【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】	2023年11月30日
【計算期間】	第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）
【発行者名】	日本アコモデーションファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　池田　孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目４番１号
【事務連絡者氏名】	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 取締役財務本部長　　川上　哲司
【連絡場所】	東京都中央区日本橋一丁目４番１号
【電話番号】	03－3246－3677
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期 決算年月	単位	第26期 2019年 ２月	第27期 2019年 ８月	第28期 2020年 ２月	第29期 2020年 ８月	第30期 2021年 ２月
営業収益	百万円	11,186	12,361	11,401	11,520	11,560
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(11,137)	(11,421)	(11,401)	(11,520)	(11,560)
営業費用	百万円	6,001	6,277	6,094	6,188	6,294
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(4,796)	(4,988)	(4,835)	(4,913)	(4,992)
営業利益	百万円	5,185	6,084	5,307	5,332	5,266
経常利益	百万円	4,729	5,624	4,866	4,898	4,862
当期純利益	百万円	4,728	5,623	4,865	4,897	4,861
総資産額	百万円	296,877	303,133	301,946	305,840	317,740
純資産額	百万円	140,457	141,378	141,181	141,213	151,023
出資総額	百万円	135,603	135,603	135,603	135,603	145,449
発行済投資口の総口数	口	484,522	484,522	484,522	484,522	503,472
１口当たり純資産額	円	289,889	291,790	291,382	291,448	299,964
分配総額	百万円	4,702	5,062	4,865	4,897	5,074
１口当たり当期純利益　（注１）	円	9,759	11,606	10,041	10,108	9,874
１口当たり分配金額	円	9,706	10,449	10,042	10,108	10,080
（うち１口当たり利益分配金）	円	(9,706)	(10,449)	(10,042)	(10,108)	(10,080)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本利益率　（注２）	％	3.4	4.0	3.4	3.5	3.3
期末自己資本比率　（注３）	％	47.3	46.6	46.8	46.2	47.5
（対前期比増減）		(△0.3)	(△0.7)	(＋0.1)	(△0.6)	(＋1.4)
［その他参考情報］						
投資物件数	件	124	126	126	128	129
総賃貸可能面積	㎡	504,196.61	508,052.38	508,052.38	513,445.87	515,984.97
期末稼働率	％	98.1	97.7	98.3	96.3	97.1

期 決算年月	単位	第31期 2021年 ８月	第32期 2022年 ２月	第33期 2022年 ８月	第34期 2023年 ２月	第35期 2023年 ８月
営業収益	百万円	11,986	12,217	12,434	12,344	13,049
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(11,986)	(12,217)	(12,327)	(12,344)	(12,500)
営業費用	百万円	6,557	6,490	6,707	6,508	6,792
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(5,216)	(5,127)	(5,319)	(5,124)	(5,329)
営業利益	百万円	5,428	5,726	5,726	5,835	6,256
経常利益	百万円	4,978	5,279	5,293	5,427	5,893
当期純利益	百万円	4,978	5,278	5,292	5,426	5,892
総資産額	百万円	327,824	326,050	328,466	327,109	327,052
純資産額	百万円	150,926	151,153	151,167	151,408	151,874
出資総額	百万円	145,449	145,449	145,449	145,449	145,449
発行済投資口の総口数	口	503,472	503,472	503,472	503,472	503,472
１口当たり純資産額	円	299,772	300,222	300,249	300,728	301,653
分配総額	百万円	5,052	5,278	5,185	5,426	5,359
１口当たり当期純利益　（注１）	円	9,887	10,485	10,511	10,778	11,703
１口当たり分配金額	円	10,035	10,485	10,299	10,778	10,645
（うち１口当たり利益分配金）	円	(10,035)	(10,485)	(10,299)	(10,778)	(10,645)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本利益率　（注２）	％	3.3	3.5	3.5	3.6	3.9
期末自己資本比率　（注３）	％	46.0	46.4	46.0	46.3	46.4
（対前期比増減）		(△1.5)	(＋0.3)	(△0.3)	(＋0.3)	(＋0.2)
［その他参考情報］						
投資物件数	件	134	134	134	134	133
総賃貸可能面積	㎡	538,154.26	538,154.26	539,260.00	539,260.00	535,530.55
期末稼働率	％	96.1	96.9	96.4	97.4	97.0

（注１）「１口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
第26期484,522口、第27期484,522口、第28期484,522口、第29期484,522口、第30期492,326口、第31期503,472口、第32期503,472口、第33期503,472口、第34期503,472口、第35期503,472口

（注２）「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」（純資産当期純利益率）＝当期純利益÷［（期首純資産額＋期末純資産額）÷2］×100

（注３）「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」＝期末純資産額÷期末総資産額×100

② 当期の資産の運用の経過

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするＪ－ＲＥＩＴであり、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、2005年10月12日に設立され、2006年８月４日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、133物件・取得総額3,390億円（上場時：27物件・取得総額1,013億円）となっています。

（ロ）投資環境と運用実績

a．投資環境

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のための行動制限の緩和が一段と進む中で、緩やかに回復する動きが続きました。資源高や円安等を背景に物価が上昇したものの、雇用・所得環境の改善により個人消費が増加したほか、インバウンド消費もコロナ禍前の水準にほぼ回復しました。企業業績は、供給制約の緩和や販売価格への調達価格上昇の転嫁が進んだこと等から改善しており、また、人手不足等を背景に、設備投資の伸びも高い水準にあります。

賃貸住宅市場は、東京圏を中心に都心部への人口流入の動き等を背景として、需給環境は良好であり、物件の稼働率は総じて高い水準で推移しました。

不動産売買市場では、インフレや金融引締め等による金利上昇が世界的に進む中でも、わが国では相対的に低金利の環境が続いており、稼働や収益が安定的である賃貸住宅に対する投資家の需要は旺盛で、本投資法人にとっては厳しい取得環境が続きました。

b．資産の取得及び売却

当期は、2023年８月にドーミー芦屋（2011年３月取得・取得価格９億円）を売却（売却価格13億円）しました。

c．本投資法人の保有する資産の管理運営

こうした環境において、本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、プロパティ・マネジメント会社である三井不動産レジデンシャルリース株式会社と本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが適切に協働して管理運営に努めた結果、賃貸住宅の稼働率は当期末時点で96.8％となり、テナント入替え時における入替え前後の賃料変動率は4.0％と３期連続で上昇し、コロナ禍からの経済社会活動の正常化が進むなかで賃貸住宅の需給バランスも回復が続いています。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等によるコスト削減に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」（注）においては、安定的な賃料収入を目指すため専門のオペレータ又は事業法人との間で固定賃料の長期契約を締結しており、いずれの物件も概ね安定して稼働しています。また、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングしており、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議調整を図っています。

ポートフォリオの競争力の維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を計画的に実施しており、当期においては、パークアクシス札幌植物園前の大規模修繕工事や、大川端賃貸棟の専有部リノベーション工事等を実施しました。また、継続的なコスト削減への取り組みに加え、共用部照明のＬＥＤ化工事等を実施する等環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

（注）「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の４つのカテゴリーを総称したものです。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き市場動向及び金利水準に留意しながら既存借入金のリファイナンスを行うことで、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めました。

その結果、期末における総有利子負債は1,675億円（前期比10億円減少）、長期負債比率は98.8％、長期固定負債比率は94.6％、総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）は51.2％、長期有利子負債の平均残存年数は4.7年、借入先金融機関数は27社、期末時点の加重平均レートは0.48％となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミット

メントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2023年７月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2023年７月25日から2025年７月24日まで
資金使途	特定資産（投信法第２条第１項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

当期末において本投資法人が取得している発行体格付け（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	ＡＡ－ （格付けの方向性：安定的）
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け 短期会社格付け	Ａ＋（アウトルック：安定的） Ａ－１

（ニ）業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益13,049百万円、営業利益6,256百万円、経常利益5,893百万円となり、当期純利益は5,892百万円となりました。なお、ドーミー芦屋の譲渡益の一部については、圧縮積立金として内部留保することとしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額533百万円を控除した残額5,359百万円の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金を10,645円としました。

③　次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、個人消費や企業の設備投資が増加することで、回復の動きが続くものと期待されます。ただし、上昇基調にある物価の先行き、国内外の主要各国・地域の金融政策と金利の変動、米国、欧州経済の見通し及び中国経済の先行き懸念等の海外経済動向が、わが国の経済情勢等に及ぼすリスクには留意する必要があります。

本投資法人がポートフォリオの９割弱を投資している東京23区のほか、地方中核政令指定都市圏（注）の中心部においても、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は徐々に増加する傾向が見られますが、一方で、東京23区の人口動向は2021年の転出超過から一転して、2022年は約２万人の転入超過となり、2023年にかけても転入超過が続いています。コロナ禍がほぼ終息したなか、足元では再び都心部への人口流入が加速する動きが見られることから、テナントの都心居住のニーズは底堅く推移すると思われます。

不動産売買市場については、優良な賃貸住宅の安定的な投資対象資産としての位置づけは変わらず、引き続き厳しい取得環境が続くものと思われますが、世界的な金融引締めによる金利の上昇等の影響や国内外の政治経済の動きに応じて生じ得る、投資家の反応を慎重に見極める必要があります。

（注）「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

ａ．新規物件取得（外部成長）

本投資法人は、三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、今後の需要動向の変化にも対応できるような競争力のある物件を着実に取得します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、「ホスピタリティ施設」については、長期的に収益が安定し競争力のある物件の取得を行っていきます。なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10％（取得価格ベース）を当面の上限とし、取得物件を厳選した運用を行っていきます。

ｂ．賃貸管理・運営（内部成長）

本投資法人は、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、市場における今後の需給環境やテナントのニーズの変化に柔軟に対応した機動的なリーシングを行い、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図ることに加え、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を計画的に実施することで、資産価値を長期的に維持しながら確実な内部成長を目

指します。

ｃ．財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入においてはコストに留意しつつ長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運営を行います。また、ＬＴＶの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

（ロ）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）

以下の資産を2023年９月１日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

スマイルホテル西明石

取得価格	：	970百万円
鑑定評価額	：	994百万円（価格時点 2023年７月１日）
特定資産の種類	：	不動産及び不動産の賃借権
所在地（地番）	：	兵庫県明石市和坂12番５他（住居表示未実施地区）
竣工年月日	：	2003年１月８日
構造／階数	：	鉄骨造陸屋根10階建
賃貸可能面積	：	2,045.00㎡
取得先	：	平川門管理合同会社

スマイルホテル沖縄那覇

取得価格	：	1,120百万円
鑑定評価額	：	1,240百万円（価格時点 2023年７月１日）
特定資産の種類	：	不動産
所在地（住居表示）	：	沖縄県那覇市前島三丁目24番１号
竣工年月日	：	2007年８月27日
構造／階数	：	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能面積	：	2,772.69㎡
取得先	：	平川門管理合同会社

スマイルホテル松山

取得価格	：	1,010百万円
鑑定評価額	：	1,040百万円（価格時点 2023年７月１日）
特定資産の種類	：	不動産
所在地（地番）	：	愛媛県松山市勝山町一丁目18番１（住居表示未実施地区）
竣工年月日	：	2007年10月19日
構造／階数	：	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
賃貸可能面積	：	2,144.46㎡
取得先	：	平川門管理合同会社

（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、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的な観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、本投資法人に属する資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条第１項）。

本投資法人はその資産の運用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2005年10月13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資産の運用及び管理に係る方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定します。

なお、かかる資産運用ガイドライン策定の目的に鑑み、不動産の売買市場・賃貸市場の動向、変化等に機動的に対応するため、本資産運用会社はその判断により、規約に定める本投資法人の投資方針の最適な実現のために、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、資産運用ガイドラインを適宜変更することがあります。

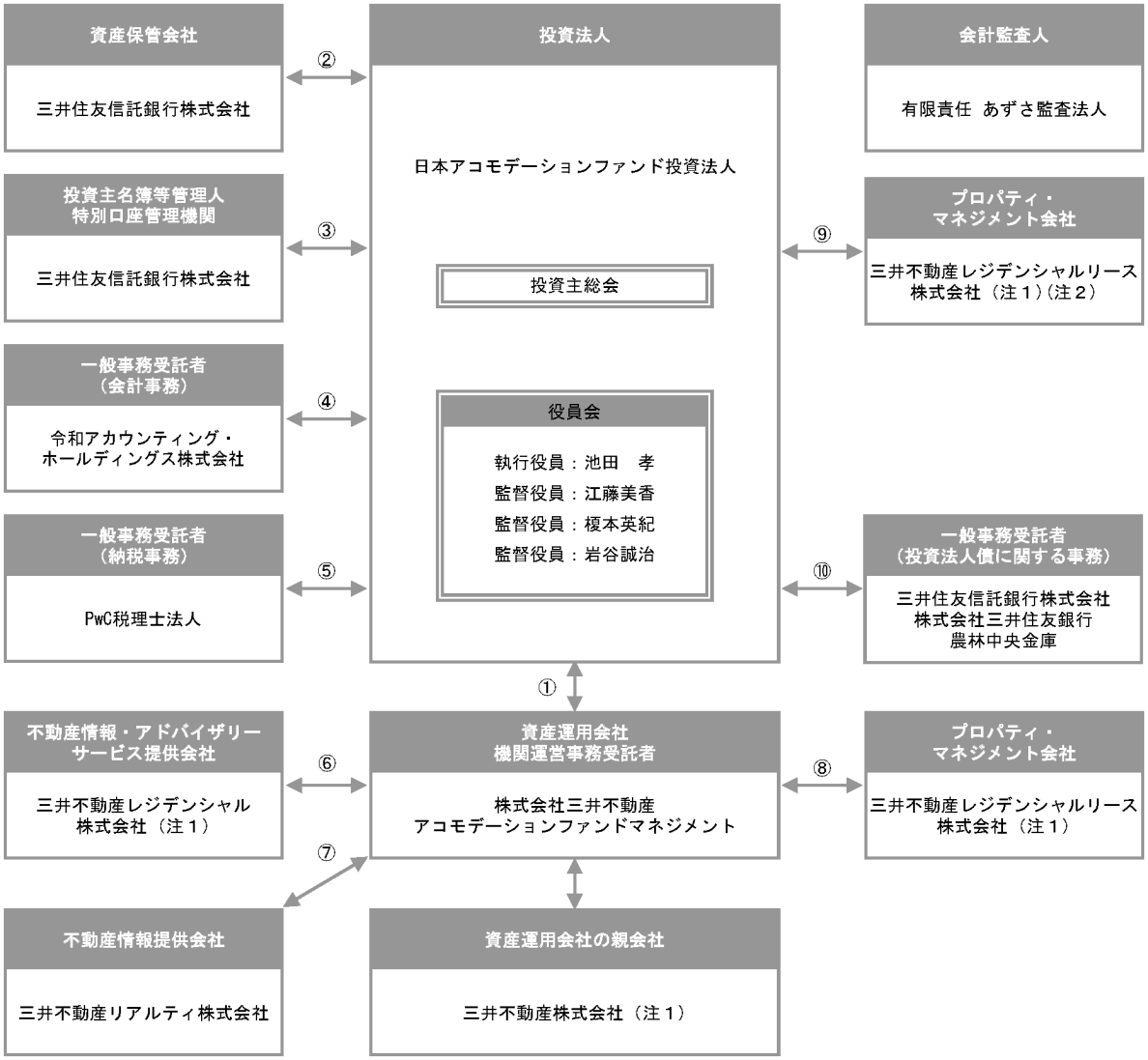
②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（特定資産（投信法に掲げるものをいいます。以下同じです。）のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条及び第26条第２項）。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（注１）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、三井不動産株式会社、三井不動産レジデンシャルリース株式会社及び三井不動産レジデンシャル株式会社です。

（注２）本投資法人が信託受益権を保有する場合には、契約当事者は信託受託者と三井不動産レジデンシャルリース株式会社となります。

番号	契約名等
①	資産運用委託契約及び一般事務委託契約（機関の運営）
②	資産保管業務委託契約
③	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
④	一般事務委託契約（会計事務等）
⑤	一般事務委託契約（納税事務等）
⑥	不動産情報・アドバイザリーサービス提供に関する契約
⑦	不動産仲介情報提供等に関する覚書
⑧	プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書
⑨	マスターリース契約及び管理委託契約
⑩	財務代理契約

② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	規約に基づき、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社／一般事務受託者	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	本投資法人との間で2005年10月13日付にて締結した資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、金商法上の金融商品取引業者（金商法第28条第４項）として、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。 また、本投資法人との間で2006年３月１日付にて締結した一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2005年10月13日付にて締結した資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、①本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③法定帳簿等の作成事務、④上記に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務、並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人との間で2019年10月１日付にて締結した会計事務等に関する業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①計算に関する業務、②会計帳簿の作成に関する業務並びに③その他上記①及び②の業務に関連し又は付随する業務を行います。
一般事務受託者	PwC税理士法人	本投資法人との間で2005年10月13日付にて締結した納税事務等に関する一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①本投資法人の法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する業務、②その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2008年12月30日付にて締結した投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②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項、③投資主等の氏名、住所の登録に関する事項、④投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項、⑥金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑧投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑩募集投資口の発行に関する事項、⑪投資口の併合又は分割に関する事項、⑫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項（①ないし⑪の事項に関連するものに限ります。）、⑬法令又は投資主名簿等管理人委託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項、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事項、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。以下「マイナンバー法」といいます。）に係る次に掲げる個人番号関係事務等（イ）支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務（ロ）投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務（ハ）投資主等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務（ニ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務（ホ）その他、マイナンバー法に基づく上記（イ）ないし（ニ）に付随する事務⑯上記①ないし⑮に掲げる事項のほか、本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。 また、本投資法人との間で2008年12月30日付にて締結した特別口座の管理に関する契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事項を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2020年７月10日付及び2021年９月９日付にて締結した財務代理契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に関し、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③買入消却に係る事務、及び④財務代理人事務を行います。
一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で2020年７月10日付及び2021年９月９日付にて締結した財務代理契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、第４回無担保投資法人債及び第７回無担保投資法人債に関し、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③買入消却に係る事務、及び④財務代理人事務を行います。
一般事務受託者	農林中央金庫	本投資法人との間で2021年９月９日付にて締結した財務代理契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、第５回無担保投資法人債に関し、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③買入消却に係る事務、及び④財務代理人事務を行います。
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）	三井不動産株式会社	a. 本資産運用会社に100％出資する会社（親会社）です。 b. 本投資法人の保有資産の一部の前所有者です。
プロパティ・マネジメント会社 特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引を行い、又は行った法人）	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	a. 三井不動産レジデンシャルリース株式会社（以下「三井不動産レジデンシャルリース」といいます。）は、本資産運用会社との間で2006年３月31日付にて締結したプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書（その後の変更合意を含みます。）に基づき、原則として、本投資法人の運用資産である不動産（信託受益権にかかる不動産を含みます。）の賃借人となり、運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を行います。詳細は、後記「２　投資方針　（１）投資方針　② 成長戦略　（ロ）内部成長　c. マスターリース及びプロパティ・マネジメント業務」をご参照ください。 b. 本投資法人の保有資産の一部の賃借人です（第35期（2023年８月期）の末日から過去三年間において本投資法人及び信託受託者と不動産貸借の取引を行っており、かかる取引の対価として本投資法人及び信託受託者が受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、前営業期間における本投資法人の営業収益の合計額の20％以上に該当します。）。 c. その他、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。
不動産情報・アドバイザリーサービス提供会社／ 特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第１号の取引を行い、又は行った法人）	三井不動産レジデンシャル株式会社	a. 三井不動産レジデンシャル株式会社（以下「三井不動産レジデンシャル」といいます。）は、本資産運用会社との間の2018年７月24日付不動産情報・アドバイザリーサービス提供に関する契約（その後の変更契約等を含みます。）（以下「不動産情報・アドバイザリーサービス提供契約」といいます。）に基づき、本資産運用会社に対し不動産売却情報の提供、不動産運用情報の提供等を行います。詳細は、後記「２　投資方針　（１）投資方針　② 成長戦略　（イ）外部成長」をご参照ください。 b. 本投資法人の保有資産の一部の前所有者です（第35期（2023年８月期）の末日から過去三年間において、本投資法人との間における不動産の譲渡の取引を行っており、かかる取引の対価として本投資法人が三井不動産レジデンシャルに支払った金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産の取得又は譲渡の対価として支払い及び受領した金額の合計額の20％以上に該当します。）。

③　上記以外の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
不動産情報提供会社	三井不動産リアルティ株式会社	三井不動産リアルティ株式会社（以下「三井不動産リアルティ」といいます。）は、本資産運用会社との間で2006年３月31日付にて締結した不動産仲介情報提供等に関する覚書（その後の変更覚書を含みます。）（以下「物件情報提供に関する覚書」といいます。）に基づき、本資産運用会社に対し不動産仲介情報の提供等を行います。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会、執行役員１名、監督役員３名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。本投資法人の会計監査人は有限責任 あずさ監査法人です。

（イ）投資主総会

ａ．本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第９条第２項）。

ｂ．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。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　３　投資主・投資法人債権者の権利　(1)　投資主の権利」をご参照ください。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）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、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。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（いわゆるみなし賛成制度）（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。本投資法人においては、以下の各事項に係る議案の決議については、みなし賛成制度は適用されません（規約第14条第３項）。

・執行役員、監督役員及び会計監査人の解任
・投資法人による資産運用委託契約の解約
・資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する同意
・解散
・規約第14条を変更する内容の規約の変更

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められている（規約第７章）ため、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。

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

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

ａ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督するものとされています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

ｂ．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たる執行役員及び監督役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われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第21条第１項）。

ｃ．投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

（ハ）会計監査人

ａ．会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第96条、第72条）。

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

ｃ．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。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がな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されます（投信法第103条、規約第24条第１項及び第２項）。

② 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社より、投資委員会及びコンプライアンス委員会において決議・承認された事項の報告を受ける等、資産運用に関する監督を行っています。

また、本資産運用会社にて実施された内部監査について、内部監査の責任者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサーが役員会に出席して、その結果の報告を行っています。

一般事務受託者及び資産保管会社に対しては、必要に応じその業務状況等に関する調査を行い、その結果を役員会に報告する体制としています。

③　投資法人の運用体制

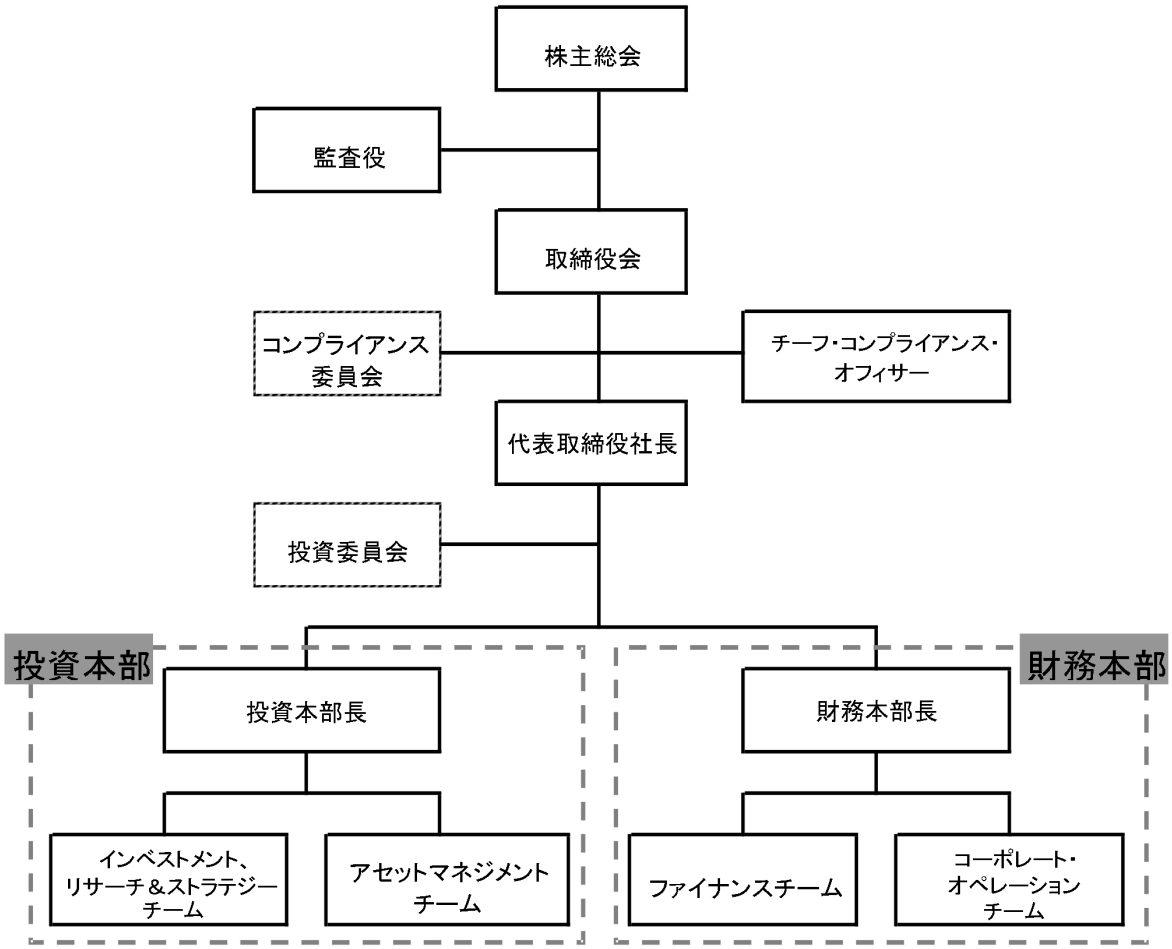
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金の支払いに関する政策、運用資産の取得及び処分並びに運用資産の管理方針等を審議するための会議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサーを選任し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守に係る基本的事項及び重要事項につき審議及び承認するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、インベストメント、リサーチ＆ストラテジーチーム、アセットマネジメントチーム、ファイナンスチーム及びコーポレート・オペレーションチームの分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において今後さらに新たな組織単位が必要となったときは、その都度、取締役会の決議によってこれを設置し又は改廃します。

＜組織＞



（ロ）本資産運用会社の各部の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
インベストメント、 リサーチ& ストラテジーチーム	(1) 運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 (2) 運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 (3) 物件又はマーケットの調査に関しての計画策定に関する事項 (4) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (5) 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項
アセットマネジメント チーム	(1) 運用資産の管理計画策定・実行の承認に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 (3) 大規模修繕計画策定・実行に関する事項
ファイナンスチーム	(1) ファイナンス計画策定に関する事項 (2) 借入金調達計画策定・実行に関する事項 (3) 投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 (4) 投資口等（新投資口予約権を含む。以下同じです。）発行計画策定・投資口等発行に係る投資家対応に関する事項 (5) 自己の投資口の取得計画等（その投資口の処分又は消却に係る計画を含む。）策定に関する事項 (6) ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 (7) 分配計画策定に関する事項 (8) 余剰資金の運用計画策定・実行に関する事項 (9) インベスターリレーションズ（ＩＲ）に関する事項
コーポレート・ オペレーションチーム	(1) 投資法人対応に関する事項 (2) 資産運用管理事務全般に関する事項 (3) ファンドの資金管理事務全般に関する事項 (4) ファンドの経理の統括に関する事項 (5) 投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 (6) ディスクロージャー全般に関する事項 (7) 経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 (8) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (9) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (10) 本資産運用会社の人事全般に関する事項 (11) 本資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 (12) 本資産運用会社の総務全般に関する事項 (13) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (14) 広報に関する事項 (15) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (16) チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 (17) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項

（ハ）委員会等

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a．投資委員会

委員長	代表取締役社長（一定の場合には、財務本部長）
構成員	代表取締役社長 投資本部長 財務本部長 以下のチームのジェネラル・マネージャー ・インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム ・アセットマネジメントチーム ・ファイナンスチーム ・コーポレート・オペレーションチーム
審議・決定事項	(1) 運用資産の運用に係る投資方針の策定及び改定 (2) 年度運用計画の策定及び改定 (3) 投資法人の分配政策に係る基本方針の策定及び改定 (4) 投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定 (5) 新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕に係る請負契約の締結の決定 (6) 新投資口又は新投資口予約権、投資法人債の発行及びその条件の決定 (7) 自己の投資口の取得等（その投資口の処分又は消却を含む。）及びその条件の決定 (8) その他の投資方針及び運用資産の運用・資金調達に係る重要事項
開催時期	原則として１ヶ月に１回開催されますが、その他委員長が必要と判断した場合は随時開催されます。
決定方法	・ 承認決定は、原則として議決権を有する委員全員が出席かつ賛成をすることをもって決せられます。 ・ 上記構成員のうち議決権を有する委員は、代表取締役社長、投資本部長及び財務本部長のみとし、その他の委員は議決権を有しないものとします。なお、スポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、本資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることはできないものとしています。 ・ チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、原則として投資委員会に出席し、必要があると認められるときは、意見を述べなければならないものとしています。 ・ チーフ・コンプライアンス・オフィサーが投資委員会の審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断することを命じることができるものとしています。

（注）本書における「スポンサー関係者」とは以下に該当するものをいいます。

(1) 投信法に定義される利害関係人等

(2) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社

(3) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）

b．コンプライアンス委員会

委員長	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（一定の場合には、代表取締役社長又は外部の専門家）
構成員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー 代表取締役社長 取締役会が指名する外部の専門家２名（注１）
審議・決定事項	(1) 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 (2) 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 (3) 投資委員会において決定することを必要とする事項でスポンサー関係者と本投資法人との取引（注２）に関するもののコンプライアンス上の問題の有無 (4) 投資委員会において決定することを必要とする事項でチーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断したもののコンプライアンス上の問題の有無 (5) その他、チーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 (6) チーフ・コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任に関する事項 (7) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項
開催時期	原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他各委員の要請により必要に応じて随時開催されます。
決定方法	・ 議決権を有する委員の３分の２以上が出席し、議決権を有する委員の３分の２以上の賛成があり、かつ、外部専門家１名以上が賛成したことにより決せられます。 ・ 委員は全て議決権を有するものとします。なお、本資産運用会社のスポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、本資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることはできないものとしています。

（注１）外部の専門家は、コンプライアンスに関する高い見識及び経験を有し、スポンサー関係者と特別な利害関係等を有していない者から指名することとしており、本書の日付現在、弁護士１名及び公認会計士１名が選任されています。

（注２）スポンサー関係者と不動産等に係る投資一任契約を締結している特別目的会社等からの運用資産の取得を含みます。

（ニ）チーフ・コンプライアンス・オフィサー

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が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、コンプライアンス担当としてチーフ・コンプライアンス・オフィサーを選任し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務等は、以下のとおりです。

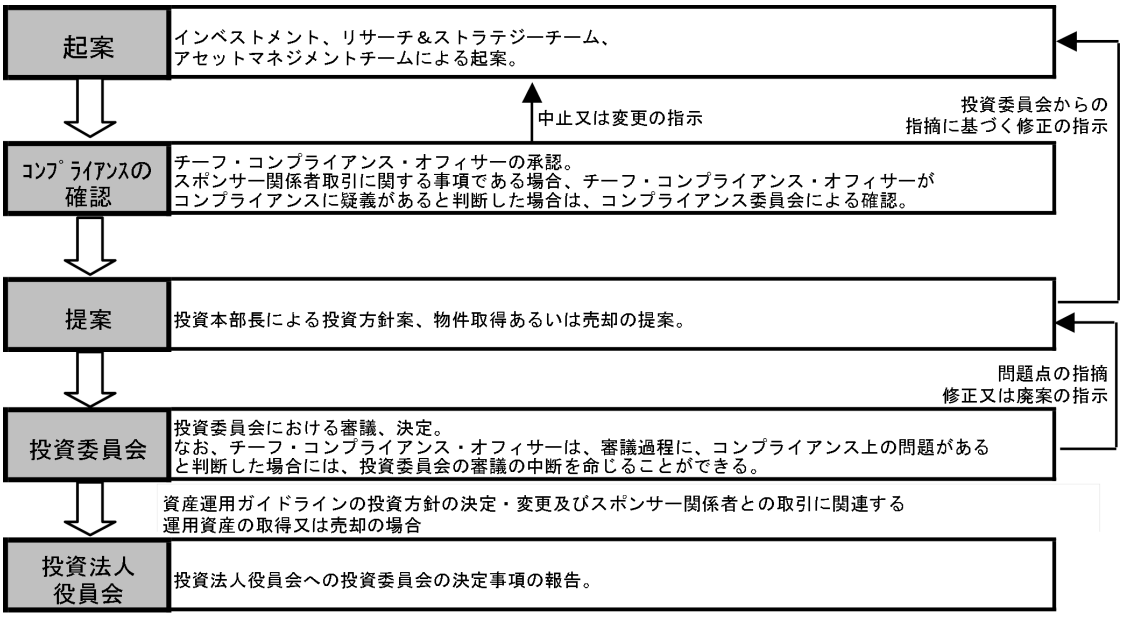
業務	(1) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (3) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (4) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (5) 内部監査方針の立案、計画の策定及び実行に関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項 (8) 法人関係情報の管理に関する事項
選任・解任方法	法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材をもって選任し、その選任及び解任は、コンプライアンス委員会の承認及び取締役会決議によります。

（ホ）本資産運用会社の意思決定手続

ａ．投資方針（資産運用ガイドライン）及び運用資産の取得・売却の決定プロセス

本資産運用会社は、本資産運用会社がその資産運用を受託する投資法人の規約に従って、当該投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドラインの決定・変更を行います。また、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインの投資方針に従い、個別に運用資産の取得・売却を決定します。

本資産運用会社の資産運用ガイドラインの投資方針及び個別の運用資産の取得・売却の決定手続の流れは、以下のとおりです。



（注）本投資法人が投信法に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行おうとする場合には、本資産運用会社はその投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません（但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則第245条の２第１項に定めるものを除きます）。

（ⅰ）担当チームによる起案

資産運用ガイドラインの投資方針案については、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム又はアセットマネジメントチームが、個別の運用資産の取得案・売却案については、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム（以下各案の起案を担当するチームを「起案担当チーム」といいます。）が、その案を起案し、当該案に付随関連する資料をチーフ・コンプライアンス・オフィサーに提出します。

（ⅱ）チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる検討及び承認

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、当該案に関する法令・諸規則（投信法、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。）、金商法等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則及び一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める諸規則並びに社内規則をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を行います。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーにより、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合には、当該案は承認されます。また、当該案につきチーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の疑義があると判断した場合又はスポンサー関係者との取引に関連する案である場合には、コンプライアンス委員会に付議されます。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーが承認した場合には、起案担当チームの担当者は、当該案を投資本部長に提出し、投資本部長は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提出します。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる承認がなされない場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーより起案担当チームに対して当該投資方針案の中止又は内容の変更が命じられます。

中止が命じられた案については、投資本部長は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案につき、内容の変更後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を受け、その承認を得た後でなければ、投資本部長は、投資委員会に提案することができないものとされます。

（ⅲ）コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者との取引に関連する案である場合又はスポンサー関係者との取引に関連しない場合でもチーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上、疑義があると判断した場合には、当該案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は、当該案を承認するか否かを審議し、問題がないと認められた場合に限り承認がなされます。

コンプライアンス委員会による承認がなされない場合、コンプライアンス委員会より当該案の中止又は内容の変更が命じられます。

中止の命令を受けた案については、投資本部長は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を受け、その承認を得た後でなければ、投資本部長は、投資委員会に提案することができないものとされます。

（ⅳ）投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、投資本部長により提案された案を審議し、当該案を承認するか否かにつき決定します。かかる承認が得られない場合、投資委員会は投資本部長に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。

かかる再提出の指示が出された場合、起案担当チームは、再度起案の上、当該再起案された案につき、チーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。

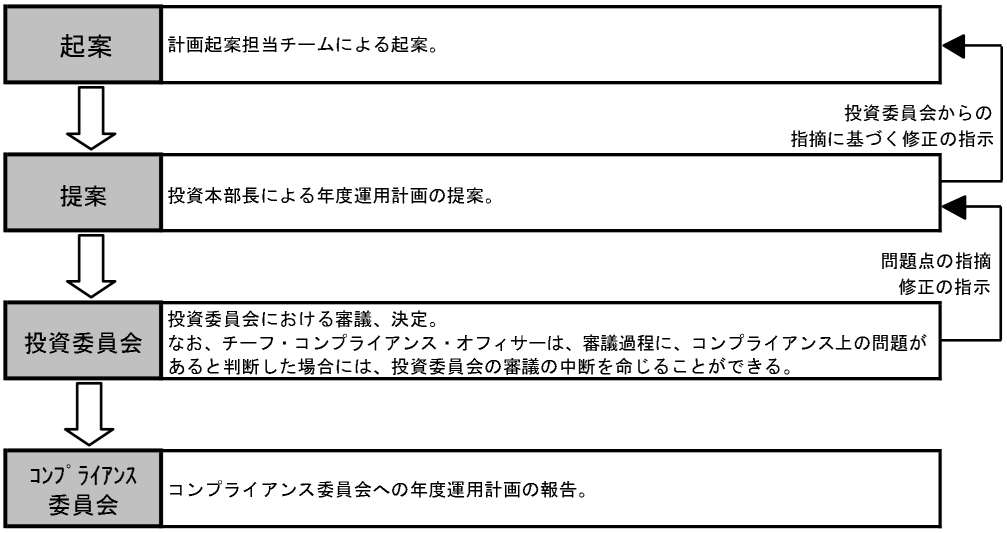
なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

投資委員会において決定された資産運用ガイドラインの投資方針の決定・変更及びスポンサー関係者との取引に関連する運用資産の取得又は売却については、決定後本投資法人の役員会に報告されます。

b．年度運用計画の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用について、年度毎の年度運用計画（運用資産の年度投資計画、年度管理計画、年度資金調達計画、分配方針、ＩＲの取組方針等を含みます。）を作成することとしています。なお、ここに「年度毎」とは原則として毎年３月１日から翌年２月末日までを指します。この年度運用計画のうち、年度投資計画はインベストメント、リサーチ＆ストラテジーチームにより、年度管理計画はアセットマネジメントチームにより、並びに年度資金調達計画、分配方針及びＩＲの取組方針はファイナンスチームにより（以下各計画・方針案の起案を担当するチームを「計画起案担当チーム」といいます。）、それぞれ起案され、その後、本資産運用会社の投資委員会において内容を審議の上、決定されます。

年度運用計画の策定・決定・改廃に関する具体的な流れは次のとおりです。



（ｉ）計画起案担当チームによる起案

計画起案担当チームが、チーム内での詳細な検討を経た後に、年度運用計画のうち、所管の各詳細計画（年度投資計画、年度管理計画、年度資金調達計画、分配方針等）を起案し、その提出を受けた投資本部長は、当該計画案を投資委員会に議案として提案します。

（ⅱ）投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、投資本部長により提案された当該計画案について、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、当該計画案の内容を検討し、当該計画案を承認するか否かにつき決定します。承認しない場合、投資委員会は投資本部長に問題点等を指摘、報告し、当該計画案の修正及び再提出等の指示を出します。

なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

投資委員会において決定された年度運用計画については、決定後コンプライアンス委員会に報告されます。

c．運用資産の管理に関する運用体制

運用資産の管理に関する業務のうち、年度運用計画に従った管理については、原則として投資本部長の決裁で行います。但し、年度運用計画において予定されているか否かにかかわらず、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、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕に係る請負契約を締結する場合には、当該契約の締結の可否についての決定については、運用資産の取得と同様の方法にて決定します。

d．資金調達に関する運用体制

運用資産の取得のための資金調達のうち、年度運用計画に従った借入れについては、財務本部長の決裁で行います。但し、投資口等又は投資法人債の発行を行う場合には、運用資産の取得と同様の方法にて意思決定の上、本投資法人の役員会による決議を経て実行するものとします。

(ヘ) 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について適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任に取り扱う、本資産運用会社における法令等遵守の統括者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサーを選任しています。その業務の詳細は前記「(ニ) チーフ・コンプライアンス・オフィサー」に記載のとおりです。

b．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の責任者は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーとします。内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーに加えて、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの上申に基づき、代表取締役社長が臨時に任命した従業員（以下「内部監査担当者」といいます。）を加えて実施するものとします。

内部監査は、全ての組織及び職種を対象とし、その具体的内容は以下のとおりです。

（ⅰ）各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているかの監査

（ⅱ）会計を委託している会社が適正に業務を行う体制になっているか、会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか等の会計に関する監査

（ⅲ）その他必要な事項の監査

内部監査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に継続して行われることとしますが（定期監査）、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各部門は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び内部監査担当者の求める書類・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。

c．内部監査の結果に基づく是正措置

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、監査結果について監査対象部門に通知するとともに、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告を行うものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、当該監査対象部門に対して改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該監査対象部門に求めることができます。

(ト) 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

後記「3　投資リスク　（2）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	145,449,910,968円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	503,472口

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

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年12月15日	公募増資	18,000	502,522	9,352	144,956	（注１）
2021年１月13日	第三者割当増資	950	503,472	493	145,449	（注２）

（注１）１口当たり発行価格537,225円（払込金額519,593円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募による新投資口の発行を行いました。

（注２）公募増資に伴い１口当たり発行価格519,593円にて、第三者割当による新投資口の発行を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2023年８月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率（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番12号	151,369	30.06
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	71,833	14.26
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番２号	22,587	4.48
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区日本橋室町三丁目２番１号	15,600	3.09
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	9,727	1.93
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	9,276	1.84
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	7,659	1.52
メットライフ生命保険株式会社　一般	東京都千代田区紀尾井町１番３号	6,957	1.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	6,666	1.32
ジェーピー モルガン チェース バンク 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	5,521	1.09
合　計		307,195	61.01

（注）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率」は、小数第２位未満を切捨てにより表示しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用及び管理に係る方針につき、以下のとおり、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

①　基本方針

（イ）基本方針

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的な観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条第１項）。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用の基本方針として、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」という２つの戦略を採用します。

ａ．アコモデーション資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供され、又は供されることが可能な不動産（複数の不動産で一体開発若しくは一体利用されている場合を含みます。以下同じとします。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類、内容等（規約第28条）（イ）」に掲げる資産をいいます。）を主な投資対象とします。また、これに加えて、主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産も投資対象とします（規約第27条第２項）。

人々のライフスタイルや家族構成の変化、経済環境や社会情勢の変化に伴い、居住や宿泊に対するニーズは多様化しています。本投資法人は、このような社会構造やニーズの変化の中で、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産（分譲住宅を除きます。）を「アコモデーション資産」と定義し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設」の２分野を投資対象とします。

本投資法人は、滞在空間や滞在時間において入居者や利用者の多様なニーズやウォンツに対応し、顧客満足度を高めることが、アコモデーション資産の価値の最大化に資すると考えています。滞在時間が比較的長い「賃貸住宅」から短期滞在の「宿泊施設」まで、これらアコモデーション資産を適切に運用していくことにより、安定的な収益の確保を目指します。

なお、「ホスピタリティ施設」とは、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の４つのカテゴリーを総称したものとします（図１）。

ｂ．三井不動産グループの活用

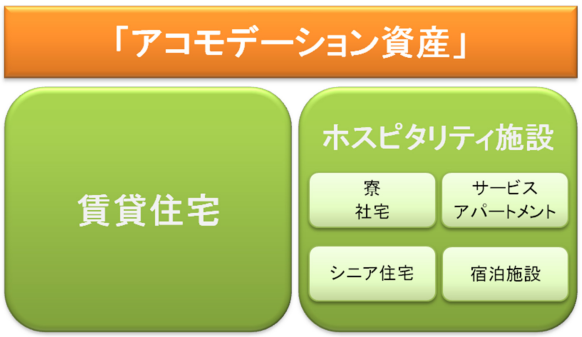
居住・宿泊空間における入居者や利用者の顧客満足を高めるためには、アコモデーション資産の企画・開発から管理・運営に至るまで、一貫した品質管理の下で事業を遂行することが重要と考えています。そのため、このようなノウハウと経験を有する三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）並びにその子会社及び関連会社（以下併せて「三井不動産グループ」といいます。）を、本投資法人の資産運用に積極的かつ最大限に活用します。

（ロ）アコモデーション資産への投資

本投資法人の投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用です。

また、資産規模の拡大によって堅固な収益基盤を実現していること、賃貸住宅以外のアコモデーション資産の投資市場の成熟度や市場規模が増してきたことから、「ホスピタリティ施設」に一定規模を投資します。

（図１）アコモデーション資産



ａ．賃貸住宅

（ｉ）需要の安定性

日本の総人口は減少傾向にあると予想されていますが、少子高齢化や核家族化の進行により、単身世帯、エンプティ・ネスト世帯（子供が巣立った後の夫婦世帯）等の小規模世帯は逆に増加が予想され、社会（特に大都市）における就労環境の変化や、より高い生活利便性を求めて都心居住が進行する等、ライフスタイルが変化しており、都市部では人口や世帯数は安定的に推移するものと推計されています。

また、高品質な賃貸住宅の供給を背景として、持ち家から賃貸住宅への居住形態のシフトや、持ち家を所有しつつ賃貸住宅を含めた複数の住宅を住まい分けるライフスタイルの動きもあり、賃貸住宅に対する中期的な需要は安定的だと考えています。

（ⅱ）収益の安定性

賃貸住宅に対する出費は、「衣・食・住」という必要不可欠な生計の一つであるために、景気や資産価格の変動に影響を受けにくいという特徴があります。また、オフィスビル等の法人向け中心の賃貸用不動産と比較して、賃貸住宅の賃貸借契約は小口化されており、各契約の更新・解約時期が分散しているため、大量の空室が一斉に発生したり、賃料が一挙に上下動したりするリスクが相対的に低くなります。さらに、オフィスビル等と比較すると、賃貸住宅は物件規模が小さく、分散されたポートフォリオ構築が可能です。

（ⅲ）投資方針

需要と収益の安定性を持つ賃貸住宅への投資は、本投資法人の基本方針である「安定的な収益の確保」に本質的に適合します。本投資法人は、中期的な市場競争力と資産性を確保するため、稀少性の高い良質な賃貸住宅を投資対象とします。

b．ホスピタリティ施設

不動産の投資マーケットでは、オフィスや商業、賃貸住宅に加えて、ホテルやヘルスケア施設、学生寮などが投資対象となり取引が活性化しています。本投資法人では、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設を総称したホスピタリティ施設を投資対象とします。投資を行う場合は、投資採算性、マーケット環境及び運営形態等を総合的に検討の上で物件を選定します。

物件の選定においては、表１の投資対象及び留意点に配慮して判断します。

（表１）ホスピタリティ施設の投資方針

カテゴリー	投資対象・留意点
寮・社宅	・主として学生や社会人に向けて貸し出される賃貸住宅や寄宿舎をいい、本投資法人は主に単身者向けの施設を投資対象とします。 ・本投資法人が寮・社宅に投資を行う場合、オペレータをテナントとした一括賃貸を原則とし、当該オペレータが入居者に転貸する運営形態を採用します。なお、オペレータには従業員等の利用を目的とする法人を含みます。
サービスアパートメント	・リネン交換サービス、室内清掃サービス、フロントサービス等を提供する家具付きの賃貸住宅のことをいい、もっぱら短期居住の用に供されます。 ・施設運営には、サービスの提供や入退去管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がサービスアパートメントに投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータか、専門のオペレータに運営を委託して事業を営む法人（以下「事業法人」といいます。）への一括賃貸を原則とします。
シニア住宅	・有料老人ホーム及び介護サービスを提供する賃貸住宅をいいます。 ・施設運営には、介護サービスの提供や収益管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がシニア住宅に投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータへの一括賃貸を原則とします。
宿泊施設	・旅館業法第３条第１項の許可を受けた宿泊の用に供する施設をいいます。 ・施設運営には、サービスの提供や収益管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人が宿泊施設に投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータか、専門のオペレータに運営を委託する事業法人への一括賃貸を原則とします。

（ハ）三井不動産グループの活用

本投資法人は、外部成長及び内部成長を図るため、三井不動産グループが有する情報収集力、企画開発力、管理運営力等の総合力を最大限活用します。

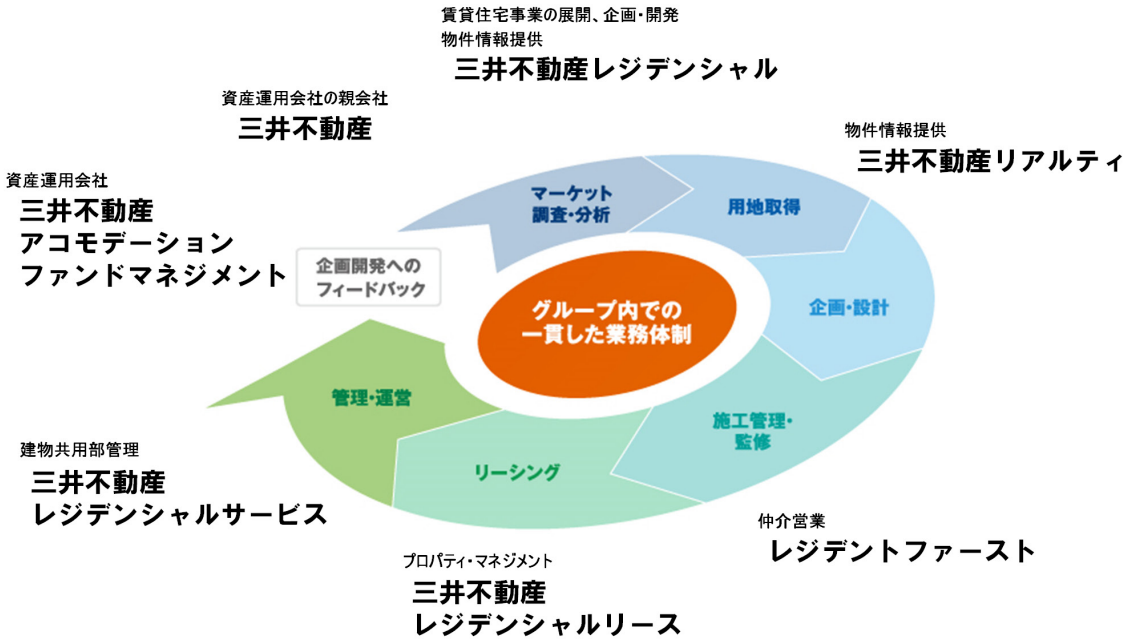
a．賃貸住宅事業のバリューチェーン

三井不動産グループは、賃貸住宅のマーケティング、用地選定・取得、企画・開発からリーシング、管理・運営に至るまでのそれぞれの業務（表２）を担うグループ会社を擁し、賃貸住宅に関する全ての業務をグループ内で完結する体制を有しています（図２）。本投資法人が賃貸住宅を取得し、中長期にわたり資産運用するにあたっては、本資産運用会社はこのバリューチェーンを構成する三井不動産グループ各社のノウハウやサポートを活用します。

（表２）賃貸住宅事業の業務内容

フェーズ	業務内容
マーケット調査・分析	・経済、不動産、分譲住宅、賃貸住宅に関する各種統計資料・データ分析 ・供給計画調査、新規供給物件の稼働状況調査、定点観測等によるマーケット動向の把握 ・用地取得検討物件や開発物件の周辺競合調査、賃料・稼働率に関する豊富なトラックレコード等によるミクロマーケットの把握とニーズの検証
用地取得	・マクロマーケットや潜在需要動向も踏まえた用地取得戦略の策定 ・小規模物件の開発から複合開発・大規模開発まで様々なタイプの開発能力等に裏付けられる豊富な用地情報の収集
企画・設計	・用途、居住人数、家族構成、ライフスタイルに応じた詳細なターゲット設定と開発コンセプトの策定 ・ターゲットとコンセプトに合致した建物プラン、スペック、グレード、テイスト等の戦略的な企画 ・デザイン性、安全性、機能性、経済性、メンテナンス性等の視点による戦略的な設計
施工管理・監修	・三井不動産レジデンシャルの賃貸住宅設計チェックリスト等を活用した品質管理とコスト管理 ・建築、構造、設備各方面のプロフェッショナル・スタッフによる施工現場管理や施工図面のチェック
リーシング	・建物プランの評価、市場環境や住環境の把握に基づく競争力のある賃料設定 ・仲介業者ネットワークの活用によるテナント募集
管理・運営	・テナントニーズの把握と適切な建物の維持管理 ・適切な投資収益評価に基づくリニューアルやリノベーションの実施 ・スケールメリットを活かした付加価値サービスの提供

（図２）三井不動産グループのバリューチェーン（賃貸住宅事業）



ｂ．アコモデーション事業の実績

三井不動産グループは、ホスピタリティ施設のカテゴリー（表１）に関しても、ホテルやサービスアパートメント、シニア住宅や学生寮など多彩な事業の実績を有し、マーケット調査や用地取得から企画開発、管理運営に至るフェーズにおいてのノウハウが豊富です。

本投資法人は、ホスピタリティ施設の投資運用において、これらのノウハウを最大限に活用して、資産の取得と安定した運用を遂行します。

ｃ．三井不動産グループとのサポート契約

三井不動産グループのバリューチェーンやノウハウを活用してポートフォリオを構築し、管理運営するために、本資産運用会社は以下のサポート契約を締結しています。

・三井不動産レジデンシャルとの不動産情報・アドバイザリーサービス提供に関する契約（2018年７月24日付）
・三井不動産リアルティとの不動産仲介情報提供等に関する覚書（2006年３月31日付）
・三井不動産レジデンシャルリースとのプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書（2006年３月31日付）

② 成長戦略

（イ）外部成長

本資産運用会社は、本投資法人が三井不動産グループの保有・開発するアコモデーション資産を安定的かつ継続的に取得することに努めます。また、三井不動産グループの情報ネットワークと本資産運用会社独自の情報収集ルートを活用することにより、三井不動産グループ外からも競争力の高い優良物件を取得し、着実な外部成長を目指します。

ａ．三井不動産レジデンシャルとの不動産情報・アドバイザリーサービス提供契約の活用

本資産運用会社は、三井不動産レジデンシャルとの間で締結した不動産情報・アドバイザリーサービス提供に関する契約（表３）に基づいて、同社が保有・開発する不動産の売却情報や、他社の売却物件情報を収集、活用し、本投資法人による物件取得に繋げます。また、本投資法人が運用資産を取得するにあたり、本資産運用会社は三井不動産レジデンシャルの不動産運用情報と建物設備に関するノウハウを活用します。

なお、三井不動産レジデンシャル及び本資産運用会社は、互いに自由に不動産等の売買を行うことを原則とし、本投資法人による不動産等の売買は、いかなる意味においても制限されません。

（表３）不動産情報・アドバイザリーサービス提供に関する契約

契約当事者	三井不動産レジデンシャル、本資産運用会社
主な内容	＜資産運用ガイドラインの開示＞ 本資産運用会社は三井不動産レジデンシャルに対して資産運用ガイドラインを開示します。 ＜三井不動産レジデンシャルが保有・開発する不動産等の情報の提供＞ 三井不動産レジデンシャルは、自らが保有又は開発する不動産等を売却する場合は、本資産運用会社に対して当該売却に関する情報を提供します。 これを受けて本資産運用会社が当該不動産等の購入を検討する意向を三井不動産レジデンシャルに書面にて示した場合には、三井不動産レジデンシャルは本投資法人を少なくとも第三者と同順位の購入候補者として取り扱うものとします。 ＜第三者の不動産売却情報の提供＞ 三井不動産レジデンシャルは、入手した第三者保有の不動産等に関する情報で、資産運用ガイドラインに合致するものを本資産運用会社に提供します。 ＜不動産運用情報の提供＞ 三井不動産レジデンシャルは、賃貸住宅等運用情報（賃貸住宅及び寮・社宅の市場環境に関する定性的見解及び定量的データ）のうち、情報提供が可能なものを本資産運用会社に提供します。 ＜アドバイザリーサービスの提供＞ 三井不動産レジデンシャルは、本投資法人が取得検討する不動産等及び本投資法人が既に取得した不動産等の建物設備に関する技術的な助言（投資助言は含まない。）を本資産運用会社に提供します。
報酬	本資産運用会社は、三井不動産レジデンシャルに本契約にかかる報酬を支払います。

ｂ．三井不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用

本資産運用会社は、三井不動産グループ各社の広範な情報ネットワークを活用し、良質なアコモデーション資産の取得機会の獲得に努めるため、三井不動産リアルティとの間で物件情報提供に関する覚書等を締結しています。概要は表４のとおりです。

（表４）不動産仲介情報提供等に関する覚書

契約当事者	三井不動産リアルティ、本資産運用会社
主な内容	＜第三者の不動産売却情報の提供＞ 三井不動産リアルティは、入手した第三者保有の不動産等に関する情報のうち、本資産運用会社が定めた資産運用ガイドラインに合致するものを本資産運用会社に提供します。

ｃ．本資産運用会社独自の情報収集

三井不動産グループからの物件情報獲得に加え、本資産運用会社は独自の情報収集ルートを開拓し、良質なアコモデーション資産の取得に努めます。

（ロ）内部成長

本資産運用会社は、運用資産のブランド戦略やテナントサービス、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、顧客満足度や資産価値を長期的に維持し、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

ａ．ブランド戦略

本投資法人の主要な運用資産である賃貸住宅については、三井不動産グループが企画・開発する「パークアクシス」シリーズをブランド戦略のコアに据え、「パークアクシス」に準じた性能を持つ「パークキューブ」シリーズと共にポートフォリオを構築していきます（図３）。

本資産運用会社は、「パークアクシス」と「パークキューブ」の両シリーズが高品質な住宅のブランドとして賃貸住宅マーケットで認知・浸透されるために、三井不動産グループと協働して、表５に掲げるパークアクシス品質を長期的に入居者へ提供するなどのブランド戦略を展開します。

（図３）ブランドステートメント

（表５）Park Axis Quality

基本性能品質	立地や建物の特性を踏まえた最適な耐震性や耐久性、遮音性など、 建物のクオリティを高いレベルで実現します。
安心・安全品質	さまざまな防犯設備やセキュリティ対策、耐震設備、健康に配慮した仕様など、 毎日が安心できる都市生活を提供します。
空間デザイン品質	建物外観をはじめ、植栽、エントランス、そして住戸内の間取り、収納、 コンセント位置まで、機能性が高く美しい空間デザインを提供します。
メンテナンス品質	賃貸住宅ならではのメンテナンスの容易さや更新性に優れた設備や仕様を提供し、 長期にわたって資産価値を保持する建物です。
環境性能品質	快適に暮らしながら、エネルギー使用量や光熱費を抑える取り組みを推進して います。

ｂ．入居者サービスの充実

本資産運用会社は、入居者に対して利便性と快適性の向上を図り、安全で安心な居住空間を提供することで高い顧客満足度を実現します。

表６は本投資法人の運用資産において提供している入居者サービスです。本資産運用会社は三井不動産グループと協働してサービスをさらに充実させていきます。

（表６）入居者サービスのメニュー

利便性向上を図るサービス

三井の住まいＬＯＯＰ	三井不動産グループが供給、管理又はサービス提供を行う住宅の所有者や居住者を対象としたメンバーシップ・サービスです（入会手続き必要）。 部屋まわりのサービスや暮らしのサービスを受けることができます。
コンシェルジュ　※	日常生活のみならず、充実したライフスタイルを追求する入居者のニーズを満たすためのフロントサービスを提供します。
ハウスホールドサービス　※	ハウスクリーニングや家具・家電リース、ケータリングサービス、家事代行等、入居者の利便性を高めるサービスを他業者との提携により提供します。
保証人不要システム	貸主と入居者との間に保証会社が入り、入居者は保証会社に保証料金を払うことによって連帯保証人を不要とするサービスです。

安全と安心確保のためのサービス・サポート

お客様サポート窓口 Ｃ－ｄｅｓｋ	水漏れ、エアコン・給湯器等の設備機器トラブル、賃貸借契約更新や車庫証明の発行等も24時間年中無休・フリーダイアルで受付、対処するサービスを提供します。
入居者ガイドブック	入居の準備から退居時まで賃貸ライフのガイドとなる「ご入居者ガイドブック」を配布し、水道、ガス、電気等の公共料金の諸手続きもサポートします。

※　一部の運用資産におけるサービスです。

ｃ．マスターリース及びプロパティ・マネジメント業務

（ｉ）賃貸住宅

賃貸住宅のプロパティ・マネジメント会社の役割は、テナント管理や建物管理に関する施策の提案・実施を遂行することであり、業務に精通した高い専門性を持ち、多数の分散された物件・テナントを対象に高品質かつ均質なサービスを提供するための組織的かつ効率的な業務遂行能力が不可欠です。本資産運用会社は、このような能力を備えたプロパティ・マネジメント会社として三井不動産レジデンシャルリースを選定し、同社との間でプロパティ・マネジメント基本合意書（2006年３月31日付）を締結しています。

基本合意書に基づき、投資法人が現に運用する賃貸住宅と将来取得する賃貸住宅のマスターリース及びプロパティ・マネジメント業務を三井不動産レジデンシャルリースに委託することにより、プロパティ・マネジメント業務の高質化と均質化を図ります。なお、主なプロパティ・マネジメント業務は以下のとおりです。

賃貸管理業務

・リーシング業務
・契約関連業務
・出入金業務
・テナント対応業務（入退居を含む）

建物管理業務

・建物・設備の保守、点検
・建物維持管理プランの策定
・建物・設備の修理、改修、更新の実施
・本資産運用会社に対するレポーティング業務

（ⅱ）ホスピタリティ施設

ホスピタリティ施設に関しては、本資産運用会社は各施設の事業体制や運営体制を考慮検討の上で賃借人となるオペレータ又は事業法人を個別に選定します。本投資法人は原則として当該オペレータや事業法人へ一括して建物を賃貸し、施設の運営及びプロパティ・マネジメント業務を原則として賃借人たるオペレータ又は事業法人に一任します。

d．リーシング

本投資法人から賃貸住宅のリーシング業務を受託した三井不動産レジデンシャルリースは、同社の100%子会社で賃貸仲介会社のレジデントファースト株式会社をはじめとして多数の賃貸仲介会社のネットワークを有しており、これらを活用してリーシングを行います。

e．建物共用部管理

建物共用部管理業務は、資産価値の維持、向上に関して最も重要な業務の一つです。本投資法人の運用資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社を通じ建物共用部管理業務を建物管理会社に委託します。

建物管理会社の選定は、賃貸住宅では委託料やサービスレベル、物件特性を考慮の上、本資産運用会社と三井不動産レジデンシャルリースの協議により決定し、ホスピタリティ施設では原則として施設を運営するオペレータが決定します。

三井不動産グループは、分譲住宅を中心に豊富な建物管理実績を持つ三井不動産レジデンシャルサービス株式会社を有しています。本資産運用会社及び三井不動産レジデンシャルリースは、同社を建物管理会社の一つとしてその建物管理能力を活用していきます。

f．資産価値の維持

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社を通じて運用資産の状況やテナントの満足度を常時注視し、長期的な資産価値を維持する最適な修繕計画の策定に努めます。運用資産の築年数に応じて、競争力やセキュリティ、テナントアメニティ向上の観点から機動的かつ効果的な資本的支出を実施します。

修繕計画の策定及び実施にあたっては、三井不動産グループ各社の住宅事業とアコモデーション事業において蓄積された技術力やノウハウを活用しつつ、外部の専門家の活用も視野に入れて、有効かつ効果的な方法を選択します。

③　ポートフォリオ構築方針

（イ）資産の運用比率

本投資法人は賃貸住宅を中心に投資を行い、ホスピタリティ施設のポートフォリオに占める割合は、当面の上限につき10%（取得価格ベース）を目途として運用します。

（ロ）投資エリア

賃貸住宅の投資エリアは東京23区を主とした東京圏（※１）及び地方中核政令指定都市圏（※２）とし、ホスピタリティ施設の投資エリアは全国の主要都市並びにそれらの周辺部とします。本投資法人は、それぞれ資産特性に応じた需要に厚みのあるエリアに所在するアコモデーション資産へ投資します。

地域別投資比率は、賃貸住宅とホスピタリティ施設を含めたポートフォリオ全体に占める東京23区内の資産割合を80%以上（取得価格ベース）とします。本投資法人は、地域の特性やテナントのニーズを調査検討の上、それらに合致した建物プランとグレードの物件に投資します。

（※１）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（※２）「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

（ハ）投資基準

本資産運用会社は運用資産の選定にあたって、表７の基準に基づき投資の可否を判断します。

（表７）投資基準

項目	基準
投資額	概ね１棟10億円以上を目途としますが、物件特性や収益性等を考慮の上、１棟10億円未満の物件も投資対象とします。
権利関係	１棟完全所有を原則としますが、物件特性を考慮の上、共有物件、区分所有物件、借地物件（定期借地を含む）及び底地物件も投資対象とします。
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造（軽量鉄骨を除く）及びこれらの混構造の建物とします。但し、建物用途の特性に照らし適切と判断した場合には、木造（耐火建築物に限る）の建物も投資対象とします。
耐震基準	建築基準法の昭和56年改正後の耐震基準である新耐震基準に適合している建物又はそれと同水準の耐震性能を有する建物とします。
ＰＭＬ値（予想最大損失率）	15%以上の物件は取得を見合わせるか、取得する場合には耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応をします。
未竣工物件	既に安定的な賃料収入が確保されている物件を取得することを原則としますが、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し及びテナント確保のリスクが極小化されていると判断できる物件については、建築確認取得から竣工までの間に、竣工と同時又は竣工後速やかに引渡を受ける内容の売買契約の締結を可能とします。
開発物件	投資法人が土地を取得又は借地をし、建物の建築主となる開発物件への投資は行わないものとします（運用資産の建替えや増築を除く）。

(ニ) デュー・ディリジェンス基準

本資産運用会社は運用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。

デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家から各種評価書や報告書を取得し、これらの内容を参考に、原則として表８の事項を調査の上、本資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。なお、表８は賃貸住宅用の調査事項であり、ホスピタリティ施設についても表８と同等の調査事項のデュー・ディリジェンスを行います。

（表８）デュー・ディリジェンス調査事項（賃貸住宅用）

項目		調査事項
経済的調査	市場調査	① 所在地域の居住環境の現状確認 ② 所在地域における賃貸住宅の需給 ③ 所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④ 所在地域における市場賃料 ⑤ 割引率及び還元利回りの水準
	テナント調査	① テナントの信用度、賃料収入状況 ② テナントの利用目的・反社会的勢力の入居の有無の確認
	収益関係調査	① 建物運営経費の現況確認 ② 修繕・更新費の中長期計画の策定 ③ 収支計画の策定 ④ ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	① 街路の状況、主要交通機関からの利便性 ② 利便施設、官公署からの接近性 ③ 隣地との境界・越境の現況（主として目視確認による） ④ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤ 嫌悪施設の有無 ⑥ 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備・仕様	① 建物構造、築年数、施工業者等 ② 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理 ③ 緊急修繕の必要性
	建物管理関係	① 関係法令の遵守状況 ② 実際の管理状況 ③ 管理会社の質及び契約関係
	耐震性能・ＰＭＬ	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 施工会社、設計会社、構造設計会社、建築確認検査機関のチェックと、構造計算書に偽造がなされていないことの確認 ③ 地震ＰＭＬ（予想最大損失率）値
	環境・土壌等	① 建物有害物質含有調査 ② 土地利用履歴、土壌汚染調査

項目		調査事項
法的調査	権利関係	前所有者の権利の確実性を検討します。 ① 所有権・抵当権の権利関係 ② 賃貸借契約関係（賃貸住戸面積の確認含む） ③ 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 ④ 道路法に基づく道路占用許可 ⑤ 環境保全等のための規制法令の遵守状況 ⑥ 前所有者の権利の確実性を阻害する要因の存在 共有物件、区分所有物件、借地物件（定期借地を含む）及び底地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係を慎重に検討します。 ① 借地権に関しての対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有物件の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、借地権者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容 ⑧ 借地権設定者、借地権者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託する信託受益権については信託契約の内容

（ホ）匿名組合出資持分・不動産対応証券への投資

ａ．投資基準

本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資を行う場合には、以下の事項を検討して投資を行います。

・裏付けとなる不動産等が表７の投資基準に適合していること。

・運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

ｂ．投資比率

本投資法人の運用資産の総額に対する匿名組合出資持分及び不動産対応証券の合計額の割合は10％以内（直近の簿価ベース）とします。

c．デュー・ディリジェンス基準

不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合は、裏付となる不動産等に関して表８に準じたデュー・ディリジェンスを行うことを原則とします。また、表８の記載事項に加え、原則として表９の事項を調査の上、投資の可否を総合的に判断します。

（表９）デュー・ディリジェンス調査事項（匿名組合出資等）

項目		調査事項
法的調査	不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資	① スキームの遵法性 ② 投資の有限責任性 ③ アセットマネージャーの業務遂行能力 ④ 関係者に対する報酬水準その他運営コスト ⑤ ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件 ⑥ 税務上の導管性の有無その他投資効率 ⑦ 倒産隔離ストラクチャーの組成の有無、前所有者からのオフバランスの有無、他業の有無、その他第三者・他物件のリスクからの遮断の状況 ⑧ 投資に伴い本投資法人が取得する権限の内容 ⑨ 裏付けとなる不動産等の譲受けに関する優先交渉権の有無・内容

（へ）シニア住宅の取得に際しての留意事項

a．外部専門家からの助言

本投資法人が、シニア住宅の取得に際し、ヘルスケア施設（※）に該当する資産の取得を行う場合、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デュー・ディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、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から、外部環境分析及び事業計画分析等につき、必要な助言を受けることとします。

（※）ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第５条の２第６項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいいます。

b．利用者への配慮事項

ヘルスケア施設の取得を行う場合、利用料及び契約内容等について、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下の事項につき、できる限り留意し、本投資法人の資産運用を行うものとします。

（ⅰ）本投資法人の仕組みの周知

オペレータが利用者に本投資法人の仕組み（例えば、①施設の所有者は本投資法人であり、施設のサービスはオペレータが提供していること、②本投資法人は運用対象施設を長期保有することが原則であること等）を十分に周知させるよう、オペレータに働きかけるとともに、必要に応じ、本資産運用会社が利用者に周知活動を行うよう可能な限り努力します。

（ⅱ）ヘルスケア施設の適切な運営の確認

利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うようできる限り努力します。

（ⅲ）ヘルスケア施設の適切な運営の確保

利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、本投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータが本投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるようできる限り努力します。

④　ポートフォリオ運営管理方針

（イ）年度運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産について年度ごとの運用計画（以下「年度運用計画」といいます。）を作成します。年度運用計画には、運用資産の管理計画や資本的支出の見込（大規模修繕計画を含む）等を含み、投資委員会によって決定します。

本資産運用会社は、策定した年度運用計画に基づき、プロパティ・マネジメント会社と協働して運用資産の運営・管理を行い、著しい環境等の変化が起きた場合には、適宜年度運用計画の修正や見直しを行います。

（ロ）プロパティ・マネジメント会社のモニタリング

ａ．賃貸住宅

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社として選定した三井不動産レジデンシャルリースが以下の要件を全て満たしているかを定期的にモニタリングします。

・本資産運用会社が求める運用業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されていること。
・新規テナント募集業務が円滑に遂行されることが可能な体制が構築されていること。
・管理業務報酬が市場水準と比較して妥当な範囲であること。

モニタリングの結果によっては、改善の指示を行う他、プロパティ・マネジメント会社を変更する場合があります。

ｂ．ホスピタリティ施設

本資産運用会社はホスピタリティ施設の資産特性及び賃貸借契約の内容に応じて、オペレータ又は事業法人の施設管理状況や運営状況を定期的にモニタリングします。モニタリングの結果によっては、改善の要請を行うなど健全な管理運営が遂行されるようにオペレータ又は事業法人と協議調整を図ります。

（ハ）建物損害保険の付保

火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は第三者からの損害賠償請求に対応するため、本資産運用会社は資産特性に応じ、適正と判断する内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保します。

地震保険の付保に関しては、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等とを勘案して判断します。個別物件のＰＭＬ値が20％を上回る場合、又は当該物件が加わることによってポートフォリオ全体のＰＭＬ値が15％を上回る場合は、災害による影響と保険料負担等を比較の上、地震保険の付保を検討します。

（ニ）修繕計画と資本的支出

本投資法人の運用資産に関する修繕計画は、通常必要とされる経常的支出（小修繕）の他、中長期的な市場競争力及びテナント満足度の維持向上に必要な資本的支出を考慮した営業戦略的な修繕計画とし、必要な修繕と資本的支出を行います。

物件取得時及び以降およそ５年ごとに取得するエンジニアリングレポートにて、その後12年間の中期修繕見込を把握した上で、年度運用計画において当該年度の修繕計画の策定と見直しを行います。

⑤　売却方針

本投資法人の運用資産は、原則として中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを目的としており、原則として短期的な売却は行いません。

但し、運用資産を売却する際には、現時点と将来における賃貸及び売買マーケットの動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

⑥　財務方針

（イ）募集投資口の発行

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債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募集投資口の発行を機動的に行います。

（ロ）デットファイナンス

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債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（短期投資法人債を含みます。別段の記載がない限り、以下同じとします。）を発行します。資金を借入れる場合は、租税特別措置法に規定する機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条）。

（ハ）ローン・トゥー・バリュー・レシオ（ＬＴＶ）

本投資法人の総資産に対して有利子負債が占める割合（以下「ローン・トゥー・バリュー・レシオ」又は「ＬＴＶ」といいます。）の上限は60%を目途とします（但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。）。

（ニ）デリバティブ

本投資法人が行うデリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

⑦　情報開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えます。本投資法人は投信法、金商法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行う他、投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

⑧　サステナビリティに関する方針

本資産運用会社は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、環境負荷の低減及び社内外の様々な主体との多様な連携・協力に配慮した資産運用業務を行うよう努めます。

また、コーポレート・ガバナンスについても重要な課題であるとの認識に基づき、コンプライアンスの徹底、リスク管理体制の構築等に努めます。

なお、上記課題を推進するにあたって、本資産運用会社ではスポンサーである三井不動産が定めるサステナビリティに関する各種のグループ方針を参照し、必要に応じて資産運用業務の遂行における行動規範とする場合があります。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類、内容等（規約第28条）

（イ）本投資法人は、以下に掲げる特定資産に投資します（規約第28条第１項）。

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）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、投信法に規定する投資信託又は外国投資信託の受益証券、貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいいます。）及び資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する特定目的信託の受益証券（以下併せて「除外有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

（iv）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（除外有価証券に該当するものを除きます。）

（ｖ）当事者の一方が相手方の行う上記ａ．不動産又はｂ．（ｉ）ないし(iv)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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（vi）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（除外有価証券に該当するものを除きます。）

ｃ．裏付けとなる資産の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次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称し、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）

（ｉ）優先出資証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ii）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iii）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iv）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記ｂ．(iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ロ）本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、以下の特定資産に投資します（規約第28条第２項）。

ａ．預金

ｂ．国債証券（金商法に定めるものをいいます。）

ｃ．地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）

ｄ．特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）

ｅ．株券（但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）

ｆ．譲渡性預金

ｇ．コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）

ｈ．資産流動化法に規定する特定社債券

ｉ．投信法に規定する投資法人債券

ｊ．金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

ｋ．信託財産を主として上記ａ．ないしｊ．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（除外有価証券に該当するものを除きます。）

ｌ．デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

ｍ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産の他、商標法に基づく商標権等（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。）、温泉法に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、資産流動化法に規定する特定出資、動産、東京証券取引所が定める「有価証券上場規程」において定める「不動産関連資産」、その他本①に定める資産への投資に付随して取得する権利及び資産（それらを信託する信託の受益権を含みます。）に投資することがあります。但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとします（規約第28条第３項）。

② 投資基準及び分類別、地域別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 （ハ）投資基準」をご参照ください。

（ロ）分類別、地域別等による投資割合については、前記「（１）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 （イ）資産の運用比率」及び「（１）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 （ロ）投資エリア」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいい、以下同じとします。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第34条第１項第１号）。

② 利益を超える金銭の分配

本投資法人が適切と判断する場合、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を限度として利益の金額を超えて、投資主に金銭で分配することができます。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人の役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として役員会において適切と判断した場合、役員会が決定した金額により利益を超えて金銭の分配をすることができます。（規約第34条第２項）。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

③ 分配金の分配方法等

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における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、原則として決算期から３ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて、必要な税金を控除した後の金額をもって分配します（規約第34条第３項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配が行われずに、分配金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いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付しません（規約第34条第５項）。

⑤ 本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第34条第４項）。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類、内容等（規約第28条）（ロ）」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類、内容等（規約第28条）（イ）」に定める特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第１項）。

（ロ）前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類、内容等（規約第28条）（ロ）」に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）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、修繕費若しくは分配金の支払い、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（短期投資法人債を含みます。）を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法に規定する機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。その場合には、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第２項）。借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第３項）。

②　金商法及び投信法による制限

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

（イ）本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、金融商品取引業者（資産運用会社）にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりませんが、本資産運用会社は、資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。

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（金商法第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（金商法第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等に関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．その他業府令で定める取引

上記の他、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おそれのあるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の２第７号、業府令第130条）。

（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と認められる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、金商法第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、資産運用会社が予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）。

（ロ）同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、保有する当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等をすることができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではないとされます（投信法第194条第２項）。

（ハ）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）。

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

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｄ．その他内閣府令で定める場合

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約で定めています（規約第５条第２項）。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口（投資法人が発行している投資口をいいます。）の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じです。）は、次に掲げる場合を除く他、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。以下同じです。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第１項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

ｂ．その他内閣府令で定める場合

（ホ）利害関係人等との一定の取引制限（投資法人の事前同意）

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければならないとされます（投信法第201条の２）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項かっこ書き、投信法施行規則第245条の２）。

③　その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の種類による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針　①　基本方針　（ロ）アコモデーション資産への投資」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると本書の日付現在において考えられる主な事項を記載しています。また、これらの事項は、本投資法人の投資法人債（短期投資法人債を含みます。別段の記載がない限り、以下同じとします。）への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資口及び投資法人債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、本投資法人が取得した不動産又は個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、後記「5 運用状況 （2）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ロ）運用資産の個別概要」を併せてご参照ください。

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適切な対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口への投資価額を下回る可能性があり、また、投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。さらには、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配金の額が低下する可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク
（イ）金銭の分配に関するリスク
（ロ）投資口の売却及び換金性に関するリスク
（ハ）本投資口の市場性及び価格変動に関するリスク
（ニ）支配権獲得によるリスク
（ホ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
（ヘ）投資口等の追加発行に関するリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク
（イ）投資口の商品性に関するリスク
（ロ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
（ハ）ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク
（ニ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
（ホ）インサイダー取引規制等に関するリスク
（ヘ）本投資法人以外の関係者（本資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク
（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（チ）三井不動産グループへの依存に関するリスク
（リ）役員の職務遂行にかかるリスク
（ヌ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ヲ）投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク
（ワ）本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）
（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件の取得競争に関するリスク
（ハ）テナントの誘致に関するリスク
（ニ）未稼働物件（未竣工物件を含みます。）の取得に関するリスク
（ホ）賃料収入の減少に関するリスク
（ヘ）不動産の偏在に関するリスク
（ト）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク
（イ）不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク
（ロ）有害物質に関するリスク

（ハ）不動産に関する事故等に関するリスク
（ニ）不動産に関する災害等に関するリスク
（ホ）不動産の運用費用等に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の改正等に関するリスク

⑤　不動産関連リスク：権利関係リスク
（イ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ロ）共有物件に関するリスク
（ハ）区分所有物件に関するリスク
（ニ）借地物件に関するリスク
（ホ）借家物件に関するリスク
（ヘ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ト）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）底地物件に関するリスク

⑥　不動産関連リスク：テナントリスク
（イ）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
（ロ）入居者の不動産の利用状況に関するリスク
（ハ）テナント集中に関するリスク
（ニ）マスターリースに関するリスク
（ホ）テナント又は連帯保証人の支払能力に関するリスク
（ヘ）転貸に関するリスク
（ト）敷金・保証金の利用に関するリスク

⑦　不動産関連リスク：その他
（イ）専門家による報告書等に関するリスク
（ロ）不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク
（ハ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ニ）資産の取得・譲渡等に関するリスク

⑧　信託受益権に関するリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ハ）信託受託者に関するリスク

⑨　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

⑩　税制等に関するリスク
（イ）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（ロ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）追加的な税金の支払が発生するリスク
（ホ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ヘ）同族会社に該当するリスク
（ト）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
（チ）投資口を保有する投資主数に関するリスク
（リ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑪　ホスピタリティ施設に関するリスク
（イ）ホスピタリティ施設の賃貸に関するリスク

① 一般的なリスク

（イ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２　投資方針　（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（ロ）投資口の売却及び換金性に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります（注）。本投資口の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換金できない可能性があります。

（注）これらの他、本投資法人は、投信法第80条第１項第１号及び規約第５条第２項に基づき、投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能です。

（ハ）本投資口の市場性及び価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、戦争やテロ、災害、感染症の拡大（パンデミック）その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を含む有価証券その他の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低いため、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性や、仮に売却できた場合でも売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更、大口投資主による多数の投資口の売却等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資口の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

（ニ）支配権獲得によるリスク

本投資法人の投資口につき支配権獲得を意図した取得が行われた場合には、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ホ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人は、一般に、投信法に基づき不動産等資産を主たる投資対象としています。今後、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）投資口等の追加発行に関するリスク

本投資法人は規約に従い、今後も投資口を随時追加発行することがあり、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は低下することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われることとなり、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが悪影響を受けることがあります。また、今後本投資法人が投信法第88条の２以下による新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）を行ったときは、同様に、本投資口の１口当たりの価値の希薄化が生じる可能性があります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換金時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。従って、投資金額の回収や利回りは本投資法人の運用及び財産の状況並びに様々な経済情勢等に影響されます。

また、本投資法人について清算又は破産手続その他の倒産手続が開始された場合、本投資口への投資金額の全部又は一部が回収できない可能性があります。

（ロ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入に依存しています。運用資産にかかる賃料収入は、資産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。本投資法人は、本資産運用会社を通じて良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。テナントの入居時には支払能力又は信用状態を

審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。また、収入の減少・費用の増加だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働資産の取得等が本投資法人のキャッシュ・フローに悪影響を与える可能性もあります。

賃料収入の他、資産の売却に伴う収入（いわゆるキャピタルゲイン）が発生する可能性がありますが、資産売却に伴う収入は恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、安定的に得られるとはいえません。また、資産の売却に伴い損失が発生する場合もあります。

一方、資産関連費用としては、物件管理委託費、修繕費、公租公課、信託報酬、水道光熱費、保険料、減価償却費、テナント募集関係費及びその他賃貸事業費用等があります。かかる費用の額は状況により増加する可能性があります。

このように、資産の運用には収入、費用及びキャッシュ・フローの変動等の様々な収益変動に関するリスクがあり、これらの事由が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

（ハ）ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥー・バリュー・レシオ（ＬＴＶ）の上限について、60%を目途としますが、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える可能性があります。ＬＴＶが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（ニ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。借入れ及び投資法人債の発行に関し、主として以下のようなリスクがあります。

① 借入れ及び投資法人債の発行の可能性及びその条件（金利、担保提供及び財務制限条項等を含みます。）は、本投資法人の収益性、財務状況、その時々の市場動向、金利情勢その他様々な要因による影響を受けます。従って、既存の借入れ及び投資法人債の返済を目的とする場合も含め、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるとの保証はありません。

② 借入れ又は投資法人債（ここでは短期投資法人債を含みません。）の発行は無担保を原則としますが、今後、運用資産に担保を設定した場合、担保解除の手続その他の事情により、資産を希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があり、また一定の条件（例えば、財務制限条項等による制約等を含みます。）のもと、追加担保設定が要求され又は早期返済を強いられる可能性があり、これらの場合、本投資法人の希望しない条件での借替え資金の調達又は資産売却による返済を余儀なくされることとなる可能性があります。

③ 更に、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期、売却価格及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定されます。

④ 本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え・差押え等が行われることがある他、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

上記①ないし④又はそれ以外の事由により借入れ又は投資法人債に関するリスクが顕在化した場合、本投資法人の財務状況等又は投資主への金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）インサイダー取引規制等に関するリスク

上場投資法人等の発行する投資口等についてはインサイダー取引規制が適用されます。従って、本投資法人の関係者が立場上、何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の取引を行った場合、金商法上インサイダー取引規制に抵触することになります。このほか、本資産運用会社及び投資法人は、各々、自発的に内部規程及び規則を設け、内部者が本投資口に係る取引を行うことを制限しています。

しかしながら、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係る未公表の内部情報を知りつつ投資口等に係るインサイダー取引規制に違反する取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ヘ）本投資法人以外の関係者（本資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合、本投資法人の財務状況等及びその存続に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されること

があります。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の委託が制度化されているため、これらの委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選任し委託する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選任できる保証はありません。仮に選任できたとしても、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本資産運用会社、本投資法人の資産保管会社若しくは一般事務受託者又は本資産運用会社の株主及び親法人等若しくは本資産運用会社の役職員の出向元企業、それらの子会社又は関連会社等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場であり、また別の立場（例えば、運用資産の賃借人、資産管理業務受託者又は出資者等）において本投資法人に関与する可能性があります。

投信法上、本資産運用会社、資産保管会社や一般事務受託者は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務付けられています。しかしながら、これらの者による業務の懈怠その他義務の違反が発生しないとの保証はありませんし、特に本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。また、本資産運用会社の株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、当該株主は、自ら不動産投資、運用業務を現在行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、本資産運用会社が、当該株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、当該株主の利益を図るおそれがあります。このような利益相反行為がなされ又は義務違反が生じた場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（チ）三井不動産グループへの依存に関するリスク

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、三井不動産の100%子会社です。また、本資産運用会社は、三井不動産グループの一社である三井不動産レジデンシャルとの間において不動産情報・アドバイザリーサービス提供契約を締結しており、三井不動産レジデンシャルリースとの間ではプロパティ・マネジメント基本合意書を締結しています。このように本投資法人の業務は三井不動産グループと緊密な関係にあるといえます。

しかしながら、本投資法人が三井不動産レジデンシャル又は三井不動産グループが資産の運用を受託する特別目的会社等から必ず希望する価格で適切と考える資産を適時に取得できるとの保証はありません。また本資産運用会社と三井不動産グループとの良好な関係（上記の契約の相手方との契約関係を含みます。）が今後も常に維持され拡大されるとの保証もありません。更に、三井不動産グループの財務状況や外部評価が今後低下しないとの保証もありません。このような場合、本投資法人の財務状況等は悪影響を受ける可能性があります。

また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、不動産投資及び運用業務を行う第三者に出資を行い、又は第三者より不動産投資及び運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。従って、本投資法人ないし本資産運用会社と三井不動産グループ各社とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性があります。このような場合、本資産運用会社は三井不動産の100%子会社であり、三井不動産グループに有利な条件で三井不動産グループ又はその顧客の利益を図ることが可能な立場にあります。このため、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、三井不動産グループ各社又はその顧客の利益を優先させる場合、本投資法人は期待した利益をあげられないおそれがあります。

（リ）役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

（ヌ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、これらに強く依存することになります。しかし、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が維持される保証はなく、また、プロパティ・マネジメント会社による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の収益及び存続等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、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、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約記載の資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能であるため、本投資法人の投資主の同意の有無にかかわらず、変更される可能性があります。

（ヲ）投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産に特化して投資するものとしており、そのため、本投資法人の収益は賃貸住宅市場等の好不況に応じて変動する傾向にあるといえます。また、居住用不動産による収益は必ずしも居住用以外の用途の不動産による収益と同様の傾向を示すとは限りません。従って、住宅以外の用途の不動産による収益が向上する傾向にある場合であっても、本投資法人の業績が同様に上昇傾向を示すとは限りません。

（ワ）本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、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資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。

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

③　不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）

本③項ないし下記⑦項までに記載のリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においたものですが、本投資法人が不動産を裏付けとする信託受益権及びその他の資産を取得する場合においてもほぼ同様に当てはまります。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般に流動性が相対的に低い資産と考えられています。またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価が市場価格や適正価格であるとの保証もなく、また不動産鑑定士を含む多くの関係者による調査や売買の相手先との交渉等、取得及び売却の手続に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する資産からの収益獲得を主な目的としており、資産の取得及び売却の手続に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は資産の取得若しくは売却ができなかった場合、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、あるいは土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却の手続により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する時間及び費用によっては、本投資法人が取得を希望する資産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する資産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京圏、全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏に立地する主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することによって、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、本投資法人は、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等との間の不動産の獲得競争により、そもそも物件を取得できない又は投資採算の観点から希望した条件で資産取得

ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人がその投資方針に従った運用を行うことができない場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ハ) テナントの誘致に関するリスク

不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされるため、競合する不動産の新築、リニューアル等による競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされる可能性があります。また、戦争やテロ、災害、感染症の拡大（パンデミック）などにより、一時的又は長期間テナント誘致活動が制約を受ける可能性があります。そうした場合、運用資産の稼働率の低下、賃料水準の低下などの悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 未稼働物件（未竣工物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（１）投資方針　③　ポートフォリオ構築方針　（ハ）投資基準」に記載のとおり、原則として、引渡時点において稼働中の資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働である資産を取得することができます。

未竣工物件は、既に完成し稼働中である資産を取得する場合に比べて、主として以下に例示するリスクが加わります。このようなリスクが顕在化した場合には、竣工までのスケジュールが遅延、変更若しくは中止され、又は売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。なお、これらのリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも同様に当てはまります。

ａ．竣工までの過程において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見される可能性
ｂ．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が発生する可能性
ｃ．建築等のコストが当初の計画を大きく上回る可能性
ｄ．行政上の許認可手続又は近隣対策が必要となる可能性
ｅ．竣工までの過程において事故が生じる可能性
ｆ．天変地異が発生する可能性

これら以外にも、未稼働資産が稼働状態になった後、その収益が予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られない可能性や予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性等があります。このような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ホ) 賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の原資は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入です。運用資産にかかる賃料収入は、稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。

本投資法人からの賃借人が運用資産を転貸している場合、転貸条件は必ずしも賃貸条件と同一ではありませんが、何らかの理由で本投資法人が転借人との賃貸借契約関係を承継する場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ヘ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（１）投資方針　③　ポートフォリオ構築方針　（ロ）投資エリア」に記載の投資方針のとおり、その運用資産が東京23区内に偏在する可能性があります。従って、特に同地域内の不動産が他の地域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における今後の人口動向、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、資産総額に占める割合が大きい資産に関して、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、運用資産に物的若しくは法的な瑕疵がある場合又は運用資産が通常有すべき性状等を欠く状態若しく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。）となっている場合、法令の規定に従い瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うリスクを排除できません。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償を余儀なくされる可能性があり、その場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

更に、運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。本投資法人についても、そのような場合に予想外の債務又は義務等を負い、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク

（イ）不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があり、また当該不動産が契約不適合となっている可能性があります。また、適用される法令上の規制が遵守されていない可能性や、周辺の土地利用状況等が瑕疵、欠陥又は契約不適合となる可能性もあります。

また、本投資法人は、原則として運用資産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、一定の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させることとしています。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なく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の追及ができません。）。

更に、当該資産の売主が表明及び保証を行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は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せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該資産を取得する可能性があります。その他、資産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資産を取得する可能性もあります。

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」又は「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。

本投資法人は特別目的会社から既に資産を取得済みであり、また今後も取得する可能性がありますが、売主が特別目的会社である場合、かかる売主は、責任財産を限定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いることが多いため、実際にはその責任を追及することができない可能性があります。

不動産をめぐる権利義務関係は複雑であることが多く、それ故に種々の問題を引き起こす可能性があり、また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することが後になって判明することもあります。

以上のような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

（ロ）有害物質に関するリスク

運用資産として取得した土地の土壌や地下水について有害物質（例：産業廃棄物やダイオキシン等）が含まれている場合、当該土地及びその上に立つ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等の入替や洗浄等が要請され、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

土壌汚染等については、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。）が適用されます。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に基づき、土地の所有者、管理者又は占有者は、当該土地の土壌の鉛、砒素、トリクロロエチレンその他同法が規定する特定有害物質による汚染の状況について、都道府県知事から、調査、結果の報告を命ぜられることがあり、また、都道府県知事が土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じ又は生ずるおそれがある一定の土地があると認めるときは、その被害を防止する

ため必要な限度において、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。このような場合には、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、その土地を汚染する行為を行った者に対し費用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。

また、運用資産として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。更に、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。

更に、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、運用資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

以上のような場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ）不動産に関する事故等に関するリスク

火災、破裂、爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害（以下、本（ハ）において「天災地変等」といいます。）により、運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる場合がある他、天災地変等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により運用資産を事故発生前の状態に回復させることができない可能性もあります。

このような場合には、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

また、天災地変等により、本投資法人の保有する運用資産に大きな影響がなかったとしても、テナントの利用に資する鉄道網や道路網の寸断や毀損による利便性の低下、あるいは地盤の液状化等により、資産運用に大きな支障を生じる可能性があるほか、天災地変等により、社会基盤（社会的インフラ）としての発電・配電設備が毀損して電力供給能力の低下が発生し、これによる電力供給不足等により資産運用に大きな支障が生じる可能性もあります。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。

（ニ）不動産に関する災害等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を比較考慮して付保方針を決定しますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する運用資産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

（ホ）不動産の運用費用等に関するリスク

運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、資産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済情勢、戦争やテロ、災害、感染症の拡大（パンデミック）などによっては、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、資産の運用に関する費用が増加し、又はテナントに提供するサービス内容が変更される可能性があります。この場合、資産の運用に関する費用の増加に対応して運用資産からの収入が増加する保証はない一方で、サービス内容の変更に伴い運用資産からの収入が減少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。

このような場合には、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認済証取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります（いわゆる既存不適格）。かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致させる必要があるため、追加的な負担が必要となる可能性が高く、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性もあります。

その他にも、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）、環境保護を目的とする法令、都市計画、その他不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。この場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じる可能性があります。

（ト）法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用資産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法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により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用資産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の変更又は行政行為等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤　不動産関連リスク：権利関係リスク

（イ）土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受けるおそれがあります。

（ロ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産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条第１項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が行った行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の２第４項）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

また、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現物分割が行われる可能性や、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。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、合意の有効期間が満了していたり、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、以後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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条第１項）、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。

また、共有者と共同して不動産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。共有物にかか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、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

更に、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、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は劣化する等、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（ハ）区分所有物件に関するリスク

区分所有物件とは、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。）の適用を受ける物件で、所有の対象となる建物の専有部分（居室等）と専有部分の所有者等全員の利用に供される敷地及び建物の共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。

不動産が区分所有物件であり、かつ複数の区分所有者が存在する場合には、自らが所有する専有部分以外の共用部分及び敷地の処分、管理及び運営等については、区分所有法及び区分所有者間で定められた管理規約の定めに従わなければならないため、本投資法人の意向を十分に反映させることができず、そのため不動産の価値の減少又は想定された収益が得られない等の損失・損害を被り、結果として本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

区分所有物件の共有部分及び敷地の処分、管理及び運営については、専有部分の所有者によって構成される管理組合の理事会又は管理組合総会にて多数決により意思決定されます。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。なお、決議要件等の詳細については、区分所有法をご参照ください。

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、本投資法人以外の区分所有者が所有する専有部分に関し、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等といった制約を受けることがあります。そのため不動産の価値が減少し、結果として本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、他の区分所有者の意向にかかわらず区分所有者が変更され又は専有部分が第三者へ賃貸される可能性があり、新たな区分所有者又は賃借人の資力、数、属性等の如何によっては不動産の価値や収益が減少する可能性や、敷地、共用部分の使用に影響を受ける可能性があります。

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、運用資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。区分所有建物では、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ます。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（ニ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、建物の敷地の所有権を有しないことがあります。その場合取得することとなる敷地の利用権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権の実行による競売等がなされたときには、本投資法人は、敷地の利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。更に、敷地の利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。更に、建物の処分に付随する敷地の利用権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。加えて、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・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。

（ホ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

加えて、本投資法人が第三者との直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合、テナントに対する本投資法人の債務不履行となる可能性があります。

（ヘ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第１項但書）。

本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資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い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、本投資法人は重大な悪影響を受ける可

能性があります。

また、運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、運用資産の価値が下落する可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。詳細については、後記「⑧　信託受益権に関するリスク」をご参照ください。

（ト）売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主等が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が建築途上若しくは建築工事完了後引渡まで（又は保存登記がなされるまで）の期間又はその後に倒産手続に入った場合、当該不動産若しくは信託受益権の売買、完成建物の移転又はそれらの対抗要件具備が管財人等により否認されることがあります。また、不動産若しくは信託受益権の売主の財務状態等が健全でない場合又は建物の建築を請け負った建築請負業者の財務状態等が健全でない場合、かかる売買又はかかる建築請負がそれらの債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。加えて、当該取引が担保取引であると法的に性格づけられる場合、いわゆる真正譲渡でないとみなされる場合には、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深刻な問題となり得ます。これらの場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（チ）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。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、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が、当該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借地権者が破産手続等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、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。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、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑥　不動産関連リスク：テナントリスク

（イ）わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本における居住の用に供される不動産のテナントとの賃貸借契約の期間は２年が一般的であり、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、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが契約に定められた事前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合も多く見られます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約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、残余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。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、その後一般的な賃料水準が上昇してもそれに応じた賃料の改定は困難となる可能性があります。

（ロ）入居者の不動産の利用状況に関するリスク

入居者による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承認なしに行われ、その結果、運用資産である不動産のテナント属性等が悪化し、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。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により運用資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料収入が減少する可能性があります。

(ハ) テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人の収益は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。また、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合に、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) マスターリースに関するリスク

運用資産において、三井不動産レジデンシャルリース又はその他の会社が本投資法人又は所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でテナントに対して転貸する場合があります。本書の日付現在、保有する賃貸住宅の全てについて、かかるマスターリース契約が締結されています。

本投資法人又は信託受託者は、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。以下同じとします。）はマスターリース会社の口座に賃料を入金します。従って、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は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、又は信託される場合には信託受託者が所有者として、新たなマスターリース会社との間で新たなマスターリース契約を締結し、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想定又は規定される場合があります。この場合において、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、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) テナント又は連帯保証人の支払能力に関するリスク

テナント若しくは連帯保証人の財務状況が悪化した場合又はテナント若しくは連帯保証人が破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するために、信用力を勘案したテナントの選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行いますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヘ) 転貸に関するリスク

賃借人に、運用資産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人から支払われる賃料が、転借人から賃借人に対して支払われ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財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、賃貸人と賃借人との賃貸借契約が解約された場合には、賃借人の負担する敷金等返還債務が賃貸人に承継されることがあります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人（賃借人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定めることがあります。しかし、敷金等の返還義務は全て賃貸人が負うこととなる一方で、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑦　不動産関連リスク：その他

（イ）専門家による報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、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ます。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法、収集した資料等の範囲若しくは時期等によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、この鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではありません。

本資産運用会社は運用資産の選定・取得の判断を行うにあたり、対象となる資産について専門業者に調査を依頼し、エンジニアリングレポート等を取得することとしていますが、エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）は、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにとどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

不動産に関して算出されるＰＭＬ値（地震による予想最大損失率で、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されます。）は個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用資産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上、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必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有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。これらの問題が発生した場合、前記「④不動産関連リスク：物的・法的リスク　（イ）不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵並びに契約不適合に関するリスク」に記載の欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、前述のように、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

（ハ）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、不動産又は信託受益権等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から一定期間以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行うことがあります。不動産等の売買契約が買主の事情により解約された場合、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもありえます。フォワード・コミットメント等の場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が取得資金を調達できず、不動産等を取得できない場合があります。また、何らかの理由により不動産等の取得を中止する場合があります。これらの場合、違約金や損害賠償義務等を負担することがあり、その結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）資産の取得・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現に保有する資産の運用のみを目的とするものではなく、投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査と情報の入手を行い、資産取得又は資産譲渡に向け、関係者と協議や交渉等を行うことがあります。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載の資産以外の新たな資産の取得や貸借及び保有する資産の譲渡・交換等を決定し、本書提出から間もない時期においてこれらを公表することもありえます。更には、本投資法人が新たな資産の取得や貸借及び保有する資産の譲渡・交換等を決定した後に、これらの契約に定められた一定の条件が成就しない場合や、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を取得又は譲渡することができない可能性があります。その際、本投資法人が違約金の支払いを求められないとの保証はありません。以上のいずれの場合においても、本投資法人は、予定した収益を得られず、又は想定しない損失を被る可能性があり、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託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）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に改正された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）

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）。

（イ）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者とされます。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条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が、一旦、信託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、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有す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させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権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ます。それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。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。

（ロ）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運用資産とする場合で、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する他、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。また、不動産信託受益権は金商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、株式や社債のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者が信託不動産を売却する場合には、原則として瑕疵担保責任を負わないため、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。上記のとおり信託受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

なお、金商法に基づき、信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています。

（ハ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、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明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等により信託財産の公示が行われている限り、信託財産が信託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ものとされるリスクは低いと考えられていました。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、信託された財産について信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、本投資法人は不動産信託受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。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なく、かかる取扱いがなされない場合には、上記の取戻リスクにさらされる可能性があります。

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、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託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、本投資法人が、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。

本投資法人は、不動産信託受益権を取得するに際して、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていること、との要件が満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性を回避する予定ですが、常にそのような可能性を回避できるとの保証はありません。

⑨　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。本投資法人が匿名組合に対し出資を行った場合、当該匿名組合の営業者は本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益悪化や当該不動産等の価値の下落等の際には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図したとしても、適切な時期及び価格での譲渡が困難となる可能性があります。

⑩　税制等に関するリスク

（イ）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、後記「４　手数料等及び税金　（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。この場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ロ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後終了した事業年度にかかる配当等の額の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。なお、2015年４月１日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ハ）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「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ニ）追加的な税金の支払が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）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、その規約における投資方針において、「特定不動産の価額の割合」を100分の75以上とすること（規約第27条第５項）としています。本投資法人は、本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めること、その他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができないため、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヘ）同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の１人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果とし

て満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本「⑩　税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（チ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（リ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はこの税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

⑪　ホスピタリティ施設に関するリスク

（イ）ホスピタリティ施設の賃貸に関するリスク

本書記載の不動産関連リスクの内容は、ホスピタリティ施設についてもリスクとして想定されるところ、本投資法人は、当該運用資産への投資にあたり、運用資産の特性に応じて適切と判断するオペレータ（賃借人）を選定し、当該事業者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一棟賃貸を行う場合があります。

上記の一棟賃貸に際して、当該オペレータとの賃貸借契約の期間満了により契約が終了した場合には、後継オペレータと賃貸借契約を締結するまでの間、当該運用資産からの収益を収受できないおそれや、後継オペレータとの賃貸借契約の条件が従前より悪化するおそれがあります。また、当該オペレータの財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始により、賃貸借契約が契約期間内に解約又は解除された場合、本投資法人は、当該オペレータに対する債権の全部又は一部を回収できないおそれがあります。また、学生寮・社宅等が、学校・企業等の単独又は少数のテナントの利用に供される場合、それらテナントの財務状況の悪化やニーズの減退等により、本投資法人は同様の状況となるおそれがあり、いずれの場合にも、本投資法人の財務内容は悪影響を受ける可能性があります。ホスピタリティ施設の場合には、固有のノウハウ等が必要となるため、オペレータとなりうる市場参加者の層が限定されており、将来におけるオペレータの代替性に欠ける可能性があります。

さらに、ホスピタリティ施設においては、間取り、付帯設備、立地、建築基準法による用途制限等の点で、他の一般的な賃貸住宅とは異なる構造や設備を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用がかかったり、一般的な賃貸住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に、建物の用途が限定されているために購入先が限られ処分ができなかったり、想定した価格で処分することができない等の可能性があります。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。

また、シニア住宅にかかる入居契約並びに敷金及び保証金に相当する入居一時金については法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニア住宅を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされる場合があります。

その他、シニア住宅に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がシニア住宅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。

また、宿泊施設の性質によっては、物件の競争力の維持のため、相当程度の設備投資や資本的支出等が必要となる場合があり、かかる支出により本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上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は適切な社内規則の整備を行い、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研修等の対策を講じています。

基本的な仕組みは、以下のとおりです。

① 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３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則に定める承認事項の決議や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。

このほか、本投資法人はインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規則を定めて、本投資法人の役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。

② 本資産運用会社について

（イ）資産運用ガイドラインの遵守等によるリスク管理

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「年度運用計画」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

この年度運用計画及び資産運用ガイドラインを遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

（ロ）リスク管理に関する取組み

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規則としてリスク管理規程を制定し、管理すべきリスク項目について少なくとも３ヶ月に一度取締役会に対して必要な報告を行います。

（ハ）コンプライアンスに関する取組み

本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、委員会規程に定める重要な法令等遵守状況を監視します。また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを定めるとともに、具体的な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。

（ニ）インサイダー取引の防止

本資産運用会社は、インサイダー取引が行われることを未然に防止するため、内部者取引管理規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、本資産運用会社の役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を原則として禁止しています。

（ホ）内部監査の実施

本資産運用会社は内部監査規程を定めており、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを内部監査責任者として定期的にコンプライアンス・プログラムに基づき内部監査を実施し、内部監査報告書を作成し、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

（ヘ）利害関係人との取引制限

後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（２）本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」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主に損失が生ず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】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条第１項）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

（イ）執行役員の報酬は、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、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）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、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振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項の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務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、賠償の責めに任ずべき額から次に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第19条）。

「当該執行役員又は監督役員がその在職中に本投資法人から職務遂行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の１年間当たりの額に相当する額として投信法施行規則で定める方法により算定される額に４を乗じて得た額」

② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、下記(イ)ないし(ホ)からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです（規約第36条）。その支払いに際しては、当該報酬にかか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、当該支払いにかかる資産運用報酬、それにかか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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

（イ）運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期毎に算定される、当該決算期に係る営業期間中に本投資法人の運用資産である不動産（不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下同じとします。）又は運用資産の裏付けとなっている不動産から生じた賃料、礼金、共益費、駐車場利用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。但し、運用資産が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券である場合には、本投資法人の決算期毎に算定される、当該運用資産にかかる配当その他これに類する収益の額とします。）の５％に相当する額（但し、規約に定める額を上限とします。）を運用報酬Ⅰとします。

運用報酬Ⅰは、本投資法人の決算確定後遅滞なく支払われます。

（ロ）運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期毎に算定される分配可能金額の５％に相当する額（但し、規約に定める額を上限とします。）を運用報酬Ⅱとします。

「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算される、運用報酬Ⅰ、Ⅱ控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除きます。）をいいます。

運用報酬Ⅱは、本投資法人の決算確定後遅滞なく支払われます。

（ハ）運用報酬Ⅲ

ａ．本投資法人が新たに運用資産を取得した場合、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に１％を乗じて得た金額を運用報酬Ⅲとします。

ｂ．運用資産が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の場合は、ａにかかわらず、運用報酬Ⅲは以下のとおりとします。

（ⅰ）本投資法人が新たに運用資産として不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を取得した場合、運用報酬Ⅲは裏付けとなる不動産等（不動産又は不動産信託受益権をいいます。以下本（ハ）について同じとします。）毎に算定するものとし、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に１％を乗じて得た金額を、裏付けとなる不動産等の価格の割合に応じて按分したものを運用報酬Ⅲとします。

（ⅱ）本投資法人が既に保有する不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を新たに運用資産として取得した場合、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に１％を乗じて得た金額から上記(ⅰ)により算定された運用報酬Ⅲの額を控除したものを運用報酬Ⅲとします。

ｃ．上記ａ及びｂの場合において、本投資法人がスポンサー関係者から新たに運用資産を取得したときは、上記の「１％」を「0.5％」と読み替えます。

運用報酬Ⅲは、当該運用資産の取得日の属する月の翌月末までに支払われます。

（ニ）運用報酬Ⅳ

本投資法人が運用資産を譲渡した場合、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）に１％を乗じて得た金額を運用報酬Ⅳとします。但し、スポンサー関係者に対する運用資産の売却については、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）に0.5％を乗じて得た金額を、運用報酬Ⅳとします。

運用報酬Ⅳは、当該運用資産の売却日の属する月の翌月末までに支払われます。

（ホ）運用報酬Ⅴ

本投資法人が他の投資法人との間で行う新設合併又は吸収合併（但し、本投資法人が吸収合併消滅法人となる吸収合併を除きます。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合には、本投資法人は、当該合併時において当該他の投資法人が保有していた不動産等及び不動産対応証券の合併時における評価額に0.5％を乗じて得た金額を、運用報酬Ⅴとします。

運用報酬Ⅴは、当該合併の効力発生日から３ヶ月以内に支払われます。

③　機関運営等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントに対して以下の業務を委託しています。

（イ）役員会の運営に関する事務

（ロ）投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等の管理に関する事務を除きます。）

（ハ）その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

（ニ）役員会の運営に関する委託事務報酬

本委託事務報酬は役員会１開催当たり25万円とします。

（ホ）投資主総会の運営に関する委託事務報酬

本委託事務報酬は投資主総会１開催当たり500万円とします。

（ヘ）委託事務報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

（ト）本投資法人は、上記(ニ)の委託事務報酬を当該役員会開催月の翌月末日まで、上記(ホ)の委託事務報酬を当該投資主総会開催月の翌月末日までに、一般事務受託者が別途指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

④　納税事務等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、納税事務等にかかる一般事務受託者であるPwC税理士法人に対して以下の業務を委託しています。

（イ）法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項

（ロ）その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等

上記業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

(ハ) 本投資法人は、上記業務の対価として、１営業期間当たり金1,800,000円（消費税別途）の委託報酬を支払います。

(ニ) 本投資法人は、上記(ハ)の委託報酬を、上記一般事務受託者の委託業務終了後に上記一般事務受託者の請求に基づき、請求月の翌月末までに一般事務受託者の指定銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

⑤ 会計事務等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、会計事務等にかかる一般事務受託者である令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 投信法第117条第５号に定める「計算に関する事務」

(ロ) 投信法施行規則第169条第２項第６号に定める「会計帳簿の作成に関する事務」

(ハ) その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

(ニ) 本業務の委託料の月額は、下記(a)及び(b)の報酬額のうちいずれか低い金額に12分の１を乗じた額（千円未満切捨。消費税等別途。以下「本業務委託料月額」といいます。）とし、本投資法人は一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに一般事務受託者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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

また、下記における基準日とは、毎年６月１日（以下「上期基準日」といいます。）及び12月１日（以下「下期基準日」といい、併せて「基準日」と総称します。）のことをいいます。

(a) 固定報酬額金9,500,000円と基準日における本投資法人が所有し、一般事務受託者が委託事務を行う不動産の物件数（信託受益権の裏付けとなる不動産を含みます。以下「物件数」といいます。）に応じて下記に定める変動報酬額の合計額

１物件当たり金500,000円×物件数

(b) 基準日における売買価格の総額（以下「資産規模」といいます。）に応じて下記の表における報酬額

資産規模	報酬額
1,500億円以下	25,500,000円
1,500億円超2,500億円以下	25,500,000円＋（資産規模－1,500億円）×0.012%
2,500億円超	37,500,000円＋（資産規模－2,500億円）×0.008%

(ホ) (ニ)において上期基準日を越えて下期基準日前に物件を取得した場合は、上期基準日において(ニ)(a)又は(b)の採用した計算方法で、増加する本業務委託料月額を算定し、前項の報酬と合わせて当月分を当月末までに一般事務受託者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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。なお、下期基準日を越えて上期基準日前に物件を取得した場合は、下期基準日において同様の方法で計算を行うものとします。

(ヘ) 上記(ニ)及び(ホ)において１ヶ月に満たない月にかかる委託料は、日割計算により算出した額とします。

(ト) 新規に物件を取得した場合（区分所有権等部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、本投資法人は一般事務受託者に対して１物件当たり200,000円（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を作成完了時の翌月末日までに一般事務受託者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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

(チ) 本投資法人及び一般事務受託者は、上記(ニ)の業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不適当となったときは、協議の上これを変更することができます。

⑥　投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）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項
（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
（ヘ）分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）使用済書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）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項
（前各号の事項に関連するものに限ります。）
（ワ）法令又は投資主名簿等管理人委託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項
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ヨ）マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等
a. 支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
b. 投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務
c. 投資主等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
d. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
e. その他、マイナンバー法に基づく上記a. ないしd. に付随する事務
（タ）前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを投資主名簿等管理人が指定する投資主名簿等管理人の銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2) 除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき　150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 (4) 特別税率の適用　１件につき　150円 (5) 分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払 分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　3円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法			事務範囲
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届	１件につき	300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）および同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 口座管理機関経由の分配金 振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
	(2) 調査	１件につき	1,200円	
	(3) 証明	１件につき	600円	
	(4) 投資口異動証明	１件につき	1,200円	
	(5) 個別投資主通知	１件につき	300円	
	(6) 情報提供請求	１件につき	300円	
５．諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物２種まで			封　入…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛　名…諸通知等発送のための印書料　宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合 資料交換…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送等送付料
	（機械封入）	１通につき	25円	
		１種増すごとに	5円加算	
	(2) 封入発送料　封入物２種まで			
	（手封入）	１通につき	40円	
		１種増すごとに	10円加算	
	(3) 葉書発送料	１通につき	8円	
	(4) 宛名印書料	１通につき	15円	
	(5) 照合料	１照合につき	10円	
	(6) 資料交換等送付料	１通につき	60円	
６．還付郵便物整理手数料	１通につき		200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
７．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 ａ．投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とする。 ｂ．本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　35円 ただし、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 (4) データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 １名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき　27,500円	CD-ROMの作成
10．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11．分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

Ⅱ．振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ１件につき　100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき　150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
３．個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理１件につき　300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄、削除 行政機関等に対する支払調書の提出

⑦　特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等
a. 加入者の個人番号等の収集及び登録に関する事務
b. 加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
c. 振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
d. その他、マイナンバー法に基づく上記a. ないしc. に付随する事務
（レ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、特別口座管理機関は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までにこれを特別口座管理機関が指定する特別口座管理機関の銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次手数料	諸届１件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知
４．個人番号等登録手数料	個人番号等の登録１件につき　300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄、削除 振替機関に対する個人番号等の通知

⑧　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

（イ）本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管

ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

ｂ．不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

ｃ．匿名組合出資持分（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｄ．特定目的会社に係る優先出資証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｅ．特定目的信託に係る受益証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｆ．投資信託の受益証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｇ．投資証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｈ．預金

ｉ．コール・ローン

ｊ．国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー

ｋ．特定目的会社に係る特定社債券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｌ．金銭の信託の受益証券（但し、信託財産を主としてａ号に対する投資として運用するものに限ります。）

ｍ．その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産

（ロ）預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

（ハ）投信法第211条第２項及び投信法施行規則第255条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務

（ニ）上記に関して必要となる配送及び輸送事務

（ホ）本投資法人の印鑑の保管事務

（ヘ）その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

本投資法人は委託業務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02％を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を支払うものとし、資産保管会社は、本投資法人の各決算期の末日の属する月の10日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は各決算期の末日までに、これを資産保管会社が指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

⑨　投資法人債にかかる一般事務受託者への支払報酬

（イ）第３回無担保投資法人債

本投資法人は、当該投資法人債にかかる一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．投信法第117条第３号に定める発行代理人事務

ｂ．投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務

ｃ．投資法人債の買入消却に係る事務

ｄ．投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり報酬を支払います。

ｅ．発行代理人事務、支払代理人事務、財務代理人事務の報酬として、投資法人債の発行時に350万円を支払います。一般事務受託者は自らが受領した投資法人債の払込金から当該報酬を控除し、残額を本投資法人に支払います。

ｆ．投資法人債の元利金支払に係る事務の報酬として、元金の償還又は利金の支払時に支払元金又は残存元金の10,000分の0.075に相当する額を支払うものとします。

（ロ）第４回無担保投資法人債

本投資法人は、当該投資法人債にかかる一般事務受託者である株式会社三井住友銀行に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．投信法第117条第３号に定める発行代理人事務

ｂ．投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務

ｃ．投資法人債の買入消却に係る事務

ｄ．投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり報酬を支払います。

ｅ．発行代理人事務、支払代理人事務、財務代理人事務の報酬として、投資法人債の発行時に、850万円を上限として本投資法人及び株式会社三井住友銀行が別途合意した金額を支払います。一般事務受託者は自らが受領した投資法人債の払込金から当該報酬を控除し、残額を本投資法人に支払います。

ｆ．投資法人債の元利金支払に係る事務の報酬として、元金の償還又は利金の支払時に支払元金金額又は支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075に相当する額を支払うものとします。

（ハ）第５回無担保投資法人債

本投資法人は、当該投資法人債にかかる一般事務受託者である農林中央金庫に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．投信法第117条第３号に定める発行代理人事務

ｂ．投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務

ｃ．投資法人債の買入消却に係る事務

ｄ．投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり報酬を支払います。

ｅ．発行代理人事務、支払代理人事務、財務代理人事務の報酬として、投資法人債の発行時に、500万円を上限として本投資法人及び農林中央金庫が別途合意した金額を支払います。一般事務受託者は自らが受領した投資法人債の払込金から当該報酬を控除し、残額を本投資法人に支払います。

ｆ．投資法人債の元利金支払に係る事務の報酬として、元金の償還又は利金の支払時に支払元金又は支払利金の対象となる元金の10,000分の0.075に相当する額を支払うものとします。

（ニ）第６回無担保投資法人債

本投資法人は、当該投資法人債にかかる一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．投信法第117条第３号に定める発行代理人事務

ｂ．投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務

ｃ．投資法人債の買入消却に係る事務

ｄ．投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり報酬を支払います。

ｅ．発行代理人事務、支払代理人事務、財務代理人事務の報酬として、投資法人債の発行時に、1,000万円を上限として本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社が別途合意した金額を支払います。一般事務受託者は

自らが受領した投資法人債の払込金から当該報酬を控除し、残額を本投資法人に支払います。

ｆ．投資法人債の元利金支払に係る事務の報酬として、元金の償還又は利金の支払時に支払元金又は残存元金の10,000分の0.075に相当する額を支払うものとします。

（ホ）第７回無担保投資法人債

本投資法人は、当該投資法人債にかかる一般事務受託者である株式会社三井住友銀行に対して、以下の業務を委託しています。

ａ．投信法第117条第３号に定める発行代理人事務

ｂ．投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務

ｃ．投資法人債の買入消却に係る事務

ｄ．投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり報酬を支払います。

ｅ．発行代理人事務、支払代理人事務、財務代理人事務の報酬として、投資法人債の発行時に、850万円を上限として本投資法人及び株式会社三井住友銀行が別途合意した金額を支払います。一般事務受託者は自らが受領した投資法人債の払込金から当該報酬を控除し、残額を本投資法人に支払います。

ｆ．投資法人債の元利金支払に係る事務の報酬として、元金の償還又は利金の支払時に支払元金金額又は支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075に相当する額を支払うものとします。

⑩　会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、１営業期間20百万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年２月、５月、８月及び11月の各末日までにそれまでの３ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第25条）。

（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、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の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本投資法人の一般事務受託者、当該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。これに加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条）。

①　投資口の発行に関する費用

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、印刷及び提出にかかる費用

③　目論見書の作成及び交付にかかる費用

④　法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（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かかる費用及び広告宣伝等に関する費用

⑥　専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、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、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

⑧　運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑨　借入金及び投資法人債にかかる利息

⑩　本投資法人の運営に要する費用

⑪　その他上記①ないし⑩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】

本書の日付現在、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。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．配当等の額にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（注１）の増加額からなる金額（以下本（５）課税上の取扱いにおいて「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として、以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主（発行済投資口又は出資の総数又は総額の３％以上を保有する者をいいます。）が受ける配当は下記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。また、大口個人投資主（2023年10月１日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口総数の３％以上を保有する者を含む。）が１回に受ける配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には下記にかかわらず、総合課税による確定申告が要求されます。

（ⅰ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の特例を選択できます。

（ⅱ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税が併せて課されます。）。

（ⅲ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

（ⅳ）2014年１月１日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳以上である方に限ります。

（ⅴ）2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

（ⅵ）2016年４月１日から2027年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注１）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定義される金額をいいます。

（注２）2018年１月に少額投資非課税制度（NISA）との選択制で導入された累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、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、上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

（注３）2024年１月１日以後に導入される、特定非課税管理勘定（成長投資枠）と併用が可能とされる特定累積投資勘定に係る非課税制度（つみたて投資枠）では、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、上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

ｂ．出資等減少分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による場合を除く。以下、本①において同じです。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本（５）課税上の取扱いにおいて「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$\text{出資等減少分配直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末の純資産価額}}$ ※

※前々期末から出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

※この割合は、小数第３位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合は、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2037年12月31日までの各年分の株式等の譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

（ⅰ）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

（ⅱ）上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記（ⅰ）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の上場株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（ⅲ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は20%（所得税15%、住民税５%）となります（2037年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ⅴ）2014年１月１日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳以上である

方に限ります。

（vi）2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳以上である方に限ります。

（vii）2016年４月１日から2027年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、2023年１月１日において満18歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注１）本ｃ．（ｖ）及び（vi）における非課税口座並びに本ｃ．（vii）における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本ｃ．（ｉ）の上場株式等の配当所得等の金額からの控除及び本ｃ．（iv）の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本ｃ．（ii）の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（注２）2016年１月１日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（注３）2018年１月に少額投資非課税制度（NISA）との選択制で導入された累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、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、上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

（注４）2024年１月１日以後に導入される、特定非課税管理勘定（成長投資枠）と併用が可能とされる特定累積投資勘定に係る非課税措置（つみたて投資枠）では、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、上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．配当等の額にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る配当等の額は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口総数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

ｂ．出資等減少分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る出資等減少分配のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記ａ．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。

みなし配当、譲渡原価及び譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

②　投資法人の税務

（イ）配当等の額の損金算入

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により一定の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、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

ａ．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超であること。

ｂ．他の法人（租税特別措置法施行規則に定めるものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50％以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）を有していないこと。
ｃ．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。
ｄ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと。
ｅ．投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること。
ｆ．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること。

（ロ）不動産流通税の軽減措置
ａ．登録免許税
不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が２％の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が2026年３月31日までは1.5％となります。但し、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（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受益権をいいます。）の価格の合計額が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以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2025年３月31日までは1.3％に軽減されます。

ｂ．不動産取得税
不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が４％の税率により課税されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については2024年３月31日までは３％となります。但し、上記ａ．の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が2025年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます（住宅の場合には、すべての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の当期末（2023年８月31日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、不動産及び信託不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 （百万円） （注１）	対総資産比率 （%） （注２）
不動産 （注３）（注４）	東京23区	（注８）189,340	57.9
	その他東京圏	12,533	3.8
	地方主要都市	24,902	7.6
	計	226,776	69.3
信託不動産 （注３）（注５）	東京23区	（注８） 77,440	23.7
	その他東京圏	2,827	0.9
	地方主要都市	－	－
	計	80,267	24.5
小計		307,043	93.9
預金・その他資産（注６）		20,008 （－）	6.1 （－）
資産総額計（注６）（注７）		327,052 (307,043)	100.0 (93.9)

（注１）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）を記載しています。
（注２）「対総資産比率」は、小数第２位を四捨五入しています。
（注３）「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額を含んでいません。
（注４）建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。
（注５）「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。
（注６）（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
（注７）「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。
（注８）大川端賃貸棟については、不動産（1,660百万円）及び信託不動産（30,339百万円）を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）（注）
負債総額	175,178	53.6
純資産総額	151,874	46.4
資産総額	327,052	100.0

（注）「資産総額に対する比率」は、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】

投資不動産物件は、後記「③　その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、当期末現在、同項記載以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）保有資産の価格及び投資比率

本投資法人が当期末（2023年８月31日）現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格（百万円）（注1）	取得価格比率（%）（注2）	貸借対照表計上額（百万円）（注3）	期末鑑定評価額（百万円）（注4）
	大川端賃貸棟	東京都中央区	不動産／信託受益権	30,816	9.1	31,999	34,300
	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.5	1,480	2,510
	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.0	2,832	4,120
	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.5	1,517	2,300
	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.4	1,238	2,020
	パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.5	4,545	7,160
	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.3	3,844	6,710
	パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	778	1,510
	パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.5	1,401	2,430
	パークアクシス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.2	3,570	4,910
	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.2	6,414	11,500
	パークアクシス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.6	1,809	2,890
	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	0.9	2,452	4,530
	パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	0.8	2,454	3,900
	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.6	1,962	2,830
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	2.9	8,413	15,200
	パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.3	904	1,610
	パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.5	1,626	2,830
	パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.7	2,225	3,890
	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.6	1,823	2,940
	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.7	2,175	3,990
	パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.7	1,996	3,120
	パークアクシス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.5	1,597	2,110
	パークアクシス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.0	2,815	3,660
	パークアクシス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,031	1,570
	パークアクシス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.2	3,287	4,810
	パークアクシス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.5	1,561	2,720
	パークアクシス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.8	2,316	4,190
	パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.6	4,715	7,640
	パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.6	1,727	2,380
	パークアクシス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.5	1,452	2,140
	パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.2	3,605	4,980
	パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	813	1,040
	パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.4	1,250	1,810
	パークアクシス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.2	742	1,220
	パークアクシス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.4	1,263	2,490
	パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.2	6,346	13,100
	パークアクシス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.7	1,995	3,470
	パークアクシス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.2	653	1,100
	パークアクシス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.4	1,209	2,440
	パークアクシス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,003	1,890
	パークアクシス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,136	1,850
	パークアクシス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.2	11,621	24,100
	パークアクシス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.5	1,528	2,890
	パークアクシス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	784	1,460
	パークアクシス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	816	1,450
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	0.8	2,440	4,410
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.2	3,934	6,570
	パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.3	945	1,500
	パークアクシス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	601	1,080
	パークアクシス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.4	1,208	2,270
	パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.5	1,489	2,820
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.3	6,331	11,300
	パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	1.8	5,308	8,730
	パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.6	2,017	3,050
	パークアクシス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.5	1,585	2,670
	パークキューブ平和台	東京都練馬区	不動産	1,204	0.4	1,089	1,710
	パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	2.7	8,481	15,600
	パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	0.8	2,515	4,520
	パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.7	2,099	3,430
	パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.3	1,062	1,880
	パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.4	1,168	2,140
	パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	650	1,060
	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.3	942	1,580

	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格（百万円）（注1）	取得価格比率（%）（注2）	貸借対照表計上額（百万円）（注3）	期末鑑定評価額（百万円）（注4）
	パークアクシス西巣鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.4	1,294	2,170
	パークアクシス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.4	1,227	2,080
	パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	東京都台東区	不動産	1,369	0.4	1,213	1,890
	パークアクシス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.5	1,581	2,610
	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.4	1,214	1,930
	パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	0.8	2,504	4,200
	パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	0.9	2,778	4,260
	パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,200	1,850
	パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.4	1,360	2,440
	パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.2	3,493	5,330
	パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.6	8,343	12,300
	パークアクシス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.3	994	1,550
	パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.3	1,034	1,570
	パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.2	3,974	5,750
	パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4	1,182	1,760
	パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.3	990	1,550
	パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.4	1,408	1,830
	パークアクシス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,206	1,680
	パークアクシス東高円寺	東京都杉並区	不動産	2,300	0.7	2,221	2,810
	パークキューブ新板橋	東京都板橋区	不動産	1,700	0.5	1,679	2,140
	パークキューブ西新宿	東京都新宿区	不動産	2,400	0.7	2,397	2,900
	パークアクシス押上テラス	東京都墨田区	不動産	2,610	0.8	2,601	3,200
	パークアクシス池上	東京都大田区	不動産	1,260	0.4	1,256	1,570
	パークアクシス赤塚	東京都板橋区	不動産	2,420	0.7	2,441	2,720
	パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	不動産	5,807	1.7	5,921	7,030
	パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区	不動産	6,380	1.9	6,508	8,000
	パークアクシス 菊川ステーションゲート	東京都墨田区	不動産	3,200	0.9	3,254	3,700
	パークアクシス 木場キャナル　ウエスト	東京都江東区	不動産	4,660	1.4	4,762	5,400
	パークアクシス 木場キャナル　イースト	東京都江東区	不動産	1,830	0.5	1,876	2,130
	パークアクシス菊川	東京都墨田区	不動産	2,410	0.7	2,472	2,900
東京23区小計				285,660	84.3	261,017	401,280
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.3	927	1,580
	パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	777	1,210
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県 横浜市南区	不動産	1,419	0.4	1,146	1,920
	パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市 中央区	不動産	1,679	0.5	1,327	2,270
	パークアクシス千葉	千葉県千葉市 中央区	不動産	970	0.3	745	1,250
	パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	980	1,630
	パークキューブ武蔵小杉	神奈川県 川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.7	1,899	3,310
	パークアクシス横浜反町公園	神奈川県 横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.3	973	1,600
	パークアクシス横浜山下町	神奈川県 横浜市中区	不動産	1,539	0.5	1,379	2,140
	パークアクシス大船	神奈川県 横浜市栄区	不動産	2,100	0.6	2,151	2,630
その他東京圏小計　（注5）				14,426	4.3	12,307	19,540
	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市 中村区	不動産	2,440	0.7	1,868	2,610
	パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市 中区	不動産	1,920	0.6	1,499	1,810
	パークアクシス六本松	福岡県福岡市 中央区	不動産	1,515	0.4	1,192	1,580
	パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市 博多区	不動産	1,890	0.6	1,453	1,980
	パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市 博多区	不動産	742	0.2	586	1,120
	パークアクシス白壁	愛知県名古屋市 東区	不動産	1,547	0.5	1,247	2,000
	パークアクシス仙台	宮城県仙台市 若林区	不動産	2,320	0.7	1,833	3,550
	パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市 博多区	不動産	960	0.3	691	1,240
	パークアクシス高宮東	福岡県福岡市 南区	不動産	605	0.2	390	770
	パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市 中央区	不動産	1,650	0.5	1,288	2,220
	パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市 厚別区	不動産	827	0.2	591	1,100

	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格（百万円）（注1）	取得価格比率（%）（注2）	貸借対照表計上額（百万円）（注3）	期末鑑定評価額（百万円）（注4）
	パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.7	1,942	2,970
	パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.6	1,747	2,370
	パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区	不動産	1,770	0.5	1,798	2,150
地方主要都市小計 （注6）				22,555	6.7	18,132	27,470
賃貸住宅合計				322,641	95.2	291,458	448,290
	ドーミー京都二条	京都府京都市中京区	不動産	991	0.3	777	1,470
	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	不動産	916	0.3	793	1,390
	立教大学国際交流寮ＲＵＩＤ志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.4	1,308	2,070
	ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	914	1,540
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,073	1,790
	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産	1,152	0.3	998	1,670
	アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区	不動産	540	0.2	453	745
	アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,160	0.3	978	1,620
	メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	東京都世田谷区	不動産	735	0.2	770	900
	ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.3	1,152	1,280
	グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区	不動産	774	0.2	746	903
	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,050	0.3	1,180	1,210
	ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区	不動産	521	0.2	585	603
	チサンホテル広島	広島県広島市中区	不動産	1,880	0.6	1,999	1,840
	キャンパステラス早稲田	東京都文京区	不動産	1,810	0.5	1,850	2,010
ホスピタリティ施設合計				16,397	4.8	15,585	21,041

総合計				339,038	100.0	307,043	469,331

（注１）「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。
（注２）「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第２位を四捨五入しています。
（注３）「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
（注４）「期末鑑定評価額」の価格時点は2023年８月31日です。芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）及びパークアクシス赤塚（同55%）における「期末鑑定評価額」は、それぞれ本投資法人持分比率に相当する金額を記載しています。
（注５）「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県の１都３県を指します。
（注６）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。
（注７）本投資法人の運用資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものはありません。

（ロ）運用資産の個別概要

本投資法人が当期末現在で保有する運用資産の本書の日付現在における個別の概要は、以下のとおりです。なお、「特記事項」欄は、原則として当期末時点の状況を記載しています。

ａ．「取得日」欄に関する説明

「取得日」は、本投資法人が各運用資産を取得した日を記載しています。

ｂ．「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」は、本投資法人の各運用資産の売買代金（取得諸経費、固定資産税、都市計画税を含みません。）を記載しています。

ｃ．「取得時の鑑定評価額」欄に関する説明

「取得時の鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所が、各運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

ｄ．「特定資産の種類」欄に関する説明

特定資産とは投信法第２条第１項及び本投資法人の規約に規定される投資対象の資産をいいます。

e．「所在地」欄に関する説明

「所在地」欄には、住居表示（底地物件については、当該土地の上に所在する建物の住居表示）を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。

f．「土地」欄に関する説明

（ⅰ）土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

（ⅱ）土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

（ⅲ）土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅳ）土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の面積を記載しています。

（ⅴ）土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

g．「建物」欄に関する説明

（ⅰ）建物の「竣工年月日」は、登記簿上表示されている新築時点及び増築改築等があればその時点を記載しています。

（ⅱ）建物の「構造／階数」は、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

（ⅲ）建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

（ⅳ）建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

（ⅴ）建物の「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合はその数を含みます。）を記載しています。「居室数」は、重要事項説明書に記載された居室数を記載しています。

h．「プロパティ・マネジメント会社」欄に関する説明

「プロパティ・マネジメント会社」は、各運用資産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

i．「マスターリース会社」及び「オペレータ」欄に関する説明

「マスターリース会社」は、各運用資産について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。「オペレータ」は、ホスピタリティ施設のうち学生寮、社宅、シニア住宅及び宿泊施設に関し、一括賃貸借契約を締結している会社を記載しています。

j．「マスターリース種別」及び「管理運営形態」欄に関する説明

「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。「管理運営形態」は、ホスピタリティ施設のうち学生寮、社宅、シニア住宅及び宿泊施設に関し、オペレータと一括賃貸借契約を締結しているものについて「オペレータへの一括賃貸方式」と記載しています。

k．「前所有者」欄に関する説明

「前所有者」は、本投資法人が各運用資産を取得する直前に当該資産を所有していた者を記載しています。

1．大川端賃貸棟

（①リバーポイントタワー、②パークサイドウイングス、③ピアウエストハウス、④大川端駐車場）

<table>
<tr><td colspan="2">取得日</td><td>①②③2005年11月30日
④2014年３月７日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>①②③信託受益権
④不動産</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>①②③29,696,000千円
④1,120,000千円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得時の鑑定評価額</td><td>①②③29,700,000千円
④1,300,000千円</td><td>信託設定日</td><td>2001年２月27日</td></tr>
<tr><td colspan="2">同　価格時点</td><td>①②③2005年11月30日
④2014年１月31日</td><td>信託満了日</td><td>2031年２月末日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">①東京都中央区佃一丁目11番６号
②東京都中央区佃一丁目11番３号
③東京都中央区佃一丁目11番２号
④東京都中央区佃一丁目50番１（地番）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建蔽率</td><td>60％</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月日</td><td>①1989年３月30日
②1988年７月19日新築、
1989年３月30日増築
③1988年４月４日
④1989年３月30日新築、
1991年８月26日増築、
1993年２月23日増築</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>構造／階数</td><td>①鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下２階付40階建
②鉄筋コンクリート・鉄骨
鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下２階付14階建
③鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下１階付２階建
④鉄筋コンクリート・鉄骨
鉄筋コンクリート造地下３階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種住居地域</td><td>用途</td><td>①管理員控室・駐輪場・倉庫・塵芥室・居宅
②倉庫・駐輪場・塵芥室・居宅
③管理事務所
④駐車場・ゴミ置場</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>30,291.75㎡</td><td>延床面積</td><td>①42,177.83㎡
②15,737.63㎡
③847.27㎡
④32,137.93㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>①所有権
（共有持分10,000,000分の2,319,274）
②所有権
（共有持分10,000,000分の860,005）
③所有権
（共有持分10,000,000分の162,397）
④所有権
（共有持分10,000,000分の1,926,003）</td><td>所有形態</td><td>①②③④所有権
（区分所有持分100％）</td></tr>
<tr><td colspan="2">プロパティ・マネジメント会社</td><td>三井不動産レジデンシャルリース株式会社</td><td>賃貸可能戸数</td><td>①390戸　②154戸　③なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>三井不動産レジデンシャルリース株式会社（注1）</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td></tr>
<tr><td colspan="2">前所有者</td><td colspan="4">①②③アール・ツー・ワン特定目的会社
④三井不動産株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">対象物件を含む大川端リバーシティ21の「西ブロック地区」全体（以下「西ブロック地区」といいます。）（注2）は、中央区の佃児童館及びシニアセンターの各用地と共に、総合的設計による一団地認定を受けています。</td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td colspan="4">賃貸住宅である「リバーポイントタワー」は、東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩７分、「パークサイド・ウィングス」は、同駅から徒歩６分</td></tr>
</table>

（注1）大川端駐車場の一部の区画については、三井不動産リアルティと賃貸借契約を締結しています。
（注2）対象物件中の西ブロック地区（約30,291.75㎡）の土地上には数棟の建物が存在し、これら数棟の建物の所有者は対象物件の土地を共有しているため、区分所有法第65条以下に規定される団地に関する規定の適用を受けています。また、当該建物所有者は、全員で、当該団地内の土地、付属施設及び専有部分のある建物の管理をするための団体として、西ブロック地区全体管理組合を構成し、かつ西ブロック地区全体管理規約を定めています。

２．パークアクシス学芸大学

取得日		2005年11月30日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,760,000千円	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
取得時の鑑定評価額		1,760,000千円		信託設定日	2004年11月30日
同　価格時点		2005年11月30日		信託満了日	2024年11月30日
所在地	住居表示	東京都世田谷区野沢三丁目５番16号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2004年10月27日
	容積率	200％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	999.88㎡		延床面積	3,448.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	64戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東急東横線「学芸大学」駅から徒歩14分、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩16分			

４．パークアクシス渋谷神南

取得日		2005年11月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		3,230,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		3,240,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2005年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都渋谷区宇田川町６番20号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年８月４日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・集会室・駐輪場・物置
	敷地面積	1,014.58㎡		延床面積	3,040.75㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	75戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ山手線「渋谷」駅から徒歩10分			

５．パークアクシス青山骨董通り

取得日		2005年11月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,730,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,730,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2005年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都港区南青山六丁目８番８号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2005年８月31日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・物置・倉庫
	敷地面積	502.76㎡		延床面積	1,939.54㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	40戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ半蔵門線・銀座線「表参道」駅から徒歩10分			

６．パークアクシス神楽坂ステージ

取得日		2006年３月15日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,400,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,400,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年２月28日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都新宿区水道町１番19号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2004年８月31日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・物置・倉庫
	敷地面積	661.14㎡		延床面積	2,114.30㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	59戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩５分、東西線「神楽坂」駅から徒歩７分			

7．パークアクシス白金台

取得日		2006年４月12日	特定資産の種類		不動産
取得価格		5,140,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		5,140,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年３月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都港区白金台三丁目16番２号			
土地	建蔽率	60％・80％	建物	竣工年月日	2005年９月９日
	容積率	300％・500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置・倉庫
	敷地面積	1,063.80㎡		延床面積	5,992.92㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	99戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅から徒歩４分			

8．パークアクシス文京ステージ

取得日		2006年４月12日	特定資産の種類		不動産
取得価格		4,440,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		4,450,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年３月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都文京区水道二丁目４番12号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2005年９月20日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・物置
	敷地面積	2,151.96㎡		延床面積	6,318.75㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	154戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩５分			

9．パークアクシス月島

取得日		2006年４月12日	特定資産の種類		不動産
取得価格		930,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		930,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年３月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区佃二丁目11番14号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年11月15日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・物置
	敷地面積	330.71㎡		延床面積	1,692.40㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	30戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩３分			

10．パークアクシス大塚

取得日		2006年４月12日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,655,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,670,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年３月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都豊島区北大塚二丁目３番11号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年１月10日
	容積率	700％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置・倉庫
	敷地面積	393.76㎡		延床面積	2,960.24㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	52戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ山手線「大塚」駅から徒歩４分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩12分			

11．パークアクシス南麻布

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,939,000千円	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
取得時の鑑定評価額		3,960,000千円		信託設定日	2003年12月12日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2023年12月31日
所在地	住居表示	東京都港区南麻布一丁目５番11号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2003年２月28日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	956.12㎡		延床面積	5,060.75㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	64戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		シラツユ・ガンマ・ワン有限会社			
備考		東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩５分			

13．パークアクシス日本橋ステージ

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		7,557,500千円	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
取得時の鑑定評価額		7,570,000千円		信託設定日	2005年３月25日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2025年３月24日
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目37番12号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2004年８月31日
	容積率	700％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・物置・駐車場
	敷地面積	1,443.06㎡		延床面積	12,488.08㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅184戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		カササギ・ガンマ・スリー有限会社			
特記事項		本土地は、中央区の「人形町・浜町河岸地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は建設時の地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。しかし、竣工後、2006年４月１日に地区計画の基準に変更があったため、現設計のままではこの容積率の緩和は受けられません。			
備考		東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩３分			

14. パークアクシス浜松町

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,025,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,040,000千円		信託設定日	2005年４月21日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2025年９月30日
所在地	住居表示	東京都港区芝一丁目６番４号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2004年12月７日
	容積率	500％		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	620.68㎡		延床面積	2,666.98㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	80戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		パーク・キューブ有限会社			
備考		ＪＲ山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩８分			

15. パークアクシス本郷の杜

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,910,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,930,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都文京区本郷七丁目２番11号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年11月30日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	敷地面積	599.89㎡		延床面積	4,471.26㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅86戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩１分、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から徒歩３分			

16. パークアクシス溜池山王

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,860,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,870,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都港区赤坂二丁目12番30号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年12月14日
	容積率	600％		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根16階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・居宅・駐車場・駐輪場・物置
	敷地面積	546.12㎡		延床面積	3,516.80㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	70戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ銀座線「溜池山王」駅から徒歩３分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩５分			

17. パークアクシス六本木檜町公園

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,170,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,180,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都港区赤坂六丁目19番41号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2006年１月31日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・物置・倉庫
	敷地面積	893.31㎡		延床面積	2,758.89㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	46戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩７分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩７分			

18. パークアクシス御茶ノ水ステージ

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		9,710,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		9,820,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目２番14号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年２月28日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・物置・休憩室・駐輪場
	敷地面積	3,058.70㎡		延床面積	15,910.38㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	324戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩６分、ＪＲ中央線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩８分			

19. パークアクシス御徒町

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,070,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,090,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区台東二丁目20番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年２月28日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場・駐車場
	敷地面積	406.49㎡		延床面積	1,876.42㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	42戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩８分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩６分			

20．パークキューブ本郷

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,760,000千円	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
取得時の鑑定評価額		1,780,000千円		信託設定日	2005年９月28日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2025年９月30日
所在地	住居表示	東京都文京区本郷一丁目32番14号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年８月26日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	637.10㎡		延床面積	2,677.78㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	60戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		パーク・キューブ有限会社			
備考		都営三田線「水道橋」駅から徒歩４分、ＪＲ総武線「水道橋」駅から徒歩８分			

21．パークキューブ神田

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,454,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,480,000千円		信託設定日	2005年11月29日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2026年３月31日
所在地	住居表示	東京都千代田区神田須田町二丁目２番１（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年10月１日
	容積率	600％・800％		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場
	敷地面積	506.93㎡		延床面積	4,000.74㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	95戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		パーク・キューブ有限会社			
備考		ＪＲ中央線「神田」駅から徒歩３分			

22. パークキューブ市ヶ谷

取得日		①2006年８月７日 ②2011年６月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		①1,794,000千円 ②155,430千円	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
取得時の鑑定評価額		①1,800,000千円 ②159,000千円		信託設定日	2005年11月29日
同　価格時点		①2006年４月30日 ②2011年４月１日		信託満了日	2026年３月31日
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷本村町２番７号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年10月11日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	386.94㎡		延床面積	2,724.78㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	53戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		①パーク・キューブ有限会社 ②個人２名			
特記事項		本建物は、2006年３月31日に施行された都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の導入）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。			
備考		東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩４分、ＪＲ総武線「市ヶ谷」駅から徒歩６分			

（注）2006年８月７日付の信託受益権取得（区分所有持分92.96％）と2011年６月１日付の追加取得（区分所有持分7.04％）により一棟完全所有となっています。

23. パークキューブ浅草田原町

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,508,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,520,000千円		信託設定日	2006年３月30日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2026年３月31日
所在地	住居表示	東京都台東区寿三丁目19番７号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年１月26日
	容積率	700％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	594.99㎡		延床面積	4,833.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	76戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		パーク・キューブ有限会社			
備考		東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩３分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩５分、都営地下鉄浅草線「浅草」駅から徒歩７分、「蔵前」駅から徒歩８分			

24. パークキューブ上野

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,233,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,240,000千円		信託設定日	2006年３月30日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2026年３月31日
所在地	住居表示	東京都台東区東上野二丁目６番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年３月２日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	667.04㎡		延床面積	3,347.62㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	91戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		パーク・キューブ有限会社			
備考		都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩３分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩６分、ＪＲ山手線「御徒町」駅から徒歩９分			

26. パークキューブ京王八王子Ⅱ

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,130,000千円	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
取得時の鑑定評価額		1,130,000千円		信託設定日	2005年９月28日
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	2025年９月30日
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目21番８号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年８月25日
	容積率	300％・600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	632.39㎡		延床面積	3,466.28㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅47戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		パーク・キューブ有限会社			
備考		京王線「京王八王子」駅から徒歩３分、ＪＲ中央線「八王子」駅から徒歩８分			

27. パークアクシス名駅南

取得日		2006年８月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,440,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,440,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2006年４月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目７番67号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年２月８日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・物置・休憩室・倉庫・機械室
	敷地面積	1,223.73㎡		延床面積	6,919.04㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	169戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ東海道新幹線・ＪＲ東海道本線「名古屋」駅から徒歩11分			

29. パークアクシス目黒本町

取得日		2007年４月19日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,810,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,820,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年３月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2006年７月14日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置
	敷地面積	993.73㎡		延床面積	2,273.58㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	60戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東急東横線「学芸大学」駅から徒歩12分			

30. パークアクシス新板橋（①イースト、②ウエスト）

取得日		2007年４月19日	特定資産の種類		不動産
取得価格		3,430,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		3,440,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年３月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	①東京都板橋区板橋四丁目１番１号 ②東京都板橋区板橋四丁目１番２号			
土地	建蔽率	①80% ②80%・60%	建物	竣工年月日	①②2007年２月20日
	容積率	①500%・600% ②500%・200%		構造／階数	①②鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	用途地域	①商業地域 ②商業地域、第一種居住地域		用途	①共同住宅・駐車場・駐輪場・集会所・物置 ②共同住宅・駐輪場・集会場・物置
	敷地面積	①456.71㎡ ②561.38㎡		延床面積	①2,827.51㎡ ②2,835.90㎡
	所有形態	①②所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	①②所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	①76戸　②76戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩２分、ＪＲ埼京線「板橋」駅から徒歩９分			

31. パークアクシス秋葉原

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,200,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,200,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番１（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2006年９月27日
	容積率	500%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置
	敷地面積	310.64㎡		延床面積	1,683.94㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	41戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩４分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩５分、ＪＲ山手線・総武線「秋葉原」駅から徒歩５分、ＪＲ総武線「浅草橋」駅から徒歩７分			

32. パークアクシス東陽町

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		3,950,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		3,950,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年７月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目29番10号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2007年３月22日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐輪場・物置
	敷地面積	1,950.00㎡		延床面積	6,909.69㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	140戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社及び鹿島建設株式会社			
備考		東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩９分			

33. パークアクシス滝野川

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,820,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,830,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都北区滝野川三丁目48番11号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2007年３月31日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・店舗・物置
	敷地面積	1,528.25㎡		延床面積	3,034.20㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅48戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩10分、同線「新板橋」駅から徒歩９分、ＪＲ埼京線「板橋」駅から徒歩14分			

34. パークアクシス浅草橋

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,717,200千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,720,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年７月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区柳橋二丁目６番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年７月10日
	容積率	700％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場・物置
	敷地面積	509.55㎡		延床面積	4,430.58㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅78戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社及び株式会社陽栄 （株式会社陽栄に対する買主の地位の取得先：三井不動産株式会社）			
備考		都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩１分、ＪＲ総武線「浅草橋」駅から徒歩３分			

35. パークアクシス丸の内

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,920,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,930,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年11月１日
	容積率	600％・800％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・ポンプ室・倉庫・物置・駐車場
	敷地面積	668.20㎡		延床面積	4,082.16㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅98戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		名古屋市営地下鉄鶴舞線及び桜通線「丸の内」駅から徒歩２分			

36. パークアクシス六本松

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,515,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,520,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年７月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年３月22日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	880.26㎡		延床面積	3,639.23㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅111戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		新日石不動産株式会社及び三井不動産株式会社			
備考		福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅から徒歩１分			

37. パークアクシス博多駅南

取得日		2007年９月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,890,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,910,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年７月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目５番27号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年３月23日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	1,223.03㎡		延床面積	4,874.57㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅176戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩12分			

38. パークアクシス日本橋浜町

取得日		2008年３月11日	特定資産の種類		不動産
取得価格		5,540,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		5,550,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2008年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋浜町一丁目９番４号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年７月14日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・車庫・物置
	敷地面積	1,241.55㎡		延床面積	9,235.80㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	118戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩４分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅から徒歩６分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅から徒歩８分			

39. パークキューブ代々木富ヶ谷

取得日		2008年３月11日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,975,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,980,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月日	2007年７月31日
	容積率	300％・200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	用途地域	近隣商業地域、第二種低層住居専用地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・駐輪場・物置
	敷地面積	784.56㎡		延床面積	2,440.54㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	38戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		株式会社オオバ			
備考		東京メトロ千代田線「代々木公園」駅から徒歩10分、小田急線「代々木八幡」駅から徒歩10分、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩15分			

40. パークアクシス西船橋

取得日		2008年３月11日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,020,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,030,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2008年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	千葉県船橋市西船三丁目４番６号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2007年９月21日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・ゴミ置場
	敷地面積	1,224.95㎡		延床面積	2,387.18㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	55戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		京成電鉄本線「京成西船」駅から徒歩２分、東京メトロ東西線・ＪＲ総武線「西船橋」駅から徒歩６分			

41. パークアクシス門前仲町

取得日		2008年３月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,700,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,700,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2008年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区門前仲町二丁目７番10号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年２月28日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐車場・ゴミ置場
	敷地面積	508.30㎡		延床面積	2,415.10㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	55戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩２分			

42. パークキューブ板橋本町

取得日		2008年３月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		4,170,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		4,190,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年11月15日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区大和町18番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年３月27日
	容積率	500％・600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
	敷地面積	1,191.24㎡		延床面積	6,428.73㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅165戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		明和地所株式会社			
備考		都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩２分			

43. パークキューブ学芸大学

取得日		2008年３月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		910,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		920,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2007年11月15日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都目黒区五本木三丁目13番23号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年３月27日
	容積率	150％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	865.78㎡		延床面積	1,158.39㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	24戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		明和地所株式会社			
備考		東急東横線「学芸大学」駅から徒歩８分			

44. パークキューブ大井町

取得日		2008年５月21日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,440,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,440,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2008年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都品川区大井一丁目26番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年３月14日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	400.52㎡		延床面積	1,743.13㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	65戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		株式会社佐藤秀			
備考		ＪＲ京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅から徒歩５分			

45. パークアクシス中呉服町

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		742,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		807,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区中呉服町２番11号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年８月27日
	容積率	500％・400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	610.93㎡		延床面積	3,489.42㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	112戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩２分			

46. パークアクシス西ヶ原

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		840,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		877,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年10月19日
	容積率	400％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	384.07㎡		延床面積	2,073.01㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	46戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ南北線「西ヶ原」駅から徒歩１分			

47. パークアクシス錦糸町

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,448,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,580,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区太平一丁目６番９号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年12月14日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	487.25㎡		延床面積	2,589.87㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	65戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ総武線「錦糸町」駅・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩６分			

48. パークアクシス辰巳ステージ

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		7,464,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		8,330,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区辰巳二丁目１番56号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年１月31日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場
	敷地面積	5,697.87㎡		延床面積	22,479.66㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅299戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ有楽町線「辰巳」駅から徒歩６分			

49. パークアクシス白壁

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,547,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,720,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	愛知県名古屋市東区白壁二丁目14番27号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年２月28日
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・倉庫・ポンプ室・物置
	敷地面積	2,545.43㎡		延床面積	5,132.10㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	86戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		名鉄瀬戸線「清水」駅から徒歩４分、名古屋市営地下鉄名城線「市役所」駅から徒歩13分			

50. パークアクシス仙台

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,320,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,560,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	宮城県仙台市若林区新寺一丁目８番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年３月６日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・塵芥室
	敷地面積	3,641.76㎡		延床面積	9,465.33㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	204戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ東北本線「仙台」駅から徒歩10分、仙台市営地下鉄「五橋」駅から徒歩７分			

51. パークアクシス亀戸

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,359,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,470,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目８番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年３月28日
	容積率	700％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	602.24㎡		延床面積	5,317.26㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	118戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ総武線「亀戸」駅から徒歩６分、ＪＲ総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩９分			

52. パークアクシス方南町

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		745,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		792,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中野区南台五丁目25番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年７月31日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	330.57㎡		延床面積	1,430.99㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	31戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩４分			

53. パークアクシス板橋

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,448,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,610,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都北区滝野川七丁目24番１号			
土地	建蔽率	60％・80％	建物	竣工年月日	2008年10月31日
	容積率	300％・400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	831.87㎡		延床面積	3,056.94㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	64戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ埼京線「板橋」駅から徒歩５分、都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩９分			

54. パークアクシス押上

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,193,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,260,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区押上一丁目18番８号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年11月20日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・車庫・駐輪場
	敷地面積	453.83㎡		延床面積	2,369.80㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅57戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線「押上」駅から徒歩３分			

55. パークアクシス高田馬場

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,222,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,410,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都豊島区高田三丁目28番６号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年11月28日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	399.64㎡		延床面積	1,710.33㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅36戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩５分、ＪＲ山手線「高田馬場」駅から徒歩５分			

56. パークアクシス博多美野島

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		960,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,070,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島二丁目２番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年12月25日
	容積率	500％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	731.98㎡		延床面積	3,660.44㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	112戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ鹿児島本線「博多」駅から徒歩15分、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩15分			

57. パークアクシス高宮東

取得日		2009年11月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		605,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		682,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2009年３月３日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,185.40㎡		延床面積	2,648.96㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	70戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩９分			

58. パークアクシス札幌植物園前

取得日		2009年12月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,650,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,810,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地１（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年２月７日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場
	敷地面積	2,075.95㎡		延床面積	10,102.23㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	146戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩10分、ＪＲ函館本線「札幌」駅から徒歩13分			

59. パークアクシス豊洲

取得日		2009年12月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		14,300,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		15,100,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区豊洲一丁目２番39号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年３月26日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付20階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場
	敷地面積	7,073.96㎡		延床面積	34,805.76㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅401戸　店舗等２戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩８分、ゆりかもめ「豊洲」駅から徒歩11分			

60. パークアクシス八丁堀

取得日		2010年１月８日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,760,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,840,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目12番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2009年３月31日
	容積率	700％・500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
	敷地面積	426.17㎡		延床面積	3,240.64㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅63戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ京葉線「八丁堀」駅から徒歩３分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩８分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩10分			

61. パークアクシス板橋本町

取得日		2010年１月８日	特定資産の種類		不動産
取得価格		987,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,040,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区宮本町12番11号			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月日	2009年５月15日
	容積率	500％・200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	510.79㎡		延床面積	2,590.91㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	66戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩４分			

62. パークアクシス住吉

取得日		2010年１月８日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,006,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,040,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2009年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目５番７号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2009年５月29日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	627.21㎡		延床面積	2,380.73㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	60戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩６分、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩８分			

63. パークキューブ四谷三丁目

取得日		2010年３月30日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,749,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,970,000千円		信託設定日	2009年３月16日
同　価格時点		2010年２月28日		信託満了日	2029年３月18日
所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町22番地２他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月日	2009年２月26日
	容積率	400％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	1,010.96㎡		延床面積	5,035.21㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	130戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		合同会社ティーエヌセカンド			
備考		東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩５分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩４分			

64. パークキューブ八丁堀

取得日		2010年６月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		4,200,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		4,490,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2010年２月28日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀四丁目８番７号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2009年３月13日
	容積率	700％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付16階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	651.40㎡		延床面積	6,944.52㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅118戸　店舗等２戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		オリックス不動産株式会社			
特記事項		本物件の土地の一部には、地下鉄道敷設及び鉄道施設物（駅の出入口等）設置を目的とした地上権が設定され、登記されています。			
備考		東京メトロ日比谷線・ＪＲ京葉線「八丁堀」駅から徒歩１分			

65. パークアクシス新さっぽろ

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		827,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		828,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目３番５号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年３月５日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・車庫・物置
	敷地面積	991.04㎡		延床面積	4,769.99㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅84戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		地下鉄「新さっぽろ」駅から徒歩５分			

66. パークアクシス横浜井土ヶ谷

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,419,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,420,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地５（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	2008年３月31日
	容積率	200%・400%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	準工業地域、商業地域		用途	共同住宅・教習所・駐車場・ゴミ置場
	敷地面積	965.05㎡		延床面積	3,653.00㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅99戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		京浜急行「井土ヶ谷」駅から徒歩４分			

67. パークアクシス千葉新町

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,679,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,680,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区新町１番地14他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2008年５月30日
	容積率	600%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・事務所・居宅・ゴミ置場・駐車場
	敷地面積	648.15㎡		延床面積	3,930.12㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅77戸　店舗等７戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ「千葉」駅から徒歩５分			

68. パークアクシス蒲田壱番館

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,069,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,070,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都大田区蒲田本町二丁目11番６号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2009年３月19日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・物置・ゴミ置場
	敷地面積	917.35㎡		延床面積	2,044.68㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	63戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		京浜急行本線「京急蒲田」駅から徒歩８分、ＪＲ線「蒲田」駅から徒歩12分			

69. パークアクシス千葉

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		970,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		971,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区弁天一丁目７番８号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2009年３月19日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置・ゴミ置場
	敷地面積	487.66㎡		延床面積	2,834.51㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	91戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ「千葉」駅から徒歩４分			

70. パークアクシス台東根岸

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		672,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		673,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区根岸五丁目２番１号			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月日	2009年８月６日
	容積率	500％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫・ゴミ置場・物置
	敷地面積	282.54㎡		延床面積	1,487.56㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	40戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩８分			

72. パークアクシス駒込

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,389,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,390,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都豊島区駒込三丁目23番13号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2009年11月20日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ゴミ置場・物置
	敷地面積	440.37㎡		延床面積	2,433.47㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅39戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ山手線「駒込」駅から徒歩４分			

73. パークアクシスうつぼ公園

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,399,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,400,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区靭本町三丁目１番７号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2010年１月26日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・機械室
	敷地面積	882.13㎡		延床面積	5,543.28㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	133戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		大阪メトロ中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩４分			

74. パークアクシス板橋本町弐番館

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,859,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,860,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区清水町74番１号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2010年１月29日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・ゴミ置場・駐車場
	敷地面積	821.46㎡		延床面積	4,854.95㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100％）		所有形態	所有権（区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	99戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営三田線「板橋本町」駅から徒歩７分			

75. 芝浦アイランドエアタワー（①エアタワー、②エアテラス）

<table>
<tr><td colspan="2">取得日</td><td>2011年４月１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>7,905,000千円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得時の鑑定評価額</td><td>8,340,000千円</td><td>信託設定日</td><td>2007年６月28日</td></tr>
<tr><td colspan="2">同　価格時点</td><td>2011年１月31日</td><td>信託満了日</td><td>2027年６月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="4">①東京都港区芝浦四丁目22番１号
②東京都港区芝浦四丁目22番２号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>建蔽率</td><td>①②60％</td><td rowspan="5">建物</td><td>竣工年月日</td><td>①②2007年３月１日</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>①②400％</td><td>構造／階数</td><td>①鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建
②鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根２階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①②第二種住居地域</td><td>用途</td><td>①共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
②店舗</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>11,280.97㎡</td><td>延床面積</td><td>①78,333.26㎡
②3,426.74㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>①②一般定期借地権の準共有（準共有持分31%）</td><td>所有形態</td><td>①②所有権の共有（共有持分31%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">プロパティ・マネジメント会社</td><td>三井不動産レジデンシャルリース株式会社</td><td>賃貸可能戸数</td><td>①住宅871戸　店舗等１戸
②店舗等６戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>三井不動産レジデンシャルリース株式会社
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
（注1）</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td></tr>
<tr><td colspan="2">前所有者</td><td colspan="4">有限会社芝浦アイランド・アパートメント</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">（１）土地所有者との取り決めについて
本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構（以下「ＵＲ都市機構」といいます。）であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権（以下「本件借地権」といいます。）の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。
①借地権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
②借地期間：2004年３月31日から2074年３月30日まで（70年間）
③支払賃料：月額31,993,000円（注2）
但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。
④差入保証金　：1,490,789,000円（注2）
但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改定されます。
⑤その他
（i）賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してＵＲ都市機構に返還する義務を負います。
（ii）定期借地契約締結後、30 年を経過した日から借地期間の満了する日の１年前までの間にＵＲ都市機構に対し、本件借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、ＵＲ都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、ＵＲ都市機構が定めるところによります。また、ＵＲ都市機構は、本件敷地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。
（iii）ＵＲ都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。
（iv）賃借人が定期借地契約に違反し、ＵＲ都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億５千万円（注2）（消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）の違約金を支払う義務を負います。</td></tr>
</table>

特記事項	(２)他の共有者との取り決めについて ①本物件の共有持分を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）の譲渡に際しては、他の共有者（本物件の他の共有持分を信託財産とする各信託受益権に係る受益者をいいます。）に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 ②本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 ③信託契約の解約、信託受託者の更迭又は変更、本受益権を譲渡する場合の譲渡先その他の処分の相手先に係る承認、信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 ④年間事業計画の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、ＰＭ会社の委託方針の変更、ＰＭ会社の変更若しくは解任、又はＰＭ会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新若しくは契約内容の変更の決定、その他本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。 ⑤本投資法人は、ＰＭ会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記④の手続に従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記③及び④の手続に従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（三井不動産投資顧問株式会社）に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。 (３)地上権の設定について 本件敷地の一部には、公共下水道施設埋設を目的として、東京都を地上権者とする地上権が設定され、登記されています。
備考	ＪＲ山手線他「田町」駅から徒歩８分、都営浅草線他「三田」駅から徒歩10分

（注1）店舗の一部の区画については、信託銀行と当該店舗の賃借人との間で賃貸借契約を締結しています。
（注2）本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合（31%）相当額となります。

77. ドーミー京都二条

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		991,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,040,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地４（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2004年３月２日
	容積率	600％・400％		構造／階数	鉄骨造陸屋根９階建
	用途地域	商業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	724.69㎡		延床面積	3,492.88㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	134戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		株式会社共立メンテナンス			
特記事項		本建物は、建物竣工後である2007年９月１日施行の都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の強化）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。			
備考		京都市営地下鉄「二条」駅から徒歩約６分			

78. 駿台堀川寮

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		916,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,000,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	京都府京都市上京区東堀川通椹木町上る五町目205番地１他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月日	2005年２月21日
	容積率	600％・200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	寄宿舎・機械室・駐輪場
	敷地面積	1,152.13㎡		延床面積	2,793.71㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	113戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		株式会社共立メンテナンス			
特記事項		本建物は、建物竣工後である2007年９月１日施行の都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の強化）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。			
備考		京都市営地下鉄烏丸線「丸太町」駅から徒歩約11分			

80. 立教大学国際交流寮ＲＵＩＤ志木

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,478,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,550,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	埼玉県志木市本町五丁目18番25号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2010年１月29日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	用途地域	商業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	833.03㎡		延床面積	3,061.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	127戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		株式会社共立メンテナンス			
備考		東武東上線「志木」駅から徒歩約５分			

81. ドーミー中板橋

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,041,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,120,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区仲町34番７号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2010年２月12日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	1,368.70㎡		延床面積	2,439.17㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	106戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		株式会社共立メンテナンス			
備考		東武東上線「中板橋」駅から徒歩５分			

82. フィロソフィア西台

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,249,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,300,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区高島平九丁目33番１号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2010年２月18日
	容積率	300%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	用途地域	準工業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	984.75㎡		延床面積	2,969.25㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	121戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		株式会社共立メンテナンス			
備考		都営三田線「西台」駅から徒歩約９分			

83. ドーミー武蔵小杉

取得日		2011年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,152,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,250,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地２（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2010年３月４日
	容積率	200%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	1,451.64㎡		延床面積	3,017.34㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	112戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		株式会社共立メンテナンス			
備考		ＪＲ南武線・東急東横線「武蔵小杉」駅から徒歩約10分			

84. パークキューブ東品川

取得日		2011年８月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		6,060,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額		6,110,000千円		信託設定日	2007年３月23日
同　価格時点		2011年６月30日		信託満了日	2033年７月31日
所在地	住居表示	東京都品川区東品川三丁目11番５号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2007年２月28日
	容積率	300%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・車庫
	敷地面積	3,120.65㎡		延床面積	11,351.67㎡
	所有形態	所有権（敷地権割合100%）		所有形態	所有権（区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	201戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		東品川ホールディング特定目的会社			
備考		りんかい線「天王洲アイル」駅から徒歩７分、「品川シーサイド」駅から徒歩９分、京浜急行本線「新馬場」駅から徒歩10分、東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩11分			

85. パークキューブ北松戸

取得日		2011年９月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,200,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,220,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地３他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2009年２月17日
	容積率	400%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	627.34㎡		延床面積	2,753.82㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅108戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		伊藤忠都市開発株式会社			
備考		ＪＲ常磐線「北松戸」駅から徒歩１分			

86. パークキューブ笹塚

取得日		2011年９月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,200,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,440,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都渋谷区笹塚二丁目４番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2009年８月19日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場
	敷地面積	505.21㎡		延床面積	3,118.51㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅92戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		伊藤忠都市開発株式会社			
備考		京王線「笹塚」駅から徒歩５分			

87. パークキューブ武蔵小杉

取得日		2011年９月30日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,250,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,300,000千円		信託設定日	2009年11月20日
同　価格時点		2011年８月31日		信託満了日	2031年９月30日
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地６他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％・80％	建物	竣工年月日	2009年９月25日
	容積率	400％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	802.44㎡		延床面積	3,469.18㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	136戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		伊藤忠都市開発株式会社			
備考		東急東横線「新丸子」駅から徒歩６分、東急東横線・ＪＲ南武線「武蔵小杉」駅から徒歩７分			

88. パークアクシス東十条

取得日		2012年１月17日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,700,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,750,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2011年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都北区東十条二丁目５番９号			
土地	建蔽率	80％・80％	建物	竣工年月日	2007年２月28日
	容積率	500％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・車庫・ゴミ置場
	敷地面積	763.31㎡		延床面積	3,149.01㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅70戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		住友林業株式会社			
備考		ＪＲ京浜東北線「東十条」駅から徒歩３分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩11分			

89. アルティス仙台花京院

取得日		2012年３月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		540,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		581,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年２月29日		信託満了日	―
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目１番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2008年12月10日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	310.77㎡		延床面積	2,234.24㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	60戸
オペレータ		株式会社 ジェイ・エス・ビー	管理運用形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		伊藤忠商事株式会社			
備考		ＪＲ「仙台」駅から徒歩８分			

90．アルティス仙台木町通

取得日		2012年３月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,160,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,270,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年２月29日		信託満了日	―
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目４番45号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2010年３月５日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	1,258.75㎡		延床面積	4,864.04㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	142戸
オペレータ		株式会社 ジェイ・エス・ビー	管理運用形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		伊藤忠商事株式会社			
備考		仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩10分			

91．パークキューブ平和台

取得日		2012年10月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,204,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,220,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都練馬区平和台三丁目23番24号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2007年６月29日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅・倉庫・ゴミ置場
	敷地面積	1,550.39㎡		延床面積	2,827.67㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	34戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		合同会社トウキョウ・ゴールド			
備考		東京メトロ有楽町線「平和台」駅から徒歩９分			

92. パークキューブ目黒タワー

取得日		2012年12月14日	特定資産の種類		不動産
取得価格		9,000,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		9,630,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年９月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目２番２号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年２月18日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付22階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・保育園
	敷地面積	3,316.50㎡		延床面積	18,601.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅193戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		東京建物株式会社他１社			
備考		ＪＲ山手線「目黒」駅から徒歩６分			

93. パークキューブ日本橋水天宮

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,711,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額		2,840,000千円		信託設定日	2005年６月29日
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	2033年７月31日
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋箱崎町33番４号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年５月12日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	740.36㎡		延床面積	4,780.44㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	77戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		合同会社ＡＢＦ１			
特記事項		本土地は、中央区の「人形町・浜町河岸地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は、建設時において地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。なお、その後、地区計画が変更されたため、本土地に建物を再建築する場合には、本建物と同じ設計で建築することはできません。			
備考		東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩３分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩11分			

94. パークキューブ銀座イースト

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,269,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額		2,350,000千円		信託設定日	2005年６月29日
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	2033年７月31日
所在地	住居表示	東京都中央区湊三丁目１番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2005年６月１日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	555.26㎡		延床面積	4,248.30㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	77戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		合同会社ＡＢＦ１			
特記事項		本土地は、中央区の「京橋地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は、建設時において地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。なお、その後、地区計画が変更されたため、本土地に建物を再建築する場合には、本建物と同じ設計で建築することはできません。			
備考		東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩５分			

95. パークキューブ茅場町

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,105,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,160,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目１番８号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年３月15日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・居宅・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	261.41㎡		延床面積	1,819.55㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅27戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
特記事項		本土地は、中央区の「新川・茅場町地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は、建設時において地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。なお、その後、地区計画が変更されたため、本土地に建物を再建築する場合には、本建物と同じ設計で建築することはできません。			
備考		東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩６分、ＪＲ京葉線「八丁堀」駅から徒歩７分			

96. パークキューブ本所吾妻橋

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,252,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,270,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区本所四丁目19番４号			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月日	2006年３月23日
	容積率	500％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域・準工業地域		用途	共同住宅・車庫・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	472.85㎡		延床面積	2,653.05㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	45戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩６分			

97. パークアクシス清澄白河

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		696,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		719,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区扇橋一丁目18番４号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2008年３月31日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	485.13㎡		延床面積	1,292.34㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	36戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩11分			

98. パークアクシス浅草橋二丁目

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,079,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,080,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区浅草橋二丁目27番８号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2011年12月７日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	343.20㎡		延床面積	2,281.83㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	48戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ総武線「浅草橋」駅から徒歩６分、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩４分			

99. パークアクシス西巣鴨

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,439,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,440,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都北区滝野川七丁目46番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年１月５日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	489.92㎡		延床面積	2,807.56㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	56戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩５分			

100．パークアクシス上野

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,389,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,390,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区北上野二丁目７番９号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年１月11日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	388.86㎡		延床面積	2,604.04㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	59戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩７分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩８分、ＪＲ「上野」駅から徒歩９分			

101．パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,369,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,370,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区浅草橋五丁目５番９号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年５月25日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	347.80㎡		延床面積	2,332.37㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	58戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ山手線「秋葉原」駅から徒歩９分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩８分			

102. パークアクシス横浜反町公園

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,119,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,120,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番４（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2012年６月20日
	容積率	400%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	448.88㎡		延床面積	1,983.22㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	63戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東急東横線「反町」駅から徒歩４分、ＪＲ京浜東北線「東神奈川」駅から徒歩10分			

103. パークアクシス茅場町

取得日		2013年３月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,809,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,810,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区新川一丁目26番６号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	2012年６月29日
	容積率	700%・500%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	401.79㎡		延床面積	3,314.01㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	72戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩８分、ＪＲ京葉線「八丁堀」駅から徒歩７分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩11分			

104. パークアクシス錦糸町・親水公園

取得日		2013年４月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,369,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,370,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2012年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区亀沢四丁目22番８号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2012年６月22日
	容積率	300%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・車庫
	敷地面積	697.36㎡		延床面積	2,805.82㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	60戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ総武線「錦糸町」駅から徒歩10分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩12分			

105. パークキューブ春日安藤坂

取得日		2013年６月14日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,670,000千円	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
取得時の鑑定評価額		2,770,000千円		信託設定日	2005年11月25日
同　価格時点		2013年５月31日		信託満了日	2033年６月30日
所在地	住居表示	東京都文京区春日二丁目２番６号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	2005年10月14日
	容積率	400%・300%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域		用途	居宅・駐車場・塵芥室
	敷地面積	953.13㎡		延床面積	4,425.85㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100%）		所有形態	所有権 （区分所有持分100%）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	68戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		有限会社ジェー・アール・エフ・ツー			
特記事項		本物件の土地の一部は、地下鉄道敷設を目的とした地上権が設定され、登記されています。			
備考		東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅から徒歩約９分、ＪＲ中央線他「飯田橋」駅から徒歩約12分、都営地下鉄大江戸線「春日」駅から徒歩約９分			

106. パークキューブ亀戸

取得日		2013年７月17日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,020,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額		3,070,000千円		信託設定日	2007年９月28日
同　価格時点		2013年５月31日		信託満了日	2033年７月31日
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目36番９号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年８月23日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	787.39㎡		延床面積	4,898.09㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅121戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		ＪＲ総武本線「亀戸」駅から徒歩５分、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩５分			

107. パークキューブ北浜

取得日		2013年７月19日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,970,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,040,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2013年５月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区東高麗橋２番35号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年１月16日
	容積率	800％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・自転車置場・車庫
	敷地面積	772.60㎡		延床面積	5,480.29㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	138戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		ＭＧホエール特定目的会社			
備考		大阪メトロ堺筋線「北浜」駅から徒歩５分			

108. パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ

取得日		2013年９月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,299,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,300,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2013年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区三筋二丁目21番10号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年９月21日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・倉庫・駐輪場・車庫・ゴミ置場
	敷地面積	330.73㎡		延床面積	2,080.53㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	49戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅から徒歩３分			

109. パークアクシス横浜山下町

取得日		2013年９月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,539,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,540,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2013年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区山下町210番３（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年10月５日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・ゴミ置場・集会室・倉庫
	敷地面積	760.72㎡		延床面積	3,117.98㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅70戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ根岸線「石川町」駅から徒歩６分、横浜高速鉄道みなとみらい21線「日本大通り」駅から徒歩８分、同線「元町・中華街」駅から徒歩７分			

110. パークアクシス日本橋本町

取得日		2013年９月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,469,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,470,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2013年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町四丁目６番８号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2013年２月８日
	容積率	800％・600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・駐輪場・車庫・倉庫
	敷地面積	273.93㎡		延床面積	2,317.22㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	49戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩６分			

111. パークキューブ西ヶ原ステージ

取得日		2014年３月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		4,110,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		4,580,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2013年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2009年11月６日
	容積率	200%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付14階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	敷地面積	10,408.81㎡		延床面積	27,854.87㎡
	所有形態	一般定期借地権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅357戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		伊藤忠都市開発株式会社			
特記事項		本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構（以下「ＵＲ都市機構」といいます。）であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権（以下「本件借地権」といいます。）の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。 ①借地権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため ②借地期間：2007年６月25日から2077年６月24日まで（70年間） ③支払賃料：月額32,935,000円 但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。 ④差入保証金：553,422,000円 但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例し、改定されます。 ⑤その他： (i)　賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してＵＲ都市機構に返還する義務を負います。 (ii)　賃借人は、定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の１年前までの間にＵＲ都市機構に対し、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、ＵＲ都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、ＵＲ都市機構が定めるところによります。 (iii)　賃借人は、ＵＲ都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。 (iv)　賃借人が定期借地契約に違反し、ＵＲ都市機構がこれを解除した場合、賃借人は437,992,000円（消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）の違約金を支払う義務を負います。			
備考		東京都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅から徒歩９分			

112. パークキューブ愛宕山タワー

取得日		2014年３月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		8,650,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		8,690,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都港区西新橋三丁目17番７号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2007年１月10日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付31階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,062.18㎡		延床面積	12,579.90㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	165戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		東京都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩６分			

113. パークアクシス芝浦

取得日		2014年４月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,045,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,080,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都港区芝浦二丁目８番11号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年10月31日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫・物置・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	347.10㎡		延床面積	1,756.09㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	42戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ山手線「田町」駅から徒歩９分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩８分、都営三田線・浅草線「三田」駅から徒歩10分			

114. パークアクシス浅草・蔵前

取得日		2014年４月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,095,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,130,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区寿三丁目13番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2013年５月22日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	362.69㎡		延床面積	1,985.42㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	45 戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩２分、都営浅草線「蔵前」駅から徒歩５分、同線「浅草」駅から徒歩６分、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩６分			

115. パークアクシス蒲田ステーションゲート

取得日		2015年４月３日	特定資産の種類		不動産
取得価格		4,144,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		4,290,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都大田区西蒲田八丁目23番１号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2012年９月18日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・物置・ゴミ置場
	敷地面積	1,026.13㎡		延床面積	5,799.51㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅157戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅から徒歩３分			

116. パークアクシス錦糸町レジデンス

取得日		2015年４月３日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,251,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,310,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋一丁目２番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2013年９月20日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・物置
	敷地面積	326.13㎡		延床面積	2,270.04㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	56戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
備考		ＪＲ総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩８分			

117. パークアクシス押上・隅田公園

取得日		2015年４月３日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,055,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,090,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区向島一丁目11番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2014年１月31日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・ゴミ置場・物置
	敷地面積	350.14㎡		延床面積	2,148.81㎡
	所有形態	借地権		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	49戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産株式会社			
特記事項		本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）の所有者である常泉寺（以下「底地人」といいます。）との間の借地法上の借地契約の概要は以下のとおりです。 (1) 借地権の目的：堅固な建物を建設し賃貸事業を営むこと。 (2) 借地期間：2009年６月30日から2061年８月30日まで（52年間） (3) 支払賃料：月額90,493円（2023年９月１日から2026年８月31日まで） なお、2026年９月１日以降の月額賃料については、３年ごとに改定されます。 (4) 更新：借地期間満了後、以下の算式に定める更新料を支払うことにより、更新日より50年間、従前と同一の条件にて更新できます。 ［更新料＝更新時の路線価格×1.3×借地権割合×５％］ (5) 賃借権の譲渡：本賃借権を第三者に譲渡することができます。ただし、当該譲渡前に底地人に対し、譲受人名・譲渡日等を記載した書面の提出と以下の算式に定める譲渡承諾料の支払いが必要になります。 ［譲渡承諾料＝本賃借権の譲渡価格×10％］ (6) 本件敷地の譲渡：底地人が本件敷地を譲渡する場合、借地人に対して予め買取意思の有無を書面をもって打診し、その意思がある場合、優先的に交渉する権利を与えることとなっています。 (7) その他：本件建物の増改築または建替を行う場合及び本件敷地を第三者へ転貸する場合は、底地人の事前の書面による承諾を得る必要があります。			
備考		都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩７分、東武スカイツリーライン「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩６分			

118.メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）

取得日		2015年３月31日	特定資産の種類		不動産
取得価格		735,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		757,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2014年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都世田谷区太子堂二丁目37番２号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	―
	容積率	200％		構造／階数	―
	用途地域	近隣商業地域		用途	―
	敷地面積	1,220.13㎡		延床面積	―
	所有形態	所有権		所有形態	―
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	―
マスターリース会社		―	マスターリース種別		―
前所有者		株式会社ベネッセスタイルケア			
特記事項		(1) 本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）所有者は株式会社ベネッセスタイルケア（以下「賃借人」といいます。）であり、本投資法人（以下「賃貸人」といいます。）と賃借人とは2015年２月６日付で、借地借家法第24条に基づく建物譲渡特約付借地権設定契約（以下「本契約」といいます。）を締結しています。 本契約の概要は以下のとおりです。 ① 借地権の目的：有料老人ホーム事業等を行うための建物を所有するため ② 借地期間：2015年３月31日から2045年３月31日まで（30年間） ③ 支払賃料：月額2,896,000円 但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に、本物件に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本物件の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。 ④ 敷金：28,960,000円 ⑤ その他： （ⅰ）賃貸人は、借地期間の満了日に、本件建物を買い受ける権利を行使することができます。 （ⅱ）賃貸人は、賃借人が本件建物を第三者へ譲渡しようとする場合、本物件の購入に関して優先的に購入する権利を有し、購入に関する意思を確認するものとされています。また、賃貸人が本物件を第三者に譲渡しようとする場合、賃借人は、本物件の購入に関して優先的に購入する権利を有し、購入に関する意思を確認するものとされています。 （ⅲ）賃借人は、本契約が終了した場合（（ⅰ）に基づいて本件建物の所有権が賃借人から賃貸人に移転した場合を除く。）には、本件建物を収去して本物件を更地にした上で賃貸人に明け渡す義務を負います。 (2) 本物件の一部について、隣接する近隣住民が通行の用に供しています。			
備考		東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩９分			

119. ドーミー西荻窪

取得日		2016年３月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,100,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,140,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2016年３月１日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都杉並区西荻北四丁目５番16号			
土地	建蔽率	80％・50％	建物	竣工年月日	1992年３月21日
	容積率	300％・100％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
	用途地域	近隣商業地域・第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	683.47㎡		延床面積	1,616.52㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	71戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		ＪＲ中央線「西荻窪」駅から徒歩約９分			

120. パークアクシス馬込レジデンス

取得日		2016年４月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,450,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,460,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2016年２月29日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都大田区南馬込一丁目５番16号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2014年８月29日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・物置
	敷地面積	859.49㎡		延床面積	1,986.98㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	55戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩４分			

121. パークアクシス東上野

取得日		2016年４月７日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,250,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,270,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2016年２月29日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都台東区東上野六丁目27番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2015年１月30日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫・ゴミ置場・物置
	敷地面積	336.16㎡		延床面積	1,894.57㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	45戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩７分、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩９分、ＪＲ線「上野」駅から徒歩10分			

122. パークアクシス東高円寺

取得日		2017年４月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,300,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,310,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2017年２月28日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都杉並区堀ノ内三丁目50番１号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2015年２月27日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・物置・駐車場・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	747.56㎡		延床面積	3,656.90㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	85戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅から徒歩10分			

123. グランダ金沢八景

取得日		2017年６月１日	特定資産の種類		不動産
取得価格		774,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		826,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2017年２月28日		信託満了日	―
所在地	住居表示	神奈川県横浜市金沢区六浦三丁目９番１号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	2012年６月８日
	容積率	200%		構造／階数	鉄骨造陸屋根３階建
	用途地域	準住居地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	1,228.86㎡		延床面積	1,822.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		居室数	58室
オペレータ		株式会社ベネッセスタイルケア	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
特記事項		本投資法人は、株式会社ベネッセスタイルケアを賃借人（兼オペレータ）とする建物賃貸借契約における賃貸人たる地位を、2017年６月１日付で売主より承継しています。かかる建物賃貸借契約の概要は以下のとおりです。 ①契約形態：有料老人ホーム等の事業の用に供することを目的とする普通建物賃貸借契約 ②契約期間：2012年６月15日から2037年６月14日まで ③賃料改定：原則として、改定されないものとしますが、公租公課の増減及び経済情勢の著しい変動等により、近隣同種建物の賃料に比し著しく不相当と認められるに至った場合、賃貸人及び賃借人は、賃料の改定について協議します。 ④契約更新：期間満了の６ヶ月前までに賃貸人及び賃借人いずれからも文書による別段の意思表示がない場合、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ます（以後同様）。 ⑤中途解約：賃借人が本契約を解約するときは、解約日の12ヶ月前までに文書により賃貸人へ通知しなければなりません。但し、賃借人は賃料の12ヶ月分相当額を賃貸人に支払うことにより、即時に解約することができます。 なお、賃借人が本契約を中途解約するときは、賃借人は、解約時期に応じ別途定める違約金を賃貸人に支払います。但し、賃借人が、賃借人の地位を承継する者を本投資法人に紹介し、本投資法人が満足する条件で、当該者と新たに賃貸借契約を締結できる場合には、当該違約金は免除されます。 ⑥優先交渉権：賃貸人が本建物を第三者に譲渡する場合、賃借人に優先買取の権利が与えられるものとし、賃貸人は事前に、賃借人に譲受けの意思の有無を書面により確認します。			
備考		京浜急行電鉄「金沢八景」駅から徒歩18分			

124. ドーミー上杉

取得日		2017年６月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,050,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,140,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2017年５月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区上杉六丁目２番53号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	1997年３月13日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	1,767.93㎡		延床面積	3,151.56㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	124戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩約12分、ＪＲ仙山線「北仙台」駅から徒歩約12分			

125. パークキューブ新板橋

取得日		2018年３月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,700,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,740,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2018年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区板橋一丁目44番10号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2016年11月17日
	容積率	600％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	336.52㎡		延床面積	2,142.92㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅70戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩３分、ＪＲ埼京線「板橋」駅から徒歩７分			

126. パークキューブ西新宿

取得日		2018年９月３日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,400,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,430,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2018年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目２番６号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2014年12月26日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	417.82㎡		延床面積	2,169.15㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅57戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		伊藤忠都市開発株式会社			
備考		ＪＲ中央本線「大久保」駅から徒歩５分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩７分、都営大江戸線「新宿西口」駅から徒歩７分			

127. パークアクシス金山ＷＥＳＴ

取得日		2018年９月27日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,770,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,840,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2018年８月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区正木二丁目４番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2006年２月17日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,261.70㎡		延床面積	5,223.73㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	63戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		ＪＲ東海道本線「尾頭橋」駅から徒歩８分、名古屋市営地下鉄名城線「金山」駅から徒歩12分			

128. ドーミー小田原

取得日		2019年１月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		521,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		613,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2018年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区小田原一丁目３番３号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	1998年２月24日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	寄宿舎・倉庫
	敷地面積	2,075.94㎡		延床面積	2,384.98㎡・67.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	78戸
オペレータ		株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式（注）
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
備考		ＪＲ「仙台」駅から徒歩約16分			

129. パークアクシス押上テラス

取得日		①2019年３月28日 ②2019年４月19日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,610,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,750,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2019年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区向島三丁目39番12号			
土地	建蔽率	80％・80％	建物	竣工年月日	2016年12月27日
	容積率	400％・300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	663.93㎡		延床面積	3,382.83㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	80戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		丸紅株式会社及び三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		都営地下鉄浅草線・東京メトロ半蔵門線「押上（スカイツリー前）」駅から徒歩５分、東武スカイツリーライン「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩７分			

（注）本投資法人は本物件について、2019年３月28日に共有持分の45％を取得し、2019年４月19日に共有持分の55％を取得しています。

130．パークアクシス池上

取得日		2019年４月19日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,260,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,300,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2019年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都大田区池上七丁目17番８号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2015年３月６日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	用途地域	第１種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫・ゴミ置場・物置
	敷地面積	773.96㎡		延床面積	1,795.14㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	45戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		東急池上線「池上」駅から徒歩７分			

131．チサンホテル広島

取得日		2019年５月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,880,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,910,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2018年11月30日		信託満了日	―
所在地	住居表示	広島県広島市中区幟町14番７号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	1986年11月22日
	容積率	900％		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途地域	商業地域		用途	ホテル
	敷地面積	724.13㎡		延床面積	4,275.59㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		－		客室数	170室
オペレータ		株式会社ＳＨＲホテルズ（注）	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式（注）
前所有者		取得先の同意が得られないため非開示			
特記事項		・本土地と隣地との境界の一部が未確定です。 ・本物件に係る定期建物賃貸借契約において、賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人は、賃貸人に対して優先買取交渉権（代理交渉を含む。）を有しています。			
備考		ＪＲ「広島」駅から徒歩約13分、広島電鉄「銀山町」駅から徒歩約１分			

（注）本投資法人は、本物件について前所有者を賃貸人とし株式会社SHRホテルリースを賃借人とする定期建物賃貸借契約を承継しています。宿泊施設の運営は、株式会社SHRホテルズ（オペレータ）に委託されています。

132. パークアクシス赤塚

取得日		2020年３月30日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,420,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,580,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2020年１月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都板橋区赤塚二丁目２番18号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2018年９月12日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	1,137.49㎡		延床面積	5,433.60㎡
	所有形態	所有権の共有（共有持分55％）		所有形態	所有権の共有（共有持分55％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅156戸　店舗等３戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
特記事項		（共有者との取り決め） 本投資法人（共有持分55％）と共有者（共有持分45％）が本物件の所有権を共有するため、2020年３月30日付で本投資法人と共有者との間で共有者間協定（以下「本協定」といいます。）を締結しています。主な内容は以下の通りです。 ①本物件の維持、管理及び運営に関する事項については、持分割合が過半数である共有者の意思に従い行うものとされています。なお、特定の事項（建替え等）については、全共有者の合意を必要とします。 ②本投資法人及び共有者は、自己の保有する共有持分を第三者に譲渡する場合は、一括して一つの譲渡先に譲渡しなければなりません。 ③本投資法人及び共有者は、一方がその共有持分を第三者に譲渡しようとする場合には、相手方に対して書面通知を必要とし、相手方が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとされています。 ④本投資法人及び共有者は、本協定締結日より５年間、本物件の分割を請求しないこととされています。			
備考		東武東上線「下赤塚」駅徒歩１分、東京メトロ有楽町線「地下鉄赤塚」駅徒歩３分			

133. パークキューブ大井町レジデンス

取得日		①　2020年７月１日 ②　2021年４月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		①　4,064,900千円 ②　1,742,100千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		①　4,450,000千円 ②　1,960,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		①　2020年５月31日 ②　2020年10月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都品川区大井一丁目22番16号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2018年１月10日
	容積率	600％・500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	803.36㎡		延床面積	5,835.06㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅170戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		①　伊藤忠都市開発株式会社 ②　三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		ＪＲ京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩４分			

（注）2020年７月１日付取得（共有持分70％）と2021年４月５日付追加取得（共有持分30％）により一棟完全所有となっています。

134. パークアクシス東陽町・親水公園

取得日		①　2020年10月１日 ②　2021年４月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		①　2,233,000千円 ②　4,147,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		①　2,320,000千円 ②　4,391,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		①　2020年８月31日 ②　2020年10月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目34番４号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2014年８月29日
	容積率	400％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・車庫
	敷地面積	1,937.44㎡		延床面積	9,450.49㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅190戸　店舗等２戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩11分			

（注）2020年10月１日付取得（共有持分35％）と2021年４月５日付追加取得（共有持分65％）により一棟完全所有となっています。

135. パークアクシス大船

取得日		2021年４月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,100,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,320,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2020年10月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	神奈川県横浜市栄区笠間一丁目９番29号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2010年１月12日
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,444.21㎡		延床面積	5,056.06㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	73戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
特記事項		本土地と隣地との境界の一部が未確定です。			
備考		ＪＲ東海道本線・根岸線「大船」駅から徒歩５分			

136. キャンパステラス早稲田

取得日		2021年４月５日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,810,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		1,870,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2020年10月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都文京区関口一丁目39番13号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2020年１月31日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
	用途地域	準工業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	567.98㎡		延床面積	1,747.51㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		―		賃貸可能戸数	82戸
オペレータ		株式会社 ジェイ・エス・ビー	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸方式
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩９分。			

137. パークアクシス菊川ステーションゲート

取得日		2021年６月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		3,200,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		3,560,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2021年５月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区菊川三丁目１番３号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2013年３月29日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・車庫・ゴミ置場・物置
	敷地面積	773.10㎡		延床面積	4,592.47㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	107戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
特記事項		本土地の一部は、都市計画道路（環状３号線）区域内に存しています。将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。 本土地の一部から鉛の基準超過土壌が確認されていますが、汚染拡散防止措置が講じられています。また、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。			
備考		都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩２分			

138. パークアクシス木場キャナル ウエスト

取得日		2021年６月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		4,660,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		5,090,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2021年５月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目４番35号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2018年10月17日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場
	敷地面積	1,539.32㎡		延床面積	5,438.12㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅146戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
特記事項		本土地の一部から鉛の基準超過土壌が確認されていますが、汚染拡散防止措置が講じられています。また、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。 本物件を売却する場合は、店舗区画の賃借人に対して、事前に通知するとともに、売却について協議するものとされています。			
備考		東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩11分			

139. パークアクシス木場キャナル イースト

取得日		2021年６月29日	特定資産の種類		不動産
取得価格		1,830,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,050,000千円		信託設定日	―
同　価格時点		2021年５月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目４番33号			
土地	建蔽率	60％	建物	竣工年月日	2020年２月21日
	容積率	300％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場
	敷地面積	636.40㎡		延床面積	2,257.03㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅63戸　店舗等１戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
特記事項		本土地の一部から鉛の基準超過土壌が確認されていますが、汚染拡散防止措置が講じられています。また、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用は無いことから、健康被害リスクは低い旨、第三者調査機関から報告を受けています。			
備考		東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩11分			

140. パークアクシス菊川

取得日		2022年４月４日	特定資産の種類		不動産
取得価格		2,410,000,000円	信託受益権の概要	信託受託者	―
取得時の鑑定評価額		2,680,000,000円		信託設定日	―
同　価格時点		2021年12月31日		信託満了日	―
所在地	住居表示	東京都墨田区菊川三丁目14番24号			
土地	建蔽率	80％	建物	竣工年月日	2014年６月20日
	容積率	500％		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・ゴミ置場・物置
	敷地面積	552.44㎡		延床面積	3,378.28㎡
	所有形態	所有権 （敷地権割合100％）		所有形態	所有権 （区分所有持分100％）
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	81戸
マスターリース会社		三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別		パス・スルー
前所有者		三井不動産レジデンシャル株式会社			
備考		都営新宿線「菊川」駅から徒歩４分、都営新宿線・東京メトロ半蔵門線「住吉」駅から徒歩８分			

（ハ）ポートフォリオの概要

ａ．「賃貸住宅」のカテゴリー別戸数内訳

本投資法人の当期末（2023年８月31日）現在における「賃貸住宅」のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

	物件名称	カテゴリー（注1）				賃貸可能戸数（注2）	
		S	C	F	L	住戸	店舗等
	大川端賃貸棟	0	52	297	195	544戸	－
	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	64戸	－
	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	－
	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	－
	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	－
	パークアクシス白金台	29	39	26	5	99戸	－
	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	－
	パークアクシス月島	0	30	0	0	30戸	－
	パークアクシス大塚	0	39	13	0	52戸	－
	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	64戸	－
	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	80戸	－
	パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	70戸	－
	パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	－
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	－
	パークアクシス御徒町	11	31	0	0	42戸	－
	パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	－
	パークキューブ神田	64	25	4	2	95戸	－
	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	－
	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	－
	パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	－
	パークアクシス目黒本町	15	45	0	0	60戸	－
	パークアクシス新板橋	122	30	0	0	152戸	－
	パークアクシス秋葉原	18	23	0	0	41戸	－
	パークアクシス東陽町	0	140	0	0	140戸	－
	パークアクシス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
	パークアクシス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
	パークアクシス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	－
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	－
	パークアクシス門前仲町	33	22	0	0	55戸	－
	パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165戸	1戸
	パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	－
	パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	－
	パークアクシス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	－
	パークアクシス錦糸町	13	52	0	0	65戸	－
	パークアクシス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
	パークアクシス亀戸	40	78	0	0	118戸	－
	パークアクシス方南町	7	24	0	0	31戸	－
	パークアクシス板橋	8	51	5	0	64戸	－
	パークアクシス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
	パークアクシス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
	パークアクシス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
	パークアクシス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
	パークアクシス板橋本町	55	11	0	0	66戸	－
	パークアクシス住吉	42	18	0	0	60戸	－
	パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	－
	パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
	パークアクシス蒲田壱番館	52	11	0	0	63戸	－
	パークアクシス台東根岸	28	12	0	0	40戸	－
	パークアクシス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
	パークアクシス板橋本町弐番館	44	55	0	0	99戸	－
	芝浦アイランドエアタワー （注3）	47	103	63	57	270戸	2戸
	パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	－
	パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
	パークアクシス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸
	パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	－

	物件名称	カテゴリー（注1）				賃貸可能戸数（注2）	
		S	C	F	L	住戸	店舗等
	パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
	パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	－
	パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	－
	パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
	パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	－
	パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36戸	－
	パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	－
	パークアクシス西巣鴨	14	42	0	0	56戸	－
	パークアクシス上野	31	28	0	0	59戸	－
	パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	38	20	0	0	58戸	－
	パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72戸	－
	パークアクシス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	－
	パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	－
	パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
	パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ	23	26	0	0	49戸	－
	パークアクシス日本橋本町	13	36	0	0	49戸	－
	パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357戸	1戸
	パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165戸	－
	パークアクシス芝浦	30	12	0	0	42戸	－
	パークアクシス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	－
	パークアクシス蒲田 ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
	パークアクシス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	－
	パークアクシス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	－
	パークアクシス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	－
	パークアクシス東上野	30	15	0	0	45戸	－
	パークアクシス東高円寺	55	30	0	0	85戸	－
	パークキューブ新板橋	70	0	0	0	70戸	1戸
	パークキューブ西新宿	48	9	0	0	57戸	1戸
	パークアクシス押上テラス	48	32	0	0	80戸	－
	パークアクシス池上	24	21	0	0	45戸	－
	パークアクシス赤塚　（注3）	73	13	0	0	86戸	2戸
	パークキューブ大井町レジデンス	131	39	0	0	170戸	1戸
	パークアクシス東陽町・親水公園	47	143	0	0	190戸	2戸
	パークアクシス菊川ステーションゲート	69	38	0	0	107戸	－
	パークアクシス木場キャナル　ウエスト	104	42	0	0	146戸	1戸
	パークアクシス木場キャナル　イースト	50	13	0	0	63戸	1戸
	パークアクシス菊川	45	36	0	0	81戸	－
東京23区小計		3,484	3,905	1,218	473	9,080戸	32戸
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	47戸	1戸
	パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	－
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
	パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
	パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	－
	パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
	パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	－
	パークアクシス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	－
	パークアクシス横浜山下町	47	23	0	0	70戸	1戸
	パークアクシス大船	0	15	58	0	73戸	－
その他東京圏小計　（注4）		614	114	91	0	819戸	11戸
	パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	－
	パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
	パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
	パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
	パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112戸	－
	パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	－
	パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	－
	パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	－
	パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	－
	パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	－
	パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
	パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	－

	物件名称	カテゴリー（注1）				賃貸可能戸数（注2）	
		S	C	F	L	住戸	店舗等
	パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	－
	パークアクシス金山WEST	0	0	63	0	63戸	－
地方主要都市小計 （注5）		758	795	148	1	1,702戸	4戸
合計		4,856	4,814	1,457	474	11,601戸	47戸

（注１）「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「Ｓ」はシングルタイプを、「Ｃ」はコンパクトタイプを、「Ｆ」はファミリータイプを、「Ｌ」はラージタイプを示し、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分（壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等は含みません。）を示しています。

「Ｓ」、「Ｃ」、「Ｆ」、「Ｌ」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
ＳＴＵＤＩＯ	Ｓ	Ｓ	Ｃ	Ｃ	Ｌ	Ｌ	Ｌ	Ｌ	Ｌ
１ＢＥＤ	Ｓ	Ｃ	Ｃ	Ｃ	Ｌ	Ｌ	Ｌ	Ｌ	Ｌ
２ＢＥＤ		Ｃ	Ｃ	Ｃ	Ｆ	Ｆ	Ｌ	Ｌ	Ｌ
３ＢＥＤ				Ｆ	Ｆ	Ｆ	Ｆ	Ｌ	Ｌ
４ＢＥＤ					Ｆ	Ｆ	Ｆ	Ｆ	Ｌ

ＳＴＵＤＩＯ：１Ｋ、ワンルーム

１ＢＥＤ　：１ＤＫ、１ＬＤＫ、１ＬＤＫ＋サービス・ルーム又は納戸等

２ＢＥＤ　：２ＤＫ、２ＬＤＫ、２ＬＤＫ＋サービス・ルーム又は納戸等

３ＢＥＤ　：３ＤＫ、３ＬＤＫ、３ＬＤＫ＋サービス・ルーム又は納戸等

４ＢＥＤ　：４ＤＫ、４ＬＤＫ、４ＬＤＫ＋サービス・ルーム又は納戸等

なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

（注２）「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は店舗等を併記）を記載しています。

（注３）芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31％）及びパークアクシス赤塚（同55％）における「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、各物件のカテゴリー毎の総戸数及び全体戸数に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

（注４）「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県の１都３県を指します。

（注５）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

b．建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

	物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー) (パークサイドウイングス) (ピアウエストハウス) (大川端駐車場)	 清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社	 2020年12月22日 2020年12月22日 2020年12月22日 2019年６月28日	 － － － －	 － － － －	 2,501,366 796,425 171,341 995,997	 9,403,000 3,297,000 313,000 10,761,000
	パークアクシス学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	77,170	933,000
	パークアクシス渋谷神南	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	81,020	981,000
	パークアクシス青山骨董通り	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	54,560	630,000
	パークアクシス神楽坂ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	41,490	679,000
	パークアクシス白金台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	116,540	1,755,000
	パークアクシス文京ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	157,010	1,777,000
	パークアクシス月島	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	33,290	476,000
	パークアクシス大塚	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	56,850	820,000
	パークアクシス南麻布	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	75,200	1,620,000
	パークアクシス日本橋ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	199,820	3,426,000
	パークアクシス浜松町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	70,970	866,000
	パークアクシス本郷の杜	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	99,750	1,321,000
	パークアクシス溜池山王	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	82,680	1,121,000
	パークアクシス六本木檜町公園	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	58,490	850,000
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	355,180	4,318,000
	パークアクシス御徒町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	38,340	601,000
	パークキューブ本郷	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	60,720	787,000
	パークキューブ神田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年12月21日	－	－	91,180	958,700
	パークキューブ市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年12月21日	－	－	70,103	678,900
	パークキューブ浅草田原町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年12月21日	－	－	104,278	1,144,400
	パークキューブ上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	2020年12月21日	－	－	96,471	903,300
	パークアクシス目黒本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	49,450	1,002,000
	パークアクシス新板橋（イースト）	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	60,950	1,047,000
	パークアクシス新板橋（ウエスト）	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	66,560	1,077,000
	パークアクシス秋葉原	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	35,370	580,000
	パークアクシス東陽町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	－	－	142,400	2,246,000
	パークアクシス滝野川	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	－	－	59,910	898,000
	パークアクシス浅草橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2018年12月21日	－	－	80,710	1,278,000
	パークアクシス日本橋浜町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	127,090	2,435,000
	パークキューブ代々木富ヶ谷	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	45,120	702,000
	パークアクシス門前仲町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	52,790	861,000
	パークキューブ板橋本町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	159,060	2,214,000
	パークキューブ学芸大学	SOMPOリスク マネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	31,410	355,000

	物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
	パークキューブ大井町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	55,950	542,000
	パークアクシス西ヶ原	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	37,140	573,000
	パークアクシス錦糸町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	56,410	748,000
	パークアクシス辰巳ステージ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	328,760	5,072,000
	パークアクシス亀戸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	116,750	1,634,000
	パークアクシス方南町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年12月21日	－	－	40,340	472,000
	パークアクシス板橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	68,900	879,000
	パークアクシス押上	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	60,710	809,000
	パークアクシス高田馬場	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	43,940	518,000
	パークアクシス豊洲	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年12月21日	－	－	545,630	8,030,000
	パークアクシス八丁堀	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	62,140	968,000
	パークアクシス板橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	57,190	699,000
	パークアクシス住吉	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	54,960	741,000
	パークキューブ四谷三丁目	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年12月21日	－	50	109,830	1,538,000
	パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	127,213	1,779,600
	パークアクシス蒲田壱番館	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月22日	－	－	54,373	577,500
	パークアクシス台東根岸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年６月28日	－	－	51,350	517,000
	パークアクシス駒込	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	42,167	596,000
	パークアクシス板橋本町弐番館	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年６月28日	－	－	123,590	1,587,000
	芝浦アイランドエアタワー（注7） （エアタワー） （エアテラス）	株式会社ERIソリューション 株式会社ERIソリューション	2022年７月12日 2022年７月12日	－ －	－ －	692,877 19,291	6,102,133 185,535
	パークキューブ東品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	393,011	3,468,500
	パークキューブ笹塚	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	78,680	1,019,000
	パークアクシス東十条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	51,550	935,000
	パークキューブ平和台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	64,770	879,000
	パークキューブ目黒タワー	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	247,370	6,475,000
	パークキューブ日本橋水天宮	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	97,750	1,634,000
	パークキューブ銀座イースト	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	76,970	1,346,000
	パークキューブ茅場町	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月26日	－	－	23,475	387,200
	パークキューブ本所吾妻橋	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月26日	－	－	33,867	542,300
	パークアクシス清澄白河	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月26日	－	－	22,063	292,800
	パークアクシス浅草橋二丁目	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	58,980	823,000
	パークアクシス西巣鴨	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	67,340	1,002,000
	パークアクシス上野	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	70,450	909,000

	物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
	パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	65,310	845,000
	パークアクシス茅場町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	84,290	1,209,000
	パークアクシス錦糸町・親水公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	62,160	953,000
	パークキューブ春日安藤坂	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月21日	－	－	76,006	1,012,200
	パークキューブ亀戸	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月21日	－	－	139,149	1,177,600
	パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月５日	－	－	38,139	459,200
	パークアクシス日本橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月６日	－	－	39,030	474,900
	パークキューブ西ヶ原ステージ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	473,390	7,793,000
	パークキューブ愛宕山タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月19日	－	－	207,533	2,513,800
	パークアクシス芝浦	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月19日	－	－	23,916	345,800
	パークアクシス浅草・蔵前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月19日	－	－	26,864	388,700
	パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月21日	－	－	88,750	1,270,900
	パークアクシス錦糸町レジデンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月21日	－	－	36,952	521,100
	パークアクシス押上・隅田公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年10月21日	－	－	33,297	474,900
	パークアクシス馬込レジデンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	20,230	467,000
	パークアクシス東上野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	16,946	450,300
	パークアクシス東高円寺	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年12月20日	－	－	64,460	936,000
	パークキューブ新板橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年２月28日	－	－	14,505	516,500
	パークキューブ西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年２月26日	－	－	15,529	500,600
	パークアクシス押上テラス	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年２月22日	－	－	32,360	835,000
	パークアクシス池上	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年２月13日	－	－	24,050	437,000
	パークアクシス赤塚（注8）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月９日	－	－	16,333	686,455
	パークキューブ大井町レジデンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年６月15日	－	－	38,485	1,413,900
	パークアクシス東陽町・親水公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年９月10日	－	－	137,480	2,508,000
	パークアクシス 菊川ステーションゲート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月８日	－	－	69,458	1,092,700
	パークアクシス 木場キャナル ウエスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月８日	－	－	35,589	1,283,800
	パークアクシス 木場キャナル イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月８日	－	－	12,954	540,400
	パークアクシス菊川	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月18日	－	－	52,959	808,300
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	59,940	946,000

	物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
	パークアクシス西船橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年12月21日	－	－	52,220	695,000
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	73,895	972,500
	パークアクシス千葉新町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年12月20日	－	－	150,430	1,417,000
	パークアクシス千葉	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年12月20日	－	－	74,420	810,000
	パークキューブ北松戸	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	76,650	1,046,000
	パークキューブ武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	88,006	1,130,800
	パークアクシス横浜反町公園	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	60,490	729,000
	パークアクシス横浜山下町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月６日	－	－	58,182	688,900
	パークアクシス大船	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年11月10日	－	－	130,641	1,308,500
	パークアクシス名駅南	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	134,540	1,644,000
	パークアクシス丸の内	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2023年７月６日	－	－	120,470	1,466,000
	パークアクシス六本松	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年12月21日	－	－	80,510	945,000
	パークアクシス博多駅南	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2018年12月21日	－	－	111,190	1,177,000
	パークアクシス中呉服町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	92,350	884,000
	パークアクシス白壁	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	95,720	1,220,000
	パークアクシス仙台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年６月28日	－	－	200,240	2,410,000
	パークアクシス博多美野島	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	87,280	1,179,000
	パークアクシス高宮東	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年７月31日	－	－	64,640	803,000
	パークアクシス札幌植物園前	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2019年12月23日	－	－	169,290	2,061,000
	パークアクシス新さっぽろ	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年12月20日	－	－	51,030	989,000
	パークアクシスうつぼ公園	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月22日	－	－	145,108	1,562,300
	パークキューブ北浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年11月９日	－	－	95,527	1,120,400
	パークアクシス金山WEST	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	80,600	1,182,000
賃貸住宅合計				－	50	15,732,341	179,697,323
	ドーミー京都二条	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	98,240	941,000
	駿台堀川寮	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	79,890	757,000
	立教大学国際交流寮ＲＵＩＤ志木	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	71,430	874,000
	ドーミー中板橋	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	69,980	759,000
	フィロソフィア西台	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	79,970	877,000
	ドーミー武蔵小杉	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年７月12日	－	－	64,390	809,000
	アルティス仙台花京院	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	46,100	522,000
	アルティス仙台木町通	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年12月23日	－	－	67,190	1,278,000
	メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	－	－	－	－	－	－
	ドーミー西荻窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月30日	－	－	47,276	383,700
	グランダ金沢八景	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月22日	－	－	44,005	402,300
	ドーミー上杉	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月22日	－	－	158,059	800,800

	物件名称	調査会社 (注2)	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注3)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注5)	建物再調達価格 (千円) (注6)
	ドーミー小田原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年１月16日	－	－	62,710	550,900
	チサンホテル広島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年１月21日	－	－	185,308	1,140,000
	キャンパステラス早稲田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年11月10日	－	－	12,796	441,200
ホスピタリティ施設合計				－	－	1,087,344	10,535,900

総合計				－	50	16,819,685	190,233,223

（注１）建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、各調査会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。また、各報告内容は、一定時点における各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
（注２）「東京海上日動リスクコンサルティング株式会社」の本書の日付現在における商号は「東京海上ディーアール株式会社」です。
（注３）「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。
（注４）「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく１年以内に実施することが望まれる修繕費用です。
（注５）「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間で想定される修繕費用の合計金額です。
（注６）「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。
（注７）芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）に係る金額は、「エアタワー」及び「エアテラス」のそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。
（注８）パークアクシス赤塚（本投資法人持分比率55%）に係る金額は、同物件全体の金額に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

c．地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML評価者	PML値（注1）
大川端賃貸棟（リバーポイントタワー）	東京海上ディーアール株式会社	1.8%
大川端賃貸棟（パークサイドウイングス）		2.7%
大川端賃貸棟（ピアウエストハウス）		2.7%
大川端賃貸棟（大川端駐車場）		1.7%
パークアクシス学芸大学		5.0%
パークアクシス渋谷神南		4.1%
パークアクシス青山骨董通り		4.5%
パークアクシス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクシス白金台		4.2%
パークアクシス文京ステージ		3.6%
パークアクシス月島		3.2%
パークアクシス大塚		2.4%
パークアクシス南麻布		3.0%
パークアクシス日本橋ステージ		4.5%
パークアクシス浜松町		3.3%
パークアクシス本郷の杜		4.0%
パークアクシス溜池山王		3.5%
パークアクシス六本木檜町公園		5.8%
パークアクシス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクシス御徒町		4.0%
パークキューブ本郷		3.9%
パークキューブ神田		2.4%
パークキューブ市ヶ谷		2.9%
パークキューブ浅草田原町		2.8%
パークキューブ上野		2.8%
パークアクシス目黒本町		5.8%
パークアクシス新板橋（イースト）		3.4%
パークアクシス新板橋（ウエスト）		3.3%
パークアクシス秋葉原		3.3%
パークアクシス東陽町		5.8%
パークアクシス滝野川		4.0%
パークアクシス浅草橋		3.2%
パークアクシス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクシス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクシス西ヶ原		2.4%
パークアクシス錦糸町		4.2%
パークアクシス辰巳ステージ		5.1%
パークアクシス亀戸		5.6%
パークアクシス方南町		3.0%
パークアクシス板橋		5.3%
パークアクシス押上		4.9%
パークアクシス高田馬場		2.7%
パークアクシス豊洲		3.9%
パークアクシス八丁堀		3.2%
パークアクシス板橋本町		4.0%
パークアクシス住吉		7.4%
パークキューブ四谷三丁目		5.1%
パークキューブ八丁堀		2.4%
パークアクシス蒲田壱番館		6.7%
パークアクシス台東根岸		4.2%
パークアクシス駒込		2.5%
パークアクシス板橋本町弐番館		3.1%
芝浦アイランドエアタワー（エアタワー）		1.9%
芝浦アイランドエアタワー（エアテラス）		7.5%
パークキューブ東品川		3.5%
パークキューブ笹塚		3.4%
パークアクシス東十条		3.1%
パークキューブ平和台		2.8%
パークキューブ目黒タワー		2.2%

物件名称	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ値（注1）
パークキューブ日本橋水天宮	東京海上ディーアール株式会社	4.4%
パークキューブ銀座イースト		3.0%
パークキューブ茅場町		3.2%
パークキューブ本所吾妻橋		4.6%
パークアクシス清澄白河		3.7%
パークアクシス浅草橋二丁目		3.4%
パークアクシス西巣鴨		3.9%
パークアクシス上野		3.3%
パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ		3.8%
パークアクシス茅場町		3.0%
パークアクシス錦糸町・親水公園		7.5%
パークキューブ春日安藤坂		2.7%
パークキューブ亀戸		5.5%
パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ		3.0%
パークアクシス日本橋本町		2.5%
パークキューブ西ヶ原ステージ		2.5%
パークキューブ愛宕山タワー		2.4%
パークアクシス芝浦		5.2%
パークアクシス浅草・蔵前		3.0%
パークアクシス蒲田ステーションゲート		3.2%
パークアクシス錦糸町レジデンス		4.0%
パークアクシス押上・隅田公園		5.2%
パークアクシス馬込レジデンス		9.6%
パークアクシス東上野		4.0%
パークアクシス東高円寺		5.1%
パークキューブ新板橋		2.9%
パークキューブ西新宿		3.4%
パークアクシス押上テラス		6.6%
パークアクシス池上		6.7%
パークアクシス赤塚		3.2%
パークキューブ大井町レジデンス		4.0%
パークアクシス東陽町・親水公園		5.8%
パークアクシス菊川ステーションゲート		5.7%
パークアクシス木場キャナル　ウエスト		6.7%
パークアクシス木場キャナル　イースト		7.0%
パークアクシス菊川		4.9%
パークキューブ京王八王子Ⅱ		4.0%
パークアクシス西船橋		3.2%
パークアクシス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクシス千葉新町		1.9%
パークアクシス千葉		2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクシス横浜反町公園		4.1%
パークアクシス横浜山下町		8.2%
パークアクシス大船		14.8%
パークアクシス名駅南		3.7%
パークアクシス丸の内		2.9%
パークアクシス六本松		2.5%
パークアクシス博多駅南		3.0%
パークアクシス中呉服町		2.9%
パークアクシス白壁		3.0%
パークアクシス仙台		2.8%
パークアクシス博多美野島		2.7%
パークアクシス高宮東		5.1%
パークアクシス札幌植物園前		1.1%
パークアクシス新さっぽろ		2.4%
パークアクシスうつぼ公園		8.6%
パークキューブ北浜		5.7%
パークアクシス金山WEST		4.4%
ドーミー京都二条		12.9%
駿台堀川寮		8.8%
立教大学国際交流寮ＲＵＩＤ志木		3.0%
ドーミー中板橋		5.5%

物件名称	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ値（注1）
フィロソフィア西台	東京海上ディーアール株式会社	5.3%
ドーミー武蔵小杉		7.3%
アルティス仙台花京院		3.0%
アルティス仙台木町通		2.7%
ドーミー西荻窪		8.8%
グランダ金沢八景		9.6%
ドーミー上杉		4.6%
ドーミー小田原		0.2%
チサンホテル広島		6.4%
キャンパステラス早稲田		3.5%
ポートフォリオＰＭＬ　（注2）		2.5%

（注１）「ＰＭＬ値」は、東京海上ディーアール株式会社作成の2023年８月28日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。ＰＭＬとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（50年間において10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率（%）で示しています。

（注２）「ポートフォリオＰＭＬ」は、メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）を除く132物件のポートフォリオ全体に関するＰＭＬ値を記載しています。

d．鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する不動産又は信託不動産について、JLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が当期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも2023年８月31日です。

	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）	収益還元法					原価法	鑑定会社
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り	DCF価格（百万円）	割引率	最終還元利回り	積算価格（百万円）	
	大川端賃貸棟	30,816	34,300	35,000	3.3%	33,500	3.1%	3.5%	33,900	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス学芸大学	1,760	2,510	2,570	3.2%	2,440	3.0%	3.4%	1,160	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス渋谷神南	3,230	4,120	4,220	3.1%	4,010	2.9%	3.3%	2,570	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス青山骨董通り	1,730	2,300	2,360	3.1%	2,240	2.9%	3.3%	1,610	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	2,020	2,070	3.4%	2,000	3.2%	3.6%	1,070	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス白金台	5,140	7,160	7,340	3.2%	7,080	3.0%	3.4%	5,440	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス文京ステージ	4,440	6,710	6,880	3.4%	6,640	3.2%	3.6%	3,540	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス月島	930	1,510	1,540	3.3%	1,470	3.1%	3.5%	842	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス大塚	1,655	2,430	2,480	3.5%	2,410	3.3%	3.7%	1,180	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス南麻布	3,939	4,910	5,040	3.3%	4,850	3.1%	3.5%	4,830	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス日本橋ステージ	7,557	11,500	11,800	3.2%	11,400	3.0%	3.4%	6,200	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス浜松町	2,025	2,890	2,960	3.3%	2,810	3.1%	3.5%	1,280	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス本郷の杜	2,910	4,530	4,640	3.2%	4,410	3.0%	3.4%	2,210	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス溜池山王	2,860	3,900	4,000	3.2%	3,860	3.0%	3.4%	2,620	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス六本木檜町公園	2,170	2,830	2,900	3.1%	2,760	2.9%	3.3%	3,410	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	9,710	15,200	15,600	3.2%	14,800	3.0%	3.4%	7,260	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス御徒町	1,070	1,610	1,650	3.3%	1,570	3.1%	3.5%	629	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ本郷	1,760	2,830	2,900	3.2%	2,760	3.0%	3.4%	932	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ神田	2,454	3,890	3,980	3.2%	3,790	3.0%	3.4%	1,490	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,940	3,010	3.2%	2,860	3.0%	3.4%	1,540	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ浅草田原町	2,508	3,990	4,070	3.3%	3,900	3.1%	3.5%	1,540	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ上野	2,233	3,120	3,190	3.3%	3,040	3.1%	3.5%	1,130	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス目黒本町	1,810	2,110	2,170	3.4%	2,080	3.2%	3.6%	1,470	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス新板橋	3,430	3,660	3,730	3.6%	3,630	3.4%	3.8%	2,330	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス秋葉原	1,200	1,570	1,600	3.4%	1,550	3.2%	3.6%	814	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス東陽町	3,950	4,810	4,910	3.7%	4,770	3.5%	3.9%	3,490	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス滝野川	1,820	2,720	2,780	3.4%	2,660	3.2%	3.6%	1,250	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス浅草橋	2,717	4,190	4,280	3.5%	4,150	3.3%	3.7%	2,330	株式会社中央不動産鑑定所
	パークアクシス日本橋浜町	5,540	7,640	7,810	3.3%	7,460	3.1%	3.5%	2,970	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,975	2,380	2,430	3.3%	2,360	3.1%	3.5%	1,680	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス門前仲町	1,700	2,140	2,190	3.5%	2,120	3.3%	3.7%	1,050	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ板橋本町	4,170	4,980	5,100	3.3%	4,850	3.1%	3.5%	2,050	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ学芸大学	910	1,040	1,060	3.2%	1,010	3.0%	3.4%	790	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ大井町	1,440	1,810	1,840	3.5%	1,790	3.3%	3.7%	857	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス西ヶ原	840	1,220	1,250	3.8%	1,210	3.6%	4.0%	709	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス錦糸町	1,448	2,490	2,540	3.4%	2,430	3.2%	3.6%	949	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス辰巳ステージ	7,464	13,100	13,300	3.8%	13,000	3.6%	4.0%	7,130	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス亀戸	2,359	3,470	3,530	3.8%	3,440	3.6%	4.0%	1,970	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス方南町	745	1,100	1,130	3.6%	1,090	3.4%	3.8%	626	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス板橋	1,448	2,440	2,500	3.4%	2,380	3.2%	3.6%	1,020	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス押上	1,193	1,890	1,930	3.8%	1,870	3.6%	4.0%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス高田馬場	1,222	1,850	1,890	3.3%	1,800	3.1%	3.5%	802	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス豊洲	14,300	24,100	24,600	3.6%	23,900	3.4%	3.8%	13,900	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス八丁堀	1,760	2,890	2,960	3.5%	2,860	3.3%	3.7%	1,860	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス板橋本町	987	1,460	1,480	3.7%	1,450	3.5%	3.9%	927	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス住吉	1,006	1,450	1,480	3.9%	1,440	3.6%	4.2%	899	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ四谷三丁目	2,749	4,410	4,510	3.3%	4,360	3.1%	3.5%	3,360	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ八丁堀	4,200	6,570	6,730	3.4%	6,500	3.2%	3.6%	4,690	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス蒲田壱番館	1,069	1,500	1,530	3.6%	1,490	3.4%	3.8%	832	大和不動産鑑定株式会社

	物件名称	取得価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)	収益還元法					原価法	鑑定会社
				直接還元価格(百万円)	直接還元利回り	DCF価格(百万円)	割引率	最終還元利回り	積算価格(百万円)	
	パークアクシス台東根岸	672	1,080	1,100	3.8%	1,070	3.6%	4.0%	606	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス駒込	1,389	2,270	2,330	3.5%	2,250	3.3%	3.7%	1,260	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス板橋本町弐番館	1,859	2,820	2,860	3.7%	2,800	3.5%	3.9%	1,800	大和不動産鑑定株式会社
	芝浦アイランドエアタワー(注2)	7,905	11,300	－	－	11,300	3.2%	5.0%	6,120	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ東品川	6,060	8,730	8,970	3.7%	8,630	3.4%	4.0%	5,440	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ笹塚	2,200	3,050	3,120	3.3%	2,970	3.1%	3.5%	1,410	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス東十条	1,700	2,670	2,730	3.4%	2,600	3.2%	3.6%	926	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ平和台	1,204	1,710	1,740	3.8%	1,700	3.6%	4.0%	1,340	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ目黒タワー	9,000	15,600	16,000	3.3%	15,400	3.1%	3.5%	9,460	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ日本橋水天宮	2,711	4,520	4,620	3.3%	4,410	3.1%	3.5%	1,880	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ銀座イースト	2,269	3,430	3,510	3.3%	3,350	3.1%	3.5%	1,810	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ茅場町	1,105	1,880	1,920	3.3%	1,830	3.1%	3.5%	742	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ本所吾妻橋	1,252	2,140	2,180	3.4%	2,090	3.2%	3.6%	684	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス清澄白河	696	1,060	1,080	3.4%	1,030	3.2%	3.6%	492	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,079	1,580	1,610	3.6%	1,560	3.4%	3.8%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス西巣鴨	1,439	2,170	2,210	3.6%	2,150	3.4%	3.8%	1,370	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス上野	1,389	2,080	2,120	3.6%	2,060	3.4%	3.8%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	1,369	1,890	1,930	3.6%	1,870	3.4%	3.8%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス茅場町	1,809	2,610	2,670	3.5%	2,590	3.3%	3.7%	2,080	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス錦糸町・親水公園	1,369	1,930	1,970	3.7%	1,910	3.5%	3.9%	1,220	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ春日安藤坂	2,670	4,200	4,300	3.3%	4,100	3.1%	3.5%	1,860	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ亀戸	3,020	4,260	4,360	3.4%	4,160	3.2%	3.6%	2,510	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ	1,299	1,850	1,890	3.6%	1,830	3.4%	3.8%	1,340	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス日本橋本町	1,469	2,440	2,500	3.3%	2,410	3.1%	3.5%	1,180	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ西ヶ原ステージ	4,110	5,330	5,270	(注4)	5,350	(注4)	－	3,800	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ愛宕山タワー	8,650	12,300	12,400	3.0%	12,100	2.8%	3.1%	7,520	一般財団法人日本不動産研究所
	パークアクシス芝浦	1,045	1,550	1,580	3.4%	1,510	3.2%	3.6%	1,160	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,570	1,600	3.4%	1,530	3.2%	3.6%	565	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス蒲田ステーションゲート	4,144	5,750	5,850	3.4%	5,650	3.2%	3.6%	2,560	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,251	1,760	1,800	3.3%	1,710	3.1%	3.5%	669	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス押上・隅田公園	1,055	1,550	1,590	3.5%	1,500	3.3%	3.7%	530	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス馬込レジデンス	1,450	1,830	1,850	3.3%	1,810	3.1%	3.4%	1,320	一般財団法人日本不動産研究所
	パークアクシス東上野	1,250	1,680	1,700	3.2%	1,660	3.0%	3.3%	1,050	一般財団法人日本不動産研究所
	パークアクシス東高円寺	2,300	2,810	2,880	3.5%	2,780	3.3%	3.7%	2,270	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ新板橋	1,700	2,140	2,180	3.5%	2,090	3.3%	3.7%	704	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ西新宿	2,400	2,900	2,960	3.4%	2,840	3.2%	3.6%	1,270	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス押上テラス	2,610	3,200	3,270	3.3%	3,120	3.1%	3.5%	1,220	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス池上	1,260	1,570	1,580	3.3%	1,550	3.1%	3.4%	1,270	一般財団法人日本不動産研究所
	パークアクシス赤塚(注3)	2,420	2,720	2,777	3.6%	2,662	3.4%	3.8%	1,340	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ大井町レジデンス	5,807	7,030	7,220	3.2%	6,950	3.0%	3.4%	4,460	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス東陽町・親水公園	6,380	8,000	8,080	3.3%	7,920	3.1%	3.4%	6,750	一般財団法人日本不動産研究所
	パークアクシス菊川ステーションゲート	3,200	3,700	3,780	3.5%	3,670	3.3%	3.7%	2,380	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス木場キャナル　ウエスト	4,660	5,400	5,530	3.4%	5,340	3.2%	3.6%	3,870	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス木場キャナル　イースト	1,830	2,130	2,190	3.4%	2,110	3.2%	3.6%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス菊川	2,410	2,900	2,960	3.4%	2,870	3.2%	3.6%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	1,130	1,580	1,610	4.0%	1,550	3.8%	4.2%	685	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス西船橋	1,020	1,210	1,220	4.1%	1,200	3.9%	4.3%	838	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	1,419	1,920	1,950	4.0%	1,910	3.8%	4.2%	1,040	大和不動産鑑定株式会社

	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）	収益還元法					原価法	鑑定会社
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り	DCF価格（百万円）	割引率	最終還元利回り	積算価格（百万円）	
	パークアクシス千葉新町	1,679	2,270	2,300	4.2%	2,250	4.0%	4.4%	1,370	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス千葉	970	1,250	1,260	4.3%	1,240	4.1%	4.5%	701	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ北松戸	1,200	1,630	1,660	4.3%	1,600	4.1%	4.5%	640	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ武蔵小杉	2,250	3,310	3,380	3.7%	3,230	3.5%	3.9%	1,490	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス横浜反町公園	1,119	1,600	1,630	3.9%	1,590	3.7%	4.1%	777	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス横浜山下町	1,539	2,140	2,170	3.8%	2,120	3.6%	4.0%	1,260	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス大船	2,100	2,630	2,660	4.5%	2,590	4.3%	4.7%	1,560	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス名駅南	2,440	2,610	2,650	4.2%	2,590	4.0%	4.4%	2,500	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス丸の内	1,920	1,810	1,840	4.1%	1,800	3.9%	4.3%	1,670	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス六本松	1,515	1,580	1,610	3.8%	1,540	3.6%	4.0%	1,420	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス博多駅南	1,890	1,980	2,020	3.9%	1,940	3.7%	4.1%	1,570	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス中呉服町	742	1,120	1,140	3.9%	1,090	3.7%	4.1%	838	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス白壁	1,547	2,000	2,020	4.2%	1,990	4.0%	4.4%	1,590	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス仙台	2,320	3,550	3,590	4.6%	3,530	4.4%	4.8%	2,700	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス博多美野島	960	1,240	1,250	4.4%	1,240	4.2%	4.6%	1,640	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス高宮東	605	770	776	4.4%	767	4.2%	4.6%	928	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス札幌植物園前	1,650	2,220	2,240	4.5%	2,210	4.3%	4.7%	1,990	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス新さっぽろ	827	1,100	1,110	4.7%	1,090	4.5%	4.9%	996	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,970	3,030	4.1%	2,940	3.9%	4.3%	2,110	大和不動産鑑定株式会社
	パークキューブ北浜	1,970	2,370	2,410	4.1%	2,350	3.9%	4.3%	1,510	大和不動産鑑定株式会社
	パークアクシス金山WEST	1,770	2,150	2,180	4.0%	2,110	3.8%	4.2%	1,240	JLL森井鑑定株式会社
賃貸住宅合計		322,641	448,290							
	ドーミー京都二条	991	1,470	1,490	4.5%	1,450	4.2%	4.7%	1,190	JLL森井鑑定株式会社
	駿台堀川寮	916	1,390	1,410	4.5%	1,370	4.3%	4.7%	838	JLL森井鑑定株式会社
	立教大学国際交流寮ＲＵＩＤ志木	1,478	2,070	2,100	4.8%	2,040	4.6%	5.0%	724	JLL森井鑑定株式会社
	ドーミー中板橋	1,041	1,540	1,570	4.2%	1,510	4.0%	4.4%	1,010	JLL森井鑑定株式会社
	フィロソフィア西台	1,249	1,790	1,820	4.3%	1,760	4.1%	4.5%	821	JLL森井鑑定株式会社
	ドーミー武蔵小杉	1,152	1,670	1,700	4.5%	1,640	4.3%	4.7%	1,120	JLL森井鑑定株式会社
	アルティス仙台花京院	540	745	750	4.9%	743	4.7%	5.1%	634	大和不動産鑑定株式会社
	アルティス仙台木町通	1,160	1,620	1,630	4.9%	1,620	4.7%	5.1%	1,480	大和不動産鑑定株式会社
	メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	735	900	910	3.7%	889	3.5%	3.8%	(注5) 880	一般財団法人 日本不動産研究所
	ドーミー西荻窪	1,100	1,280	1,310	4.1%	1,270	(注6)	4.3%	1,190	株式会社谷澤総合鑑定所
	グランダ金沢八景	774	903	919	4.2%	886	4.0%	4.4%	453	JLL森井鑑定株式会社
	ドーミー上杉	1,050	1,210	1,220	4.9%	1,190	4.7%	5.1%	1,060	JLL森井鑑定株式会社
	ドーミー小田原	521	603	604	5.0%	602	4.8%	5.2%	605	大和不動産鑑定株式会社
	チサンホテル広島	1,880	1,840	1,830	5.0%	1,840	4.8%	5.2%	1,800	大和不動産鑑定株式会社
	キャンパステラス早稲田	1,810	2,010	2,050	3.8%	1,960	3.6%	4.0%	1,110	JLL森井鑑定株式会社
ホスピタリティ施設合計		16,397	21,041							

総合計	339,038	469,331

（注１）「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

（注２）①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、JLL森井鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

（注３）パークアクシス赤塚における「鑑定評価額」、「直接還元価格」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率55%に相当する金額を記載しています。

（注４）パークキューブ西ヶ原ステージ（定期借地権付建物）について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益（償却前）に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地または建物等の残存価格並びに建物等の撤去費用を現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法である「直接還元法（有期還元法インウッド式）」並びに一定期間の純収益及び復帰価格（有期還元法インウッド式による）の現在価値の総和を求める方法である「ＤＣＦ法」を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく割引率は次のとおりです。

「有期還元法インウッド式割引率」3.9%

「ＤＣＦ法割引率」価格時点から１年目～10年目：3.7%　価格時点から11年目～借地契約満了時点：4.1%

（注５）メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）の「積算価格」は、割合法による価格を記載しています。

（注６）ドーミー西荻窪における「割引率」は、オペレータとの間の定期建物賃貸借契約における解約不可期間を考慮し、次のとおり２期間に区分し査定されています。

初年度～３年度：4.1%、４年度以降:4.2%

（ニ）資本的支出の状況

ａ．資本的支出の予定

2023年８月31日現在保有する不動産等に関し、当期末（2023年８月31日）時点において計画又は実施中の資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

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	既払総額
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	大規模修繕工事	自　2024年２月 至　2026年９月	420	－	－
大川端賃貸棟（大川端駐車場）	東京都中央区	泡消火設備一斉開放弁更新工事（第一期工事）	自　2023年11月 至　2024年２月	97	－	－
		泡消火設備一斉開放弁更新工事（第二期工事）	自　2024年11月 至　2025年２月	180	－	－
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区	大規模修繕工事	自　2023年７月 至　2023年12月	145	－	－
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	大規模修繕工事	自　2023年７月 至　2024年３月	145	－	－
パークアクシス金山ＷＥＳＴ	愛知県名古屋市中区	大規模修繕工事	自　2023年９月 至　2024年２月	135	－	－
大川端賃貸棟（リバーポイントタワー他）	東京都中央区	専有部リノベーション工事	自　2023年９月 至　2024年２月	120	－	－

ｂ．期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は811百万円であり、当期費用に区分された修繕費689百万円と合わせ1,501百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	大規模修繕工事	自　2023年３月 至　2023年８月	111
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	外壁等改修工事	自　2023年３月 至　2023年８月	84
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	外壁等改修工事	自　2022年11月 至　2023年４月	46
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	インターホン設備更新工事	自　2023年３月 至　2023年７月	45
大川端賃貸棟（リバーポイントタワー他）	東京都中央区	専有部リノベーション工事５件	自　2023年３月 至　2023年８月	43
パークアクシス台東根岸	東京都台東区	外壁等改修工事	自　2022年11月 至　2023年８月	38
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	大規模修繕工事	自　2022年11月 至　2023年３月	36
その他の資本的支出			自　2023年３月 至　2023年８月	404
合計				811

c．長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第26期 自　2018年 ９月１日 至　2019年 ２月28日	第27期 自　2019年 ３月１日 至　2019年 ８月31日	第28期 自　2019年 ９月１日 至　2020年 ２月29日	第29期 自　2020年 ３月１日 至　2020年 ８月31日	第30期 自　2020年 ９月１日 至　2021年 ２月28日
当期首積立金残高	3,148	－	－	－	－
当期積立額	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額	3,148	－	－	－	－
次期繰越額	－	－	－	－	－

営業期間	第31期 自　2021年 ３月１日 至　2021年 ８月31日	第32期 自　2021年 ９月１日 至　2022年 ２月28日	第33期 自　2022年 ３月１日 至　2022年 ８月31日	第34期 自　2022年 ９月１日 至　2023年 ２月28日	第35期 自　2023年 ３月１日 至　2023年 ８月31日
当期首積立金残高	－	－	－	－	－
当期積立額	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	－	－	－	－	－

（注）第26期より長期修繕計画のための金銭の積立ては行わないこととしました。

（ホ）テナント等の概要

ａ．賃貸状況の概要

テナント総数	９社	
総賃貸収入（注１）	11,929,115千円	
総賃貸面積（注２）	519,522.53㎡	
総賃貸可能面積（注３）	535,530.55㎡	
最近５年間の稼働率の推移	時点	稼働率（注４）
	2019年２月28日時点	98.1%
	2019年８月31日時点	97.7%
	2020年２月29日時点	98.3%
	2020年８月31日時点	96.3%
	2021年２月28日時点	97.1%
	2021年８月31日時点	96.1%
	2022年２月28日時点	96.9%
	2022年８月31日時点	96.4%
	2023年２月28日時点	97.4%
	2023年８月31日時点	97.0%

（注１）「総賃貸収入」は、2023年３月１日から2023年８月末日までの期間に属する賃貸事業収入を千円未満切捨てで記載しています。

（注２）「総賃貸面積」は、2023年８月末日現在の賃貸住宅におけるマスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積及びホスピタリティ施設における本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。

（注４）「稼働率」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の比率であり、小数第２位を四捨五入しています。

ｂ．稼働率

		物件名称	2023年							
			8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末
			賃貸可能面積(㎡)(注1)	賃貸面積(㎡)(注2)	稼働率(注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
		大川端賃貸棟	43,812.41	41,226.95	94.1%	94.8%	95.4%	95.3%	95.4%	95.9%
		パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,409.12	98.8%	98.8%	100.0%	97.1%	96.4%	96.4%
		パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,598.49	93.9%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%	96.3%
		パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	98.3%	95.9%	87.8%	87.8%	94.4%
		パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,783.65	94.3%	92.0%	100.0%	98.4%	96.3%	100.0%
		パークアクシス白金台	4,704.44	4,575.22	97.3%	100.0%	99.4%	100.0%	97.4%	99.4%
		パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,954.60	98.0%	98.9%	96.5%	95.5%	94.0%	95.4%
		パークアクシス月島	1,383.99	1,333.97	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
		パークアクシス大塚	2,606.37	2,553.06	98.0%	100.0%	95.7%	98.0%	96.0%	95.7%
		パークアクシス南麻布	3,938.14	3,798.48	96.5%	100.0%	98.2%	97.5%	94.2%	94.0%
		パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,834.11	98.1%	97.2%	97.8%	97.8%	98.4%	97.9%
		パークアクシス浜松町	2,426.45	2,303.96	95.0%	94.3%	93.7%	95.5%	96.8%	97.2%
		パークアクシス本郷の杜	3,317.94	3,276.20	98.7%	97.2%	95.8%	94.9%	98.6%	96.9%
		パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,572.91	94.9%	98.5%	96.7%	95.8%	94.7%	95.9%
		パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,891.35	92.1%	97.9%	97.9%	96.2%	94.4%	97.9%
		パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,588.93	96.4%	96.8%	97.4%	96.9%	97.4%	98.4%
		パークアクシス御徒町	1,621.73	1,559.85	96.2%	98.5%	100.0%	95.8%	95.8%	100.0%
		パークキューブ本郷	2,160.12	2,125.04	98.4%	96.6%	95.0%	93.4%	95.0%	95.0%
		パークキューブ神田	3,194.59	3,054.08	95.6%	95.3%	97.0%	99.0%	98.0%	100.0%
		パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,206.00	96.4%	98.7%	100.0%	98.6%	96.3%	97.7%
		パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,857.53	96.1%	97.1%	97.3%	94.4%	92.1%	98.6%
		パークキューブ上野	3,041.61	3,008.15	98.9%	96.6%	98.8%	97.8%	96.0%	94.7%
		パークアクシス目黒本町	1,884.77	1,884.77	100.0%	100.0%	98.6%	98.3%	96.5%	96.5%
		パークアクシス新板橋	4,395.99	4,341.00	98.7%	97.8%	95.1%	97.3%	96.7%	98.9%
		パークアクシス秋葉原	1,346.07	1,186.26	88.1%	97.1%	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%
		パークアクシス東陽町	5,412.40	5,257.25	97.1%	98.6%	97.9%	95.7%	95.7%	97.2%
		パークアクシス滝野川	2,924.75	2,815.61	96.3%	98.2%	98.1%	95.2%	98.1%	98.3%
		パークアクシス浅草橋	3,400.78	3,243.61	95.4%	97.0%	94.7%	95.3%	97.7%	97.0%
		パークアクシス日本橋浜町	6,999.83	6,789.67	97.0%	99.2%	98.5%	98.3%	98.3%	98.6%
		パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,880.74	97.5%	97.5%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
		パークアクシス門前仲町	1,886.39	1,811.14	96.0%	97.5%	97.5%	98.6%	97.5%	98.6%
		パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,047.81	94.9%	93.9%	95.0%	95.0%	96.6%	96.2%
		パークキューブ学芸大学	957.88	957.88	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%
		パークキューブ大井町	1,511.12	1,490.63	98.6%	100.0%	100.0%	93.9%	95.3%	96.9%
		パークアクシス西ヶ原	1,435.83	1,354.78	94.4%	96.0%	96.0%	92.5%	92.6%	94.7%
		パークアクシス錦糸町	2,288.13	2,197.97	96.1%	96.6%	98.5%	100.0%	100.0%	98.3%
		パークアクシス辰巳ステージ	16,474.06	16,164.43	98.1%	97.4%	97.8%	97.3%	96.4%	97.1%
		パークアクシス亀戸	3,986.78	3,960.71	99.3%	96.5%	96.0%	94.4%	98.5%	98.0%
		パークアクシス方南町	1,231.08	1,187.38	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
		パークアクシス板橋	2,567.96	2,534.69	98.7%	97.7%	96.4%	96.1%	98.0%	100.0%
		パークアクシス押上	2,121.29	2,051.06	96.7%	98.1%	100.0%	98.6%	96.1%	97.4%
		パークアクシス高田馬場	1,463.25	1,385.15	94.7%	95.0%	100.0%	94.9%	95.0%	97.7%
		パークアクシス豊洲	25,537.94	25,010.79	97.9%	97.4%	94.4%	93.9%	93.1%	96.7%
		パークアクシス八丁堀	2,416.29	2,416.29	100.0%	97.8%	100.0%	91.4%	91.1%	98.7%
		パークアクシス板橋本町	2,048.31	1,886.26	92.1%	92.3%	96.0%	97.9%	97.9%	97.9%
		パークアクシス住吉	1,785.72	1,760.46	98.6%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	95.6%
		パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,506.33	97.4%	98.7%	99.3%	95.0%	94.8%	94.2%
		パークキューブ八丁堀	5,191.86	5,191.86	100.0%	99.2%	96.6%	97.6%	100.0%	99.2%
		パークアクシス蒲田壱番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	98.6%	98.4%	97.1%	93.4%	96.1%
		パークアクシス台東根岸	1,283.13	1,232.62	96.1%	86.6%	88.5%	90.4%	96.1%	96.1%
		パークアクシス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	91.4%	92.7%	98.0%	95.3%	97.3%
		パークアクシス板橋本町弐番館	3,661.58	3,612.94	98.7%	99.3%	92.6%	92.7%	96.2%	97.4%
		芝浦アイランドエアタワー	17,646.33	16,967.40	96.2%	96.4%	97.2%	95.7%	96.0%	96.6%
		パークキューブ東品川	10,636.67	10,483.23	98.6%	99.6%	97.2%	97.6%	96.4%	97.3%
		パークキューブ笹塚	2,416.00	2,274.02	94.1%	99.1%	97.5%	96.6%	97.4%	97.5%
		パークアクシス東十条	2,893.54	2,893.54	100.0%	100.0%	96.5%	90.7%	95.0%	97.4%
		パークキューブ平和台	2,656.00	2,479.11	93.3%	93.4%	100.0%	100.0%	97.0%	97.0%
		パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,723.56	94.8%	95.5%	94.7%	95.1%	94.0%	93.7%
		パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,070.41	96.1%	96.1%	94.4%	93.9%	93.2%	93.7%

		物件名称	2023年							
			8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末
			賃貸可能面積(㎡)(注1)	賃貸面積(㎡)(注2)	稼働率(注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
		パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,318.24	98.8%	96.3%	95.8%	94.6%	100.0%	98.5%
		パークキューブ茅場町	1,695.06	1,695.06	100.0%	93.3%	93.3%	86.8%	86.8%	96.8%
		パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,187.38	97.6%	97.6%	98.7%	93.9%	96.3%	100.0%
		パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,105.03	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%
		パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,543.08	98.3%	96.7%	98.3%	98.3%	93.3%	92.7%
		パークアクシス西巣鴨	2,326.32	2,326.32	100.0%	100.0%	97.7%	94.2%	96.5%	98.7%
		パークアクシス上野	1,992.29	1,950.68	97.9%	100.0%	96.7%	94.2%	96.2%	98.7%
		パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	1,890.20	1,864.14	98.6%	100.0%	98.6%	96.5%	98.6%	95.8%
		パークアクシス茅場町	2,355.07	2,355.07	100.0%	98.3%	92.8%	94.5%	90.5%	94.3%
		パークアクシス 錦糸町・親水公園	2,085.62	2,059.32	98.7%	98.5%	98.5%	97.2%	100.0%	98.7%
		パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,425.13	95.6%	97.7%	95.7%	97.0%	95.8%	93.1%
		パークキューブ亀戸	4,442.09	4,356.38	98.1%	99.4%	97.2%	96.9%	97.2%	100.0%
		パークアクシス 新御徒町Ｅａｓｔ	1,847.01	1,744.75	94.5%	91.7%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%
		パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,761.02	97.4%	98.4%	98.4%	97.8%	97.8%	94.4%
		パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,169.66	97.3%	96.2%	97.3%	95.6%	94.9%	94.8%
		パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,172.88	97.4%	97.2%	98.7%	95.9%	96.4%	97.6%
		パークアクシス芝浦	1,273.60	1,273.60	100.0%	100.0%	98.0%	89.8%	93.9%	97.1%
		パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	100.0%	98.3%	96.4%	100.0%	100.0%
		パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,463.55	97.4%	96.2%	97.5%	95.8%	98.4%	99.5%
		パークアクシス 錦糸町レジデンス	1,793.33	1,699.81	94.8%	100.0%	97.7%	96.3%	96.3%	100.0%
		パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,558.33	96.8%	100.0%	98.4%	95.5%	98.4%	100.0%
		パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,537.54	94.8%	93.8%	93.9%	96.8%	100.0%	100.0%
		パークアクシス東上野	1,460.10	1,357.78	93.0%	91.7%	95.2%	97.0%	100.0%	100.0%
		パークアクシス東高円寺	2,679.96	2,585.16	96.5%	93.2%	98.7%	97.7%	96.8%	99.1%
		パークキューブ新板橋	1,930.12	1,930.12	100.0%	100.0%	97.4%	96.1%	97.4%	96.0%
		パークキューブ西新宿	1,809.56	1,809.56	100.0%	98.5%	95.7%	98.5%	100.0%	98.4%
		パークアクシス押上テラス	2,498.08	2,431.15	97.3%	97.9%	98.3%	97.1%	94.9%	95.6%
		パークアクシス池上	1,391.34	1,333.02	95.8%	92.9%	100.0%	98.1%	96.1%	100.0%
		パークアクシス赤塚	2,403.67	2,389.83	99.4%	97.7%	96.0%	96.5%	97.1%	97.6%
		パークキューブ 大井町レジデンス	4,271.17	4,231.15	99.1%	100.0%	99.1%	97.6%	96.2%	97.2%
		パークアクシス 東陽町・親水公園	7,254.57	7,109.00	98.0%	97.8%	97.7%	96.7%	98.4%	100.0%
		パークアクシス 菊川ステーションゲート	3,411.32	3,411.32	100.0%	100.0%	99.2%	97.7%	97.7%	99.3%
		パークアクシス 木場キャナル　ウエスト	4,430.50	4,259.79	96.1%	93.6%	94.8%	92.4%	94.3%	97.4%
		パークアクシス 木場キャナル　イースト	1,830.46	1,830.46	100.0%	98.3%	96.9%	93.9%	93.6%	100.0%
		パークアクシス菊川	2,595.60	2,509.11	96.7%	96.5%	98.5%	97.3%	97.5%	96.5%
	東京23区小計		402,387.80	390,011.81	96.9%	97.1%	96.9%	96.0%	96.1%	97.0%
		パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	2,955.29	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
		パークアクシス西船橋	2,074.35	2,044.05	98.5%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,658.77	98.2%	99.1%	100.0%	98.1%	96.3%	98.3%
		パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,211.20	96.8%	96.8%	96.8%	95.0%	92.0%	96.0%
		パークアクシス千葉	2,270.32	2,195.10	96.7%	97.8%	97.8%	96.7%	96.7%	98.9%
		パークキューブ北松戸	2,358.66	2,218.66	94.1%	94.9%	97.5%	95.8%	98.3%	100.0%
		パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	3,057.36	100.0%	98.5%	97.8%	99.2%	100.0%	99.2%
		パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,650.19	98.1%	96.6%	92.3%	91.8%	93.8%	94.7%
		パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,201.76	94.7%	96.5%	96.0%	91.7%	93.9%	98.1%
		パークアクシス大船	4,752.68	4,620.96	97.2%	97.2%	98.4%	97.4%	97.5%	97.4%
	その他東京圏小計　(注4)		27,628.81	26,813.34	97.0%	97.6%	97.9%	96.9%	96.9%	98.0%
		パークアクシス名駅南	5,565.13	5,109.31	91.8%	89.5%	88.6%	92.6%	95.2%	96.8%
		パークアクシス丸の内	3,821.75	3,619.88	94.7%	95.3%	94.7%	96.2%	94.3%	96.1%
		パークアクシス六本松	3,473.67	3,280.08	94.4%	98.2%	98.9%	97.9%	98.3%	100.0%
		パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,644.99	99.5%	99.3%	97.8%	94.2%	95.2%	99.5%
		パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,587.01	95.5%	97.3%	96.4%	96.4%	97.3%	99.1%
		パークアクシス白壁	4,735.89	4,668.12	98.6%	97.9%	97.3%	95.5%	96.4%	96.4%
		パークアクシス仙台	8,843.17	8,498.18	96.1%	97.8%	96.5%	96.2%	97.3%	98.7%
		パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,461.85	100.0%	100.0%	95.7%	97.3%	96.2%	100.0%
		パークアクシス高宮東	2,289.21	2,252.79	98.4%	98.7%	94.4%	95.6%	94.1%	97.0%
		パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,570.04	96.5%	96.6%	96.6%	95.3%	94.5%	97.0%
		パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,513.82	94.2%	94.2%	96.6%	95.4%	95.3%	95.1%
		パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,498.94	90.8%	91.8%	89.3%	88.9%	93.7%	92.2%
		パークキューブ北浜	4,683.33	4,488.07	95.8%	97.6%	97.0%	95.2%	99.2%	100.0%

	物件名称	2023年							
		8月末			7月末	6月末	5月末	4月末	3月末
		賃貸可能面積(㎡)(注1)	賃貸面積(㎡)(注2)	稼働率(注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
	パークアクシス金山WEST	4,795.13	4,562.17	95.1%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%
地方主要都市小計 (注5)		65,571.81	62,755.25	95.7%	96.3%	95.4%	95.1%	96.0%	97.7%
賃貸住宅合計		495,588.42	479,580.40	96.8%	97.0%	96.7%	96.0%	96.1%	97.2%
	ドーミー芦屋	－	－	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー京都二条	3,492.88	3,492.88	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	駿台堀川寮	2,793.71	2,793.71	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	立教大学国際交流寮 ＲＵＩＤ志木	3,061.89	3,061.89	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー中板橋	2,439.17	2,439.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	フィロソフィア西台	2,969.25	2,969.25	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー武蔵小杉	3,017.34	3,017.34	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	アルティス仙台花京院	2,234.24	2,234.24	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	アルティス仙台木町通	4,864.04	4,864.04	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	メディカルホームグランダ 三軒茶屋（底地）	－	－	－	－	－	－	－	－
	ドーミー西荻窪	1,616.52	1,616.52	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	グランダ金沢八景	1,826.29	1,826.29	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー上杉	3,151.56	3,151.56	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ドーミー小田原	2,452.14	2,452.14	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	チサンホテル広島	4,275.59	4,275.59	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	キャンパステラス早稲田	1,747.51	1,747.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホスピタリティ施設合計		39,942.13	39,942.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ポートフォリオ全体		535,530.55	519,522.53	97.0%	97.2%	97.0%	96.3%	96.4%	97.4%

（注１）「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）及びパークアクシス赤塚（同55%）については、各物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

（注２）「賃貸住宅」における「賃貸面積」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。「ホスピタリティ施設」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお芝浦アイランドエアタワー及びパークアクシス赤塚については、各物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

（注３）「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第２位を四捨五入しています。

（注４）「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県の１都３県を指します。

（注５）「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

（ヘ）主要な運用資産の概要

本投資法人が当期末（2023年８月31日）時点で保有する運用資産のうちに、第35期総賃料収入の合計の10%以上を占める物件はありません。

（ト）主要なテナントの概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末（2023年８月31日）時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記事項
三井不動産レジデンシャルリース株式会社・不動産業	大川端賃貸棟　(注5)	41,226.95	184	2,195,685	2024年５月31日	なし
	パークアクシス学芸大学	2,409.12	184	111,785	2023年11月30日	なし
	パークアクシス渋谷神南	2,598.49	184	171,005	2023年11月30日	なし
	パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	184	93,706	2023年11月30日	なし
	パークアクシス神楽坂ステージ	1,783.65	184	90,214	2024年３月31日	なし
	パークアクシス白金台	4,575.22	184	300,889	2024年４月30日	なし
	パークアクシス文京ステージ	5,954.60	184	286,609	2024年４月30日	なし
	パークアクシス月島	1,333.97	184	68,633	2024年４月30日	なし
	パークアクシス大塚	2,553.06	184	111,544	2024年４月30日	なし
	パークアクシス南麻布	3,798.48	184	207,371	2024年８月31日	なし
	パークアクシス日本橋ステージ	9,834.11	184	474,518	2024年８月31日	なし
	パークアクシス浜松町	2,303.96	184	122,580	2024年８月31日	なし
	パークアクシス本郷の杜	3,276.20	184	187,564	2024年８月31日	なし
	パークアクシス溜池山王	2,572.91	184	163,622	2024年８月31日	なし
	パークアクシス六本木檜町公園	1,891.35	184	119,492	2024年８月31日	なし
	パークアクシス御茶ノ水ステージ	11,588.93	184	635,429	2024年８月31日	なし
	パークアクシス御徒町	1,559.85	184	72,613	2024年８月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,125.04	184	115,173	2024年８月31日	なし
	パークキューブ神田	3,054.08	184	164,882	2024年８月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,206.00	184	125,109	2024年５月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,857.53	184	173,102	2024年８月31日	なし
	パークキューブ上野	3,008.15	184	139,639	2024年８月31日	なし
	パークアクシス目黒本町	1,884.77	184	96,119	2024年４月30日	なし
	パークアクシス新板橋	4,341.00	184	183,311	2024年４月30日	なし
	パークアクシス秋葉原	1,186.26	184	68,897	2024年９月30日	なし
	パークアクシス東陽町	5,257.25	184	238,343	2024年９月30日	なし
	パークアクシス滝野川	2,815.61	184	122,377	2024年９月30日	なし
	パークアクシス浅草橋	3,243.61	184	183,443	2024年９月30日	なし
	パークアクシス日本橋浜町	6,789.67	184	330,710	2024年３月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,880.74	184	108,803	2024年３月31日	なし
	パークアクシス門前仲町	1,811.14	184	99,145	2024年３月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,047.81	184	216,898	2024年３月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	957.88	184	49,336	2024年３月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,490.63	184	85,681	2024年５月31日	なし
	パークアクシス西ヶ原	1,354.78	184	59,843	2023年11月30日	なし
	パークアクシス錦糸町	2,197.97	184	112,801	2023年11月30日	なし
	パークアクシス辰巳ステージ	16,164.43	184	644,236	2023年11月30日	なし
	パークアクシス亀戸	3,960.71	184	175,714	2023年11月30日	なし
	パークアクシス方南町	1,187.38	184	55,639	2023年11月30日	なし
	パークアクシス板橋	2,534.69	184	113,834	2023年11月30日	なし
	パークアクシス押上	2,051.06	184	95,722	2023年11月30日	なし
	パークアクシス高田馬場	1,385.15	184	79,424	2023年11月30日	なし
	パークアクシス豊洲	25,010.79	184	1,159,713	2023年11月30日	なし
	パークアクシス八丁堀	2,416.29	184	129,082	2024年１月31日	なし
	パークアクシス板橋本町	1,886.26	184	77,145	2024年１月31日	なし
	パークアクシス住吉	1,760.46	184	81,710	2024年１月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,506.33	184	196,985	2024年３月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	5,191.86	184	295,270	2024年５月31日	なし
	パークアクシス蒲田壱番館	1,721.28	184	74,602	2024年２月29日	なし
	パークアクシス台東根岸	1,232.62	184	54,681	2024年２月29日	なし
	パークアクシス駒込	1,979.51	184	100,025	2024年２月29日	なし
	パークアクシス板橋本町弐番館	3,612.94	184	146,356	2024年２月29日	なし
	芝浦アイランドエアタワー	16,529.32	184	906,869	2023年12月31日	なし
	パークキューブ東品川	10,483.23	184	438,525	2024年７月31日	なし
	パークキューブ笹塚	2,274.02	184	136,969	2024年９月30日	なし
	パークアクシス東十条	2,893.54	184	120,400	2024年１月31日	なし
	パークキューブ平和台	2,479.11	184	91,026	2024年10月31日	なし

テナント名称・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記事項
三井不動産レジデンシャルリース株式会社・不動産業	パークキューブ目黒タワー	11,723.56	184	678,553	2023年12月31日	なし
	パークキューブ日本橋水天宮	4,070.41	184	188,313	2024年２月29日	なし
	パークキューブ銀座イースト	3,318.24	184	149,072	2024年２月29日	なし
	パークキューブ茅場町	1,695.06	184	75,622	2024年２月29日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,187.38	184	95,219	2024年２月29日	なし
	パークアクシス清澄白河	1,105.03	184	49,495	2024年２月29日	なし
	パークアクシス浅草橋二丁目	1,543.08	184	77,415	2024年２月29日	なし
	パークアクシス西巣鴨	2,326.32	184	104,637	2024年２月29日	なし
	パークアクシス上野	1,950.68	184	100,044	2024年２月29日	なし
	パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	1,864.14	184	92,797	2024年２月29日	なし
	パークアクシス茅場町	2,355.07	184	119,456	2024年２月29日	なし
	パークアクシス錦糸町・親水公園	2,059.32	184	98,349	2024年３月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,425.13	184	176,918	2024年６月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,356.38	184	193,112	2024年７月31日	なし
	パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ	1,744.75	184	87,345	2024年９月30日	なし
	パークアクシス日本橋本町	1,761.02	184	101,246	2024年９月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,169.66	184	833,012	2024年３月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	8,172.88	184	506,440	2024年３月31日	なし
	パークアクシス芝浦	1,273.60	184	70,783	2024年３月31日	なし
	パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	184	72,214	2024年３月31日	なし
	パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,463.55	184	246,755	2024年４月30日	なし
	パークアクシス錦糸町レジデンス	1,699.81	184	79,084	2024年４月30日	なし
	パークアクシス押上・隅田公園	1,558.33	184	75,125	2024年４月30日	なし
	パークアクシス馬込レジデンス	1,537.54	184	74,933	2024年４月30日	なし
	パークアクシス東上野	1,357.78	184	71,818	2024年４月30日	なし
	パークアクシス東高円寺	2,585.16	184	128,231	2024年４月30日	なし
	パークキューブ新板橋	1,930.12	184	96,381	2024年３月31日	なし
	パークキューブ西新宿	1,809.56	184	125,141	2024年９月30日	なし
	パークアクシス押上テラス	2,431.15	184	131,464	2024年４月30日	なし
	パークアクシス池上	1,333.02	184	66,472	2024年４月30日	なし
	パークアクシス赤塚	2,389.83	184	121,087	2024年５月31日	なし
	パークキューブ大井町レジデンス	4,231.15	184	282,449	2024年４月30日	なし
	パークアクシス東陽町・親水公園	7,109.00	184	332,558	2024年４月30日	なし
	パークアクシス 菊川ステーションゲート	3,411.32	184	169,199	2024年６月30日	なし
	パークアクシス 木場キャナル　ウエスト	4,259.79	184	225,213	2024年６月30日	なし
	パークアクシス 木場キャナル　イースト	1,830.46	184	94,293	2024年６月30日	なし
	パークアクシス菊川	2,509.11	184	127,730	2024年４月30日	なし
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	2,955.29	184	90,742	2024年８月31日	なし
	パークアクシス西船橋	2,044.05	184	72,948	2024年３月31日	なし
	パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,658.77	184	107,097	2024年２月29日	なし
	パークアクシス千葉新町	3,211.20	184	137,533	2024年２月29日	なし
	パークアクシス千葉	2,195.10	184	83,372	2024年２月29日	なし
	パークキューブ北松戸	2,218.66	184	98,911	2024年９月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	184	159,290	2024年９月30日	なし
	パークアクシス横浜反町公園	1,650.19	184	83,862	2024年２月29日	なし
	パークアクシス横浜山下町	2,201.76	184	106,332	2024年９月30日	なし
	パークアクシス大船	4,620.96	184	162,205	2024年４月30日	なし
	パークアクシス名駅南	5,109.31	184	154,884	2024年８月31日	なし
	パークアクシス丸の内	3,619.88	184	112,101	2024年９月30日	なし
	パークアクシス六本松	3,280.08	184	95,515	2024年９月30日	なし
	パークアクシス博多駅南	4,644.99	184	124,383	2024年９月30日	なし
	パークアクシス中呉服町	2,587.01	184	74,748	2023年11月30日	なし
	パークアクシス白壁	4,668.12	184	125,775	2023年11月30日	なし
	パークアクシス仙台	8,498.18	184	236,503	2023年11月30日	なし
	パークアクシス博多美野島	3,461.85	184	88,758	2023年11月30日	なし
	パークアクシス高宮東	2,252.79	184	55,898	2023年11月30日	なし
	パークアクシス札幌植物園前	7,570.04	184	162,749	2023年11月30日	なし
	パークアクシス新さっぽろ	3,513.82	184	79,055	2024年２月29日	なし
	パークアクシスうつぼ公園	4,498.94	184	170,373	2024年２月29日	なし
	パークキューブ北浜	4,488.07	184	136,572	2024年７月31日	なし
	パークアクシス金山WEST	4,562.17	184	118,571	2024年９月30日	なし
合計		479,142.32		22,417,010		

（注１）「テナント名称・業種」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

（注２）「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で当期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）及びパークアクシス赤塚（同55%）については、各物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。

（注３）「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が当期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入（賃料・共益費・施設利用料の合計）を「当期中の運用日数」で除して365を乗じることにより算出し、千円未満を切捨てにより記載しています。

（注４）各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の３ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に１年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクシス学芸大学、パークアクシス渋谷神南及びパークアクシス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は６ヶ月前までになされる必要があります。

（注５）大川端賃貸棟のうち大川端駐車場に係るマスターリース契約の契約満了日は、2024年３月31日となっています。

（注６）芝浦アイランドエアタワー以外の物件については、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、マスターリース会社から収受しており、芝浦アイランドエアタワーについては、マスターリース会社が留保しています。

（チ）個別資産の収益状況

当期における個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸ＮＯＩは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	大川端賃貸棟	パークアクシス学芸大学	パークアクシス渋谷神南	パークアクシス青山骨董通り
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	1,120,846	56,352	86,205	47,238
その他賃貸事業収入	46,693	2,171	2,833	2,639
不動産賃貸事業収益合計　Ａ	1,167,540	58,523	89,038	49,877
公租公課	86,759	3,307	4,374	2,478
諸経費	283,017	12,457	14,229	10,220
（うち物件管理委託費）	163,231	5,600	9,109	4,592
（うち修繕費）	55,251	4,637	3,022	3,237
（うち信託報酬）	1,663	442	－	－
（うち水道光熱費）	25,181	586	688	508
（うち保険料）	4,176	164	175	112
（うちテナント募集関係費）	8,160	570	1,127	1,573
（うちその他賃貸事業費用）	25,352	454	105	196
減価償却費	224,354	8,030	9,312	5,364
不動産賃貸事業費用合計　Ｂ	594,131	23,794	27,916	18,063
不動産賃貸事業損益　Ａ－Ｂ	573,408	34,728	61,122	31,814
賃貸ＮＯＩ	797,763	42,758	70,435	37,178

	パークアクシス神楽坂ステージ	パークアクシス白金台	パークアクシス文京ステージ	パークアクシス月島
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	45,478	151,681	144,482	34,598
その他賃貸事業収入	2,351	8,355	7,137	1,655
不動産賃貸事業収益合計　Ａ	47,829	160,037	151,619	36,253
公租公課	2,341	7,243	5,943	1,658
諸経費	10,425	25,461	28,314	6,285
（うち物件管理委託費）	4,765	14,338	14,160	4,021
（うち修繕費）	3,886	3,941	9,427	1,299
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	326	2,871	796	336
（うち保険料）	119	276	283	74
（うちテナント募集関係費）	992	906	3,555	482
（うちその他賃貸事業費用）	334	3,126	91	72
減価償却費	5,472	15,329	14,297	3,692
不動産賃貸事業費用合計　Ｂ	18,239	48,034	48,556	11,636
不動産賃貸事業損益　Ａ－Ｂ	29,589	112,002	103,063	24,617
賃貸ＮＯＩ	35,062	127,332	117,360	28,309

	パークアクシス大塚	パークアクシス南麻布	パークアクシス日本橋ステージ	パークアクシス浜松町
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	56,230	104,537	239,209	61,794
その他賃貸事業収入	2,937	7,091	12,285	3,990
不動産賃貸事業収益合計　A	59,168	111,629	251,494	65,784
公租公課	2,649	5,566	11,348	3,019
諸経費	9,913	17,485	41,900	13,129
（うち物件管理委託費）	5,193	10,759	26,227	6,107
（うち修繕費）	2,917	2,970	7,091	3,369
（うち信託報酬）	－	441	442	442
（うち水道光熱費）	436	678	2,860	457
（うち保険料）	127	253	607	153
（うちテナント募集関係費）	1,135	1,670	3,531	1,033
（うちその他賃貸事業費用）	101	713	1,139	1,566
減価償却費	6,453	10,552	24,848	6,362
不動産賃貸事業費用合計　B	19,015	33,604	78,097	22,512
不動産賃貸事業損益　A－B	40,152	78,025	173,397	43,272
賃貸ＮＯＩ	46,606	88,577	198,245	49,635

	パークアクシス本郷の杜	パークアクシス溜池山王	パークアクシス六本木檜町公園	パークアクシス御茶ノ水ステージ
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	94,553	82,483	60,237	320,325
その他賃貸事業収入	3,595	4,162	2,889	16,008
不動産賃貸事業収益合計　A	98,148	86,646	63,127	336,334
公租公課	4,244	4,323	4,305	15,267
諸経費	14,493	15,595	10,561	60,573
（うち物件管理委託費）	9,190	8,730	6,020	34,212
（うち修繕費）	2,463	3,770	2,885	14,198
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	1,081	694	419	4,825
（うち保険料）	207	176	128	679
（うちテナント募集関係費）	1,341	1,856	897	4,772
（うちその他賃貸事業費用）	209	366	209	1,884
減価償却費	10,242	10,009	6,269	32,276
不動産賃貸事業費用合計　B	28,980	29,928	21,136	108,116
不動産賃貸事業損益　A－B	69,168	56,718	41,991	228,217
賃貸ＮＯＩ	79,410	66,728	48,261	260,493

	パークアクシス御徒町	パークキューブ本郷	パークキューブ神田	パークキューブ市ヶ谷
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	36,605	58,060	83,119	63,069
その他賃貸事業収入	434	2,263	4,209	1,866
不動産賃貸事業収益合計　A	37,039	60,323	87,328	64,935
公租公課	1,795	2,474	3,793	2,793
諸経費	7,333	11,916	17,286	10,570
（うち物件管理委託費）	3,817	5,255	9,588	6,582
（うち修繕費）	2,670	4,580	4,665	1,772
（うち信託報酬）	－	442	442	442
（うち水道光熱費）	302	514	1,159	705
（うち保険料）	92	139	172	122
（うちテナント募集関係費）	355	888	1,169	602
（うちその他賃貸事業費用）	95	95	89	342
減価償却費	4,680	5,083	7,910	5,272
不動産賃貸事業費用合計　B	13,809	19,474	28,990	18,635
不動産賃貸事業損益　A－B	23,230	40,849	58,337	46,300
賃貸ＮＯＩ	27,910	45,932	66,248	51,572

	パークキューブ浅草田原町	パークキューブ上野	パークアクシス目黒本町	パークアクシス新板橋
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	87,262	70,393	48,454	92,409
その他賃貸事業収入	7,016	2,573	2,277	4,762
不動産賃貸事業収益合計　A	94,279	72,966	50,732	97,171
公租公課	4,477	3,251	2,462	5,344
諸経費	18,363	14,748	7,819	19,164
（うち物件管理委託費）	8,080	7,925	4,907	9,424
（うち修繕費）	6,775	3,947	1,970	6,284
（うち信託報酬）	442	442	－	－
（うち水道光熱費）	823	740	329	1,282
（うち保険料）	204	160	151	317
（うちテナント募集関係費）	1,820	1,399	337	1,736
（うちその他賃貸事業費用）	218	132	123	120
減価償却費	9,231	6,911	6,551	15,746
不動産賃貸事業費用合計　B	32,072	24,912	16,833	40,256
不動産賃貸事業損益　A－B	62,206	48,054	33,898	56,915
賃貸ＮＯＩ	71,437	54,966	40,450	72,662

	パークアクシス秋葉原	パークアクシス東陽町	パークアクシス滝野川	パークアクシス浅草橋
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	34,731	120,151	61,691	92,475
その他賃貸事業収入	1,516	4,954	3,981	6,790
不動産賃貸事業収益合計　A	36,247	125,105	65,673	99,265
公租公課	1,475	6,112	3,276	4,520
諸経費	5,581	22,723	10,412	16,688
（うち物件管理委託費）	3,628	11,932	5,946	9,843
（うち修繕費）	1,209	6,559	2,580	4,192
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	288	1,334	611	898
（うち保険料）	88	393	158	226
（うちテナント募集関係費）	289	2,040	1,091	1,160
（うちその他賃貸事業費用）	78	462	23	366
減価償却費	6,184	23,659	10,220	12,564
不動産賃貸事業費用合計　B	13,240	52,495	23,910	33,773
不動産賃貸事業損益　A－B	23,007	72,610	41,763	65,492
賃貸ＮＯＩ	29,191	96,269	51,983	78,056

	パークアクシス日本橋浜町	パークキューブ代々木富ヶ谷	パークアクシス門前仲町	パークキューブ板橋本町
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	166,714	54,848	49,980	109,340
その他賃貸事業収入	7,120	1,365	4,048	6,155
不動産賃貸事業収益合計　A	173,834	56,214	54,029	115,496
公租公課	7,718	2,624	2,277	6,360
諸経費	25,708	9,182	11,256	26,437
（うち物件管理委託費）	15,715	6,135	6,426	10,960
（うち修繕費）	4,724	1,466	3,261	11,279
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	2,341	471	503	1,028
（うち保険料）	384	125	130	386
（うちテナント募集関係費）	1,811	245	761	2,340
（うちその他賃貸事業費用）	730	737	172	442
減価償却費	21,400	10,328	6,067	21,388
不動産賃貸事業費用合計　B	54,827	22,134	19,601	54,186
不動産賃貸事業損益　A－B	119,007	34,079	34,427	61,309
賃貸ＮＯＩ	140,407	44,407	40,494	82,698

	パークキューブ学芸大学	パークキューブ大井町	パークアクシス西ヶ原	パークアクシス錦糸町
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	24,871	43,192	30,167	56,864
その他賃貸事業収入	1,244	2,257	3,136	2,407
不動産賃貸事業収益合計　A	26,115	45,450	33,304	59,272
公租公課	1,474	1,864	2,038	2,418
諸経費	5,036	6,948	10,438	9,500
（うち物件管理委託費）	3,245	4,931	3,490	5,608
（うち修繕費）	1,119	653	4,976	2,523
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	202	349	731	429
（うち保険料）	63	96	100	133
（うちテナント募集関係費）	320	733	916	591
（うちその他賃貸事業費用）	85	184	223	214
減価償却費	3,721	7,485	5,946	8,321
不動産賃貸事業費用合計　B	10,231	16,298	18,423	20,240
不動産賃貸事業損益　A－B	15,883	29,151	14,881	39,031
賃貸ＮＯＩ	19,604	36,637	20,827	47,353

	パークアクシス辰巳ステージ	パークアクシス亀戸	パークアクシス方南町	パークアクシス板橋
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	324,766	88,579	28,048	57,384
その他賃貸事業収入	17,048	5,554	1,194	2,538
不動産賃貸事業収益合計　A	341,814	94,133	29,243	59,923
公租公課	18,015	4,276	1,420	3,302
諸経費	54,724	18,937	5,414	11,796
（うち物件管理委託費）	30,372	9,412	3,373	5,859
（うち修繕費）	13,834	5,934	1,320	4,248
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	4,219	1,093	298	447
（うち保険料）	904	287	83	156
（うちテナント募集関係費）	3,730	1,600	134	928
（うちその他賃貸事業費用）	1,664	609	204	157
減価償却費	49,979	14,804	5,667	10,074
不動産賃貸事業費用合計　B	122,718	38,018	12,503	25,174
不動産賃貸事業損益　A－B	219,095	56,114	16,740	34,749
賃貸ＮＯＩ	269,074	70,919	22,407	44,824

	パークアクシス押上	パークアクシス高田馬場	パークアクシス豊洲	パークアクシス八丁堀
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	48,254	40,038	584,622	65,071
その他賃貸事業収入	1,758	2,407	33,495	3,659
不動産賃貸事業収益合計　A	50,013	42,446	618,117	68,731
公租公課	2,518	1,888	27,231	3,431
諸経費	7,987	8,923	138,561	11,970
（うち物件管理委託費）	5,029	4,636	77,347	6,353
（うち修繕費）	1,519	2,977	30,137	3,001
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	504	352	15,019	721
（うち保険料）	142	93	1,428	171
（うちテナント募集関係費）	467	735	11,280	1,315
（うちその他賃貸事業費用）	324	128	3,348	407
減価償却費	8,476	5,806	94,631	10,795
不動産賃貸事業費用合計　B	18,982	16,618	260,424	26,197
不動産賃貸事業損益　A－B	31,031	25,827	357,693	42,533
賃貸ＮＯＩ	39,507	31,633	452,325	53,329

	パークアクシス板橋本町	パークアクシス住吉	パークキューブ四谷三丁目	パークキューブ八丁堀
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	38,890	41,190	99,302	148,848
その他賃貸事業収入	2,312	2,454	5,476	8,561
不動産賃貸事業収益合計　A	41,202	43,645	104,778	157,410
公租公課	2,493	2,407	5,645	6,822
諸経費	7,859	8,440	21,617	28,711
（うち物件管理委託費）	4,331	5,103	11,105	14,622
（うち修繕費）	2,412	1,662	6,555	5,572
（うち信託報酬）	－	－	442	－
（うち水道光熱費）	470	372	905	5,413
（うち保険料）	123	130	271	318
（うちテナント募集関係費）	491	650	2,096	2,128
（うちその他賃貸事業費用）	28	521	240	655
減価償却費	8,578	8,336	17,528	20,814
不動産賃貸事業費用合計　B	18,930	19,184	44,790	56,349
不動産賃貸事業損益　A－B	22,271	24,460	59,988	101,061
賃貸ＮＯＩ	30,850	32,797	77,516	121,876

	パークアクシス蒲田壱番館	パークアクシス台東根岸	パークアクシス駒込	パークアクシス板橋本町弐番館
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	37,607	27,565	50,423	73,779
その他賃貸事業収入	2,069	2,352	2,304	4,484
不動産賃貸事業収益合計　A	39,676	29,917	52,728	78,263
公租公課	2,094	1,561	2,500	4,502
諸経費	8,303	63,128	10,834	18,320
（うち物件管理委託費）	4,166	3,761	4,919	8,489
（うち修繕費）	2,525	58,086	4,580	6,588
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	302	487	837	922
（うち保険料）	93	90	107	276
（うちテナント募集関係費）	1,030	422	344	1,847
（うちその他賃貸事業費用）	186	281	46	196
減価償却費	6,642	5,668	8,333	14,453
不動産賃貸事業費用合計　B	17,040	70,359	21,668	37,276
不動産賃貸事業損益　A－B	22,636	△40,441	31,059	40,987
賃貸ＮＯＩ	29,278	△34,772	39,393	55,441

	芝浦アイランドエアタワー	パークキューブ東品川	パークキューブ笹塚	パークアクシス東十条
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	471,473	221,064	69,047	60,694
その他賃貸事業収入	26,406	13,724	3,479	3,407
不動産賃貸事業収益合計　A	497,880	234,789	72,526	64,102
公租公課	21,879	11,738	3,720	3,118
諸経費	211,988	42,958	15,225	12,418
（うち物件管理委託費）	78,094	22,354	7,743	6,185
（うち修繕費）	35,838	11,975	4,446	4,468
（うち信託報酬）	538	427	－	－
（うち水道光熱費）	23,339	2,361	1,265	494
（うち保険料）	985	611	158	149
（うちテナント募集関係費）	5,513	3,860	1,320	957
（うちその他賃貸事業費用）	67,678	1,368	291	163
減価償却費	70,471	34,801	10,424	11,593
不動産賃貸事業費用合計　B	304,339	89,498	29,370	27,131
不動産賃貸事業損益　A－B	193,540	145,290	43,155	36,971
賃貸ＮＯＩ	264,012	180,092	53,580	48,565

	パークキューブ平和台	パークキューブ目黒タワー	パークキューブ日本橋水天宮	パークキューブ銀座イースト
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	45,887	342,065	94,930	75,149
その他賃貸事業収入	2,298	14,049	7,815	4,881
不動産賃貸事業収益合計　A	48,185	356,115	102,746	80,030
公租公課	2,722	18,255	4,372	3,801
諸経費	9,745	62,101	19,166	15,421
（うち物件管理委託費）	5,125	37,996	8,470	7,361
（うち修繕費）	3,193	8,016	5,662	4,538
（うち信託報酬）	－	－	430	430
（うち水道光熱費）	493	6,584	879	847
（うち保険料）	135	974	261	216
（うちテナント募集関係費）	466	5,910	2,856	1,550
（うちその他賃貸事業費用）	330	2,619	606	477
減価償却費	8,704	54,174	12,685	10,696
不動産賃貸事業費用合計　B	21,172	134,531	36,224	29,920
不動産賃貸事業損益　A－B	27,013	221,583	66,521	50,110
賃貸ＮＯＩ	35,718	275,757	79,207	60,807

	パークキューブ茅場町	パークキューブ本所吾妻橋	パークアクシス清澄白河	パークアクシス浅草橋二丁目
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	38,121	48,001	24,951	39,025
その他賃貸事業収入	2,105	2,597	1,157	1,404
不動産賃貸事業収益合計　A	40,227	50,598	26,108	40,430
公租公課	1,839	2,300	1,241	2,275
諸経費	7,029	8,889	4,965	7,855
（うち物件管理委託費）	3,713	4,451	2,864	4,491
（うち修繕費）	2,120	2,661	1,391	1,566
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	264	900	251	621
（うち保険料）	65	91	49	123
（うちテナント募集関係費）	850	603	307	800
（うちその他賃貸事業費用）	16	182	100	252
減価償却費	4,856	4,996	3,885	8,143
不動産賃貸事業費用合計　B	13,725	16,187	10,092	18,274
不動産賃貸事業損益　A－B	26,501	34,410	16,016	22,155
賃貸ＮＯＩ	31,358	39,407	19,901	30,298

	パークアクシス西巣鴨	パークアクシス上野	パークアクシス秋葉原Ｅａｓｔ	パークアクシス茅場町
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	52,748	50,433	46,780	60,219
その他賃貸事業収入	3,457	3,533	2,946	4,320
不動産賃貸事業収益合計　A	56,206	53,966	49,726	64,539
公租公課	2,829	2,540	2,439	3,480
諸経費	9,929	11,973	10,623	15,688
（うち物件管理委託費）	5,631	6,012	5,588	6,511
（うち修繕費）	2,226	3,516	2,746	5,098
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	703	589	586	771
（うち保険料）	152	137	128	179
（うちテナント募集関係費）	953	1,396	1,213	2,600
（うちその他賃貸事業費用）	261	322	360	527
減価償却費	9,530	9,492	8,873	13,025
不動産賃貸事業費用合計　B	22,289	24,005	21,936	32,194
不動産賃貸事業損益　A－B	33,916	29,960	27,789	32,345
賃貸ＮＯＩ	43,446	39,452	36,663	45,371

	パークアクシス錦糸町・親水公園	パークキューブ春日安藤坂	パークキューブ亀戸	パークアクシス新御徒町Ｅａｓｔ
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	49,578	89,186	97,350	44,031
その他賃貸事業収入	1,876	7,163	5,869	2,248
不動産賃貸事業収益合計　A	51,455	96,350	103,219	46,280
公租公課	2,507	4,698	4,989	2,339
諸経費	9,380	19,809	18,708	9,342
（うち物件管理委託費）	6,202	8,162	9,882	4,719
（うち修繕費）	1,497	6,862	5,319	3,208
（うち信託報酬）	－	410	405	－
（うち水道光熱費）	674	839	907	477
（うち保険料）	143	170	197	83
（うちテナント募集関係費）	565	2,822	1,569	501
（うちその他賃貸事業費用）	296	541	428	351
減価償却費	10,137	8,781	16,253	7,089
不動産賃貸事業費用合計　B	22,025	33,290	39,951	18,771
不動産賃貸事業損益　A－B	29,429	63,059	63,267	27,509
賃貸ＮＯＩ	39,566	71,841	79,521	34,598

	パークアクシス日本橋本町	パークキューブ西ヶ原ステージ	パークキューブ愛宕山タワー	パークアクシス芝浦
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	51,039	419,929	255,301	35,682
その他賃貸事業収入	3,243	24,710	12,296	3,377
不動産賃貸事業収益合計　A	54,282	444,640	267,598	39,060
公租公課	2,550	19,707	13,857	2,227
諸経費	10,459	282,174	51,793	8,394
（うち物件管理委託費）	5,346	42,387	33,187	4,753
（うち修繕費）	2,717	26,260	7,234	1,907
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	594	3,092	5,875	447
（うち保険料）	86	1,368	460	63
（うちテナント募集関係費）	1,440	7,888	4,500	1,078
（うちその他賃貸事業費用）	274	201,177	534	143
減価償却費	7,247	55,202	35,881	5,236
不動産賃貸事業費用合計　B	20,257	357,084	101,532	15,858
不動産賃貸事業損益　A－B	34,025	87,555	166,065	23,201
賃貸ＮＯＩ	41,272	142,758	201,947	28,438

	パークアクシス浅草・蔵前	パークアクシス蒲田ステーションゲート	パークアクシス錦糸町レジデンス	パークアクシス押上・隅田公園
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	36,403	124,391	39,867	37,871
その他賃貸事業収入	2,053	5,808	2,285	1,675
不動産賃貸事業収益合計　A	38,457	130,200	42,152	39,546
公租公課	1,978	5,312	1,991	1,898
諸経費	8,146	22,706	8,763	7,256
（うち物件管理委託費）	4,300	12,503	5,225	4,347
（うち修繕費）	2,149	6,425	2,058	1,117
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	535	1,351	547	606
（うち保険料）	70	231	93	85
（うちテナント募集関係費）	900	2,173	754	405
（うちその他賃貸事業費用）	190	21	84	695
減価償却費	5,693	18,650	7,467	6,923
不動産賃貸事業費用合計　B	15,817	46,669	18,222	16,078
不動産賃貸事業損益　A－B	22,639	83,530	23,929	23,467
賃貸ＮＯＩ	28,332	102,181	31,396	30,390

	パークアクシス馬込レジデンス	パークアクシス東上野	パークアクシス東高円寺	パークキューブ新板橋
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	37,774	36,204	64,642	48,586
その他賃貸事業収入	2,200	1,726	3,314	2,863
不動産賃貸事業収益合計　A	39,975	37,931	67,956	51,449
公租公課	2,082	1,970	3,784	2,882
諸経費	7,560	7,244	12,026	11,474
（うち物件管理委託費）	4,144	4,127	6,734	6,274
（うち修繕費）	2,131	1,858	3,198	3,663
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	298	481	701	437
（うち保険料）	84	81	152	93
（うちテナント募集関係費）	745	441	1,024	980
（うちその他賃貸事業費用）	155	253	214	24
減価償却費	6,658	6,434	14,907	9,396
不動産賃貸事業費用合計　B	16,301	15,649	30,718	23,752
不動産賃貸事業損益　A－B	23,673	22,281	37,238	27,697
賃貸ＮＯＩ	30,332	28,715	52,146	37,093

	パークキューブ西新宿	パークアクシス押上テラス	パークアクシス池上	パークアクシス赤塚
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	63,085	66,272	33,509	61,041
その他賃貸事業収入	2,990	5,867	1,647	2,842
不動産賃貸事業収益合計　A	66,075	72,140	35,156	63,883
公租公課	2,673	3,454	1,921	3,452
諸経費	9,670	13,165	6,285	11,962
（うち物件管理委託費）	6,513	7,949	3,709	6,265
（うち修繕費）	1,535	2,918	1,767	2,841
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	803	655	344	1,104
（うち保険料）	92	149	78	178
（うちテナント募集関係費）	703	1,078	280	1,344
（うちその他賃貸事業費用）	22	413	103	228
減価償却費	7,629	12,341	5,967	11,530
不動産賃貸事業費用合計　B	19,972	28,961	14,174	26,946
不動産賃貸事業損益　A－B	46,103	43,178	20,982	36,937
賃貸ＮＯＩ	53,732	55,520	26,949	48,468

		パークキューブ大井町レジデンス	パークアクシス東陽町・親水公園	パークアクシス菊川ステーションゲート	パークアクシス木場キャナルウエスト
運用日数（日）		184	184	184	184
	賃貸事業収入	142,385	167,645	85,294	113,532
	その他賃貸事業収入	5,650	6,783	3,900	6,432
不動産賃貸事業収益合計　A		148,035	174,429	89,195	119,965
	公租公課	7,348	9,414	4,205	6,590
	諸経費	23,092	27,710	15,631	22,013
	（うち物件管理委託費）	13,685	14,799	9,515	12,044
	（うち修繕費）	5,197	7,335	3,345	5,719
	（うち信託報酬）	－	－	－	－
	（うち水道光熱費）	970	1,777	787	1,048
	（うち保険料）	258	445	196	233
	（うちテナント募集関係費）	2,884	2,262	1,277	2,560
	（うちその他賃貸事業費用）	97	1,090	508	406
	減価償却費	22,834	31,193	17,809	20,918
不動産賃貸事業費用合計　B		53,275	68,319	37,646	49,522
不動産賃貸事業損益　A－B		94,759	106,109	51,549	70,443
賃貸ＮＯＩ		117,594	137,303	69,359	91,361

		パークアクシス木場キャナルイースト	パークアクシス菊川	パークキューブ京王八王子Ⅱ	パークアクシス西船橋
運用日数（日）		184	184	184	184
	賃貸事業収入	47,534	64,389	45,744	36,773
	その他賃貸事業収入	1,313	3,586	2,762	1,482
不動産賃貸事業収益合計　A		48,847	67,976	48,506	38,256
	公租公課	3,389	3,095	2,745	2,360
	諸経費	8,713	12,692	8,780	5,171
	（うち物件管理委託費）	4,847	6,883	4,694	4,271
	（うち修繕費）	2,062	3,227	2,070	176
	（うち信託報酬）	－	－	442	－
	（うち水道光熱費）	514	688	434	264
	（うち保険料）	98	142	165	121
	（うちテナント募集関係費）	1,190	1,170	955	148
	（うちその他賃貸事業費用）	－	580	17	189
	減価償却費	9,165	13,312	7,062	9,006
不動産賃貸事業費用合計　B		21,268	29,100	18,589	16,539
不動産賃貸事業損益　A－B		27,578	38,876	29,917	21,717
賃貸ＮＯＩ		36,743	52,188	36,980	30,724

	パークアクシス横浜井土ヶ谷	パークアクシス千葉新町	パークアクシス千葉	パークキューブ北松戸
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	53,988	69,332	42,028	49,862
その他賃貸事業収入	3,197	4,249	2,993	3,169
不動産賃貸事業収益合計　A	57,186	73,581	45,022	53,032
公租公課	3,369	4,417	2,530	2,375
諸経費	13,952	21,449	10,293	10,913
（うち物件管理委託費）	5,814	8,391	6,486	5,221
（うち修繕費）	5,635	6,542	1,998	3,960
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	793	4,611	730	623
（うち保険料）	172	227	134	156
（うちテナント募集関係費）	981	1,300	651	916
（うちその他賃貸事業費用）	554	376	291	36
減価償却費	12,001	14,011	8,227	10,833
不動産賃貸事業費用合計　B	29,323	39,878	21,051	24,123
不動産賃貸事業損益　A－B	27,863	33,702	23,971	28,908
賃貸ＮＯＩ	39,864	47,714	32,198	39,742

	パークキューブ武蔵小杉	パークアクシス横浜反町公園	パークアクシス横浜山下町	パークアクシス大船
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	80,299	42,275	53,603	81,769
その他賃貸事業収入	3,992	2,179	2,483	6,025
不動産賃貸事業収益合計　A	84,292	44,455	56,086	87,795
公租公課	3,886	1,994	3,241	4,626
諸経費	17,734	9,525	11,643	15,079
（うち物件管理委託費）	9,577	4,834	5,692	8,497
（うち修繕費）	4,895	2,621	3,852	5,463
（うち信託報酬）	432	－	－	－
（うち水道光熱費）	816	366	730	615
（うち保険料）	199	110	124	231
（うちテナント募集関係費）	1,745	1,304	1,010	－
（うちその他賃貸事業費用）	66	288	232	271
減価償却費	13,369	9,116	11,132	11,133
不動産賃貸事業費用合計　B	34,991	20,635	26,016	30,840
不動産賃貸事業損益　A－B	49,301	23,819	30,069	56,955
賃貸ＮＯＩ	62,670	32,935	41,202	68,088

	パークアクシス名駅南	パークアクシス丸の内	パークアクシス六本松	パークアクシス博多駅南
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	78,078	56,511	48,150	62,702
その他賃貸事業収入	2,223	993	895	876
不動産賃貸事業収益合計　A	80,301	57,504	49,045	63,579
公租公課	5,532	3,650	3,523	4,386
諸経費	18,444	12,667	11,637	16,847
（うち物件管理委託費）	7,511	6,171	5,867	7,079
（うち修繕費）	7,197	4,023	3,485	6,147
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	1,414	815	444	601
（うち保険料）	257	221	166	208
（うちテナント募集関係費）	1,415	949	553	1,098
（うちその他賃貸事業費用）	648	486	1,119	1,712
減価償却費	13,201	12,332	11,961	14,373
不動産賃貸事業費用合計　B	37,179	28,650	27,122	35,606
不動産賃貸事業損益　A－B	43,122	28,854	21,922	27,972
賃貸ＮＯＩ	56,324	41,186	33,884	42,345

	パークアクシス中呉服町	パークアクシス白壁	パークアクシス仙台	パークアクシス博多美野島
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	37,681	63,404	119,223	44,744
その他賃貸事業収入	445	879	4,902	791
不動産賃貸事業収益合計　A	38,126	64,283	124,126	45,535
公租公課	2,818	4,894	7,858	3,977
諸経費	9,217	13,237	32,656	11,253
（うち物件管理委託費）	5,353	7,180	12,628	4,992
（うち修繕費）	2,050	3,171	14,541	3,240
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	574	918	2,096	548
（うち保険料）	155	216	424	204
（うちテナント募集関係費）	487	1,179	1,714	1,180
（うちその他賃貸事業費用）	596	570	1,251	1,087
減価償却費	7,813	13,767	24,655	10,861
不動産賃貸事業費用合計　B	19,849	31,898	65,170	26,091
不動産賃貸事業損益　A－B	18,277	32,385	58,955	19,444
賃貸ＮＯＩ	26,091	46,152	83,610	30,305

	パークアクシス高宮東	パークアクシス札幌植物園前	パークアクシス新さっぽろ	パークアクシスうつぼ公園
運用日数（日）	184	184	184	184
賃貸事業収入	28,179	82,043	39,852	85,886
その他賃貸事業収入	247	1,294	865	7,531
不動産賃貸事業収益合計　A	28,426	83,337	40,718	93,417
公租公課	2,538	8,240	3,876	5,763
諸経費	8,833	18,637	9,128	25,812
（うち物件管理委託費）	3,186	8,370	4,274	9,556
（うち修繕費）	3,726	6,560	2,731	11,588
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	476	1,696	1,305	767
（うち保険料）	139	364	152	252
（うちテナント募集関係費）	508	1,112	589	3,131
（うちその他賃貸事業費用）	797	533	75	515
減価償却費	8,882	19,343	11,400	19,520
不動産賃貸事業費用合計　B	20,254	46,222	24,405	51,095
不動産賃貸事業損益　A－B	8,172	37,115	16,312	42,322
賃貸ＮＯＩ	17,054	56,459	27,713	61,842

	パークキューブ北浜	パークアクシス金山WEST	ドーミー芦屋	ドーミー京都二条
運用日数（日）	184	184	156	184
賃貸事業収入	68,847	59,773	34,321	39,492
その他賃貸事業収入	424	642	－	－
不動産賃貸事業収益合計　A	69,271	60,416	34,321	39,492
公租公課	4,522	4,170	3,076	2,181
諸経費	13,605	6,734	1,661	776
（うち物件管理委託費）	6,391	3,182	－	－
（うち修繕費）	4,804	2,061	1,457	637
（うち信託報酬）	－	－	－	－
（うち水道光熱費）	746	725	－	－
（うち保険料）	201	185	203	138
（うちテナント募集関係費）	1,266	127	－	－
（うちその他賃貸事業費用）	195	453	－	－
減価償却費	10,805	6,205	7,207	8,997
不動産賃貸事業費用合計　B	28,933	17,111	11,944	11,955
不動産賃貸事業損益　A－B	40,338	43,304	22,377	27,536
賃貸ＮＯＩ	51,143	49,510	29,584	36,534

		駿台堀川寮	立教大学国際交流寮 ＲＵＩＤ志木	ドーミー中板橋	フィロソフィア 西台
運用日数（日）		184	184	184	184
	賃貸事業収入	37,002	55,500	38,244	45,000
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－
不動産賃貸事業収益合計　Ａ		37,002	55,500	38,244	45,000
	公租公課	2,140	2,563	2,743	2,954
	諸経費	1,277	670	1,495	1,787
	（うち物件管理委託費）	－	－	－	－
	（うち修繕費）	1,161	535	1,379	1,653
	（うち信託報酬）	－	－	－	－
	（うち水道光熱費）	－	－	－	－
	（うち保険料）	116	135	116	134
	（うちテナント募集関係費）	－	－	－	－
	（うちその他賃貸事業費用）	－	－	－	－
	減価償却費	5,469	10,138	7,514	9,940
不動産賃貸事業費用合計　Ｂ		8,887	13,372	11,753	14,683
不動産賃貸事業損益　Ａ－Ｂ		28,114	42,127	26,490	30,316
賃貸ＮＯＩ		33,583	52,265	34,004	40,257

		ドーミー武蔵小杉	アルティス 仙台花京院	アルティス 仙台木町通	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 （底地）
運用日数（日）		184	184	184	184
	賃貸事業収入	43,284	22,955	52,053	17,369
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－
不動産賃貸事業収益合計　Ａ		43,284	22,955	52,053	17,369
	公租公課	2,786	1,817	5,211	702
	諸経費	421	765	4,183	－
	（うち物件管理委託費）	－	22	63	－
	（うち修繕費）	295	655	1,965	－
	（うち信託報酬）	－	－	－	－
	（うち水道光熱費）	－	－	－	－
	（うち保険料）	126	86	210	－
	（うちテナント募集関係費）	－	－	－	－
	（うちその他賃貸事業費用）	－	1	1,944	－
	減価償却費	9,201	5,762	13,277	－
不動産賃貸事業費用合計　Ｂ		12,408	8,345	22,672	702
不動産賃貸事業損益　Ａ－Ｂ		30,875	14,609	29,381	16,666
賃貸ＮＯＩ		40,076	20,372	42,658	16,666

		ドーミー西荻窪	グランダ金沢八景	ドーミー上杉	ドーミー小田原
運用日数（日）		184	184	184	184
	賃貸事業収入	30,240	（注）	38,493	21,084
	その他賃貸事業収入	－	（注）	－	－
不動産賃貸事業収益合計　A		30,240	（注）	38,493	21,084
	公租公課	1,173	1,520	2,400	1,742
	諸経費	154	63	505	1,260
	（うち物件管理委託費）	－	－	－	－
	（うち修繕費）	85	－	379	1,163
	（うち信託報酬）	－	－	－	－
	（うち水道光熱費）	－	－	－	－
	（うち保険料）	69	63	126	96
	（うちテナント募集関係費）	－	－	－	－
	（うちその他賃貸事業費用）	－	－	－	－
	減価償却費	3,990	5,494	4,154	3,798
不動産賃貸事業費用合計　B		5,317	7,078	7,060	6,800
不動産賃貸事業損益　A－B		24,922	15,301	31,432	14,284
賃貸ＮＯＩ		28,912	20,795	35,587	18,082

（注）賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

		チサンホテル広島	キャンパステラス早稲田
運用日数（日）		184	184
	賃貸事業収入	61,200	41,574
	その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計　A		61,200	41,574
	公租公課	5,903	2,680
	諸経費	444	168
	（うち物件管理委託費）	－	－
	（うち修繕費）	243	88
	（うち信託報酬）	－	－
	（うち水道光熱費）	－	－
	（うち保険料）	201	79
	（うちテナント募集関係費）	－	－
	（うちその他賃貸事業費用）	－	－
	減価償却費	4,301	7,166
不動産賃貸事業費用合計　B		10,649	10,015
不動産賃貸事業損益　A－B		50,550	31,558
賃貸ＮＯＩ		54,852	38,725

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

2023年８月期の直近６計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	１口当たり純資産額（円）
2021年２月28日 （第30期計算期間末）	317,740 (312,665)	151,023 (145,948)	299,964 (289,884)
2021年８月31日 （第31期計算期間末）	327,824 (322,772)	150,926 (145,874)	299,772 (289,737)
2022年２月28日 （第32期計算期間末）	326,050 (320,771)	151,153 (145,874)	300,222 (289,737)
2022年８月31日 （第33期計算期間末）	328,466 (323,281)	151,167 (145,981)	300,249 (289,950)
2023年２月28日 （第34期計算期間末）	327,109 (321,682)	151,408 (145,981)	300,728 (289,950)
2023年８月31日 （第35期計算期間末）	327,052 (321,693)	151,874 (146,514)	301,653 (291,008)

（注）各計算期間末に分配を行った後の配当落後の額を括弧内に記載しています。

なお、2023年８月期の直近６計算期間における本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

	期別 決算年月	第30期 2021年 ２月	第31期 2021年 ８月	第32期 2022年 ２月	第33期 2022年 ８月	第34期 2023年 ２月	第35期 2023年 ８月
計算期間別最高・最低投資口価格	最高（円）	663,000	697,000	670,000	696,000	688,000	682,000
	最低（円）	541,000	571,000	587,000	599,000	566,000	577,000

	月別	2022年 ９月	2022年 10月	2022年 11月	2022年 12月	2023年 １月	2023年 ２月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	688,000	660,000	638,000	629,000	597,000	611,000
	最低（円）	651,000	605,000	615,000	581,000	566,000	583,000

	月別	2023年 ３月	2023年 ４月	2023年 ５月	2023年 ６月	2023年 ７月	2023年 ８月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	603,000	661,000	678,000	672,000	675,000	682,000
	最低（円）	577,000	611,000	639,000	649,000	644,000	634,000

（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】

2023年８月期の直近６計算期間の本投資法人の分配総額、投資口１口当たりの分配金の額の推移は以下のとおりです。

	計算期間	分配総額（百万円）	１口当たり分配金（円）
第30期	2020年９月１日～2021年２月28日	5,074	10,080
第31期	2021年３月１日～2021年８月31日	5,052	10,035
第32期	2021年９月１日～2022年２月28日	5,278	10,485
第33期	2022年３月１日～2022年８月31日	5,185	10,299
第34期	2022年９月１日～2023年２月28日	5,426	10,778
第35期	2023年３月１日～2023年８月31日	5,359	10,645

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

2023年８月期の直近６計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率の推移は以下のとおりです。

	計算期間	自己資本利益率	年換算値
第30期	2020年９月１日～2021年２月28日	3.3%	6.7%
第31期	2021年３月１日～2021年８月31日	3.3%	6.5%
第32期	2021年９月１日～2022年２月28日	3.5%	7.0%
第33期	2022年３月１日～2022年８月31日	3.5%	6.9%
第34期	2022年９月１日～2023年２月28日	3.6%	7.2%
第35期	2023年３月１日～2023年８月31日	3.9%	7.7%

（注）自己資本利益率は、以下の算式により計算しています。

「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

「年換算値」＝当期純利益÷［（期首純資産額＋期末純資産額）÷２］÷運用日数×365日×100

第30期の計算期間は2020年９月１日～2021年２月28日であり、運用日数181日により年換算値を算出しています。

第31期の計算期間は2021年３月１日～2021年８月31日であり、運用日数184日により年換算値を算出しています。

第32期の計算期間は2021年９月１日～2022年２月28日であり、運用日数181日により年換算値を算出しています。

第33期の計算期間は2022年３月１日～2022年８月31日であり、運用日数184日により年換算値を算出しています。

第34期の計算期間は2022年９月１日～2023年２月28日であり、運用日数181日により年換算値を算出しています。

第35期の計算期間は2023年３月１日～2023年８月31日であり、運用日数184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2005年10月11日	設立企画人（株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント（2005年12月15日付で株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントに商号変更））による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2005年10月12日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2005年10月14日	投信法第188条に基づく登録の申請
2005年11月11日	投信法第187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46号）
2006年８月４日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場
2008年７月14日	投資口が保管振替機構において取り扱われることへの社債等の振替に関する法律第13条第１項に基づく同意

2【役員の状況】

2023年５月16日付にて監督役員増田光利が退任し、2023年５月16日付にて岩谷誠治が監督役員に就任しています。

本書の日付現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	池田　孝	1972年４月	三井不動産株式会社入社	0
		1998年４月	同社　資産マネジメント本部資産情報営業部長	
		2000年４月	同社　住宅事業本部都市開発第二事業部長	
		2001年４月	同社　執行役員 住宅事業本部都市開発第二事業部長	
		2003年４月	同社　グループ執行役員 三井不動産販売株式会社 （現　三井不動産リアルティ株式会社） 代表取締役副社長	
		2006年４月	三井不動産住宅サービス株式会社 （現　三井不動産レジデンシャルサービス株式会社） 代表取締役社長	
		2011年４月	三井不動産株式会社　顧問 三井不動産住宅サービス株式会社 （現　三井不動産レジデンシャルサービス株式会社） 取締役会長	
		2017年５月	日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	江藤　美香	1985年４月	オリエント・リース株式会社（現　オリックス株式会社）　入社	0
		1990年３月	不動産鑑定士登録	
		2008年９月	株式会社江藤不動産鑑定事務所　取締役（現任）	
		2009年４月	東京家庭裁判所　家事調停委員（現任）	
		2011年６月	国土交通省　地価公示　分科会　幹事	
		2012年10月	相続税路線価評価員　主幹	
		2014年１月	東京都港区財産価格審議会　委員	
		2014年３月	東京都土地評価協議会委員	
		2019年８月	神奈川県川崎市不動産評価専門委員（現任）	
		2019年８月	固定資産評価員　幹事	
		2021年５月	日本アコモデーションファンド投資法人監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	榎本　英紀	1999年４月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	0
		2005年６月	株式会社ゼンリン　社外監査役	
		2009年８月	石井・榎本総合法律事務所　開設	
		2014年４月	第一東京弁護士会　監事	
		2014年６月	科研製薬株式会社　社外取締役	
		2018年４月	最高裁判所司法研修所　教官	
		2019年１月	榎本・藤本総合法律事務所　開設（現任）	
		2021年５月	日本アコモデーションファンド投資法人監督役員（現任）	
		2022年４月	東京地方裁判所　民事調停委員（現任）	
		2023年４月	第一東京弁護士会　常議員（現任）	
監督役員	岩谷　誠治	1987年４月	株式会社資生堂　入社	0
		1990年10月	監査法人朝日新和会計社（現　有限責任あずさ監査法人）　入所	
		1994年３月	公認会計士登録	
		2001年６月	岩谷誠治公認会計士事務所　開設（現任）	
		2006年８月	株式会社会計意識　代表取締役（現任）	
		2015年６月	日本ルツボ株式会社（登記上社名：日本坩堝株式会社）社外取締役（現任）	
		2023年５月	日本アコモデーションファンド投資法人監督役員（現任）	

（注１）監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注２）「所有投資口数」は、2023年８月31日時点の口数を記載しています。
（注３）執行役員が欠けた場合に備えて、補欠執行役員として小島浩史及び川上哲司が選任されています。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第17条第２項第一文）。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を妨げられません（規約第17条第２項第一文但書）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、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項第二文）。補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、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です。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ません（規約第17条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し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ときは、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ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）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裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、2023年５月16日付で規約の変更を行っています。

なお、規約の変更の手続等については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　③　規約の変更に関する手続」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本投資法人の設立以来、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することができます。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

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

本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たりの純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第32条第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第１項第１号、第２号①又は②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り算定します。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。

（ロ）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（規約第28条第１項第２号③に定めるもの）

信託財産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)に従った評価を行い、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。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第１項第２号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、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。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第１項第２号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)ないし(ハ)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。

（ホ）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（規約第28条第１項第２号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)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。

（ヘ）有価証券（規約第28条第１項第３号及び第２項第１号②ないし⑨に定めるもの）

満期保有債券に分類される場合は取得原価をもって評価します。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

（ト）金銭債権（規約第28条第２項第１号⑩に定めるもの）

取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された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。

（チ）金銭の信託の受益権（規約第28条第２項第１号⑪に定めるもの）
　信託財産の構成資産が(ヘ)又は(ト)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。

（リ）デリバティブ取引にかかる権利（規約第28条第２項第２号に定めるもの）
　デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価により評価します。但し、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。

（ヌ）その他
　上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②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32条第２項）。
（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権
　原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（ロ）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(イ)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、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

④　資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第１項第３号及び第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第32条第３項）。

⑤　公表方法
　１口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第57条、第68条第１号）。計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には、遅滞なく承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供し、承認された旨が投資主に対して通知されます（投信法第131条）。なお、投資主は、１口当たりの純資産額について、書面又は電話にて、本資産運用会社（住所：東京都中央区日本橋一丁目４番１号、照会先：財務本部、電話03－3246－3677）まで照会することができます。

（２）【保管】

決済合理化法の施行日後は、本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は施行日において無効となっています（振替法第227条第３項）。かかる施行日後は、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録・記載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、保管振替機構が振替法第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。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第33条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）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、4,000,000口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、この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。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第６条第３項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

（ハ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とされます（規約第８条）。本投資法人の規約の変更を行うには、後記「③ 規約の変更に関する手続」記載の手続が必要ですが、本投資法人が最低純資産額を減少させる内容の規約変更を行うには、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。但し、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。

（ニ）自己投資口の取得及び質受けの禁止

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときはこの限りではありません（投信法第80条第１項、規約第５条第２項）。

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

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続時期の満了又は解散事由の発生（なお、本投資法人の規約において存続時期又は解散事由の定めはありません。）

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって、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項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなす場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　⑤　議決権（投信法第77条第２項第３号）」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、この規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間

資産運用委託契約は、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が生じ、その有効期間は効力発生の日から2007年９月30日までとなっていました。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、更に従前と同一条件にて自動的に１年間延長され、以後も同様となります。本書の日付現在、資産運用委託契約は期間延長されています。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合。

(b) 上記(a)に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 金商法で定める金融商品取引業者でなくなった場合。

(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場合。

(c) 解散した場合。

(d) 宅地建物取引業法第50条の２に基づく認可を取り消された場合。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

（ロ）機関運営等にかかる一般事務受託者（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）との間の一般事務委託契約

ａ．契約期間

一般事務委託契約の契約期間は、2007年９月末日までとなっていました。但し、この期間満了の１ヶ月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長され、以後も同様となります。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとなります。本書の日付現在、一般事務委託契約は期間延長されています。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方から相手方に対する文書による通知により、直ちに解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できます。具体的には以下のとおり取り扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日経過時に一般事務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）一般事務受託者は、上記（ⅰ）但書きにもかかわらず本投資法人が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本投資法人に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

(a) 一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

（ⅲ）上記（ⅰ）及び（ⅱ）の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。

（ⅳ）一般事務受託者は、一般事務委託契約の終了にあたり、一般事務委託事務の引継ぎに必要な事務を行う等、一般事務委託契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託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。

（ハ）納税事務等にかかる一般事務受託者（PwC税理士法人）との間の納税事務等に関する一般事務委託契約

ａ．契約期間

一般事務委託契約の契約期間は、契約締結日から2007年９月30日までとなっていました。但し、期間満了日の３ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から１年間延長され、以後も同様となります。本書の日付現在、一般事務委託契約は期間延長されています。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知することにより、一般事務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の第三者との間で委託業務の委託に関する契約を締結できるまで、一般事務委託契約は引続き効力を有するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

(a) 業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他これらに類する倒産手続の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託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。

(ニ) 会計事務等にかかる一般事務委託者（令和アカウンティング・ホールディングス株式会社）との間の会計事務等に関する業務委託契約

ａ．契約期間

業務委託契約の契約期間は、2019年10月１日から2020年８月31日までとなっていました。但し、契約期間満了日の３ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がないときは、業務委託契約は従前と同一の条件にてさらに１年間延長され、以後も同様となります。本書の日付現在、会計事務等に関する業務委託契約は期間延長されています。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）業務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに書面により通知することにより、業務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で委託業務の委託に関する契約を締結し委託業務が引継がれるまで、業務委託契約は引続き効力を有するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに業務委託契約を解約することができます。

(a) 業務委託契約の各条項に違背し、かつ、継続して業務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、業務委託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。

(ホ) 投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理人委託契約

ａ．契約期間

投資主名簿等管理人委託契約の期間は、2009年１月５日からとなっており、終期の定めはありません。

ｂ．解約に関する事項

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意により投資主名簿等管理人委託契約を解約することができます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ⅱ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から相手方に対する文書による解約の通知により投資主名簿等管理人委託契約を解約することができます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときには、他方が行う文書による解約の通知により投資主名簿等管理人委託契約は解約されます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（ⅳ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつ引続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知により投資主名簿等管理人委託契約を解約することができます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

（ⅴ）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自ら並びに自らの取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本項及び次項において「役員」といいます。）が次の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、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。
(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

（vi）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、前項各号のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は前項の規定に基づく表明・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投資主名簿等管理人委託契約は終了するものとします。

c．契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び投資主名簿等管理人は、互いに協議の上、投資主名簿等管理人委託契約の各条項の定めを変更することができます。

（へ）特別口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

a．契約期間

特別口座の管理に関する契約の期間は、2009年１月５日からとなっており、終期の定めはありません。

b．解約に関する事項

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。

（ⅱ）振替法の定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合、特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。

（ⅲ）本投資法人又は特別口座管理機関のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知により特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座の管理に関する契約はその通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、特別口座の管理に関する契約は解約されます。この場合には特別口座の管理に関する契約はその通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅴ）本投資法人及び特別口座管理機関はそれぞれ、現在、自ら並びに自らの取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本項及び次項において「役員」といいます。）が次の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、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。
(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

（vi）本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方の当事者が、前項各号のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は前項の規定に基づく表明・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特別口座の管理に関する契約は終了するものとします。

c．契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び特別口座管理機関は、互いに協議の上、特別口座の管理に関する契約の各条項の定めを変更することができます。

（ト）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

ａ．契約期間

資産保管業務委託契約の契約期間は、契約締結日から2007年９月末日までとなっていました。但し、この期間満了の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文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長され、その後も同様となります。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとなります。本書の日付現在、資産保管業務委託契約は期間延長されています。

ｂ．解約に関する事項

（ｉ）資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で委託契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過後に本契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

(a) 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き資産保管業務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方又は双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社協議の上、これを改定することができます。改定にあたっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

（チ）第３回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

期間の定めはありません。

ｂ．解約に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、協議の上、いつでも財務代理契約を解除することができます。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項

財務代理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一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務代理契約と一体をなすものとします。

（リ）第４回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

期間の定めはありません。

ｂ．解約に関する事項

解約に関する定めはありません。

なお、本投資法人は、解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知した上で、一般事務受

託者を解任することができ、また、一般事務受託者も、辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知した上で、一般事務受託者を辞任することができます。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項
財務代理契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び財務代理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一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務代理契約と一体をなすものとします。

（ヌ）第５回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者（農林中央金庫）との間の財務代理契約
ａ．契約期間
期間の定めはありません。

ｂ．解約に関する事項
本投資法人及び一般事務受託者は、協議の上、いつでも財務代理契約を解除することができます。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項
財務代理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一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務代理契約と一体をなすものとします。

（ル）第６回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約
ａ．契約期間
期間の定めはありません。

ｂ．解約に関する事項
本投資法人及び一般事務受託者は、協議の上、いつでも財務代理契約を解除することができます。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項
財務代理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一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務代理契約と一体をなすものとします。

（ヲ）第７回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約
ａ．契約期間
期間の定めはありません。

ｂ．解約に関する事項
解約に関する定めはありません。
なお、本投資法人は、解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知した上で、一般事務受託者を解任することができ、また、一般事務受託者も、辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知した上で、一般事務受託者を辞任することができます。

ｃ．契約の内容の変更に関する事項
財務代理契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び財務代理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一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務代理契約と一体をなすものとします。

（ワ）会計監査人（有限責任 あずさ監査法人）
本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。
会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます（規約第23条、投信法第96条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がな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されます（規約第24条、投信法第103条）。

（カ）特定関係法人（三井不動産レジデンシャルリース株式会社）との間の契約
三井不動産レジデンシャルリース株式会社とのマスターリース契約の内容については、物件ごとの契約に定める条件に従います。賃貸借契約の期間、更改等については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンド

の状況　５　運用状況　（２）投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ト）主要なテナントの概要」をご参照ください。

⑤　関係法人との契約の更改等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、本投資法人は関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条）。

また、主要な関係法人の異動があった場合、金商法に基づき、本投資法人は臨時報告書を提出します（金商法第24条の５第４項）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

①　利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人等との取引に関する制限として以下のものが含まれます（金商法第42条の２第１号及び第７号、第44条の３第１項第３号、投信法第201条の２）。

（イ）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（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第２号）。

（ロ）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と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金商法第44条の３第１項第３号）。

（ハ）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（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第４号）。

（ニ）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（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第５号）。

（ホ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第９号）。

ａ．資産運用会社の関係外国法人等

ｂ．直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

（ヘ）資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（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投信法施行令第126条第１項で定める一定の者との間において利益相反のおそれのある取引が行われたときは、投信法施行規則第248条で定めるところにより、原則として、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行うほかの投資法人その他投信法施行令第126条第３項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、投信法施行令第126条、投信法施行規則第248条）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、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、投信法施行令第10条）。

③　資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人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。）、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、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以下に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条、投信法施行規則第220条の２）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

ａ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

ｂ．商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

ｃ．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

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、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、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。

（２）本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

①　一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規である「スポンサー関係者との取引規程」を定めています。

②　手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引制限に関する事項の改定若しくは追加を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、又、スポンサー関係者との間で下記③記載の取引等を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決定を受けなければならないものとします。

③　基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの不動産等の取得

不動産等（本③において、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらのみを信託する信託の受益権を意味します。以下同じです。）１物件当たりの取得価格（不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、売買契約締結にあたり取得した不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとします。以下同じです。）を上限とします。

但し、スポンサー関係者以外の者から、スポンサー関係者に該当する特別目的会社が、本投資法人が最終的に取得するために一時的に取得した不動産等を当該特別目的会社が取得した価額で、当該特別目的会社から取得する場合、及び複数の不動産等をまとめて同時に取得する場合において、単体の不動産等の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての不動産等の取得価額の合計額が、当該取得する全ての不動産等の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、この限りではありません。

（ロ）スポンサー関係者への不動産等の売却

不動産等１物件当たりの売却価格（不動産等そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とする金額とします。

但し、スポンサー関係者に該当する特別目的会社に一時的に不動産等を売却し、当該特別目的会社がスポンサー関係者以外の者に売却する場合において、当該特別目的会社が当該スポンサー関係者以外の者に対する売却価額で、当該特別目的会社に売却する場合、及び複数の不動産等をまとめて同時に売却する場合において、単体の不動産等の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての不動産等の売却価額の合計額が、当該売却する全ての不動産等の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、この限りではありません。

（ハ）スポンサー関係者との不動産等の賃貸借

市場実勢及び対象の不動産等の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（ニ）スポンサー関係者へ不動産等の管理を委託する場合

本投資法人は、スポンサー関係者が以下の要件を全て満たしていることを条件として、不動産管理業務（プロパティ・マネジメント業務）を委託することができるものとします。

ａ．本投資法人が求める運用業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されていること。

ｂ．新規テナント募集業務を円滑に遂行することが可能な体制が構築されていること。

ｃ．管理業務報酬が市場水準と比較して妥当な範囲であること。

なお、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社が上記要件を維持しているかを定期的にモニタリングし、その結果をコンプライアンス委員会へ報告を行うものとします。

（ホ）スポンサー関係者による不動産等の取得に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（ヘ）スポンサー関係者による不動産等の売却に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（ト）スポンサー関係者による不動産等の賃貸に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（チ）スポンサー関係者への不動産等に係る契約金額5,000,000円（消費税を除く。）以上の工事を発注する場合（但し、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事は除きます。）

スポンサー関係者に対する工事発注の際には、スポンサー関係者以外の第三者による見積り、本投資法人が過去に発注した類似工事の実績、公表された建設物価資料等による算定金額のいずれか一以上の項目に基づき、金額及び工事内容の比較検討を行った上で、妥当と判断される条件にて発注します。

（リ）スポンサー関係者への不動産等の運用に係る契約金額5,000,000円（消費税を除く。）以上の単発業務の委託・発注

スポンサー関係者に対する不動産等の運用に係る単発業務を委託・発注する際には、スポンサー関係者以外の第三者による見積り、本投資法人が過去に発注した類似業務の実績のいずれかの項目に基づき、金額及び委託・発注内容の比較検討を行った上で、妥当と判断される条件にて発注します。

（３）利害関係人等（注）との取引状況等

①　取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額（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）	
プロパティ・マネジメント業務委託費	817,601	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	817,601	100.0
建物管理委託費等	419,211	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	414,207	98.8
		三井不動産リアルティ株式会社	5,004	1.2
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	181,453	レジデントファースト株式会社	12,837	7.1
		三井不動産リアルティ東北株式会社	1,327	0.7
		三井不動産リアルティ株式会社	995	0.5
		三井不動産リアルティ九州株式会社	148	0.1
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	74	0.0

③　その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社アコモデーションファースト	18,409千円（修繕費等の合計額）
三井不動産ファシリティーズ株式会社	9,286千円（修繕費等の合計額）
三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	2,700千円（修繕費等の合計額）
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	1,231千円（修繕費等の合計額）

（注）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条に規定される本資産運用会社の利害関係人等その他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１項第27号に規定される利害関係人等をいいます。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法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）。なお、投資口を譲渡するには、振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受けなければなりません（振替法第228条、第140条）（注）。

（注）後記②により投資証券が交付される場合は、投資口の譲渡に際して投資証券を交付する必要があります（投信法第78条第３項）。

② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、保管振替機構が振替法第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、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第１項、振替法第227条第２項）。また、投資主は、投資証券が交付された場合、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第３項、会社法第217条）。

③ 金銭分配請求権（投信法第77条第２項第１号）

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137条第１項）。決算期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又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第34条第３項）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条、会社法第505条）。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 議決権（投信法第77条第２項第３号）

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、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は法令で定める者を除き、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規約に別段の定めがある場合を除き、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、出席した投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって、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）。

本投資法人が規約第９条第３項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017年２月末日及び以後隔年ごとの２月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、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され、また、本投資法人が規約第９条第３項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、投資主総会において権利を行使すべき投資主は、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て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されます（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の２第２項、第92条第１項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、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有するほかの投資主１名に限られます（規約第11条第２項）。これらの方法にかかわらず、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）。本投資法人においては、以下の各事項に係る議案の決議については、みなし賛成制度は適用されません（規約第14条第３項）。

・執行役員、監督役員及び会計監査人の解任
・投資法人による資産運用委託契約の解約
・資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する同意

・解散
・規約第14条を変更する内容の規約の変更

⑥　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ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対して、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を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、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第305条第１項本文）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第４項及び第５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招集の手続若しく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投資主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、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無効である場合には、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）。

投資主総会の開催に際し、投資主総会参考資料等の内容である情報について電子提供措置がとられます（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項、規約第９条の２第１項）。投資主は、本投資法人に対し、投資主総会参考資料等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することが可能であり（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項）、かかる書面交付請求がされた場合、本投資法人は、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、投資主に対して交付する書面に記載しないことができるとされます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第３項、規約第９条の２第２項）。また、書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から１年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項）。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、当該投資主がした書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第５項）。

⑦　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執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することを請求できるほか（投信法第116条、会社法第847条（第２項を除きます。））、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を生ずるおそれがあるときは、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は投資主総会の決議により解任することができますが、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以上にあたる投資口を６ヶ月前から引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、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、新投資口の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、本投資法人の合併がある場合で、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、同第８号、第２項第７号、同第８号）。

⑧　新投資口発行の差止請求権、合併差止請求権及び投資口併合差止請求権

投資主は、本投資法人の新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、本投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。また、投資主は、本投資法人の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、当該投資法人に対して、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）。さらに、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することができます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません（投信法第128条の３）。

⑩　議決権行使書面閲覧等請求権

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、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第92条第４項、第92条の２第５項）。

（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。なお、③及び④は短期投資法人債権者には適用されません。

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、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、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により行われます（投信法第139条の７、会社法第688条）。無記名式の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。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

本投資法人は、投資法人債につき、振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意しており、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

③ 投資法人債権者集会における議決権

ａ．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、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）。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）。

ｂ．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）。

（ｉ）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）。

（ⅱ）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）。

ｃ．投資法人債総額の10分の１以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者に対して、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）。

ｄ．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等については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤ 投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２）。

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

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

（英文ではMitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.と表示します。）

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

金商法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
2005年１月４日	株式会社ＭＦ賃貸住宅資産運用設立
2005年３月４日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(4) 第84215号）
2005年３月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更
2005年７月８日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第39号）
2005年９月26日	証券取引法改正法による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第50号）
2005年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更
2006年２月８日	証券取引法改正法による改正前の投信法上の兼業承認（投資法人の機関運営に関する事務）（注）
2007年９月30日	金融商品取引業みなし登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第401号）

（注）本資産運用会社は、証券取引法改正法附則第167条第３項により、機関運営に関する事務にかかる兼業の届出を行ったものとみなされています。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行可能株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

ｃ．最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

（ハ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a．主な資産と負債の概況

	第19期 2023年３月31日現在
総資産	4,248,977千円
総負債	282,150千円
純資産	3,966,827千円

b．損益の概況

	第19期 自　2022年４月１日 至　2023年３月31日
営業収益	1,883,945千円
経常利益	1,190,517千円
当期純利益	822,456千円

（ニ）その他

a．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします（会社法第329条、第332条第１項、第336条第１項、第３項）。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ２週間以内に届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役がほかの会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なくその旨を監督官庁に届け出ます（金商法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託している業務の内容は以下のとおりです。

ａ．本投資法人の運用資産の運用にかかる業務

ｂ．本投資法人が行う資金調達にかかる業務

ｃ．本投資法人の運用資産の状況についての本投資法人への報告業務

ｄ．本投資法人の運用資産にかかる運用計画の策定業務

ｅ．その他本投資法人が随時委託する上記ａ．ないしｄ．に付随し又は関連する業務

なお、本資産運用会社は、これらの委託業務の全部を第三者に委託することはできず（投信法第202条第１項、資産運用委託契約第11条第５項）、その委託業務の一部を第三者に委託するには、本投資法人の事前の書面による承諾が必要とされます（資産運用委託契約第11条第５項）。

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制は、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１　投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	6,000	100.0
合計		6,000	100.0

（注）発行済株式（自己株式を除く。）の総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】

2023年３月31日付にて取締役（非常勤）岡本正彦が退任し、2023年４月１日付にて伊藤博文が取締役（非常勤）に就任しています。本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長	小島　浩史	1987年４月 2011年４月 2012年４月 2018年４月 2022年４月	三井不動産株式会社　入社 商業施設本部　商業施設アジアパシフィック事業部長 商業施設本部　リージョナル事業部長 北海道支店長 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント　出向 代表取締役社長（現任）	0
取締役	川上　哲司	1987年４月 2004年４月 2009年４月 2013年４月 2018年４月	三井不動産株式会社入社 三井不動産住宅リース株式会社（現　三井不動産レジデンシャルリース株式会社）出向 三井不動産株式会社　アコモデーション事業本部賃貸住宅事業部 三井不動産リアルティ株式会社　出向 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント　出向 取締役財務本部長（現任）	0
取締役	小野　敏	1991年４月 2010年４月 2013年４月 2015年10月 2017年４月 2020年４月	三井不動産株式会社入社 商業施設本部　アーバン事業部 アコモデーション事業本部　賃貸住宅事業部 三井不動産レジデンシャル株式会社　出向 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社　出向 取締役投資運用部長 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント　出向 取締役投資本部長（現任）	0
取締役（非常勤）	伊藤　博文	1990年４月 2012年４月 2017年４月 2023年４月	三井不動産株式会社　入社 ビルディング本部　運営企画部 三井不動産ファシリティーズ株式会社　出向 三井不動産株式会社　関連事業部長（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社　取締役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社　取締役（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　取締役（現任） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント　取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役（非常勤）	野末　泰樹	1989年４月 2010年４月 2013年４月 2016年４月 2020年４月 2021年４月	三井不動産株式会社　入社 ビルディング本部　業務推進室 兼　日本橋街づくり推進部 ビルディング本部　運営企画部 企画調査部 ビルディング本部　環境・エネルギー事業部 兼　三井不動産TGスマートエナジー株式会社 関連事業部（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社　監査役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社　監査役（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　監査役（現任） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント　監査役（現任）	0

本資産運用会社の本書の日付現在における取締役、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（株）
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	川崎　義男	1983年４月 1986年４月 1987年10月 1990年10月 1995年４月 1997年４月 2002年４月 2003年４月 2004年４月 2008年４月 2015年４月	三井不動産株式会社入社 ビルディング事業部 ビルディング事業本部　ビルディング営業部 福岡支店 情報システム部 横浜支店 ビルディング本部　オフィスマネジメント二部 ビルディング本部　オフィスマネジメント一部 ビルディング本部　オフィスマネジメント部 三井不動産ビルマネジメント株式会社　出向 株式会社三井不動産アコモデーション ファンドマネジメント　出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー （現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金商法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【機関運営等にかかる一般事務受託者】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

東京都中央区日本橋一丁目４番１号

（ロ）資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

（ハ）事業の内容

金商法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

②【関係業務の概要】

一般事務受託者である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、以下の業務を行います。

（イ）役員会の運営に関する事務

（ロ）投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等の管理に関する事務を除きます。）

（ハ）その他上記(イ)ないし(ロ)に準ずる業務又は付随する業務

③【資本関係】

該当事項はありません。

（２）【納税事務等にかかる一般事務受託者】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所

PwC税理士法人

東京都千代田区大手町一丁目２番１号

（ロ）資本金の額

該当事項はありません。

（ハ）事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

②【関係業務の概要】

納税事務等にかかる一般事務受託者であるPwC税理士法人は、以下の業務を行います。

（イ）法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項

（ロ）その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等

③【資本関係】

該当事項はありません。

（３）【会計事務等にかかる一般事務受託者】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所

令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

東京都中央区日本橋一丁目４番１号

（ロ）資本金の額

100百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

会社及び個人事業主の帳簿の記帳代行及び決算に関する業務並びに会計事務代行等

②【関係業務の概要】

会計事務等にかかる一般事務受託者である令和アカウンティング・ホールディングス株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）投信法第117条第５号に定める「計算に関する事務」

（ロ）投信法施行規則第169条第２項第６号に定める「会計帳簿の作成に関する事務」

（ハ）その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

③【資本関係】

該当事項はありません。

（４）【投資主名簿等管理人】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

（ロ）資本金の額

342,037百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）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である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

（ロ）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項

（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項

（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項

（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項

（ヘ）分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

（リ）使用済書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項

（ヌ）募集投資口の発行に関する事項

（ル）投資口の併合又は分割に関する事項

（ヲ）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項（前各号の事項に関連するものに限ります。）

（ワ）法令又は投資主名簿等管理人委託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項

（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項

（ヨ）マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等

ａ．支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

ｂ．投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務

ｃ．投資主等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

ｄ．行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

ｅ．その他、マイナンバー法に基づく上記a.ないしd.に付随する事務

（タ）前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

③【資本関係】

2023年８月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を4,000口保有しています。

（５）【特別口座管理機関】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

（ロ）資本金の額

342,037百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）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】

特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項

（ロ）総投資主報告に関する事項

（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項

（ニ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項

（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項

（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項

（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項

（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項

（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項

（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項

（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項

（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項

（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項

（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項

（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項

（タ）マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等

ａ．加入者の個人番号等の収集及び登録に関する事務

ｂ．加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、 削除に関する事務

ｃ．振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務

ｄ．その他、マイナンバー法に基づく上記a.ないしc.に付随する事務

（レ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

③【資本関係】

2023年８月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を4,000口保有しています。

（６）【資産保管会社】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

（ロ）資本金の額

342,037百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）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】

資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管

ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

ｂ．不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

ｃ．匿名組合出資持分（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｄ．特定目的会社に係る優先出資証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｅ．特定目的信託に係る受益証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｆ．投資信託の受益証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｇ．投資証券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｈ．預金

ｉ．コール・ローン

ｊ．国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー

ｋ．特定目的会社に係る特定社債券（但し、主としてａ号又はｂ号を裏付けとするものに限ります。）

ｌ．金銭の信託の受益証券（但し、信託財産を主としてａ号に対する投資として運用するものに限ります。）

ｍ．その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産

（ロ）預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

（ハ）投信法第211条第２項及び投信法施行規則第255条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務

（ニ）上記に関して必要となる配送及び輸送事務

（ホ）本投資法人の印鑑の保管事務

（ヘ）その他上記(イ)ないし(ホ)に準ずる業務又は付随する業務

③【資本関係】

2023年８月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口を4,000口保有しています。

（７）【投資法人債にかかる一般事務受託者】
①【名称、資本金の額及び事業の内容】
（イ）名称及び住所
三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

（ロ）資本金の額
342,037百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）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】
第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。
（イ）投信法第117条第３号に定める発行代理人事務
（ロ）投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務
（ハ）投資法人債の買入消却に関する事務
（ニ）投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

③【資本関係】
2023年８月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を4,000口保有しております。

（８）【投資法人債にかかる一般事務受託者】
①【名称、資本金の額及び事業の内容】
（イ）名称及び住所
株式会社三井住友銀行
東京都千代田区丸の内一丁目１番２号

（ロ）資本金の額
1,770,996百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）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４回無担保投資法人債及び第７回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者である株式会社三井住友銀行は、以下の業務を行います。
（イ）投信法第117条第３号に定める発行代理人事務
（ロ）投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務
（ハ）投資法人債の買入消却に関する事務
（ニ）投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

③【資本関係】
該当事項はありません。

（９）【投資法人債にかかる一般事務受託者】
①【名称、資本金の額及び事業の内容】
（イ）名称及び住所
農林中央金庫
東京都千代田区大手町一丁目２番１号

（ロ）資本金の額
4,040,198百万円（2023年３月31日現在）

（ハ）事業の内容
農林中央金庫法に基づき銀行業を営んでいます。

②【関係業務の概要】
第５回無担保投資法人債にかかる一般事務受託者である農林中央金庫は、以下の業務を行います。
（イ）投信法第117条第３号に定める発行代理人事務
（ロ）投信法施行規則第169条第２項第４号に定める支払代理人事務
（ハ）投資法人債の買入消却に関する事務
（ニ）投信法第117条第２号及び投信法施行規則第169条第２項第５号に定める財務代理人事務

③【資本関係】
該当事項はありません。

（１０）【特定関係法人】
①【名称、資本金の額及び事業の内容】

（イ）名称及び住所	（ロ）資本金の額 （2023年３月31日現在）	（ハ）事業の内容
三井不動産株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	340,552百万円	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理　他
三井不動産レジデンシャルリース株式会社 東京都新宿区西新宿二丁目１番１号	490百万円	不動産の売買・賃貸借及びその仲介・斡旋　他
三井不動産レジデンシャル株式会社 東京都中央区日本橋室町三丁目２番１号	40,000百万円	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理　他

②【関係業務の概要】
三井不動産、三井不動産レジデンシャルリース及び三井不動産レジデンシャルに係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　②　本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

③【資本関係】
2023年８月末日現在、三井不動産及び三井不動産レジデンシャルリースは、本投資法人の投資口を保有していません。三井不動産レジデンシャルは、本投資法人の投資口を15,600口保有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第35期計算期間（2023年３月１日から2023年８月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ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

本投資法人には子会社がないため、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）

	第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023年８月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,174,559	14,858,293
信託現金及び信託預金	1,932,960	2,013,878
営業未収入金	4,087	60,405
ＰＭ会社営業未収入金	1,587,509	1,510,277
前払費用	111,211	110,195
その他	55	22,657
流動資産合計	16,810,382	18,575,708
固定資産		
有形固定資産		
建物	104,278,234	104,021,766
減価償却累計額	△34,719,631	△35,808,457
建物（純額）	69,558,603	68,213,308
構築物	1,799,864	1,785,394
減価償却累計額	△1,165,043	△1,182,006
構築物（純額）	634,820	603,387
機械及び装置	2,428,587	2,498,363
減価償却累計額	△1,879,512	△1,919,643
機械及び装置（純額）	549,075	578,719
工具、器具及び備品	1,504,181	1,568,916
減価償却累計額	△1,144,691	△1,178,988
工具、器具及び備品（純額）	359,489	389,928
土地	156,689,645	156,375,036
建設仮勘定	308	649
信託建物	37,606,713	37,866,246
減価償却累計額	△14,213,588	△14,632,307
信託建物（純額）	23,393,124	23,233,939
信託構築物	1,129,307	1,131,455
減価償却累計額	△568,293	△585,231
信託構築物（純額）	561,014	546,223
信託機械及び装置	697,327	715,681
減価償却累計額	△530,784	△539,426
信託機械及び装置（純額）	166,543	176,255
信託工具、器具及び備品	571,470	589,397
減価償却累計額	△436,106	△449,863
信託工具、器具及び備品（純額）	135,363	139,534
信託土地	56,171,767	56,171,767
信託建設仮勘定	12,189	12,837
有形固定資産合計	308,231,945	306,441,588
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	204	174
無形固定資産合計	616,058	616,029
投資その他の資産		
長期前払費用	198,529	166,544
差入敷金及び保証金	553,746	553,746
信託差入敷金及び保証金	462,144	462,144
その他	180,377	189,696
投資その他の資産合計	1,394,797	1,372,131
固定資産合計	310,242,801	308,429,749
繰延資産		
投資口交付費	7,831	2,610
投資法人債発行費	48,349	44,402
繰延資産合計	56,181	47,013
資産合計	327,109,365	327,052,472

（単位：千円）

	第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023年８月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,264,988	1,803,185
短期借入金	2,000,000	2,000,000
１年内返済予定の長期借入金	18,500,000	15,500,000
未払費用	185,699	190,568
未払法人税等	883	764
未払消費税等	15,300	49,787
前受金	2,014,412	1,999,908
その他	3,224	7,695
流動負債合計	23,984,508	21,551,908
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	140,000,000	142,000,000
預り敷金及び保証金	2,955,223	2,869,767
信託預り敷金及び保証金	761,408	756,752
固定負債合計	151,716,631	153,626,520
負債合計	175,701,140	175,178,428
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	145,449,910	145,449,910
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	531,596	531,596
任意積立金合計	531,596	531,596
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,426,717	5,892,536
剰余金合計	5,958,313	6,424,132
投資主資本合計	151,408,224	151,874,043
純資産合計	※2 151,408,224	※2 151,874,043
負債純資産合計	327,109,365	327,052,472

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,860,959	※1 11,929,115
その他賃貸事業収入	※1 483,788	※1 571,718
不動産等売却益	－	※2 548,252
営業収益合計	12,344,748	13,049,086
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,124,861	※1 5,329,649
資産運用報酬	935,373	981,137
役員報酬	7,500	7,509
会計監査人報酬	12,480	12,480
資産保管手数料	15,382	15,568
一般事務委託手数料	29,639	35,117
その他営業費用	383,747	411,453
営業費用合計	6,508,985	6,792,916
営業利益	5,835,763	6,256,169
営業外収益		
受取利息	73	73
受取保険金	12,115	61,255
未払分配金戻入	299	328
その他	－	1
営業外収益合計	12,488	61,658
営業外費用		
支払利息	386,554	389,810
投資法人債利息	16,562	16,837
投資口交付費償却	5,221	5,221
投資法人債発行費償却	3,882	3,946
その他	8,678	8,991
営業外費用合計	420,899	424,807
経常利益	5,427,352	5,893,020
税引前当期純利益	5,427,352	5,893,020
法人税、住民税及び事業税	894	775
法人税等調整額	3	5
法人税等合計	897	781
当期純利益	5,426,454	5,892,239
前期繰越利益	262	296
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,426,717	5,892,536

（３）【投資主資本等変動計算書】

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28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	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	145,449,910	424,596	424,596	5,292,521	5,717,117	151,167,028	151,167,028
当期変動額							
圧縮積立金の積立		107,000	107,000	△107,000	－	－	－
剰余金の配当				△5,185,258	△5,185,258	△5,185,258	△5,185,258
当期純利益				5,426,454	5,426,454	5,426,454	5,426,454
当期変動額合計	－	107,000	107,000	134,196	241,196	241,196	241,196
当期末残高	145,449,910	531,596	531,596	5,426,717	5,958,313	151,408,224	151,408,224

第35期（自　2023年３月１日　至　2023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	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	145,449,910	531,596	531,596	5,426,717	5,958,313	151,408,224	151,408,224
当期変動額							
剰余金の配当				△5,426,421	△5,426,421	△5,426,421	△5,426,421
当期純利益				5,892,239	5,892,239	5,892,239	5,892,239
当期変動額合計	－	－	－	465,818	465,818	465,818	465,818
当期末残高	145,449,910	531,596	531,596	5,892,536	6,424,132	151,874,043	151,874,043

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	5,426,717,553	5,892,536,257
Ⅱ　分配金の額	5,426,421,216	5,359,459,440
（投資口１口当たり分配金の額）	(10,778)	(10,645)
Ⅲ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	533,000,000
Ⅳ　次期繰越利益	296,337	76,817

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第１項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益の概ね全額である5,426,421,216円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第１項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である5,359,459,440円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023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	5,427,352	5,893,020
減価償却費	1,967,353	1,930,625
投資口交付費償却	5,221	5,221
投資法人債発行費償却	3,882	3,946
受取利息	△73	△73
未払分配金戻入	△299	△328
支払利息	403,117	406,648
営業未収入金の増減額（△は増加）	25,676	△56,317
ＰＭ会社営業未収入金の増減額（△は増加）	△82,903	77,231
未払消費税等の増減額（△は減少）	△17,175	34,487
営業未払金の増減額（△は減少）	△589,915	538,197
前受金の増減額（△は減少）	33,642	△14,504
前払費用の増減額（△は増加）	△1,205	1,015
長期前払費用の増減額（△は増加）	30,746	31,984
有形固定資産の売却による減少額	－	754,724
その他	△4,174	△17,892
小計	7,201,245	9,587,985
利息の受取額	73	73
利息の支払額	△414,999	△401,892
法人税等の支払額	△965	△894
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,785,354	9,185,271
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	△354,852	△596,529
信託有形固定資産の取得による支出	△242,403	△298,610
預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,086	△329,922
預り敷金及び保証金の受入による収入	197,475	244,130
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,926	△63,877
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,677	59,221
その他	△3,223	△9,324
投資活動によるキャッシュ・フロー	△609,339	△994,911
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	4,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△4,000,000
長期借入れによる収入	11,000,000	10,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△11,500,000
分配金の支払額	△5,185,223	△5,425,708
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,185,223	△6,425,708
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△9,209	1,764,652
現金及び現金同等物の期首残高	15,116,728	15,107,519
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,107,519	※1 16,872,171

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．固定資産の減価償却の方法	①　有形固定資産（信託財産を含みます。） 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　２～63年 構築物　２～60年 機械及び装置　２～45年 工具、器具及び備品　２～15年 ②　無形固定資産 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	①　投資口交付費 定額法（３年）により償却しています。 ②　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。
３．収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、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、第34期、第35期とも該当ありません。
４．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針	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することとしています。 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信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金
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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．資産に係る控除対象外消費税等の処理方法	資産に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。

（重要な会計上の見積りに関する注記）

（固定資産の減損）

１．財務諸表に計上した金額

	第34期	第35期
有形固定資産	308,231,945千円	306,441,588千円
無形固定資産	616,058千円	616,029千円

２．識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

（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、取引銀行の３行とコミットメントライン契約を締結しています。

	第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023年８月31日）
コミットメントライン契約の総額	15,000,000千円	15,000,000千円
借入残高	－	－
差引	15,000,000千円	15,000,000千円

※２　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

第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023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）

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日		第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	11,340,115		11,404,890	
施設使用料	520,844	11,860,959	524,225	11,929,115
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	365,690		434,081	
水道光熱費収入	20,457		21,412	
その他雑収益	97,640	483,788	116,224	571,718
不動産賃貸事業収益合計		12,344,748		12,500,834
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,270,124		1,285,016	
修繕費	544,706		689,812	
公租公課	662,718		671,284	
信託報酬	10,713		9,606	
水道光熱費	188,280		180,801	
保険料	31,953		32,505	
減価償却費	1,967,324		1,930,596	
テナント募集関係費	142,793		181,453	
その他賃貸事業費用	306,247		348,572	
不動産賃貸事業費用合計		5,124,861		5,329,649
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		7,219,886		7,171,184

※２　不動産等売却益の内訳　　（単位：千円）

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）

該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）

ドーミー芦屋

不動産等売却収入		1,304,000
不動産等売却原価	754,724	
その他売却費用	1,023	755,747
不動産等売却益		548,252

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	503,472口	503,472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

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
現金及び預金	13,174,559千円	14,858,293千円
信託現金及び信託預金	1,932,960千円	2,013,878千円
現金及び現金同等物	15,107,519千円	16,872,171千円

（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）

未経過リース料

	第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023年８月31日）
１年内	517,670千円	531,758千円
１年超	1,318,159千円	1,215,385千円
合計	1,835,829千円	1,747,143千円

（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、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる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ますが、現在、デリバティブ取引は行っていません。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心に行うこと等により管理を行っています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

第34期（2023年２月28日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) １年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,551,491	51,491
(2) 投資法人債	8,000,000	7,782,253	△217,746
(3) 長期借入金	140,000,000	138,636,678	△1,363,321

第35期（2023年８月31日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) １年内返済予定の長期借入金	15,500,000	15,588,459	88,459
(2) 投資法人債	8,000,000	7,776,390	△223,609
(3) 長期借入金	142,000,000	140,522,728	△1,477,271

（注１）金融商品の時価の算定方法

(1) １年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(3) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の資金調達を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、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。

（注２）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

第34期（2023年２月28日）

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
投資法人債	－	－	2,000,000	－	－	6,000,000
長期借入金	18,500,000	14,500,000	19,500,000	23,500,000	14,000,000	68,500,000
合計	18,500,000	14,500,000	21,500,000	23,500,000	14,000,000	74,500,000

第35期（2023年８月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
投資法人債	－	2,000,000	－	－	－	6,000,000
長期借入金	15,500,000	14,500,000	21,500,000	22,000,000	18,000,000	66,000,000
合計	15,500,000	16,500,000	21,500,000	22,000,000	18,000,000	72,000,000

（有価証券に関する注記）

第34期（2023年２月28日）

該当事項はありません。

第35期（2023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）

第34期（2023年２月28日）

該当事項はありません。

第35期（2023年８月31日）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）
第34期（2023年２月28日）
該当事項はありません。

第35期（2023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

	第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023年８月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13千円	8千円
繰延税金資産合計	13千円	8千円
繰延税金資産の純額	13千円	8千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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

	第34期 （2023年２月28日）	第35期 （2023年８月31日）
法定実効税率	31.46％	31.46％
（調整）		
支払配当の損金算入額	△31.45％	△28.61％
その他	0.01％	△2.84％
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02％	0.01％

（持分法損益等に関する注記）
第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）
該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023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
第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）
該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）
該当事項はありません。

２．関連会社等
第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）
該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）
該当事項はありません。

３．兄弟会社等

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）

該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）

該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）

該当事項はありません。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）

該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

１．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。

２．関連情報

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）

（１）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域に関する情報

①　売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	11,731,840	不動産賃貸事業

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）

（１）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域に関する情報

①　売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	11,867,803	不動産賃貸事業

（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、賃貸住宅（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	310,204,828	308,835,302
	期中増減額	△1,369,525	△1,791,346
	期末残高	308,835,302	307,043,956
期末時価		460,410,000	469,331,000

（注１）「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

（注２）「期中増減額」のうち、第34期の主な増加は資本的支出によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。第35期の主な増加は資本的支出によるものであり、主な減少はドーミー芦屋の売却（754,724千円）及び減価償却によるものです。

（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、賃貸等不動産に関する損益は、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

第34期（自　2022年９月１日　至　2023年２月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。なお、「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。

また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

第35期（自　2023年３月１日　至　2023年８月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※２．不動産等売却益の内訳」をご参照ください。なお、「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。

また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

（１口当たり情報に関する注記）

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
１口当たり純資産額	300,728円	301,653円
１口当たり当期純利益	10,778円	11,703円

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

また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注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。

	第34期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	第35期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日
当期純利益（千円）	5,426,454	5,892,239
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）	5,426,454	5,892,239
期中平均投資口数（口）	503,472	503,472

（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

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

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	
有形固定資産	建物	104,278,234	452,946	709,414	104,021,766	35,808,457	1,365,030	68,213,308	（注）
	構築物	1,799,864	2,812	17,282	1,785,394	1,182,006	29,745	603,387	（注）
	機械及び装置	2,428,587	69,775	－	2,498,363	1,919,643	40,131	578,719	（注）
	工具、器具及び備品	1,504,181	68,246	3,512	1,568,916	1,178,988	37,633	389,928	（注）
	土地	156,689,645	2,406	317,015	156,375,036	－	－	156,375,036	（注）
	建設仮勘定	308	60,326	59,985	649	－	－	649	
	信託建物	37,606,713	259,533	－	37,866,246	14,632,307	418,718	23,233,939	（注）
	信託構築物	1,129,307	2,147	－	1,131,455	585,231	16,938	546,223	（注）
	信託機械及び装置	697,327	18,354	－	715,681	539,426	8,642	176,255	（注）
	信託工具、器具及び備品	571,470	17,926	－	589,397	449,863	13,756	139,534	（注）
	信託土地	56,171,767	－	－	56,171,767	－	－	56,171,767	
	信託建設仮勘定	12,189	24,674	24,025	12,837	－	－	12,837	
無形固定資産	借地権	615,854	－	－	615,854	－	－	615,854	
	その他の無形固定資産	585	－	－	585	410	29	174	
合計		363,506,037	979,150	1,131,235	363,353,952	56,296,334	1,930,625	307,057,617	

（注）主な増加は資本的支出によるものであり、主な減少はドーミー芦屋（754,724千円）の売却によるものです。

④ その他特定資産の明細表

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、③　不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しており、当期末現在、同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組み入れはないため、記載を省略しています。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高 （千円）	当期減少額 （千円）	当期末残高 （千円）	利率	償還期限	使途	担保
第３回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020．７．16	2,000,000	－	2,000,000	0.260%	2025．７．16	（注１）	－
第４回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020．７．16	2,000,000	－	2,000,000	0.520%	2030．７．16	（注１）	－
第５回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021．９．30	1,000,000	－	1,000,000	0.320%	2029．９．28	（注１）	－
第６回無担保投資法人債	2021．９．30	2,000,000	－	2,000,000	0.390%	2031．９．30	（注１）	－
第７回無担保投資法人債	2021．９．30	1,000,000	－	1,000,000	0.680%	2036．９．30	（注１）	－
合　計	－	8,000,000	－	8,000,000	－	－	－	－

（注１）資金使途は、借入金の返済です。

（注２）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注３）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）
投資法人債	－	2,000,000	－	－	－

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	返済期限	使途	摘要
短期借入金（注１）	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	4,000,000	4,000,000	2,000,000	0.11500%	2023.11.30	（注２）	無担保・無保証・同順位（注３）
	小計	2,000,000	4,000,000	4,000,000	2,000,000				
長期借入金（注７）	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.18045%（注４）	2029. 7.31	（注２）	無担保・無保証・同順位（注３）
		2,000,000	－	2,000,000	－	0.16000%	2023. 5.31		
		4,500,000	－	－	4,500,000	0.18000%	2024. 2.29		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.26000%	2026. 2.27		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.21000%	2025. 5.28		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.30000%	2027.11.30		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.33000%	2026. 7.31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.46200%	2026. 9.30		
		－	2,000,000	－	2,000,000	0.45200%	2027. 5.31		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	－	1,500,000	－	0.09455%（注５）	2023. 8.31		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.13545%（注４）	2027. 8.31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.22000%	2025. 9.30		
		－	1,500,000	－	1,500,000	0.19045%（注４）	2028. 8.31		
	日本生命保険相互会社	3,000,000	－	－	3,000,000	0.98750%	2024. 5.31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.25000%	2026. 6.30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.50000%	2031. 4.30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031.11.28		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.65000%	2032. 5.31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.80000%	2032.11.30		
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	－	3,000,000	-	1.05400%	2023. 4.11		
		2,500,000	－	－	2,500,000	1.32900%	2024. 2. 6		
		2,500,000	－	－	2,500,000	1.39800%	2024. 8. 6		
		2,500,000	－	－	2,500,000	1.17750%	2025. 4. 1		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.18248%	2027.12.30		
		4,000,000	－	－	4,000,000	0.54779%	2029. 4.18		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.64293%	2030.10.21		
		－	3,000,000	－	3,000,000	0.93000%	2029.10.31		
	株式会社八十二銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.23550%	2024. 9.17		
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.29000%	2026. 5.29		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2031. 3.31		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031. 6.30		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.21561%	2023. 5.31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.42456%	2027. 3.31		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2030. 8.30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2031. 2.28		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031.11.28		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社中国銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.55000%	2023．7．31	（注２）	無担保・無保証・同順位（注３）
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.21880%	2026．5．29		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.22000%	2024.11.29		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.24000%	2026．1．5		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.36000%	2028．6．28		
		－	2,000,000	－	2,000,000	0.68800%	2031．7．31		
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.99250%	2024．5．28		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031．5．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031．6．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.18600%	2033．1．31		
	信金中央金庫	2,000,000	－	－	2,000,000	0.38880%	2027．1．29		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.30950%	2025．7．31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.12930%	2025．1．31		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.26930%	2028．1．31		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.38178%	2028.12.29		
	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.43500%	2027．2．26		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.33500%	2026．4．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.65000%	2032．1．8		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.45000%	2029.10.31		
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.68000%	2032．4．30		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.54500%	2029．4．27		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.48000%	2030．3．15		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.32000%	2027．9．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2030．9．13		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.47000%	2030．8．30		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.21000%	2026．2．27		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.38000%	2026．9．30		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.44500%	2026．9．30		
	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000	0.27000%	2025.12.30		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.37000%	2028．4．28		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.32000%	2027．7．1		
		3,000,000	－	－	3,000,000	0.36000%	2028.11.30		
	みずほ信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000	0.38380%	2028．3．29		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.42000%	2029．2．28		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.38000%	2028.11.30		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.27455%（注６）	2032．7．30		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社山口銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	1.26000%	2023．６．14	（注２）	無担保・無保証・同順位（注３）
		1,000,000	－	1,000,000	－	1.28125%	2023．７．19		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.98750%	2024．５．31		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.55500%	2029．４．27		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.71000%	2033．６．28		
		－	1,000,000	－	1,000,000	0.98800%	2033．６．28		
		－	1,000,000	－	1,000,000	1.11000%	2033．６．28		
	株式会社第四北越銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.36000%	2028．６．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.30000%	2027．６．30		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.32500%	2028．３．31		
	大樹生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	1.04375%	2024．３．28		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031．６．27		
	株式会社足利銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.27000%	2025.12.30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.36000%	2028．６．28		
	大同生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031．６．30		
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	0.64750%	2024.12.30		
	株式会社伊予銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.27455%（注６）	2032．３．31		
	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.31630%	2026．６．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.45000%	2029.12.17		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.65000%	2031.12.16		
	株式会社七十七銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.40500%	2028．６．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2030．３．29		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2031．２．28		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.53000%	2031.11.28		
	株式会社千葉銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.32250%	2025．９．３		
	住友生命保険相互会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.66000%	2030．９．３		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.68000%	2032．４．30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2030．７．１		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.71000%	2033．６．30		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.29000%	2026.10.30		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.32000%	2027．８．31		
	株式会社百五銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000%	2031．２．28		
	株式会社もみじ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.59000%	2032．４．30		
	小計	158,500,000	10,500,000	11,500,000	157,500,000				
合計		160,500,000	14,500,000	15,500,000	159,500,000				

（注１）短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）の小数点第６位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

（注２）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

（注３）上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

（注４）当該借入の利率は2023年８月31日から2023年９月28日まで適用されるものです。

（注５）当該借入の利率は2023年７月31日から2023年８月30日まで適用されたものです。

（注６）当該借入の利率は2023年６月30日から2023年９月28日まで適用されるものです。

（注７）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	15,500,000	14,500,000	21,500,000	22,000,000	18,000,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2023年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	327,052,472,115円
Ⅱ　負債総額	175,178,428,872円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	151,874,043,243円
Ⅳ　発行済数量	503,472口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	301,653円

第６【販売及び買戻しの実績】

2023年８月期の直近６計算期間の本投資法人の投資口の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30期計算期間 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	2020年12月15日	18,000口 (0口)	0口 (0口)	502,522口 (0口)
	2021年１月13日	950口 (0口)	0口 (0口)	503,472口 (0口)
第31期計算期間 自　2021年３月１日 至　2021年８月31日	該当なし			503,472口 (0口)
第32期計算期間 自　2021年９月１日 至　2022年２月28日	該当なし			503,472口 (0口)
第33期計算期間 自　2022年３月１日 至　2022年８月31日	該当なし			503,472口 (0口)
第34期計算期間 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	該当なし			503,472口 (0口)
第35期計算期間 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日	該当なし			503,472口 (0口)

（注１）括弧内の数は、本邦外における口数です。

（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提出日までの間に、本投資法人が提出した金商法第25条第１項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

（１）有価証券報告書
2023年５月31日関東財務局長に提出しました。

（２）発行登録書及びその添付書類
2023年７月13日関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

2023年11月28日

日本アコモデーションファンド投資法人

役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　松本　大明

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　松井　貴志

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」に掲げられている日本アコモデーションファンド投資法人の2023年３月１日から2023年８月31日までの第35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、日本アコモデーションファンド投資法人の2023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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

※１．上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
※２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。