円 （2020年８月31日）		信託設定日	①2016年９月16日 ②2017年11月１日
				信託期間満了日	2026年９月30日（①、②共通）
最寄駅		東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座七丁目11番12号			
土地	地番	東京都中央区銀座七丁目５番３	建物	竣工年月	2016年８月
				構造	鉄骨造
	建蔽率	100％（注１）		階数	地上13階
	容積率	900％（注２）		用途	ホテル・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	6,442.86㎡（注３）
	敷地面積	704.72㎡			
	所有形態	所有権（注４）		所有形態	所有権
PM会社		ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	6,984.32㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社相鉄ホテル開発	テナント数	１
総賃料収入（年換算） （注４）（注５）	480百万円	敷金・保証金	480百万円

（注１）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注２）本物件の土地の指定容積率は本来700％ですが、機能更新型高度利用地区（銀座Ａ地区）の指定を受けているため、容積率は900％へ緩和されています。
（注３）延床面積に附属建物52.17㎡は含まれていません。
（注４）本投資法人は、本物件について、2016年９月16日付で土地の共有持分50％を取得し、2017年11月１日付で残りの土地の共有持分50％及び建物全体を追加取得したことにより、一棟の建物及びその敷地全体を保有（完全保有）しています。
（注５）マスターリース会社がエンドテナントから受領する賃料については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	12,200百万円
直接還元法による価格	12,400百万円
還元利回り	3.5％
DCF法による価格	11,900百万円
割引率	3.3％
最終還元利回り	3.7％
原価法による積算価格	14,100百万円
土地割合	87.4％
建物割合	12.6％

物件名称	相鉄フレッサイン東京六本木	分類	次世代アセット・プラス（ホテル）

特定資産の概要				
取得年月日	2017年11月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	5,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（注１）（価格時点）	5,000百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2017年11月１日
			信託期間満了日	2027年11月30日
最寄駅	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木三丁目10番１号			
土地 地番	東京都港区六本木三丁目211番３他	建物	竣工年月	2017年８月
			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注２）		階数	地上11階地下１階
土地 容積率	700％・500％（注３）		用途	ホテル
土地 用途地域	商業地域		延床面積	4,758.00㎡
土地 敷地面積	616.21㎡			
土地 所有形態	所有権（準共有持分50.0％）		所有形態	所有権（準共有持分50.0％）
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積（注４）	2,408.45㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社相鉄ホテル開発	テナント数	１
総賃料収入（年換算）（注４）（注５）	216百万円	敷金・保証金（注４）	54百万円

（注１）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する金額を記載しています。
（注２）本物件の土地の指定建蔽率は本来80％ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100％となります。
（注３）北西側道路境界より30ｍまで700％、30ｍ超は500％です。
（注４）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する数値を記載しています。
（注５）マスターリース会社がエンドテナントから受領する賃料については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注６）	5,000百万円
直接還元法による価格（注７）	5,100百万円
還元利回り	3.7％
DCF法による価格（注７）	4,920百万円
割引率	3.5％
最終還元利回り	3.9％
原価法による積算価格（注７）	4,985百万円
土地割合	79.5％
建物割合	20.5％

（注６）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する金額を記載しています。
（注７）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0％）を乗じて算定しています。

物件名称	ヒューリック築地三丁目ビル	分類	次世代アセット・プラス（ホテル）

特定資産の概要				
取得年月日	2020年３月26日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格	6,972百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	7,270百万円（2020年８月31日）		信託設定日	2020年３月26日
			信託期間満了日	2030年３月31日
最寄駅	東京メトロ日比谷線「築地」駅　徒歩１分 東京メトロ有楽町線「新富町」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）	東京都中央区築地三丁目３番１号			
土地 地番	東京都中央区築地三丁目303番１他	建物	竣工年月	2018年11月
			構造	鉄筋コンクリート造
土地 建蔽率	100％（注）		階数	地上11階
土地 容積率	700％		用途	ホテル
土地 用途地域	商業地域		延床面積	4,483.38㎡
土地 敷地面積	618.54㎡			
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	ヒューリック株式会社	マスターリース会社		ヒューリック株式会社
特記事項 該当ありません。				

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	4,740.31㎡	稼働率	100.0％
代表的テナント	株式会社はとバス	テナント数	１
総賃料収入（年換算）	－	敷金・保証金	－

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

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,270百万円
直接還元法による価格	7,400百万円
還元利回り	3.6％
DCF法による価格	7,140百万円
割引率	3.4％
最終還元利回り	3.8％
原価法による積算価格	6,980百万円
土地割合	75.4％
建物割合	24.6％

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

2020年８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１口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、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）（注１）	純資産総額（百万円）（注１）	１口当たり純資産額（円）（注２）
第８期末 （2018年２月28日）	275,428 (271,213)	145,932 (141,718)	131,470 (127,673)
第９期末 （2018年８月31日）	283,817 (279,773)	145,761 (141,718)	131,316 (127,673)
第10期末 （2019年２月28日）	322,661 (318,262)	167,202 (162,804)	133,655 (130,139)
第11期末 （2019年８月31日）	330,710 (326,348)	167,165 (162,803)	133,625 (130,138)
第12期末 （2020年２月29日）	349,732 (345,098)	178,412 (173,778)	135,984 (132,452)
第13期末 （2020年８月31日）	370,487 (365,402)	178,860 (173,774)	136,326 (132,450)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

（注２）１口当たり純資産額は、円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2014年２月７日付にて上場されており、2020年８月期の直近６計算期間の、同所における市場相場は以下のとおりです。

	回次	第８期	第９期	第10期
計算期間別最高・最低投資口価格（注）	決算年月	2018年２月	2018年８月	2019年２月
	最高（円）	173,000	172,900	180,800
	最低（円）	155,900	156,500	158,500

	回次	第11期	第12期	第13期
計算期間別最高・最低投資口価格（注）	決算年月	2019年８月	2020年２月	2020年８月
	最高（円）	194,700	209,900	185,600
	最低（円）	176,500	182,100	85,000

	月別	2020年３月	2020年４月	2020年５月
第13期の月別最高・最低投資口価格（注）	最高（円）	185,600	123,300	138,600
	最低（円）	85,000	107,200	118,300

	月別	2020年６月	2020年７月	2020年８月
第13期の月別最高・最低投資口価格（注）	最高（円）	151,800	136,300	139,000
	最低（円）	131,400	122,300	128,600

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

2020年８月期の直近６計算期間における本投資法人の分配金総額、１口当たり分配金は以下のとおりです。

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第８期	2017年９月１日～2018年２月28日	4,214,670	3,797	－
第９期	2018年３月１日～2018年８月31日	4,043,730	3,643	－
第10期	2018年９月１日～2019年２月28日	4,398,516	3,516	－
第11期	2019年３月１日～2019年８月31日	4,362,237	3,487	－
第12期	2019年９月１日～2020年２月29日	4,633,984	3,532	1
第13期	2020年３月１日～2020年８月31日	5,085,312	3,876	2

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

2020年８月期の直近６計算期間末における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（%）（注１）	年換算（%）（注２）
第８期末	2017年９月１日～2018年２月28日	3.0	6.0
第９期末	2018年３月１日～2018年８月31日	2.8	5.5
第10期末	2018年９月１日～2019年２月28日	2.8	5.7
第11期末	2019年３月１日～2019年８月31日	2.6	5.2
第12期末	2019年９月１日～2020年２月29日	2.7	5.4
第13期末	2020年３月１日～2020年８月31日	2.8	5.6

（注１）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100
自己資本利益率は、小数第１位未満を四捨五入して表示しています。

（注２）年換算の数値は、営業日数（第８期181日、第９期184日、第10期181日、第11期184日、第12期182日、第13期184日）により年換算したものを記載しています。

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】

2013年10月31日	設立企画人（ヒューリックリートマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2013年11月７日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年11月11日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年11月25日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第88号）
2014年２月７日	東京証券取引所に上場

２【役員の状況】

本書提出日現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	時田榮治	1975年４月　株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）　入行 2000年４月　同行　与信管理部長 2002年４月　株式会社みずほ銀行　与信企画部長 2002年11月　同行　京都支店長 2004年４月　同行　執行役員　新橋支店長 2005年１月　同行　常務執行役員 2009年３月　みずほキャピタル株式会社　代表取締役社長 2012年２月　昭栄株式会社（現　ヒューリック株式会社）　顧問 2012年３月　同社　代表取締役社長 2012年７月　ヒューリック株式会社　顧問 2012年12月　同社　顧問　戦略企画室長 2013年４月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　代表取締役（現任） 2013年11月　ヒューリックリート投資法人　執行役員（現任）	25 （注）
監督役員	島田邦雄	1986年４月　弁護士登録 1986年４月　岩田合同法律事務所　入所 2000年６月　みずほ債権回収株式会社　常務取締役（現任） 2007年２月　富士総業株式会社　監査役（現任） 2010年７月　島田法律事務所　代表パートナー（現任） 2011年６月　株式会社ツガミ　取締役 2013年１月　一般社団法人日本卸電力取引所　監事（現任） 2013年11月　ヒューリックリート投資法人　監督役員（現任） 2018年６月　株式会社ツガミ　監査等委員である取締役（現任）	－
監督役員	杉本茂	1982年４月　住宅・都市整備公団（現　独立行政法人都市再生機構）　入社 1985年10月　太田昭和監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）　入社 1988年７月　株式会社さくら綜合事務所設立　代表取締役 1995年12月　監査法人さくら綜合事務所設立（現　さくら萌和有限責任監査法人） 2008年４月　中央大学大学院　客員教授 2008年11月　さくら萌和有限責任監査法人　代表社員（現任） 2010年５月　一般社団法人不動産証券化協会　監事（現任） 2012年６月　株式会社ツムラ　取締役 2013年２月　一般社団法人環境不動産普及促進機構　監事（現任） 2013年11月　ヒューリックリート投資法人　監督役員（現任） 2017年11月　一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン　監事（現任） 2018年11月　さくら綜合事務所グループ株式会社　代表取締役（現任）	－

（注）本書提出日現在、ヒューリックリートマネジメント・ヒューリック役員持投資口会の名義で本投資法人の投資口を25口所有しています。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員の任期は、２年を超えることができません。但し、投資主総会の決議によって、執行役員の任期を選任後２年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。但し、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ができます（規約第17条第２項）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の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にもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ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、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（2）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／③規約の変更」をご参照ください。

（3）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（4）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（5）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

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、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５条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」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。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②　資産評価の原則的方法」のとおりとします。

②　資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第33条第１項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（１）、（２）①ないし③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有す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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場

合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑥又は⑧に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）ないし（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合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従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第29条第１項（３）、第２項（１）③ないし⑦、⑨、⑩、⑫又は⑭に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。なお、外貨建て子会社株式及び関連会社株式については、取得時の為替相場により円換算した額を付することとします。

（キ）金銭債権（規約第29条第２項（１）⑪に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（ク）金銭の信託の受益権（規約第29条第２項（１）⑬に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第２項（２）に定めるもの）

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 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よりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記a．及びb．にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「② 資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第33条第２項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）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不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権」に掲げる資産の場合は前記「（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権」に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（前記「② 資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」c．に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「② 資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」a．又はb．に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤ １口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項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、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、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（社債株式等振替法第227条第２項）。

（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】

本投資法人の計算期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヶ月間とします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。
（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
（イ）投資主総会の決議
（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（エ）破産手続開始の決定
（オ）解散を命ずる裁判
（カ）投信法第187条の登録の取消し
なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が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）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて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、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a．契約期間

本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、本契約の契約期間は、効力発生日から２年間とします。また、契約期間の満了の６ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、本契約は、従前と同一の契約条件にて、２年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）　本投資法人は、相手方に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認決議を得た場合、本契約を解約することができます。
（ⅱ）　資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た場合、本契約を解約することができます。なお、本投資法人は本（ⅱ）の同意を与えるためには、投資主総会の承認決議（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
（ⅲ）　上記（ⅰ）の規定にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が以下、(a) 又は (b) のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができるものとします。
(a)　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
(b)　上記 (a) に掲げる場合のほか、資産の運用にかか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
（ⅳ）　本投資法人は、資産運用会社が以下、(a) ないし (c) のいずれかに該当する場合、本契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は本契約の解約に同意したものとみなします。
(a)　投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
(b)　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
(c)　解散したとき

c．契約内容の変更に関する事項

本契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引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、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

a．契約期間

投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を本契約締結日から開始し、本契約は契約期間を定めないものとします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ） 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、以下の（a）ないし（d）に掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。

(a) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

(b) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、当該違反をした当事者（以下、本（b）において「違反当事者」という。）の相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を通知してから30日間以内に、違反当事者が当該違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。

(c) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。

(d) 本投資法人が、投資主名簿等管理人に対し書面により解除の通知を行った場合。なお、この場合には、本契約はその通知が投資主名簿等管理人に到達した日より３ヶ月以上経過後最初に開催される投資主総会開催日の投資主総会終結時をもって終了します。

（ⅱ） 上記（ⅰ）の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）及び本投資法人と投資主名簿等管理人が別途合意した手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。

（ⅲ） 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記各号のいずれかに該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員が該当する場合を含みます。）し、又は下記の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。

本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が以下の（a）ないし（f）のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、以下の（a）ないし（f）のいずれにも該当しないことを確約しています。

(a) 暴力団
(b) 暴力団員
(c) 暴力団準構成員
(d) 暴力団関係企業
(e) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
(f) その他前各号に準ずる者

c．契約内容の変更に関する事項

本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引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。

投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

a．契約期間

本契約の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、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て、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ） 上記（a）にかかわらず、以下の（a）ないし（c）に掲げる場合には、本契約を解除することができます。

(a) 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

(b) 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。

(c) 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。

（ⅱ） 本投資法人又は資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が以下の（a）ないし（f）の一に該当するときは、何らの催告を要さず、ただちに本契約を解除することができます。

(a) 暴力団
(b) 暴力団員
(c) 暴力団準構成員
(d) 暴力団関係企業
(e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
(f) その他前各号に準ずる者

c．契約内容の変更に関する事項

（ｉ） 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ⅱ） 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引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、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（機関運営事務受託者）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a．契約期間

本契約の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ） 上記「a．契約期間」にかかわらず以下の（a）ないし（c）に掲げる場合には、本契約を解除することができます。

(a) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。

(b) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。

(c) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。

（ⅱ） 上記（ⅰ）の定めに従い本契約が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、契約の解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

（ⅲ） 本投資法人又は機関運営事務受託者は、相手方又は相手方の役職員が以下の（a）ないし（f）の一に該当するときは何らの催告を要さず、ただちに本契約を解除することができます。

(a) 暴力団
(b) 暴力団員
(c) 暴力団準構成員
(d) 暴力団関係企業
(e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
(f) その他前各号に準ずる者

c．契約内容の変更に関する事項

（ⅰ） 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ⅱ） 機関運営事務受託者が本件業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引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。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）との間の投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）

a．契約期間

投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）に基づく投資法人債に関する一般事務受託者への業務委託は、第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債の償還期日、又は第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債の全額が買入消却された日のいずれか早い日をもって終了することとします。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、これらを本b．において「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（ｉ）各号のいずれかに該当し、若しくは下記（ⅱ）各号のいずれかに該当する行為をし、又は投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）締結日現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（ｉ）各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約することを内容とする投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）を解除することができるものとします。

（ｉ）(a)　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
(b)　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
(c)　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
(d)　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
(e)　役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（ⅱ）(a)　暴力的な要求行為
(b)　法的な責任を超えた不当な要求行為
(c)　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(d)　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
(e)　その他前各号に準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定を行います。

d．契約の変更の開示方法等

投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）が解約され、投資法人債に関する一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引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。
当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（カ）特定関係法人（資産運用会社の親会社）・スポンサー（ヒューリック株式会社）との間の賃貸借契約、スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約

ヒューリック株式会社は、本投資法人の保有資産の一部について、本投資法人との間で賃貸借契約を締結しています。当該賃貸借契約の概要については、前記「５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／Ｆ．主要なテナントに関する情報」をご参照ください。また、ヒューリック株式会社は本投資法人との間でスポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約を締結しています。スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約の概要は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略」をご参照ください。これらの契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引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。

⑤　公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 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）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（ア）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、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ウ）当該資産運用会社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（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

a．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社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．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）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。

④ 登録投資法人が資産運用会社の利害関係人等との間で一定の金額以上に相当する不動産又は有価証券の取得・譲渡・貸借の取引を行う場合には、資産運用会社は、予め、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得る必要がある旨規定されています（投信法第201条の２）。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、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（２）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）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、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（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託
⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）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、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社の株主

（イ）前号に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

（ウ）前各号に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

（エ）前（ア）ないし前（ウ）のいずれかに該当する者が投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、又は当該者の役職員が

その役員の過半数を占める特別目的会社その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記③記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

（ア）当該取引を担当する部署（以下「起案部」といいます。）が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサー（但し、本資産運用会社の社内規程に従い上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使する場合は当該上級職位者）が、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、起案部は、投資委員会に上程し、付議することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、当該承認が得られたことをもって、本資産運用会社において当該取引の実行が決定されるものとします（但し、下記（ウ）及び（エ）の適用がある場合には、更に当該手続きに従うものとします。）。

（イ）起案部は、前記（ア）により投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。また、投信法第203条第２項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

（ウ）本投資法人のために、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、あらかじめ（但し、（ア）及び（イ）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法第201条の２第１項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとされる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（エ）（ウ）に基づき本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度（ア）及び（イ）に定める手続を経た後でなければ、前項の投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）物件の取得

利害関係者から物件を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超える価格（取得費用を含みません。）にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得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。

（イ）物件の譲渡

利害関係者に対して物件を有償で譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満の価格（譲渡費用を含みません。）にて譲渡してはいけません。

（ウ）物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

（エ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、運用ガイドライン所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。取得する物件について、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ものとします。条件及び委託料については、上記を勘案の上交渉するものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対する物件の売買又は賃貸の媒介を委託する場合は、利害関係者に対する報酬額は、宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。

（カ）工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合（見積額が1,000万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。）は、第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

（５）利害関係人との取引状況等

①　取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	23,672百万円	4,800百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	23,672百万円　(100.0%)	－百万円　(－%)
合計	23,672百万円　(100.0%)	－百万円　(－%)

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理委託費	577,347	ヒューリックビルマネジメント株式会社	142,508	24.7
		東京不動産管理株式会社	82,417	14.3
その他賃貸事業費用	372,608	ヒューリックビルマネジメント株式会社	7,517	2.0
		東京不動産管理株式会社	1,025	0.3

（注１）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ヒューリックビルド株式会社	193,560千円
東京不動産管理株式会社	17,700千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	3,909千円

③ スポンサーサポート契約

本投資法人は、本資産運用会社及びヒューリックとの間で、スポンサーサポート契約を締結しています。なお、スポンサーサポート契約の概要は、前記「第一部　ファンド情報　２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略」をご参照ください。

④ 商標使用許諾契約

本投資法人は、ヒューリックとの間で、商標使用許諾契約を締結しています。なお、商標使用許諾契約の概要は、前記「第一部　ファンド情報　２　投資方針／（１）投資方針／④　成長戦略／（ウ）内部成長戦略」をご参照ください。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資口の処分権

投資主は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）。本投資口については、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、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

②　投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、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（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④　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77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条第１項）。

⑤　投資口発行差止請求権

投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対し、その差止めを請求することができるものとされています（投信法第84条第１項、会社法第210条）。

⑥　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（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、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決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項、規約第12条第１項）。その場合には、議決権行使書面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なければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、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１人に限られます（規約第11条第２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14条第１項）。

本投資法人の規約第９条第２項第一文の定めに従って2017年５月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの５月１日及び同日以後遅滞なく招集する投資主総会については、本投資法人は、2017年２月末日及び以後隔年ごとの２月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項）。かかる場合のほか、投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

⑦　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ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議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ます（投信法第90条第３項、会社法第297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ヶ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す。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求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)。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき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なされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（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の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑧　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が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、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の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ったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、合併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、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

投資主は、本投資法人の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、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

⑨　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、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑩　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、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（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、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（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

⑪　新投資口予約権無償割当て（投信法第88条の４、第88条の13、第88条の14）

投資法人が、投資主に対して新たに払込みをさせないで当該投資法人の新投資口予約権の割当て（以下「新投資口予約権無償割当て」といいます。）をする場合には、当該投資法人以外の投資主は、保有する投資口の口数に応じて新投資口予約権の割当てを受ける権利を有します。なお、投資法人は、新投資口予約権無償割当てを行う場合に限り、新投資口予約権を発行することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　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。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、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、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）　投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）　投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

a．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）　投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（エ）　投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払を受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ヒューリックリートマネジメント株式会社（Hulic REIT Management Co., Ltd.）

② 資本金の額

200百万円（本書提出日現在）

③ 事業の内容

(ア)投資法人の設立企画人としての業務
(イ)投資法人のための資産の運用に係る業務
(ウ)投信法に基づく一般事務の受託業務
(エ)金融商品取引法に基づく投資運用業
(オ)宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
(カ)宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
(キ)アセットマネジメント業務
(ク)プロパティ・マネジメント業務
(ケ)不動産の売買、賃貸及び管理、並びにこれらの代理、媒介及びコンサルティングに係る業務
(コ)不動産及び有価証券の取得、保有及び処分
(サ)前各号に附帯又は関連する一切の業務

④ 沿革

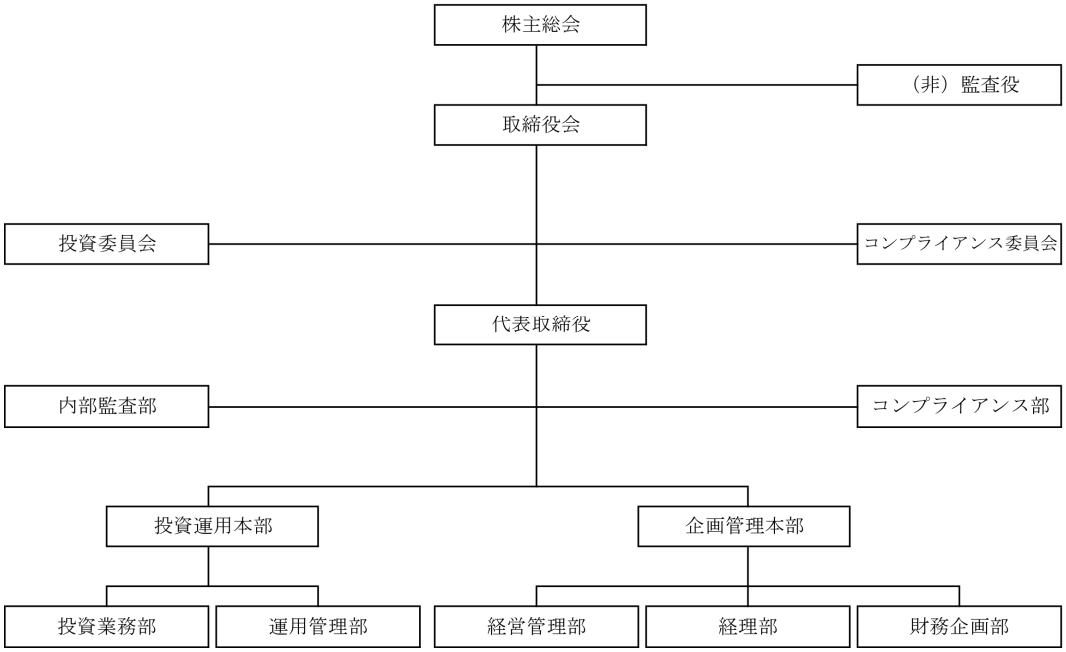
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書提出日までの間、合併等の変更はありません。

2013年４月１日	会社設立
2013年４月26日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（２）第95294号　2018年４月27日更新）
2013年９月11日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第76号）
2013年10月18日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2734号）
2013年11月７日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
2013年11月21日	一般社団法人投資信託協会入会

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



a. 金融商品取引法施行令第15条の４にて定める登録の申請に係る使用人はコンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長、投資業務部長及び運用管理部長です。

b. 投資運用本部長、投資業務部長及び運用管理部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に２年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、内部監査部、投資運用本部、投資業務部、運用管理部、企画管理本部、経営管理部、経理部、財務企画部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、内部監査部、投資運用本部、投資業務部、運用管理部、企画管理本部、経営管理部、経理部、財務企画部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

コンプライアンス部は、コンプライアンス等に関する業務を行います。内部監査部は、内部監査の統括並びに内部監査の方針及び計画の策定等の業務を行います。投資運用本部は、投資業務部、運用管理部の統括並びに運営方針及び計画の策定等の業務を行います。投資業務部は、運用資産の取得及び処分等の業務を行います。運用管理部は、運用資産の管理並びに運用資産に関連する追加取得及び処分等の業務を行います。企画管理本部は、経営管理部、経理部、財務企画部の統括並びに運営方針及び計画の策定等の業務を行います。経営管理部は、本投資法人及び本資産運用会社の機関運営並びに各種庶務業務等の業務を行います。経理部は、本投資法人及び本資産運用会社の経理及び決算並びに資金管理等の業務を行います。財務企画部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達、インベスターリレーションズ（IR）並びに広報等の業務を行います。

（ウ）コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

部署名	主な業務
コンプライアンス部	1　本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等遵守を尊重する企業風土の醸成に関する事項 2　コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3　各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4　法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5　事故・事務ミス、検査等に係る行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 6　コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7　法人関係情報の管理に関する事項 8　個人情報の管理に関する事項 9　自主点検に関する事項 10　本資産運用会社の広告審査に関する事項 11　本資産運用会社の苦情及び紛争処理並びに訴訟行為に関する事項 12　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13　前各号に付随する事項

部署名	主な業務
内部監査部	1　内部監査の統括に関する事項 2　内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3　内部監査の実施に関する事項 4　内部監査報告書及び改善指示書兼報告書の作成に関する事項 5　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6　前各号に付随する事項
投資運用本部	1　投資業務部、運用管理部の統括に関する事項 2　投資業務部、運用管理部の運営方針及び計画の策定に関する事項 3　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 4　前各号に付随する事項
投資業務部	1　本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書、年度資金調達計画及び年度運用管理計画（以下「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、運用管理部及び財務企画部の所管業務を除きます。）の起案 2　本投資法人の不動産等の資産の取得（取得した資産を、本表において以下「運用資産」といいます。）及び運用資産の処分に関する事項 3　前号の取得又は処分における運用資産の賃貸、維持管理、テナントの与信管理及びリスク管理に関する事項 4　所管業務に関わる不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 5　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6　前各号に付随する事項
運用管理部	1　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の運用管理計画、運用方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2　取得後の運用資産に関連する追加取得及び運用資産の処分（「利害関係者取引規程」に定める利害関係者への処分を除きます。）に関する事項 3　保有中及び前号の取得又は処分における運用資産の賃貸、維持管理、テナントの与信管理及びリスク管理に関する事項 4　本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 5　本投資法人の運用資産別収支計画（運用資産管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 6　所管業務に関わる不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 7　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 8　前各号に付随する事項
企画管理本部	1　経営管理部、経理部、財務企画部の統括に関する事項 2　経営管理部、経理部、財務企画部の運営方針及び計画の策定に関する事項 3　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 4　前各号に付随する事項

部署名	主な業務
経営管理部	1　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 2　本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3　本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 4　本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 5　本資産運用会社の配当政策に関する事項 6　本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 7　本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 8　本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 9　本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 10　本資産運用会社のリスク管理に関する事項 11　本資産運用会社の印章の管理に関する事項 12　本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含みます。）の管理・開発管理に関する事項 13　本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 14　本資産運用会社の庶務に関する事項 15　本資産運用会社の登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 16　本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項（事故・事務ミス、検査等に係る行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項を除く。） 17　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 18　前各号に付随する事項
経理部	1　本投資法人の経理及び決算に関する事項 2　本投資法人の資金管理に関する事項 3　本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 4　本資産運用会社の資金管理に関する事項 5　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6　前各号に付随する事項
財務企画部	1　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2　本投資法人の資金調達に関する事項 3　本投資法人の財務に関する事項 4　本投資法人の配当政策に関する事項 5　本投資法人の余剰資金の運用に関する事項 6　本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 7　本投資法人のディスクロージャーに関する事項 8　本投資法人の格付けに関する事項 9　本投資法人の経営戦略に関する事項 10　本資産運用会社の資金調達に関する事項 11　本資産運用会社の財務に関する事項 12　本資産運用会社の余剰資金の運用に関する事項 13　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14　前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（ア）投資委員会

a．決議事項

（ⅰ）　運用ガイドライン等の策定及び改定

（ⅱ）　投資委員会規程の制定及び改廃

（ⅲ）　本投資法人の運用資産の取得（但し、本投資法人が取得済の運用資産の底地、隣接地、共有持分（信託受益権の準共有持分を含みます。）又は区分所有権を追加取得する場合で取得価格が5,000万円未満の少額であり、かつ「利害関係者取引規程」に定める利害関係者以外からの取得の場合を除きます。）及び売却に関する決定及び変更

（ⅳ）　年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合に限ります。）

（ⅴ）　本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更

（ⅵ）　その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

（ⅶ）　その他委員長が必要と認める事項

b．決議方法

投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議決権は有していませんが、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

c．取締役会への報告

投資委員会に付議された議案の起案部門は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

d．構成員

代表取締役、取締役（全員）、企画管理本部長、投資運用本部長、投資業務部長、運用管理部長、経営管理部長、経理部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有していません。）、外部委員（不動産鑑定士の資格を有する、本資産運用会社と利害関係を有しない、社外の専門家とします。以下、本「③　投資運用の意思決定機構」において同じです。）。但し、コンプライアンス・オフィサーに事故等のやむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、コンプライアンス委員会における外部委員が投資委員会におけるコンプライアンス・オフィサーの職務を代行することができるものとします（この場合、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会の委員として有する職務及び権限（出席権や審議・決議の中止権を含みますがこれらに限られません。）を代行することができるものとします。）。また、投資委員会における外部委員に事故等やむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、あらかじめ取締役会において選任した補欠の外部委員（不動産鑑定士の資格を有する、本資産運用会社と利害関係を有しない、社外の専門家とします。）を一時的に外部委員の任に当たらせることができるものとし

ます（この場合、補欠外部委員は投資委員会において外部委員が有する権限を行使することができるものとします。）。

e．委員長
代表取締役

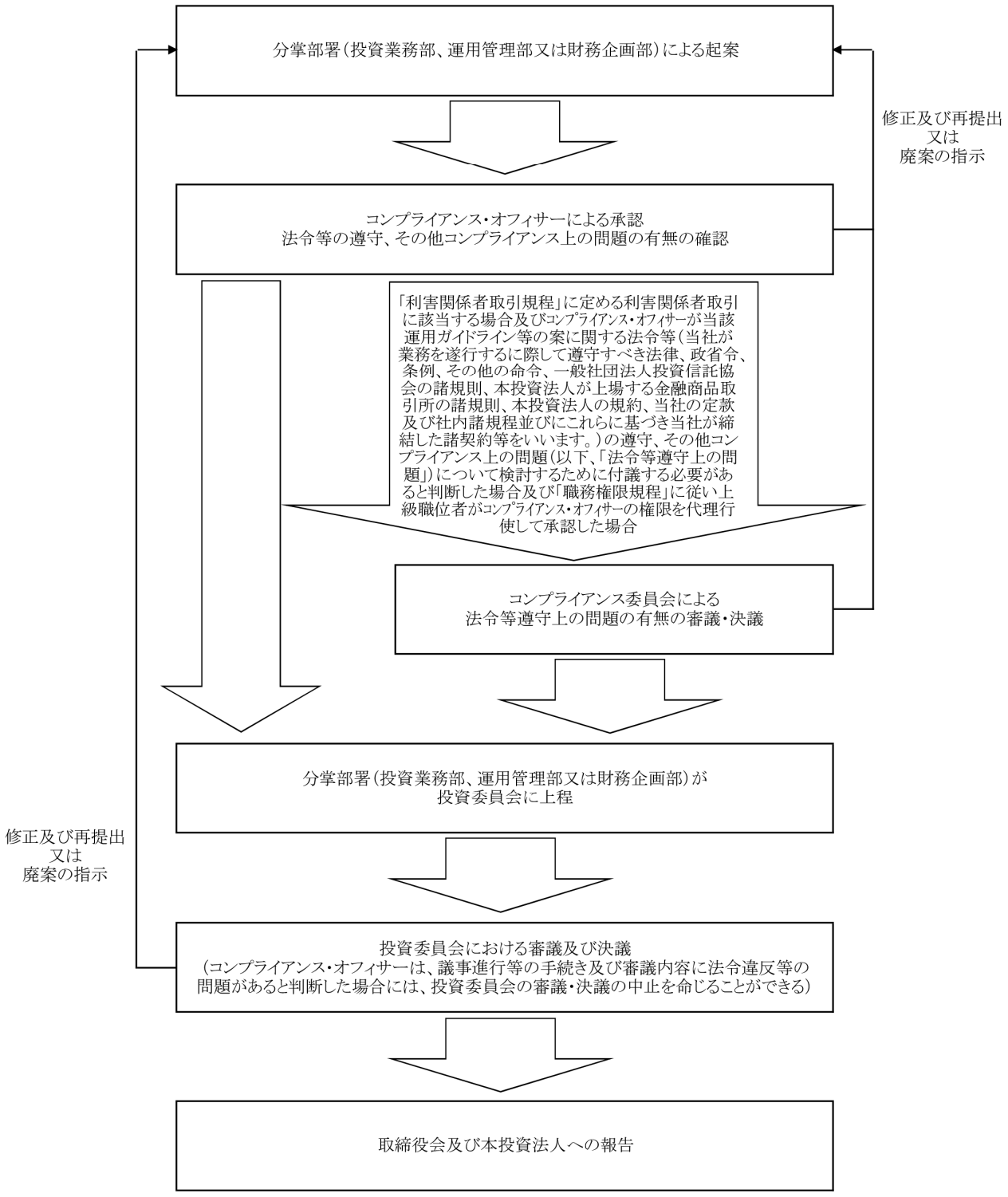
f．開催時期
委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

（イ）資産の運用に係る投資方針に関する社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針である運用ガイドラインや資産管理計画書並びに年度運用管理計画及び年度資金調達計画等を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、担当部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。

資産の運用に係る投資方針に関する具体的な決裁手続の流れは以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



a．投資業務部、運用管理部又は財務企画部による起案から投資委員会への上程まで

まず、投資業務部、運用管理部又は財務企画部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

投資業務部、運用管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサー（但し、本資産運用会社の社内規程に従い上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使する場合は当該上級職位者）に提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合、及び、上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使して承認した場合には、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合は当該上級職位者）はコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した投資業務部、運用管理部又は財務企画部に連絡します。

投資業務部、運用管理部又は財務企画部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資業務部長、運用管理部長又は財務企画部長に提出します。投資業務部長、運用管理部長又は財務企画部長は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使した場合は当該上級職位者、またコンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資業務部、運用管理部又は財務企画部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使した場合は当該上級職位者、またコンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合はコンプライアンス委員会の承認とします。）を得た後でなければ、投資業務部、運用管理部又は財務企画部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b．投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資業務部、運用管理部又は財務企画部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議決権は有していませんが、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資業務部、運用管理部又は財務企画部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は当該投資委員会の決議をもって、本資産運用会社で決定されたこととなります。

c．取締役会及び本投資法人へ報告

投資業務部、運用管理部又は財務企画部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

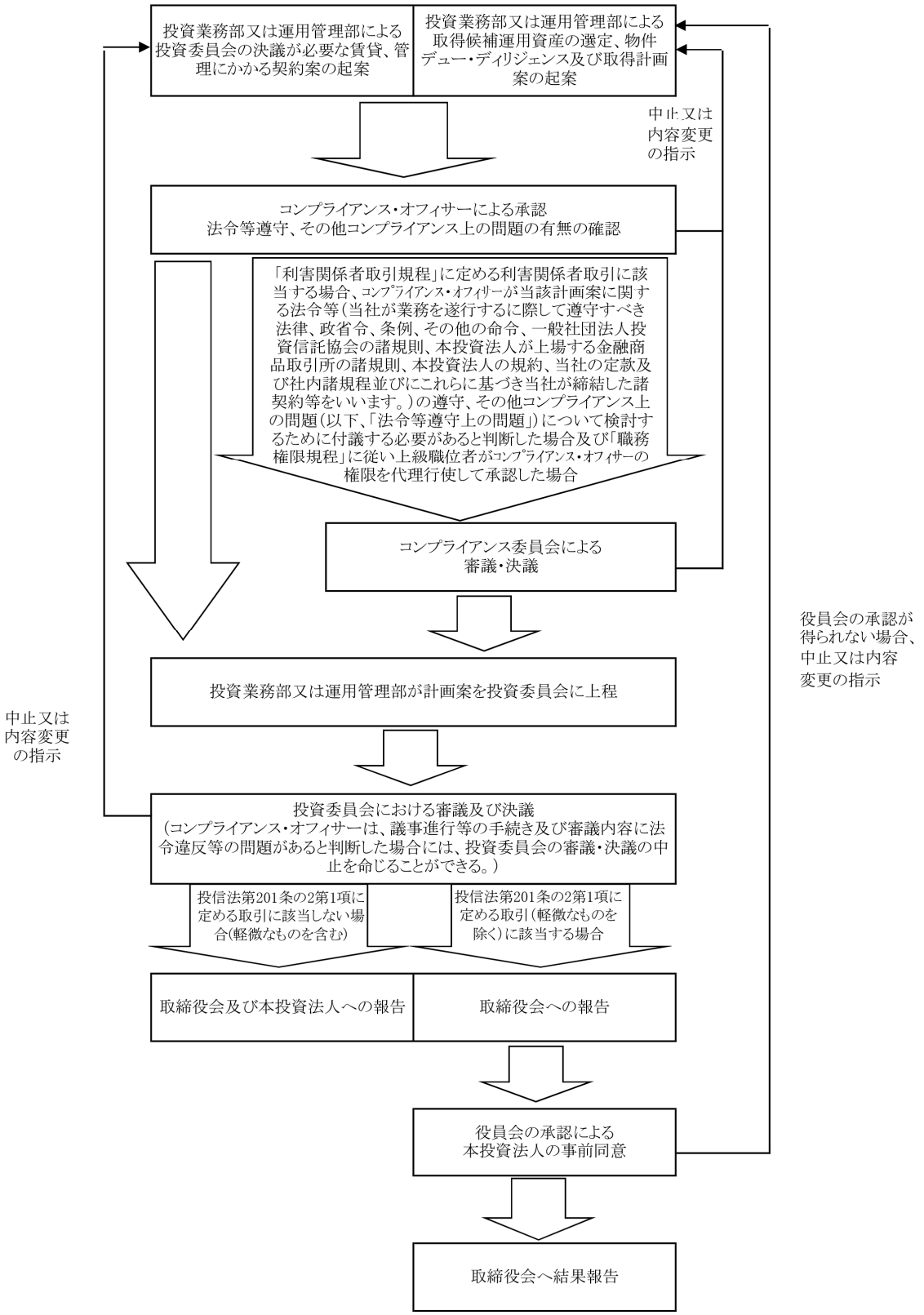
また、投資業務部、運用管理部又は財務企画部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

（ウ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

投資業務部長又は運用管理部長は、前記「（イ）資産の運用に係る投資方針に関する社内組織に関する事項」記載の手続を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、各部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記「（２）運用体制／②　業務分掌体制」の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載された業務分担に応じて、投資業務部又は運用管理部が行います。

運用資産の取得（但し、本投資法人が取得済の運用資産の底地、隣接地、共有持分（信託受益権の準共有持分を含みます。）又は区分所有権を追加取得する場合で取得価格が5,000万円未満の少額であり、かつ利害関係者以外からの取得の場合を除きます。）に関する具体的な流れは以下のとおりです。

運用資産の取得、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フロー



a. 投資業務部又は運用管理部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

投資業務部又は運用管理部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査のほか、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリングレポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の受領の際は提供した情報の反映状況につき確認を行うとともに、必要な観点から検証を行うこと並びに取得・売却価格を算定する際は、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。また、取得候補の運用資産がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び同法に規定する「認知症高齢者グループホーム」をいいます。以下同じです。）に該当する場合、本資産運用会社は、上記の物件デューディリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該介護事業者等について、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるものとし、外部専門家から助言を受けた場合には、当該助言内容を記載した報告書等（以下「報告書等」といいます。）を外部専門家に作成させるものとします。

起案した投資業務部又は運用管理部は、取得計画案及びそれに付随関連する資料（ヘルスケア施設の場合は報告書等を含みます。以下これらを総称して「当該取得計画案」といいます。）をコンプライアンス・オフィサー（但し、本資産運用会社の社内規程に従い上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使する場合は当該上級職位者）に提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合、及び、上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使して承認した場合には、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合は当該上級職位者）はコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合は当該上級職位者）は必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資業務部又は運用管理部に連絡します。

投資業務部又は運用管理部の担当者は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資業務部長又は運用管理部長に提出します。投資業務部長又は運用管理部長は、提出を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使した場合は当該上級職位者、またコンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資業務部又は運用管理部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた当該取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使した場合は当該上級職位者、またコンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合はコンプライアンス委員会の承認とします。）を得た後でなければ、起案した投資業務部又は運用管理部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた当該取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。また、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、外部専門家が作成した報告書等の提出を受けた上で審議することに加えて、投資委員会の委員長は、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を直接聴取できるものとします。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議決権は有していませんが、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は起案した投資業務部又は運用管理部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

起案した投資業務部又は運用管理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、起案した投資業務部又は運用管理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

本資産運用会社は、当該取得計画案に係る取引が投信法第201条の２第１項に定義される利害関係人等との間の取引（同項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとされる取引を除きます。）に該当する場合には、同条の規定に従い、本投資法人の役員会の承認による本投資法人の事前同意を得なければならないとされています（前記「第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係人との取引制限／② 利害関係者との取引に関する意思決定手続」の記載をご参照ください。）。

d. 取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会における審議及び決議（投信法第201条の２第１項に定める取引（同項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとされる取引を除きます。）の場合は、それに加えて本投資法人の同意）を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資業務部又は運用管理部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（エ）運用資産の売却その他の処分に関する運営体制

運用資産の売却その他の処分に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

（オ）年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合に限ります。）に関する運営体制

年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合に限ります。）に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

（カ）本投資法人の資金調達に関する運営体制

本投資法人の資金調達に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。但し、資金調達に関する業務についての起案部は、「財務企画部」と読み替えるものとします。

④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a．構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、外部委員（コンプライアンスに精通した、本資産運用会社と利害関係のない、弁護士の資格を有する社外の専門家とします。以下本「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において同じです。）。但し、コンプライアンス・オフィサーに事故等のやむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、外部委員がコンプライアンス委員会の委員長を代行することができます（この場合、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長として有する職務及び権限（求意見・求説明権、議長権、開催方法の判断権、招集権、各報告、決議事項の判断権などを含みますがこれらに限られません。）を代行することができるものとします。）。また、外部委員に事故等やむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、あらかじめ取締役会において選任した補欠の外部委員（コンプライアンスに精通した、本資産運用会社と利害関係のない、弁護士の資格を有する社外の専門家とします。）を一時的に外部委員の任に当たらせることができます。なお、外部委員がコンプライアンス委員会の委員長を代行する場合には、補欠外部委員を一時的に外部委員の任に当たらせなければならないものとします。これらの場合、補欠外部委員は、コンプライアンス委員会において外部委員が有する権限を行使することができるものとします。

b．委員長

コンプライアンス・オフィサー

c．開催時期

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d．決議事項

（ⅰ）　コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定（字句の訂正等の軽微な修正は除く。）
（ⅱ）　コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃（字句の訂正等の軽微な修正は除く。）
（ⅲ）　コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
（ⅳ）　投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅴ）　利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ⅵ）　その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅶ）　前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
（ⅷ）　その他委員長が必要と認める事項

e．決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、コンプライアンス・オフィサーの出席を要しないものの、委員長を代行する外部委員と補欠外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、コンプライアンス・オフィサー及び全ての外部委員の賛成を必要とします。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、委員長を代行する外部委員及び補欠外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f．取締役会への報告

委員長は、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

a．コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス部を設置し、また、コンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b．内部監査に関する事項

（ⅰ） 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査部長及び内部監査部が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査部長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の業務に関する内部監査については、経営管理部長が内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（経営管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査は、内部監査計画を策定し、原則として内部監査計画に基づいて最低年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役が指示するものとします。

内部監査の実施にあたって各部は、内部監査部長及び内部監査部の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ⅱ） 内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査部長及び内部監査部は、監査結果について監査対象部に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行うことができます。また、監査対象部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況についての報告を行わなければなりません。

⑤ 法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務等に関する重要事実（金融商品取引法第166条第１項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の特定有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことが禁止されます。但し、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第８号の２に定める要件を全て満たす持投資口会を通じて、持投資口会が定める規約その他の運営細則に従い本投資法人の投資証券の買付けを行う場合には、この限りではありません。

また、本資産運用会社の役職員がその業務に関して親会社等（本資産運用会社の親会社、その子会社、関連会社のうち上場会社等に該当する会社をいいます。）及び投資法人（本資産運用会社又は親会社等がその資産の運用の委託を受けている投資法人をいいます。）以外の法人関係情報（業府令第１条第４項第14号に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部は、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

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

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

（イ）本資産運用会社について

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

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

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

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

（３）【大株主の状況】

本書提出日現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町７番３号	8,000	100.0
合　　計		8,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（4）【役員の状況】

本書提出日現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	時田榮治	1975年　4月　株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）　入行 2000年　4月　同行　与信管理部長 2002年　4月　株式会社みずほ銀行　与信企画部長 2002年　11月　同行　京都支店長 2004年　4月　同行　執行役員　新橋支店長 2005年　1月　同行　常務執行役員 2009年　3月　みずほキャピタル株式会社　代表取締役社長 2012年　2月　昭栄株式会社（現　ヒューリック株式会社）　顧問 2012年　3月　同社　代表取締役社長 2012年　7月　ヒューリック株式会社　顧問 2012年　12月　同社　顧問　戦略企画室長 2013年　4月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　代表取締役（現任） 2013年　11月　ヒューリックリート投資法人　執行役員（現任）	－
取締役副社長 CFO 企画管理本部長兼経営管理部長	一寸木和朗	1985年　4月　株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）入行 2004年　5月　株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行）ＡＬＭ部　次長 2009年　4月　みずほ証券株式会社　金融市場グループ　副グループ長 2011年　4月　株式会社みずほコーポレート銀行　兜町証券営業部長 2013年　4月　ヒューリック株式会社出向 2013年　5月　ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 2013年　7月　同社出向　取締役 2013年　8月　同社出向　取締役　企画・管理部長 2014年　1月　同社　取締役　企画・管理部長 2019年　2月　同社　常務取締役 企画・管理部長 2019年　3月　同社　常務取締役 CFO 企画管理本部長兼経営管理部長 2020年　4月　同社　取締役副社長 CFO 企画管理本部長兼経営管理部長（現任）	－
取締役 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査部長	戸谷隆之	1988年　4月　株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）入行 2003年　7月　株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行）不動産ファイナンス営業部　参事役 2013年　4月　みずほ信託銀行株式会社　不動産・アセットファイナンス部長 2014年　4月　株式会社みずほ銀行　不動産ファイナンス営業部　副部長　兼　みずほ信託銀行株式会社　不動産ファイナンス営業部　副部長 2016年　1月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　出向　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査室長 2016年　4月　同社　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査室長 2016年　7月　同社　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査部長 2019年　2月　同社　取締役　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 （非常勤）	北野　洋	1979年　４月　株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行 2001年　５月　同行　麻布支店　支店長 2003年　５月　株式会社みずほ銀行　チャネル営業推進部　部長 2004年　５月　同行　横浜中央支店　支店長 2006年　２月　日本橋興業株式会社（現ヒューリック株式会社）出向 上席執行役員　審議役　不動産統括部詰　東京建物株式会社出向 2007年　４月　ヒューリック株式会社　不動産投資部　ニュービジネス推進室 室長 2008年　12月　同社　理事　不動産投資部　ニュービジネス推進室　室長 2010年　１月　同社　執行役員　　財務部長 2010年　８月　互助会保証株式会社　取締役（非常勤）（現任） 2013年　４月　ヒューリック株式会社　常務執行役員　財務部長（現任） 2017年　２月　ヒューリックプロサーブ株式会社　取締役（非常勤）（現任） 2017年　２月　ヒューリックオフィスサービス株式会社 取締役（非常勤） 2018年　９月　株式会社ポルテ金沢　取締役（非常勤）（現任） 2020年　２月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 2020年　２月　ヒューリックプライベートリートマネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役 （非常勤）	浅井　卓弥	1978年　４月　株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）入行 2000年　７月　同行　江坂支店長 2002年　４月　株式会社みずほ銀行　江坂支店長 2003年　７月　同行　業務監査部　参事役 2004年　４月　同行　コンプライアンス統括部　次長 2007年　３月　同行　ヒューリック株式会社へ出向 2007年　３月　ヒューリック株式会社　コンプライアンス統括部長 2007年　４月　同社　法務・コンプライアンス部長 2013年　４月　同社　執行役員法務・コンプライアンス部長 2015年　２月　ヒューリック保険サービス株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　２月　ヒューリックビルマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　２月　ヒューリックビルド株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　２月　ヒューリックオフィスサービス株式会社　監査役（非常勤） 2015年　２月　ヒューリックホテルマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　２月　ヒューリックプロサーブ株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　２月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　３月　ヒューリック株式会社　監査役（現任） 2016年　11月　ヒューリックプライベートリートマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2017年　８月　ヒューリックプロパティソリューション株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2019年　８月　ヒューリックホテルマネジメント京都株式会社　監査役（非常勤）（現任）	―株
監査役 （非常勤）	藤田　哲也	1997年　４月　株式会社聘珍樓　入社 1999年　10月　センチュリー監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）入社 2007年　４月　ヒューリック株式会社　経理部　部長代理 2008年　７月　同社　経理部　次長 2011年　７月　同社　経理部　副部長 2015年　２月　ヒューリックプロサーブ株式会社　取締役 2015年　２月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2015年　３月　ヒューリック株式会社　経理部長 2017年　１月　ヒューリックプロサーブ株式会社　経理部長（現任）	―株

なお、本書提出日現在における本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
経理部長	小髙好展	1983年　４月　株式会社寺岡精工　入社 1984年　12月　株式会社千葉エコール 1986年　１月　昭栄株式会社（現　ヒューリック株式会社） 2001年　10月　同社　経理部　副部長 2005年　３月　同社　執行役 2008年　３月　同社　執行役員 2012年　７月　ヒューリック株式会社　経理部　担当部長 2013年　４月　ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 2013年　８月　同社出向　財務・経理部長 2014年　１月　同社　財務・経理部長 2019年　３月　同社　経理部長（現任）	－
投資運用本部長 CIO 兼投資業務部長	豊田正弘	1989年　４月　株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）　入行 2008年　４月　株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行）不動産ファイナンス営業部　次長 2010年　10月　同行　営業第十四部　次長 2013年　１月　同行　ストラクチャードファイナンス営業部　次長 2016年　６月　ヒューリック株式会社　出向　観光ビジネス開発部　担当部長 2016年　９月　同社　観光ビジネス開発部　担当部長 2018年　４月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　出向　投資・運用部長 2020年　７月　同社　出向　投資運用本部長 CIO 兼投資業務部長（現任）	－
財務企画部長	待場弘史	1996年　４月　キヤノンコピア販売株式会社（現 キヤノンシステムアンドサポート株式会社）　入社 1997年　３月　アイ・エヌ・エイひまわり生命保険株式会社（現 SOMPOひまわり生命保険株式会社） 2000年　９月　オリックス株式会社 2012年　10月　オリックスアセットマネジメント株式会社出向 2014年　６月　ヒューリック株式会社　ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 企画・管理部参事役 2017年　７月　同社 出向 企画・管理部 副部長 2019年　３月　同社 出向 財務企画部長（現任）	－
運用管理部長	樋沼直樹	1992年　４月　株式会社朝日建物（現 アサヒファシリティズ株式会社）　入社 2004年　７月　エートスジャパン・エルエルシー 2010年　１月　シービーアールイー株式会社 2016年　９月　ヒューリックリートマネジメント株式会社　投資・運用部 参事役 2018年　７月　同社　投資・運用部　副部長 2020年　７月　同社　運用管理部長（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

本書提出日現在において、資産運用会社は、本投資法人について、その資産の運用を行っています。本投資法人は、運用資産を主として不動産関連資産に対する投資として運用し、継続的な投資を通じて、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指して運用を行うことを基本方針として、2013年11月７日に設立されました。

資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。
（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（イ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（オ）その他本投資法人が随時委託する業務
（カ）上記（ア）ないし（オ）に付随し又は関連する業務

2【その他の関係法人の概況】

①　投資主名簿等管理人

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2020年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人は、次に掲げる業務を行います。

a.　投資主の名簿に関する事務
　投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
　投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
　投資主等の氏名、住所の登録に関する事務
　投資主等の提出する届出の受理に関する事務
b.　募集投資口の発行に関する事務
c.　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
d.　投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
　(a)　投信法第137条に定める金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事務
　(b)　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
e.　投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
f.　委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
g.　投資口の併合又は分割に関する事務
h.　投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
i.　法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
j.　投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
k.　総投資主通知等の受理に関する事務
l.　投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
m.　本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
n.　振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
o.　番号法に関する事務
　(a)　投資主等から個人番号等を収集、保管、廃棄又は削除する事務
　(b)　投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
　(c)　行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
p.　前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
q.　前各号に掲げる委託事務に付随する事務
r.　前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議のうえ定める事務

（3）【資本関係】

該当事項はありません。

② 資産保管会社

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2020年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

資産保管会社は、次に掲げる業務を行います。

a.　本投資法人は、投信法の定めるところに従い、その資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。
b.　資産保管会社は、資産保管業務を受託することに伴い、投信法に規定する資産保管会社として、投信法に定める義務を履行するものとします。
c.　本投資法人は、資産保管業務に付随して次の(a)ないし(c)の業務を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。
　(a)　本投資法人名義の預金口座からの振込
　(b)　本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
　(c)　その他前各号に準ずる業務

（3）資本関係

該当事項はありません。

③ 一般事務受託者（機関運営事務受託者）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2020年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

機関運営事務受託者は、次に掲げる業務を行います。

a.　計算に関する事務
b.　会計帳簿の作成に関する事務
c.　機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務
d.　納税に関する事務
e.　その他上記a.ないしd.に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

（3）資本関係

該当事項はありません。

④　投資法人債に関する一般事務受託者（第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社みずほ銀行
資本金の額　：　1,404,065百万円（2020年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第１回、第３回、第４回、第５回及び第６回投資法人債について、一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。

a. 投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第２号に規定するものをいいます。）
b. 投資法人債券の発行に関する事務（投信法第117条第３号に規定するものをいいます。）
c. 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（投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第４号に規定するものをいいます。）
d. 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（投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第５号に規定するものをいいます。）
e. その他上記a. ないしd. に準ずる事務又は付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

⑤　本投資法人の特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 （2020年９月30日現在）	事業の内容
ヒューリック株式会社	62,718百万円	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務

（注）　資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）関係業務の概要

ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、投資法人との間で不動産等の取得に係る信託受益権譲渡契約を締結しています。また、本投資法人の保有資産の一部を賃借する契約を締結しているほか、スポンサーサポート契約を締結し、スポンサーサポートの提供をしています。

（３）資本関係

ヒューリック株式会社は、2020年８月31日現在で、本投資法人の投資口のうち、143,770口を所有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について
本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について
本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第13期計算期間（2020年３月１日から2020年８月31日まで）の財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について
本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2020年２月29日）	当期 （2020年８月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,149,008	12,245,579
信託現金及び信託預金	7,331,270	7,701,626
営業未収入金	218,667	171,014
前払費用	39,115	43,705
未収消費税等	328,769	－
その他	1,417	－
流動資産合計	18,068,249	20,161,925
固定資産		
有形固定資産		
建物	670,500	670,500
減価償却累計額	△22,977	△31,201
建物（純額）	647,523	639,298
土地	1,811,416	1,831,442
信託建物	67,380,509	73,144,898
減価償却累計額	△7,993,387	△9,024,783
信託建物（純額）	59,387,122	64,120,115
信託構築物	391,060	402,327
減価償却累計額	△132,983	△140,483
信託構築物（純額）	258,077	261,843
信託機械及び装置	322,763	363,851
減価償却累計額	△158,945	△179,780
信託機械及び装置（純額）	163,817	184,070
信託工具、器具及び備品	78,908	90,203
減価償却累計額	△22,844	△27,680
信託工具、器具及び備品（純額）	56,063	62,522
信託土地	256,846,528	270,737,589
信託建設仮勘定	－	22,312
有形固定資産合計	319,170,549	337,859,195
無形固定資産		
借地権	2,343,025	2,343,025
信託借地権	8,790,287	8,784,984
無形固定資産合計	11,133,313	11,128,010
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	360,302	360,302
長期前払費用	859,966	864,175
繰延税金資産	41	26
投資その他の資産合計	1,220,311	1,224,504
固定資産合計	331,524,173	350,211,711
繰延資産		
投資口交付費	65,006	43,623
投資法人債発行費	75,094	70,314
繰延資産合計	140,100	113,938
資産合計	349,732,524	370,487,574

（単位：千円）

	前期 （2020年２月29日）	当期 （2020年８月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	518,769	686,557
短期借入金	6,960,000	18,960,000
1年内返済予定の長期借入金	12,109,000	15,680,000
未払金	1,095,726	1,287,412
未払費用	36,351	37,689
未払法人税等	1,391	1,140
未払消費税等	74,816	228,380
前受金	1,641,023	1,713,009
預り金	－	362
流動負債合計	22,437,078	38,594,551
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	122,516,000	126,136,000
預り敷金及び保証金	131,075	131,075
信託預り敷金及び保証金	13,954,009	14,482,762
資産除去債務	282,245	282,922
固定負債合計	148,883,329	153,032,760
負債合計	171,320,408	191,627,311
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	173,778,746	173,778,746
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	－	※2 △1,312
出資総額控除額合計	－	△1,312
出資総額（純額）	173,778,746	173,777,434
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,633,369	5,082,828
剰余金合計	4,633,369	5,082,828
投資主資本合計	178,412,115	178,860,262
純資産合計	※3 178,412,115	※3 178,860,262
負債純資産合計	349,732,524	370,487,574

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※3 9,120,841	※1,※3 9,610,701
その他賃貸事業収入	※1 521,321	※1 449,771
不動産等売却益	－	※2 530,987
営業収益合計	9,642,162	10,591,461
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,278,634	※1 3,515,691
資産運用報酬	915,009	1,083,340
資産保管手数料	14,604	15,056
一般事務委託手数料	45,961	47,342
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	113,430	141,576
営業費用合計	4,373,640	4,809,008
営業利益	5,268,522	5,782,453
営業外収益		
受取利息	73	81
未払分配金除斥益	680	310
還付加算金	－	1,300
営業外収益合計	753	1,692
営業外費用		
支払利息	437,278	479,024
投資法人債利息	41,623	44,627
融資関連費用	127,893	151,032
投資口交付費償却	22,534	21,382
投資法人債発行費償却	5,474	4,780
営業外費用合計	634,804	700,847
経常利益	4,634,472	5,083,298
税引前当期純利益	4,634,472	5,083,298
法人税、住民税及び事業税	1,402	1,152
法人税等調整額	△38	15
法人税等合計	1,363	1,167
当期純利益	4,633,108	5,082,130
前期繰越利益	261	697
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,633,369	5,082,828

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2019年９月１日　至 2020年２月29日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	162,803,382	4,362,498	4,362,498	167,165,880	167,165,880
当期変動額					
新投資口の発行	10,975,364	－	－	10,975,364	10,975,364
剰余金の配当	－	△4,362,237	△4,362,237	△4,362,237	△4,362,237
当期純利益	－	4,633,108	4,633,108	4,633,108	4,633,108
当期変動額合計	10,975,364	270,871	270,871	11,246,235	11,246,235
当期末残高	※1 173,778,746	4,633,369	4,633,369	178,412,115	178,412,115

当期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計					
当期首残高	173,778,746	－	－	173,778,746	4,633,369	4,633,369	178,412,115	178,412,115
当期変動額								
剰余金の配当	－	－	－	－	△4,632,672	△4,632,672	△4,632,672	△4,632,672
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△1,312	△1,312	△1,312	－	－	△1,312	△1,312
当期純利益	－	－	－	－	5,082,130	5,082,130	5,082,130	5,082,130
当期変動額合計	－	△1,312	△1,312	△1,312	449,458	449,458	448,146	448,146
当期末残高	※1 173,778,746	△1,312	△1,312	173,777,434	5,082,828	5,082,828	178,860,262	178,860,262

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
Ⅰ 当期未処分利益	4,633,369,968円	5,082,828,695円
Ⅱ 利益超過分配金加算額	1,312,000円	2,624,000円
うち一時差異等調整引当額	1,312,000円	2,624,000円
Ⅲ 分配金の額	4,633,984,000円	5,085,312,000円
（投資口１口当たり分配金の額）	（3,532円）	（3,876円）
うち利益分配金	4,632,672,000円	5,082,688,000円
（うち１口当たり利益分配金）	（3,531円）	（3,874円）
うち一時差異等調整引当額	1,312,000円	2,624,000円
（うち１口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	（1円）	（2円）
Ⅳ 次期繰越利益	697,968円	140,695円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,312,000口の整数倍の最大値となる4,632,672,000円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第35条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として1,312,000円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,312,000口の整数倍の最大値となる5,082,688,000円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第35条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として2,624,000円を分配することとしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,634,472	5,083,298
減価償却費	1,057,617	1,216,061
投資口交付費償却	22,534	21,382
投資法人債発行費償却	5,474	4,780
受取利息	△73	△81
支払利息	478,901	523,651
営業未収入金の増減額（△は増加）	△107,488	47,653
未収消費税等の増減額（△は増加）	△328,769	328,769
前払費用の増減額（△は増加）	11,520	△4,589
営業未払金の増減額（△は減少）	△236,281	268,737
未払金の増減額（△は減少）	53,406	199,797
未払消費税等の増減額（△は減少）	△323,394	153,563
前受金の増減額（△は減少）	88,522	71,986
預り金の増減額（△は減少）	△9,004	362
長期前払費用の増減額（△は増加）	△75,950	△4,208
信託有形固定資産の売却による減少額	－	4,446,592
その他	△2,802	3,461
小計	5,268,685	12,361,218
利息の受取額	73	81
利息の支払額	△477,900	△524,680
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△658	△1,391
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,790,199	11,835,227
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	△1,213,631	△28,517
信託有形固定資産の取得による支出	△16,921,157	△24,426,243
信託無形固定資産の取得による支出	△478,135	－
差入敷金及び保証金の差入による支出	△350,000	－
差入敷金及び保証金の回収による収入	10,000	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△194,373	△208,044
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	958,659	736,797
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,188,637	△23,926,008
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	10,225,000	23,160,000
短期借入金の返済による支出	△7,225,000	△11,160,000
長期借入れによる収入	16,815,000	10,750,000
長期借入金の返済による支出	△12,790,000	△3,559,000
投資法人債の発行による収入	1,981,218	－
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	－
投資口の発行による収入	10,943,146	－
分配金の支払額	△4,362,204	△4,633,293
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,587,161	14,557,706
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	188,723	2,466,926
現金及び現金同等物の期首残高	17,291,555	17,480,278
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,480,278	※1 19,947,205

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物　３～64年 構築物　４～20年 機械及び装置　３～10年 工具、器具及び備品　３～15年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（５年）に基づいています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	（１）投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 （２）投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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います。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む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います。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期15,144千円、当期80,411千円です。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 （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います。 （４）ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

（未適用の会計基準等）

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年３月31日 企業会計基準委員会）
・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年３月31日 企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要
国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASB においてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年１月１日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。
企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日
2022年２月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響
「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要
国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、公正価値測定について詳細なガイダンス（IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。
企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日
2022年２月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響
「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要
国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積もりの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発に当たっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発に当たっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日
2021年８月期の期末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要
「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされています。

(2) 適用予定日
2021年８月期の期末から適用します。

(追加情報)

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自　2019年９月１日　至　2020年２月29日）
１.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	1,312千円

２.戻入れの具体的な方法
当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）
１.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	2,624千円

２.戻入れの具体的な方法
当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

〔貸借対照表に関する注記〕

1．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2020年２月29日)	当期 (2020年８月31日)
コミットメントライン契約の総額	12,000,000千円	12,000,000千円
借入実行残高	－	－
差引額	12,000,000千円	12,000,000千円

※２．一時差異等調整引当額

前期（2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年８月31日）

1．引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	1,312	－	1,312	－	1,312	－

2．戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※３．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 (2020年２月29日)	当期 (2020年８月31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　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
A.不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,081,682	8,569,658
地代収入	265,026	265,026
共益費収入	774,132	776,016
計	9,120,841	9,610,701
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	356,306	301,472
その他収入	165,014	148,299
計	521,321	449,771
不動産賃貸事業収益合計	9,642,162	10,060,473
B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	574,024	577,347
水道光熱費	351,978	326,295
公租公課	726,677	791,128
保険料	9,793	9,945
修繕費	121,912	222,304
減価償却費	1,057,617	1,216,061
その他賃貸事業費用	436,630	372,608
不動産賃貸事業費用合計	3,278,634	3,515,691
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	6,363,528	6,544,781

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2019年９月１日　至　2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

ゲートシティ大崎	（単位：千円）
不動産等売却収入	4,800,000
不動産等売却原価	4,237,807
その他売却費用	31,205
不動産等売却益	530,987

※３．主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	843,996	843,996

〔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　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,312,000口	1,312,000口

〔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

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
現金及び預金	10,149,008千円	12,245,579千円
信託現金及び信託預金	7,331,270千円	7,701,626千円
現金及び現金同等物	17,480,278千円	19,947,205千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 （2020年２月29日）	当期 （2020年８月31日）
１年内	8,589,037千円	8,682,814千円
１年超	37,329,775千円	40,597,951千円
合計	45,918,812千円	49,280,765千円

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに考慮しています。

デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

借入金・投資法人債は、主として資産の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「４.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（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格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。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

前期（2020年２月29日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,149,008	10,149,008	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,331,270	7,331,270	－
資産計	17,480,278	17,480,278	－
(1) 短期借入金	6,960,000	6,960,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,109,000	12,196,483	87,483
(3) 投資法人債	12,000,000	12,109,700	109,700
(4) 長期借入金	122,516,000	121,251,107	△1,264,892
負債計	153,585,000	152,517,291	△1,067,708
デリバティブ取引	－	－	－

当期（2020年８月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,245,579	12,245,579	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,701,626	7,701,626	－
資産計	19,947,205	19,947,205	－
(1) 短期借入金	18,960,000	18,960,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,680,000	15,747,979	67,979
(3) 投資法人債	12,000,000	11,991,800	△8,200
(4) 長期借入金	126,136,000	123,779,084	△2,356,915
負債計	172,776,000	170,478,863	△2,297,136
デリバティブ取引	－	－	－

（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います。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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います。

(2) 1年内返済予定の長期借入金　　(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、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〕をご参照ください。）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れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

（注２）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年２月29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	10,149,008	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,331,270	－	－	－	－	－
合計	17,480,278	－	－	－	－	－

当期(2020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	12,245,579	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,701,626	－	－	－	－	－
合計	19,947,205	－	－	－	－	－

（注３）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(2020年２月29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	6,960,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	12,000,000
長期借入金	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	22,133,000	46,785,000
合計	19,069,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	22,133,000	58,785,000

当期(2020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
短期借入金	18,960,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	2,000,000	10,000,000
長期借入金	15,680,000	17,610,000	20,465,000	21,077,000	22,069,000	44,915,000
合計	34,640,000	17,610,000	20,465,000	21,077,000	24,069,000	54,915,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年８月31日）

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（2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年８月31日）

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

前期（2020年２月29日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち１年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	82,642,000	70,533,000	＊	－

＊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います。（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）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金をご参照ください。）

当期（2020年８月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	87,933,000	72,253,000	＊	－

＊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います。（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）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金をご参照ください。）

〔退職給付に関する注記〕

前期（2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年８月31日）

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 （2020年２月29日）	当期 （2020年８月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	41	26
減価償却超過額	598	1,794
資産除去債務	88,794	89,007
繰延税金資産合計	89,433	90,828
評価性引当金	△89,392	△90,802
繰延税金資産の純額	41	26

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 （2020年２月29日）	当期 （2020年８月31日）
法定実効税率	31.51	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.51	△31.47
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2020年８月31日）

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　2019年９月１日　至　2020年２月29日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町７番３号	62,718,573	不動産業	被所有直接10.95%	なし	不動産の賃貸・管理	不動産信託受益権の購入	17,028,000	－	－
								敷金保証金の預り	955,006	信託預り敷金及び保証金	11,602,004
								敷金保証金の返還	192,181		
								賃料収入等	843,996	前受金	150,316

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

（注２）取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町７番３号	62,718,573	不動産業	被所有直接10.95%	なし	不動産の賃貸・管理	不動産信託受益権の購入	23,672,000	－	－
								敷金保証金の預り	732,116	信託預り敷金及び保証金	12,133,708
								敷金保証金の返還	200,412		
								賃料収入等	843,996	前受金	150,316

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

（注２）取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

２．関連会社等

前期（自　2019年９月１日　至　2020年２月29日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2019年９月１日　至　2020年２月29日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	ヒューリックリートマネジメント株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目26番９号	200,000	投資法人の運用資産の運用に係る業務	－	兼任１人	資産運用の委託	資産運用報酬の支払（注１）	963,279	未払金	1,011,693

（注１）資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(48,270千円)が含まれています。

（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

（注３）取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	ヒューリックリートマネジメント株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目26番９号	200,000	投資法人の運用資産の運用に係る業務	－	兼任１人	資産運用の委託	資産運用報酬の支払（注１）	1,166,520	未払金	1,191,674

（注１）資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(59,180千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(24,000千円)が含まれています。

（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

（注３）取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2019年９月１日　至　2020年２月29日）

本投資法人執行役員時田榮治が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「３．兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

当期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

本投資法人執行役員時田榮治が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「３．兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

〔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2019年12月20日に取得した「ヒューリック浅草橋ビル」において、事業用定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定

使用見込期間を当該資産の取得から当該契約満了までの期間45年１ケ月と見積り、割引率は0.48%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
期首残高	－	282,245
有形固定資産の取得に伴う増加額	281,906	－
時の経過による調整額	338	677
期末残高	282,245	282,922

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を所有しています。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　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	312,335,267	330,303,862
	期中増減額	17,968,594	18,683,343
	期末残高	330,303,862	348,987,206
期末時価		387,353,000	406,212,000

（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す。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産及び不動産信託受益権６物件の取得（18,762,173千円）、前期の主な減少額は減価償却費（1,057,278千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権４物件の取得（23,959,757千円）、当期の主な減少額は不動産信託受益権１物件の譲渡（4,446,592千円）及び減価償却費（1,215,384千円）です。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、「オーキッドスクエア」及び「ヒューリック大森ビル」については、2020年10月14日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔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、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　2019年９月１日　至　2020年２月29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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2020年３月１日　至　2020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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
１口当たり純資産額	135,984円	136,326円
１口当たり当期純利益	3,554円	3,873円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注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　2019年９月１日 至　2020年２月29日	当期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日
当期純利益（千円）	4,633,108	5,082,130
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）	4,633,108	5,082,130
期中平均投資口数（口）	1,303,374	1,312,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（ア）　株式

該当事項はありません。

（イ）　株式以外の有価証券

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 支払固定・受取変動	87,933,000	72,253,000	－
合計		87,933,000	72,253,000	－

（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います。

（注２）当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

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		差引当期末残高	摘要
							又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	不動産	建物	670,500	－	－	670,500	31,201	8,224	639,298	
		土地	1,811,416	20,026	－	1,831,442	－	－	1,831,442	
		小計	2,481,916	20,026	－	2,501,942	31,201	8,224	2,470,740	
	信託受益権	信託建物	67,380,509	6,937,453	1,173,064	73,144,898	9,024,783	1,160,836	64,120,115	物件の取得他
		信託構築物	391,060	18,912	7,645	402,327	140,483	13,815	261,843	
		信託機械及び装置	322,763	41,165	77	363,851	179,780	20,912	184,070	
		信託工具、器具及び備品	78,908	13,639	2,344	90,203	27,680	6,293	62,522	
		信託土地	256,846,528	17,291,810	3,400,749	270,737,589	－	－	270,737,589	物件の取得他
		信託建設仮勘定	－	22,312	－	22,312	－	－	22,312	
		小計	325,019,771	24,325,293	4,583,882	344,761,182	9,372,728	1,201,856	335,388,454	
	合計		327,501,687	24,345,320	4,583,882	347,263,125	9,403,929	1,210,081	337,859,195	
無形固定資産	借地権		2,343,025	－	－	2,343,025	－	－	2,343,025	
	信託借地権		8,792,939	－	－	8,792,939	7,954	5,302	8,784,984	
	合計		11,135,965	－	－	11,135,965	7,954	5,302	11,128,010	

（注）「当期増加額」の主な内訳は、ヒューリック両国ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリック目白及びヒューリック築地三丁目ビルを取得したことによるものです。

「当期減少額」の内訳は、ゲートシティ大崎を譲渡したことによるものです。

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）

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
第１回無担保投資法人債	2015年８月31日	2,000,000	－	2,000,000	0.950%	2025年８月29日	（注１）	無担保（注２）
第３回無担保投資法人債	2016年12月13日	1,000,000	－	1,000,000	0.490%	2026年12月11日	（注１）	無担保（注２）
第４回無担保投資法人債	2018年８月30日	7,000,000	－	7,000,000	0.770%	2028年８月30日	（注１）	無担保（注２）
第５回無担保投資法人債	2019年12月11日	2,000,000	－	2,000,000	0.570%	2029年12月11日	（注１）	無担保（注２）
合計	－	12,000,000	－	12,000,000	－	－	－	－

（注１）資金使途は、借入金の返済資金等です。
（注２）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注３）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（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
投資法人債	－	－	－	－	2,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	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）（注２）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	1,980,000	－	1,980,000	－	0.3164%	2020年８月７日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,386,000	－	1,386,000	－				
	株式会社三菱UFJ銀行	594,000	－	594,000	－				
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.3625%	2020年12月18日		
	株式会社三井住友銀行	1,050,000	－	－	1,050,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	450,000	－	－	450,000				
	株式会社みずほ銀行	－	19,200,000	7,200,000	12,000,000	0.3618%	2021年２月28日		
	株式会社みずほ銀行	－	1,980,000	－	1,980,000	0.3473%	2021年８月６日		
	株式会社三井住友銀行	－	1,386,000	－	1,386,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	－	594,000	－	594,000				
	小計	6,960,000	23,160,000	11,160,000	18,960,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.4810%	2020年８月31日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.1700%	2020年８月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	150,000	－	150,000	－				
	農林中央金庫	409,000	－	409,000	－				
	株式会社みずほ銀行	2,560,000	－	－	2,560,000	1.1713%	2021年２月７日		
	株式会社三井住友銀行	1,950,000	－	－	1,950,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,060,000	－	－	1,060,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,050,000	－	－	1,050,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,660,000	－	－	1,660,000				
	株式会社りそな銀行	270,000	－	－	270,000				
	株式会社みずほ銀行	2,800,000	－	－	2,800,000	0.6750%	2021年８月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,110,000	－	－	2,110,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	830,000	－	－	830,000				
	みずほ信託銀行株式会社	790,000	－	－	790,000				
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社新生銀行	300,000	－	－	300,000				

（単位：千円）

区分	借入先	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）（注２）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,385,000	－	－	2,385,000	0.7730%	2022年２月28日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,710,000	－	－	1,710,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,055,000	－	－	1,055,000				
	みずほ信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	150,000	－	－	150,000	0.4173%	2022年２月28日		
	株式会社三井住友銀行	75,000	－	－	75,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	75,000	－	－	75,000				
	みずほ信託銀行株式会社	72,000	－	－	72,000				
	三井住友信託銀行株式会社	128,000	－	－	128,000				
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,450,000	－	－	2,450,000	1.6100%	2022年８月７日		
	株式会社みずほ銀行	1,144,000	－	－	1,144,000	0.7488%	2022年８月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	710,000	－	－	710,000				
	みずほ信託銀行株式会社	549,000	－	－	549,000				
	三井住友信託銀行株式会社	414,000	－	－	414,000				
	農林中央金庫	414,000	－	－	414,000				
	株式会社りそな銀行	125,000	－	－	125,000				
	株式会社日本政策投資銀行	414,000	－	－	414,000	0.7550%	2022年８月31日		
	株式会社みずほ銀行	650,000	－	－	650,000	0.5538%	2022年８月31日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	－	－	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000				
	三井住友信託銀行株式会社	445,000	－	－	445,000				
	農林中央金庫	445,000	－	－	445,000				
	株式会社りそな銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社みずほ銀行	1,350,000	－	－	1,350,000	0.4099%	2023年２月28日		
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	550,000	－	－	550,000				
	みずほ信託銀行株式会社	530,000	－	－	530,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	農林中央金庫	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	243,000	－	－	243,000				
	信金中央金庫	141,000	－	－	141,000				
	株式会社あおぞら銀行	141,000	－	－	141,000				
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.6031%	2023年２月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	－	－	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000				
	三井住友信託銀行株式会社	245,000	－	－	245,000				
	農林中央金庫	245,000	－	－	245,000				
	株式会社りそな銀行	150,000	－	－	150,000				
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	500,000	－	－	500,000	0.4100%	2023年２月28日		
	三井住友海上火災保険株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	1,377,000	－	－	1,377,000	0.4620%	2023年８月31日		
	株式会社三井住友銀行	839,000	－	－	839,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	565,000	－	－	565,000				
	みずほ信託銀行株式会社	546,000	－	－	546,000				
	三井住友信託銀行株式会社	409,000	－	－	409,000				
	株式会社新生銀行	141,000	－	－	141,000				

（単位：千円）

区分	借入先	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）（注２）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,863,000	－	－	1,863,000	0.6564%	2023年８月31日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,411,000	－	－	1,411,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	600,000	－	－	600,000				
	みずほ信託銀行株式会社	917,000	－	－	917,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	302,000	－	－	302,000				
	株式会社みずほ銀行	－	200,000	－	200,000	0.2665%	2023年８月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	－	350,000	－	350,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	300,000	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	1.8188%	2024年２月７日		
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行	809,000	－	－	809,000	0.5188%	2024年２月29日		
	日本生命保険相互会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.6485%	2024年２月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,977,000	－	－	1,977,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,719,000	－	－	1,719,000				
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	569,000	－	－	569,000				
	農林中央金庫	569,000	－	－	569,000				
	日本生命保険相互会社	500,000	－	－	500,000	0.4600%	2024年２月29日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	1.1738%	2024年８月30日		
	明治安田生命保険相互会社	500,000	－	－	500,000	0.5932%	2024年８月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,754,000	－	－	1,754,000	0.7800%	2024年８月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	－	－	1,400,000	0.5913%	2024年８月30日		
	株式会社三井住友銀行	1,048,000	－	－	1,048,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	705,000	－	－	705,000				
	みずほ信託銀行株式会社	622,000	－	－	622,000				
	三井住友信託銀行株式会社	610,000	－	－	610,000				
	農林中央金庫	520,000	－	－	520,000				
	株式会社りそな銀行	215,000	－	－	215,000				
	信金中央金庫	140,000	－	－	140,000				
	株式会社新生銀行	140,000	－	－	140,000				
	株式会社みずほ銀行	350,000	－	－	350,000	0.2445%	2024年８月30日		
	株式会社三井住友銀行	220,000	－	－	220,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	110,000	－	－	110,000				
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社七十七銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	250,000	－	－	250,000	1.460%	2025年２月28日		
	株式会社三井住友銀行	125,000	－	－	125,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	125,000	－	－	125,000				
	株式会社みずほ銀行	250,000	－	－	250,000	0.7275%	2025年２月28日		
	株式会社三井住友銀行	125,000	－	－	125,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	125,000	－	－	125,000				
	株式会社日本政策投資銀行	969,000	－	－	969,000	0.8500%	2025年２月28日		
	株式会社みずほ銀行	1,725,000	－	－	1,725,000	0.6574%	2025年２月28日		
	株式会社三井住友銀行	1,203,000	－	－	1,203,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	753,000	－	－	753,000				
	みずほ信託銀行株式会社	722,000	－	－	722,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,010,000	－	－	1,010,000				
	三井住友信託銀行株式会社	682,000	－	－	682,000				
	農林中央金庫	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	215,000	－	－	215,000				
	信金中央金庫	140,000	－	－	140,000				
	株式会社新生銀行	140,000	－	－	140,000				

（単位：千円）

区分	借入先	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）（注２）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000	0.4133%	2025年２月28日	（注３）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	農林中央金庫	450,000	－	－	450,000				
	株式会社りそな銀行	140,000	－	－	140,000				
	株式会社新生銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社三井住友銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.4145%	2025年２月28日		
	株式会社みずほ銀行	1,531,000	－	－	1,531,000	0.7246%	2025年８月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,267,000	－	－	1,267,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	577,000	－	－	577,000				
	みずほ信託銀行株式会社	475,000	－	－	475,000				
	株式会社日本政策投資銀行	410,000	－	－	410,000				
	株式会社あおぞら銀行	280,000	－	－	280,000				
	明治安田生命保険相互会社	230,000	－	－	230,000				
	日本生命保険相互会社	230,000	－	－	230,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.5700%	2025年８月29日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社みずほ銀行	170,000	－	－	170,000	0.2845%	2025年８月29日		
	株式会社三井住友銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	100,000	－	－	100,000				
	みずほ信託銀行株式会社	120,000	－	－	120,000				
	農林中央金庫	780,000	－	－	780,000				
	信金中央金庫	550,000	－	－	550,000				
	株式会社新生銀行	390,000	－	－	390,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	210,000	－	－	210,000				
	株式会社みずほ銀行	2,910,000	－	－	2,910,000	0.4800%	2026年２月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	－	－	1,700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	850,000	－	－	850,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,100,000	－	－	1,100,000				
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	－	－	700,000				
	農林中央金庫	1,410,000	－	－	1,410,000				
	株式会社りそな銀行	880,000	－	－	880,000				
	株式会社新生銀行	450,000	－	－	450,000				
	株式会社みずほ銀行	3,420,000	－	－	3,420,000	0.5840%	2026年８月31日		
	株式会社三井住友銀行	2,700,000	－	－	2,700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600,000	－	－	1,600,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,050,000	－	－	1,050,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	150,000	－	－	150,000	1.7500%	2027年２月26日		
	株式会社三井住友銀行	75,000	－	－	75,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	75,000	－	－	75,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.4225%	2027年２月26日		
	株式会社三井住友銀行	960,000	－	－	960,000				
	農林中央金庫	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	550,000	－	－	550,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	信金中央金庫	200,000	－	－	200,000				
	株式会社りそな銀行	170,000	－	－	170,000				

（単位：千円）

区分	借入先	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）（注２）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	980,000	－	－	980,000	0.3920%	2027年２月26日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	340,000	－	－	340,000				
	みずほ信託銀行株式会社	330,000	－	－	330,000				
	農林中央金庫	1,280,000	－	－	1,280,000				
	株式会社りそな銀行	140,000	－	－	140,000				
	信金中央金庫	930,000	－	－	930,000				
	株式会社新生銀行	510,000	－	－	510,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	290,000	－	－	290,000				
	株式会社みずほ銀行	1,795,000	－	－	1,795,000	0.4430%	2027年８月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,260,000	－	－	1,260,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	150,000	－	－	150,000				
	みずほ信託銀行株式会社	610,000	－	－	610,000				
	農林中央金庫	1,140,000	－	－	1,140,000				
	信金中央金庫	820,000	－	－	820,000				
	株式会社新生銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	490,000	－	－	490,000	0.4430%	2027年８月31日		
	株式会社三井住友銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.4787%	2027年８月31日		
	株式会社みずほ銀行	－	1,240,000	－	1,240,000	0.5325%	2028年２月29日		
	みずほ信託銀行株式会社	－	290,000	－	290,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	700,000	－	700,000				
	農林中央金庫	－	400,000	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.6346%	2028年８月31日		
	株式会社あおぞら銀行	－	900,000	－	900,000				
	株式会社みずほ銀行	－	1,600,000	－	1,600,000	0.6540%	2029年２月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	－	270,000	－	270,000				
	小計	134,625,000	10,750,000	3,559,000	141,816,000				
合計		141,585,000	33,910,000	14,719,000	160,776,000				

（注１）平均利率は期中又は借入先の加重平均を記載しており、小数第５位以下を四捨五入しています。また、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た借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

（注２）長期借入金は、固定金利による借入れです。（金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。）

（注３）資金使途は、不動産信託受益権等の購入資金（付随費用を含みます。）、借入金の返済資金です。

（注４）長期借入金の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（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	15,680,000	17,610,000	20,465,000	21,077,000	22,069,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2020年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	370,487,574千円
Ⅱ　負債総額	191,627,311千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	178,860,262千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	1,312,000口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	136,326円

第６【販売及び買戻しの実績】

2020年８月期の直近６計算期間の本投資法人による販売及び買戻しの実績は、以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第８期 自　2017年９月１日 至　2018年２月28日	2017年10月31日	61,800口 （０口）	０口 （０口）	1,106,800口 （220,890口）
	2017年11月20日	3,200口 （０口）	０口 （０口）	1,110,000口 （220,890口）
第９期 自　2018年３月１日 至　2018年８月31日	該当事項はありません	０口 （０口）	０口 （０口）	1,110,000口 （220,890口）
第10期 自　2018年９月１日 至　2019年２月28日	2018年10月31日	134,200口 （25,380口）	０口 （０口）	1,244,200口 （246,270口）
	2018年11月19日	6,800口 （０口）	０口 （０口）	1,251,000口 （246,270口）
第11期 自　2019年３月１日 至　2019年８月31日	該当事項はありません	０口 （０口）	０口 （０口）	1,251,000口 （246,270口）
第12期 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	2019年９月26日	58,000口 （０口）	０口 （０口）	1,309,000口 （246,270口）
	2019年10月11日	3,000口 （０口）	０口 （０口）	1,312,000口 （246,270口）
第13期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	該当事項はありません	０口 （０口）	０口 （０口）	1,312,000口 （246,270口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売、買戻し又は発行に係る口数です。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2020年５月22日　有価証券報告書（第12期　自　2019年９月１日　至　2020年２月29日）
2020年６月４日　臨時報告書
2020年６月４日　訂正発行登録書（投資法人債）
2020年10月14日　訂正発行登録書（投資法人債）
2020年10月23日　発行登録追補書類（投資法人債）

独立監査人の監査報告書

2020年11月24日

ヒューリックリート投資法人
　役員会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	江下　聖　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	井上　裕人　㊞

監査意見

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」に掲げられているヒューリックリート投資法人の2020年３月１日から2020年８月31日までの第13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。

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、ヒューリックリート投資法人の2020年８月31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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付け

る。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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．上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。