【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】	2026年11月27日
【計算期間】	第26期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）
【発行者名】	Ｏｎｅリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　久米　克也
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目５番５号
【事務連絡者氏名】	みずほリートマネジメント株式会社 経営管理部長　三束　和弘
【連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目５番５号
【電話番号】	03-5220-3804
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次			第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月			2022年２月	2022年８月	2023年２月	2023年８月	2024年２月
営業収益		百万円	4,384	4,516	4,598	4,636	4,575
うち不動産賃貸事業収益		百万円	4,383	4,516	4,598	4,636	4,574
営業費用		百万円	2,122	2,332	2,463	2,488	2,443
うち不動産賃貸事業費用		百万円	1,778	1,965	2,094	2,106	2,066
営業利益		百万円	2,262	2,184	2,134	2,147	2,131
経常利益		百万円	1,967	1,883	1,837	1,832	1,797
当期純利益		百万円	1,966	1,882	1,836	1,831	1,796
総資産額 （対前期比）		百万円 ％	130,582 (+14.7)	130,821 (+0.2)	134,403 (+2.7)	134,873 (+0.3)	134,718 (△0.1)
有利子負債額		百万円	61,574	61,574	65,494	65,494	65,494
純資産額 （対前期比）		百万円 ％	61,322 (+15.4)	61,238 (△0.1)	61,163 (△0.1)	61,158 (△0.0)	61,123 (△0.1)
出資総額		百万円	59,164	59,164	59,164	59,164	59,164
発行済投資口の総口数		口	268,468	268,468	268,468	268,468	268,468
１口当たり純資産額	（注３）	円	228,417	228,102	227,824	227,804	227,674
１口当たり当期純利益	（注３）	円	7,423	7,011	6,842	6,821	6,691
分配総額		百万円	1,966	1,911	1,836	1,831	1,796
配当性向	（注４） （注５）	％	99.9	101.5	99.9	99.9	99.9
１口当たり分配金額		円	7,326	7,120	6,842	6,821	6,691
うち１口当たり利益分配金額		円	7,326	7,120	6,842	6,821	6,691
うち１口当たり利益超過分配金額		円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率	（注５） （注２）	％	1.6 (3.2)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.3 (2.7)
自己資本利益率	（注５） （注２）	％	3.4 (6.9)	3.1 (6.1)	3.0 (6.1)	3.0 (5.9)	2.9 (5.9)
自己資本比率 （対前期増減）	（注５）	％	47.0 (+0.3)	46.8 (△0.2)	45.5 (△1.3)	45.3 (△0.2)	45.4 (+0.0)
総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）		％	47.2	47.1	48.7	48.6	48.6
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	31	31	32	32	32
期末テナント総数		件	554	559	567	573	574
期末賃貸可能面積		㎡	171,928.65	171,867.73	173,678.53	173,544.96	173,482.14
期末稼働率		％	97.6	98.3	97.9	98.9	98.7
当期減価償却費		百万円	553	566	589	609	593
当期資本的支出額		百万円	411	423	443	461	644
賃貸ＮＯＩ	（注５）	百万円	3,158	3,118	3,093	3,138	3,102
賃貸ＮＣＦ	（注５）	百万円	2,747	2,694	2,649	2,677	2,457

回次			第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月			2024年８月	2025年２月	2025年８月	2026年２月	2026年８月
営業収益		百万円	4,658	5,001	5,332	4,690	5,647
うち不動産賃貸事業収益		百万円	4,658	4,670	4,504	4,518	4,948
営業費用		百万円	2,479	2,513	2,466	2,336	2,609
うち不動産賃貸事業費用		百万円	2,103	2,106	2,043	1,936	2,197
営業利益		百万円	2,178	2,487	2,866	2,353	3,038
経常利益		百万円	1,835	2,124	2,484	1,923	2,487
当期純利益		百万円	1,835	2,129	2,476	1,922	2,486
総資産額 （対前期比）		百万円 ％	134,950 (+0.2)	135,613 (+0.5)	135,376 (△0.2)	134,898 (△0.4)	163,903 (+21.5)
有利子負債額		百万円	65,494	65,494	65,394	65,394	80,394
純資産額 （対前期比）		百万円 ％	61,162 (+0.1)	61,457 (+0.5)	61,996 (+0.9)	61,682 (△0.5)	75,353 (+22.2)
出資総額		百万円	59,164	59,164	59,164	59,164	72,270
発行済投資口の総口数		口	268,468	268,468	268,468	805,404	973,670
１口当たり純資産額	（注３）	円	227,818	76,305	76,975	76,585	77,391
１口当たり当期純利益	（注３）	円	6,835	2,644	3,075	2,386	2,595
分配総額		百万円	1,834	1,937	2,236	1,921	2,485
配当性向	（注４） （注５）	％	99.9	90.9	90.2	99.9	99.9
１口当たり分配金額		円	6,835	7,217	8,329	2,386	2,553
うち１口当たり利益分配金額		円	6,835	7,217	8,329	2,386	2,553
うち１口当たり利益超過分配金額		円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率	（注５） （注２）	％	1.4 (2.7)	1.6 (3.2)	1.8 (3.6)	1.4 (2.9)	1.7 (3.3)
自己資本利益率	（注５） （注２）	％	3.0 (6.0)	3.5 (7.0)	4.0 (8.0)	3.1 (6.3)	3.6 (7.2)
自己資本比率 （対前期増減）	（注５）	％	45.3 (△0.0)	45.3 (△0.0)	45.8 (+0.5)	45.7 (△0.1)	46.0 (+0.2)
総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）		％	48.5	48.3	48.3	48.5	49.0
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	32	32	29	28	34
期末テナント総数		件	572	579	503	469	488
期末賃貸可能面積		㎡	173,425.92	171,706.90	159,275.53	157,059.07	201,048.61
期末稼働率		％	98.2	98.4	98.3	97.3	98.7
当期減価償却費		百万円	605	620	605	615	788
当期資本的支出額		百万円	503	564	506	533	538
賃貸ＮＯＩ	（注５）	百万円	3,159	3,184	3,066	3,197	3,538
賃貸ＮＣＦ	（注５）	百万円	2,656	2,619	2,559	2,664	3,000

（注１）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月末日までの各６ヶ月間です。

（注２）年換算した数値を括弧内に併記しています。年換算する場合において、１年を365日とし、第17期営業期間を181日、第18期営業期間を184日、第19期営業期間を181日、第20期営業期間を184日、第21期営業期間を182日、第22期営業期間を184日、第23期営業期間を181日、第24期営業期間を184日、第25期営業期間を181日、第26期営業期間を184日として、年換算値を計算しています。なお、第21期営業期間は１年を366日として年換算値を計算しています。

（注３）2025年８月31日を分割基準日とし2025年９月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による分割を行いました。１口当たり純資産額、１口当たり当期純利益については、第23期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注４）配当性向については小数第２位以下を切り捨てて記載しています。

（注５）以下の算定式により算出しています。

配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
賃貸ＮＯＩ	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
賃貸ＮＣＦ	賃貸NOI－資本的支出

② 事業の状況

（ア）業績等の概要

Ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、みずほフィナンシャルグループの一員であるみずほリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）（注）をその資産運用会社とし、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産を投資対象として、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。また、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら、「分配金の持続的な成長」及び「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針として、投資主価値の最大化のため、更なる成長ステージへ進むことを目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年６月25日に設立され、同年10月９日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資及び投資口分割等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は973,670口となりました。

（注）株式会社みずほフィナンシャルグループ、みずほ信託銀行株式会社及びみずほリアルティOne株式会社（以下「MONE」といいます。）は、本資産運用会社の親会社に該当します。MONEは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、また、本資産運用会社とみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）の発行済株式の全てを保有しており、MONE、本資産運用会社及びMREMの３社でMONEグループを構成します。MREMは、MONEグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

Ｂ．運用実績

当期における経済環境は、物価上昇の影響がみられたものの、雇用・所得環境の改善や堅調な企業業績を背景に、個人消費は底堅く、設備投資も増加基調となり、景気は緩やかに回復しました。ただし、中東情勢や原油価格、金融・為替市場の変動、物価上昇による個人消費への影響など、今後の景気の下振れリスクに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、従業員の新規雇用に伴うオフィス面積の見直し、業務拡大による増床、立地改善を目的とした移転など、テナント需要は引き続き堅調に推移しました。一方、建築費の高騰等を背景に新規供給は限定的であり、空室率の低下が続く中、賃料は上昇基調で推移することが見込まれます。

ホテル市況は、国内レジャー需要や韓国・台湾・欧米豪を中心とするインバウンド需要に下支えされました。一方、中国人客の減少、前年の大阪・関西万博特需の反動、台風・地震等の自然災害や猛暑の影響により、地域ごとの稼働状況には濃淡がみられました。

本投資法人においては、ポートフォリオの質的向上を目的とした資産入替戦略の一環として、2026年３月13日付でONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10.0％（譲渡価格500百万円）及び2026年７月30日付で名古屋伏見スクエアビルの準共有持分20.0％（譲渡価格1,602百万円）をそれぞれ譲渡しました。また、2026年３月19日付でONEST飯田橋スクエア（注）、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の６物件（取得価格合計29,946百万円）（以下「新規取得資産」といいます。）を取得しました。

これらの資産の譲渡及び取得により、収益基盤の安定化や今後の成長基盤の確保、ポートフォリオの質的改善が進みました。

また、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。当期は、大同生命水戸ビルにおいて、CASBEE不動産評価認証のSランクを、ONEST錦糸町スクエア及びコンフォートイン名古屋栄駅前においてCASBEE不動産評価認証のAランクをそれぞれ取得しました。

以上の結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は34物件（取得価格合計151,201百万円）、総賃貸可能面積は201,048.61㎡、また、当期末現在の稼働率は98.7％となりました。

（注）以下のとおり物件名称を変更しました。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
ＯＴ－30	ONEST飯田橋スクエア	神楽坂プラザビル	2026年６月18日

Ｃ．資金調達の概要

当期は、2026年３月18日を払込期日とする公募増資により12,933百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、新規取得資産６物件の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年３月19日付で15,000百万円の資金の借入れを行いました。このうち、2,000百万円については、極度借入枠（アンコミットメントベース）の一部を活用しています。さらに、2026年４月８日を払込期日とする公募増資に伴う第三者割当増資により173百万円（発行価額の総額）を調達しました。

また、2026年７月10日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン等により15,000百万円を調達し、2026年３月19日付で調達した15,000百万円の期限前返済に充当しました。

この結果、当期末現在での有利子負債残高は80,394百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は49.0％となりました。

Ｄ．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,647百万円、営業利益3,038百万円、経常利益2,487百万円、当期純利益2,486百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除後の当期未処分利益の概ね全額を分配することとしました。

この結果、投資口１口当たりの分配金は2,553円となりました。

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

Ａ．今後の投資環境

今後も、賃金の上昇やインバウンド需要の増加を背景に景気回復が継続するものと見込まれますが、中東情勢の影響による原油価格等の上昇や金融資本市場の変動等に留意する必要があります。これらが物価高騰や企業収益の下押し要因となった場合、企業の設備投資抑制を引き起こし、経済全体を押し下げる可能性があります。

オフィスビル賃貸市場については、引き続き企業のオフィス拡大ニーズによる需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見込まれます。また、今後のオフィスビルの新規供給が限定的であることから、賃料については、増加基調で推移するものと見込まれます。

オフィスビル及びホテルの売買市場については、金利上昇等の動向は注視が必要なものの、国内外の機関投資家の物件取得意欲は高く、優良物件の売却情報は限定的であることから、引き続き厳しい物件取得環境が続くことが見込まれます。

ホテル市況については、国内宿泊需要は引き続き底堅く推移することが期待されます。インバウンド需要については、中国からのインバウンドは大幅に減少した一方、他の国・地域からのインバウンド数の拡大により、旺盛なインバウンド需要は継続していくものと見込まれます。

Ｂ．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を図るとともに、中長期的な安定成長を実現するため、引き続き厳選投資（外部成長）を行いながら、ポートフォリオの質的改善を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社、MONE及びMREMの運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートを最大限に活用する方針です。スポンサーは、MONE及びMREMと連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としてきた中小規模のオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等を強化しています。

（ａ）外部成長

本投資法人は、中小規模のオフィスビル（注１）を重点投資対象としつつ、ホテル、住宅、商業施設等も組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、用途特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら投資対象となる資産の用途に適した地域とし、オフィスビル、住宅、商業施設は「東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等」（注２）を対象とし、ホテルは日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地を対象としています。

（注１）中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注２）東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。また、地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市及び地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。以下同じです。

（ｂ）内部成長

本投資法人は、下記のような取組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
◆テナントリレーションの構築・強化
◆マーケット動向に合わせたオフィスビル賃料の増額交渉
◆ホテルオペレーターの運営モニタリング
◆アップサイド追求投資（注）の推進による物件価値の向上
◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
◆ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

（注）「アップサイド追求投資」とは、本資産運用会社のAM（アセットマネジメント）力及びMONEのFM（施設管理）力を駆使し、本投資法人の保有物件が持つ収益性・資産性の潜在的価値（アップサイドポテンシャル）を顕在化させることを目的とした投資をいいます。

（ウ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

Ａ．資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約、2026年７月22日付で名古屋伏見スクエアビルを譲渡する契約をそれぞれ締結しました。

（ａ）ONEST京都烏丸スクエア

当該譲渡により、第27期（2027年２月期）、第28期（2027年８月期）及び第29期（2028年２月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約225百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第２回 2027年２月26日 （準共有持分20.0%）	第３回 2027年８月31日 （準共有持分25.0%）	第４回 2027年９月30日 （準共有持分45.0%）
譲渡予定価格（注２）	合計 5,000百万円（第１回譲渡分を含む）		
	第２回 1,000百万円	第３回 1,250百万円	第４回 2,250百万円
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

（注１）第１回目譲渡（準共有持分10.0%）については、2026年３月13日付で完了しています。

（注２）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から１ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（ｂ）名古屋伏見スクエアビル

当該譲渡により、第27期（2027年２月期）及び第28期（2027年８月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約830百万円及び約1,494百万円計上する見込みです。

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
所在地	愛知県名古屋市	
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	第２回 2027年２月26日 （準共有持分29.0%）	第３回 2027年３月30日 （準共有持分51.0%）
譲渡予定価格（注２）	合計 8,010百万円（第１回譲渡分を含む）	
	第２回 2,322百万円	第３回 4,085百万円
譲渡先	非開示（注３）	
売買契約締結日	2026年７月22日	

（注１）第１回目譲渡（準共有持分20.0%）については、2026年７月30日付で完了しています。

（注２）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

（注４）譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から１ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

Ｂ．資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2026年９月30日付で不動産信託受益権等１物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 （百万円） （注１）	取得先
H-８	OKINAWA GRAND MER RESORT	沖縄県 沖縄市	5,555	非開示（注２）

（注１）「取得価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注２）取得先は国内の株式会社ですが、当該取得先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

C．資金の借入れ

（ａ）本投資法人は、2026年９月７日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高合計：12,120百万円）の返済資金に充当するため、2026年９月７日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
0051	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行	5,000	変動金利： 基準金利 （全銀協１ヶ月物日本円TIBOR） +0.32500％	2026年 ９月７日	2029年 ３月12日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
0052	株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社荘内銀行	2,150 （グリーンローン）	変動金利： 基準金利 （全銀協１ヶ月物日本円TIBOR） +0.35000％		2029年 ９月７日	
0053	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社七十七銀行 株式会社千葉銀行 株式会社京都銀行 株式会社三十三銀行	4,970 （グリーンローン）	固定金利： 2.75380％ （注）		2030年 ３月11日	
合計		12,120				

（注）金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化しており、当該実質固定化後の金利を記載しています。

（ご参考：返済対象となった既存借入金の内容）

契約番号	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
0026	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社京都銀行 日本生命保険相互会社	9,200	固定金利： 0.75000％ （注）	2019年 ９月９日	2026年 ９月７日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
0039	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社中国銀行 株式会社第四北越銀行	2,920	変動金利： 基準金利 （全銀協１ヶ月物日本円TIBOR） +0.35000％	2023年 ９月７日		
合計		12,120				

（注）金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化しており、当該実質固定化後の金利を記載しています。

（ｂ）本投資法人は、上記「(イ)資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年９月30日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
－（注）	株式会社みずほ銀行	5,000	変動金利：基準金利（全銀協１ヶ月物日本円TIBOR）+0.20000％	2026年９月30日	2027年９月30日	無担保無保証・期限一括返済

（注）株式会社みずほ銀行との間で2025年７月31日付で契約締結した極度借入枠（アンコミットメントベース）に基づく借入れです。

（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、資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるもののうち、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財産とする信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います（規約第27条）。

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2013年６月27日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として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。）（注）を制定しています。

（注）資産運用ガイドラインを定めるに当たり、本資産運用会社は、我が国の経済情勢、金融市場、不動産市場、証券市場その他不動産投資法人の資産運用に関連する市場全体の動向及び変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、その判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、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、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

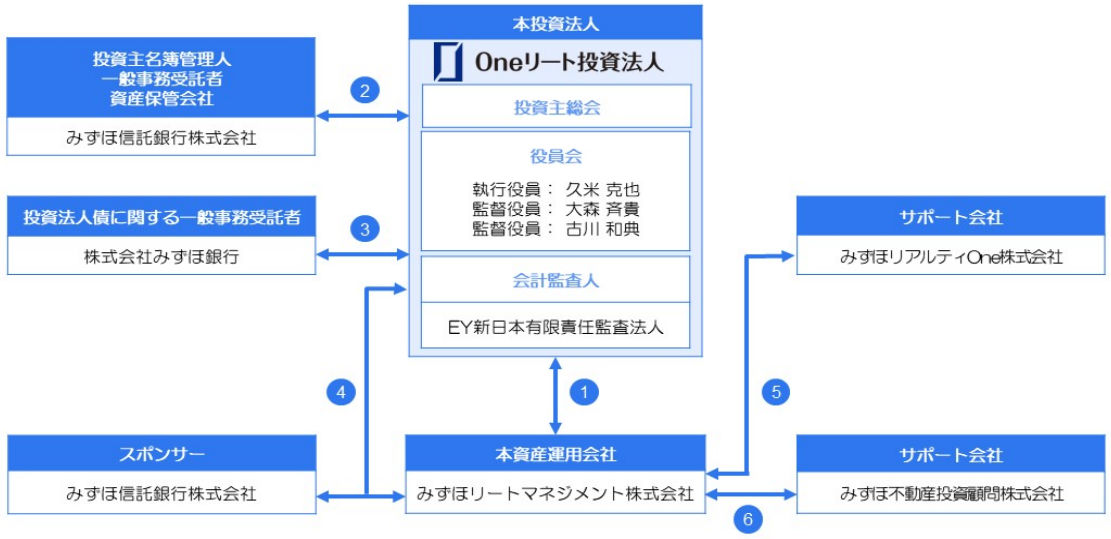
③ 投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、及び不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を特定資産とする特定目的会社の優先出資証券に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

本書提出日現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。

①　本投資法人の仕組図



①	資産運用委託契約
②	投資主名簿管理事務委託契約／一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
③	財務及び発行・支払代理契約
④	スポンサー・サポート契約
⑤	業務委託契約
⑥	スポンサー・サポート契約

（注）本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほフィナンシャルグループの３社は、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。
みずほリアルティOne株式会社は、みずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、株式会社みずほフィナンシャルグループは、みずほ信託銀行株式会社の親会社に該当します。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	Oneリート 投資法人	規約に基づき、主として不動産等資産を投資対象として、投資主より募集した資金等を投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産の運用を行います。
資産運用会社	みずほリート マネジメント 株式会社	2013年６月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の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等を行います（投信法第198条第１項）。本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人に係る、（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に係る事務に係る業務、（カ）その他本投資法人が随時委託する業務、及び（キ）上記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務を行います。
一般事務受託者 （投資主名簿管理人）	みずほ信託銀行 株式会社	2016年９月29日付で本投資法人との間で投資主名簿管理事務委託契約を締結しています。上記事務委託契約に基づき、2017年５月24日以後、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号ないし第４号及び第６号）として、（ア）投資主の名簿に関する事務、（イ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び合併等の臨時事務、（ウ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付及びこれらの返戻履歴の管理、議決権行使書の作成、受理及び集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、（エ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、（オ）新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務、（カ）新投資口予約権の発行に関する事務等の臨時事務、（キ）新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権の行使に伴う端数償還金の支払に関する事務、（ク）自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務、（ケ）投資主名簿及び新投資口予約原簿（本欄においてこれらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）に関する各種証明書の発行に関する事務、（コ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、（サ）投資主等に対する通知書及び報告書等の発送に関する事務、（シ）法令又は事務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務、（ス）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、（セ）総投資主通知等の受理に関する事務、（ソ）投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第２条第２項に定める振替機関をいう。以下本欄において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、（タ）本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務、（チ）振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務、（ツ）「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に関する事務、（テ）上記（ア）ないし（ツ）に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付、（ト）上記（ア）ないし（テ）に掲げる委託事務に付随する事務、（ナ）上記（ア）ないし（ト）に関する照会に対する応答並びに（ニ）上記（ア）ないし（ナ）に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえ定める事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 （会計事務等に関する業務及び機関運営業務）	みずほ信託銀行 株式会社	2016年９月29日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を、2017年12月26日付で本投資法人との間で一般事務委託契約変更契約を、それぞれ締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号）として、（ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務、（エ）本投資法人の納税に関する事務並びに（オ）その他前各号に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と別途合意の上定める事務規程に定める事務を行います。
一般事務受託者 （投資法人債に係る財務代理等）	株式会社みずほ銀行	2019年７月30日付で本投資法人との間で第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務及び発行・支払代理契約を、2020年７月31日付で本投資法人との間で第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務及び発行・支払代理契約を、2022年１月21日付で本投資法人との間で第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）を、2025年７月18日付で第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結し、（ア）投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、（イ）投資法人債に係る投資法人債券の発行に関する事務、（ウ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに（エ）投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	2017年５月31日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。上記資産保管業務委託契約に基づき、2017年９月１日以後、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、（ア）資産の保管に係る業務、及び（イ）上記（ア）に付随し又は関連する業務を行います。
スポンサー / 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	みずほ信託銀行 株式会社	本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社の親会社です。 2015年11月30日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。 上記契約に基づき、スポンサーは、（ア）本投資法人の投資基準に適合すると判断する物件売却情報の提供、（イ）ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等、（ウ）テナント候補に関する情報の提供、（エ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務、（オ）本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイス、（カ）本投資法人の資金の調達に関連する業務に係るアドバイス及び補助業務、（キ）不動産の売買や賃貸マーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等の提供及び意見交換、（ク）子会社による本投資法人の投資口の継続保有（セイムボート出資）に努めること、並びに（ケ）人材の確保又は派遣への協力、を行うことに合意しています。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
サポート会社 / 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	みずほリアルティOne株式会社	本資産運用会社の親会社です。また、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社です。 2016年２月１日付で本資産運用会社との間でファシリティ・マネジメント業務に関する業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 上記契約に基づき、みずほリアルティOne株式会社は、（ア）不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する助言業務又は補助業務、（イ）不動産等に関する修繕工事等の検討・査定に関する助言業務及び補助業務並びに修繕工事等の発注又は代行発注に関する助言業務、（ウ）修繕工事等に関する中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、（エ）不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務、（オ）省エネルギー・資源の有効利用、評価認証の取得等、不動産等の管理におけるサステナビリティ関連の助言業務又は補助業務、並びに（カ）上記（ア）ないし（オ）に付随関連する業務を行うことに合意しています。
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	株式会社みずほフィナンシャルグループ	みずほ信託銀行株式会社の親会社です。

③　上記以外の本投資法人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
サポート会社	みずほ不動産投資顧問株式会社	2013年８月15日付で本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 上記契約に基づき、サポート会社は、（ア）第三者から入手した取得対象不動産等の売却に係る情報の優先的提供、（イ）サポート会社がアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等が取得対象不動産等を売却しようとする場合における当該売却情報の第三者への売却活動の開始に遅れない提供、（ウ）不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等、（エ）本投資法人への譲渡を前提としたサポート会社の組成するファンド等における不動産等の一時的保有への協力（ウェアハウジング業務）、（オ）デュー・ディリジェンス、取得プロセスの調整等の物件取得アレンジメント業務、（カ）不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、不動産等の賃貸マーケットに係る事項等の情報提供及び意見・情報の交換を行うことに合意しています。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

本書提出日現在、本投資法人の執行役員は２人以内、監督役員は３人以内（但し、執行役員の数に１を加えた数以上）とされています（投信法第95条、規約第16条）。

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

（ア）投資主総会

a. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の議案を除き、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く。）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）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第１項）。

b. 本投資法人は、2017年５月１日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の５月１日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し（規約第９条第１項）、また本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項）。投資主総会は、法令に別段の定めのある場合を除き、執行役員が１人の場合には当該執行役員が、執行役員が２人の場合には役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（規約第９条第３項）。

c. 投資主総会を開催する場合には、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、かつ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に対し当該日の２週間前までに投資主総会の招集通知を発送します。但し、一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨を規約で定めた場合において、当該規約の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（投信法第91条第１項）。本投資法人は、2017年５月１日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の５月１日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨を規約に定めています（規約第９条第１項）。そのため、かかる投資主総会の招集に関しては、上記の公告は必要とはなりません。また、かかる投資主総会に関しては、2017年２月末日及び以降、隔年毎の２月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる投資主とします（規約第15条第１項）。投資主総会招集通知には、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項を記載します（投信法第91条第３項）。また、投資主総会の日の３週間前の日又は招集通知を発した日のいずれか早い日までに、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項につき、本投資法人のウェブサイトに掲載します（投信法第94条、会社法第325条の３第１項）。

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

（イ）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、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払い、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第２項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

b. 役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、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）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第21条第１項）。

c. 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参加することができません（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）。

d. 本投資法人の執行役員は２人以内、監督役員は３人以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。

e. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第１項）。

f. 執行役員の任期は、２年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することは妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項但書）。

g. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１人の場合には当該執行役員が、執行役員が２人の場合には役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。役員会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たるものとし、当該執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たります。但し、全執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち１人がこれに当たります（規約第20条第５項）。

h. 役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（規約第20条第３項）。また、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで役員会を開催することができます（規約第20条第４項）。

i. 執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、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の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除できる額を限度として、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第19条）。

（ウ）会計監査人

a. 会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の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23条）。

b. 本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実がある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。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、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第24条第１項及び第２項）。

d. 会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除できる額を限度として、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第26条）。

（エ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を少なくとも３ヶ月に１回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、１ヶ月に１回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席する他、本資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書提出日現在、本投資法人の２名の監督役員は公認会計士及び弁護士で構成されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

（オ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

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

（カ）資産運用会社への牽制等

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においては、本資産運用会社は、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うこととされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされている他、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（６）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）」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

（キ）資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条及び同法第209条の２に定める義務に加えて、資産保管会社が委託業務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告すること等を、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、３ヶ月に１回以上、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

（ク）一般事務受託者への牽制等

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を整備しています。本投資法人では、当該契約に基づいて、３ヶ月に１回以上、一般事務の執行状況に係る報告を受領しています。

（ケ）その他の関係法人への牽制等

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

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。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。また、本資産運用会社は、本投資法人の他にオープン・エンド型非上場私募不動産投資法人であるOneプライベート投資法人（以下「本私募リート」といいます。）からも資産の運用を受託しています。本投資法人は主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産を投資対象とする一方で、本私募リートは主として住宅を中心としたアコモデーション施設をその投資対象とします。したがって、本投資法人と本私募リートの間では、住宅や複合資産（注）については、本投資法人及び本私募リートとの間で取得機会の競合が生じます。

本資産運用会社は、物件取得機会の競合を避けるため物件取得競合防止基準を策定し、本私募リートが投資対象としている住宅や、複合資産のうち不動産の賃貸可能面積において居住用途の床面積が過半を占める不動産等又はこれらを裏付けとする資産である場合には、原則として本私募リートが優先検討権を有することとしています。

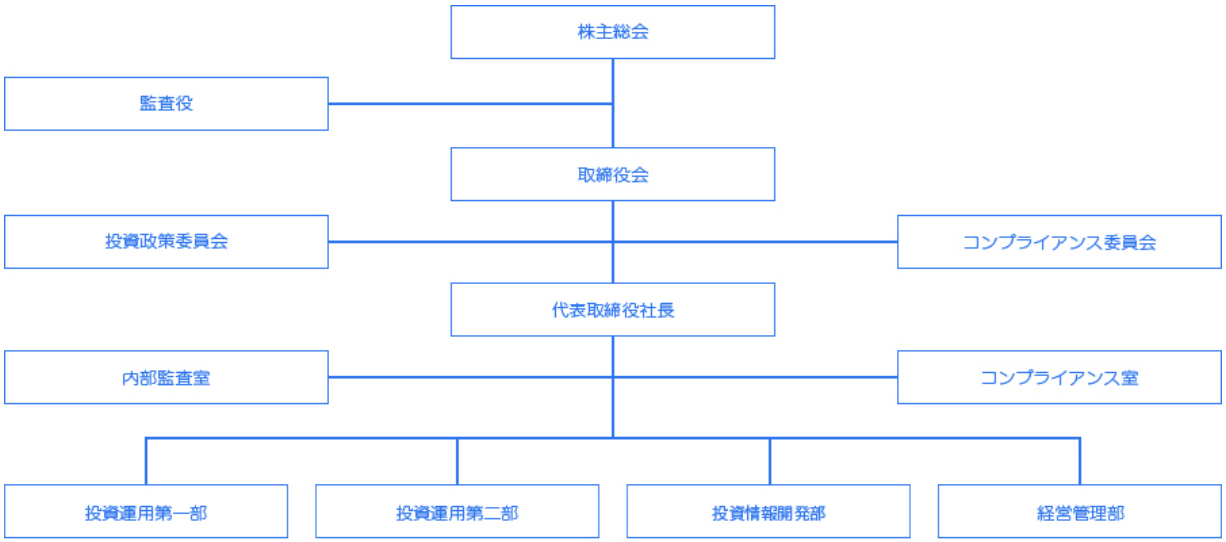
本投資法人は、従前以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、2025年５月27日開催の投資主総会において規約の一部変更を行い、主としてオフィスビルに対して投資を行う方針から、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更しました。住宅以外の用途の資産については本私募リートとの取得機会の競合は想定されず、また、住宅についても第二順位の優先検討権を有するため、上記の規約変更において企図する中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築に影響はないものと考えています。

（注）複合資産とは、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等（後記「２　投資方針／（２）投資対象／① 投資対象とする資産の種類／（ア）」に定義します。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産（不動産等及び不動産対応証券（後記「２　投資方針／（２）投資対象／① 投資対象とする資産の種類／（ア）」に定義します。）若しくは不動産関連ローン等資産（後記「２　投資方針／（２）投資対象／① 投資対象とする資産の種類／（イ）」に定義します。）をいいます。

（ア）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。

組織図



（注）投資運用第一部は本投資法人のための投資及び資産運用を担当し、投資運用第二部は本私募リートのための投資及び資産運用を担当します。以下、本書において単に「投資運用部」と記載している場合は、投資運用第一部を指します。

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、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金に係る政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針等を審議するための合議体として投資政策委員会を設置しています。また、コンプライアンスに関する事項の統括責任者としてコンプライアンス室にコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る重要事項につき審議するための合議体としてコンプライアンス委員会を設置しています。本投資法人に係る資産運用業務は、投資運用部、投資情報開発部及び経営管理部の分掌によって実施されています。なお、本投資法人のために資産運用を担当する投資運用第一部に加え、本私募リートのための資産運用を担当する投資運用第二部を設けており、資産運用を受託する複数の投資法人の利益を損なうことがないよう、運用を受託する投資法人毎に運用判断を担当する部門を明確に分離しています。また、利益相反防止の観点から、前述の物件取得競合防止基準を策定しています。本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置し又は改廃します。

（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略（注１）

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
投資政策委員会	（１）資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書の策定及び改定に係る事項の決議 （２）資金調達及び分配金の支払いに係る事項の決議 （３）運用資産及び運用予定資産の取得、又は売却に係る事項の決議 （４）運用資産の重要な賃貸、管理に係る事項のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）の決議 （５）有価証券報告書、資産運用報告等の作成・交付並びに評価分析に係る事項の決議 （６）上記（１）ないし（５）に掲げるものの他、本資産運用会社の利害関係者（注２）と本投資法人との取引に係る事項の決議 （７）その他本投資法人のための投資判断に係る重要事項の決議 （８）上記（１）ないし（７）に付随する事項の決議
コンプライアンス委員会	（１）コンプライアンスの基本方針、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に係る事項の決議 （２）「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書兼チェックリスト」及び「物件取得競合防止基準」の改廃に係る事項の決議 （３）(１)及び(２)の他、コンプライアンス上重要な規程の新設及び改廃に係る事項の決議 （４）本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項の決議 （５）「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議 （６）資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議 （７）コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議 （８）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス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点の有無に係る事項の決議 （９）その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議 (10) 上記（１）ないし（９）に付随する事項の決議

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
コンプライアンス室	（1）本資産運用会社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項 （2）コンプライアンスの基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項 （3）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 （4）反社会的勢力への対応の統括に関する事項 （5）行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項 （6）社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項 （7）広告の審査に関する事項 （8）リスク管理に関する統括業務 （9）開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項 (10) コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (11) 法人関係情報の管理に関する事項 (12) 苦情処理に関する統括業務 (13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (14) その他上記に付随関連する事項
内部監査室	（1）年度内部監査方針及び計画策定並びに実施に関する事項 （2）内部監査に関する事項 （3）所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 （4）その他上記に付随関連する事項
投資運用第一部	本投資法人から受託した資産運用に関する以下の事項及びその他これらに付随する事項 （1）本投資法人の資産運用ガイドライン案及び資産運用計画案の策定及び改定に関する事項 （2）本投資法人の運用資産の資産管理に関する計画案の策定及び改定に関する事項 （3）本投資法人の投資戦略の立案に関する事項 （4）本投資法人の資産の取得のための評価、選定に関する事項 （5）本投資法人の資産の取得の判断及び運用資産の処分の判断並びにこれらの統括に関する事項 （6）本投資法人の不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 （7）本投資法人の運用資産の賃貸（リーシング）及び維持管理に関する事項 （8）本投資法人の運用資産のテナントに対する反社会的勢力確認に関する事項 （9）本投資法人の運用資産の不動産信託受託者、プロパティ・マネージャーその他の業務受託者の選任又は解任及び管理監督、その他の対応に関する事項 (10) 経済全般、不動産マーケット、不動産業界の動向及び不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 (11) 本投資法人の新たな運用資産の運用手法の研究及び開発に関する事項 (12) 本投資法人に関連する投資政策委員会の運営、管理全般及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (13) 本投資法人の所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (14) 本投資法人の所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (15) その他上記に付随関連する事項

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
投資情報開発部	本投資法人から受託した資産運用に関する以下の事項及びその他これらに付随する事項 （1）投資運用第一部による投資戦略の立案のための分析、調査及びその他の業務の支援に関する事項 （2）投資運用第一部による投資基準の策定及び管理のための分析、調査及びその他の業務の支援に関する事項 （3）投資物件情報の管理及びソーシングに関する事項 （4）投資運用第一部による資産の取得のための評価、選定に係わる分析、調査（デュー・ディリジェンス作業を含みます。）及びその他の業務の支援に関する事項 （5）投資運用第一部による資産の取得のための交渉、取り纏め、文書化等の実行及びその他の業務の支援に関する事項 （6）投資運用第一部による運用資産の処分のための交渉、取り纏め、文書化等の実行及びその他の業務の支援に関する事項 （7）所管の業務についてのリスク管理に関する事項 （8）所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 （9）その他上記に付随関連する事項
経営管理部	1．本投資法人関連業務 （1）本投資法人の財務戦略（年度及び長期のファイナンス方針及び計画、分配金支払いの方針及び計画並びに実行等を含みます。）案の策定及び改定に関する事項 （2）本投資法人の資金調達（借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等を含みます。）に関する事項 （3）本投資法人のIR（投資主への対応、情報開示の統括、マーケティング戦略の策定・実行等）に関する事項 （4）金融機関への対応に関する事項 （5）信用格付業者への対応に関する事項 （6）本投資法人の会計及び税務に関する事項 （7）本投資法人の資金管理全般（支払指図を含みます。）に関する事項 （8）投資主総会及び役員会の運営に関する事項 （9）本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者の選任解任及び管理監督に関する事項 (10) 証券市場、不動産投資信託市場等の調査及び分析に関する事項 (11) 投資法人のサステナビリティに関する事項 (12) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (14) その他上記に付随関連する事項 2．運用会社関連業務 （1）本資産運用会社の人事、総務、経理及び財務全般に関する事項 （2）本資産運用会社の年度経営方針及び予算策定等の経営企画全般に関する事項 （3）本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 （4）本資産運用会社の資産運用に関する苦情又は紛争（本投資法人の投資主からのものを含みますがこれに限られません。）の処理に関する事項 （5）本資産運用会社の電算システムの管理に関する事項 （6）本資産運用会社の稟議の取りまとめに関する事項 （7）本資産運用会社のサステナビリティに関する事項 （8）所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 （9）その他本資産運用会社における管理業務全般に関する事項 3．法務関連業務 （1）訴訟、執行保全行為等への対応に関する事項 （2）各種契約書の管理に関する事項 （3）その他法務全般に関する事項 （4）所管の業務についてのリスク管理に関する事項 （5）所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 （6）その他上記に付随関連する事項

（注１）「本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」欄には、本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務のうち、本投資法人に関連する組織及び業務を記載しています。

（注２）本資産運用会社の利益相反対策のための自主ルール（本資産運用会社の利害関係者取引規程。以下「利害関係者取引規程」といいます。）において定める利害関係者（但し、「本投資法人」を除きます。）（(a) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員、 (b) 本資産運用会社の株主、(c)投信法第201条第１項に定める利害関係人等、 (d) 本資産運用会社、MONE、MREM又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、 (e) 本資産運用会社、MONE、MREM又はみずほ信託銀行株式会社にアセット・マネジメント業務を委託している法人、(f)本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、及び(g)(a)乃至(f)に規定する者の他、利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方としてコンプライアンス・オフィサーが指定する者を意味します。以下「自主ルール上の利害関係者」といいます。）との間で行う、不動産等の取得・譲渡、不動産等以外の資産の取得・譲渡、不動産等及び有価証券の貸借、不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託、プロパティ・マネジメント業務の委託、一定額以上の工事の発注、資金の借入れ、本投資法人の事務受託、その他の業務受託、その他コンプライアンス・オフィサーが、自主ルール上の利害関係者と本投資法人との間で利害が対立するおそれがあるとして、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める手続等を経る必要があると判断した取引をいいます。なお、当該取引のうち、(a) 当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額（売買代金及び委託報酬を含むがこれらに限られません。但し、賃料を除きます。）が1,000万円未満（継続性のある取引の場合は１取引期間当たりの金額で判断します。）の場合、 (b) 利害関係者との賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約を締結している保有資産について、転借人（エンドテナント）が利害関係者である場合における当該転貸借を含みます。）において、利害関係者から収受する賃料（共益費を含みます。）が年間総額1,000万円未満であり、かつ、経済条件が予め物件毎に定めた資産運用計画の範囲内のもの（条件変更の場合は、変更後の条件で判断します。）である場合（但し、本資産運用会社が賃貸借契約の経済条件を決定する権限を有していない場合は、経済条件が予め物件毎に定めた資産運用計画の範囲内のものをいいます（条件変更の場合は、変更後の条件で判断します。）。）、 (c) コンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行の場合及び (d) 自動更新条項に従った取引期間等の延長の場合には、コンプライアンス委員会等の審議を要しないものとします。但し、コンプライアンス委員会規程等によりその決議又は報告が必要とされているものは、コンプライアンス委員会規程等の定めによります。以下同じです。

（ウ）委員会等

本資産運用会社には、本書提出日現在、投資政策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．投資政策委員会

投資政策委員会は、全ての取締役、投資運用第一部長、投資運用第二部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員で構成されます。但し、投資運用第一部長（取締役が兼任する場合を含みます。）は投資政策委員会における本私募リートに関する議題に対しては委員を構成せず、また投資運用第二部長（取締役が兼任する場合を含みます。）は投資政策委員会における本投資法人に関する議題に対しては委員を構成しません。また、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。代表取締役社長が投資政策委員会の委員長となります。外部委員には、本資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として不動産鑑定士とします。）を任命するものとされています。

投資政策委員会は、委員長の招集により原則として毎月１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資政策委員会の決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の３分の２以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち３分の２以上の賛成（但し、利害関係者取引に係る事項の場合には外部委員の賛成を含まなければならないものとします。）をもって決せられます。

投資政策委員会の主な審議事項については、前記「（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、経営管理部長、外部委員及び取締役会が必要に応じて追加指名した者で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。外部委員には、本資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として弁護士とします。）を任命するものとされています。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として毎月１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員の３分の２以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む３分の２以上の賛成をもって決せられます。

コンプライアンス委員会の主な審議事項については、前記「（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

（エ）コンプライアンス室

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

コンプライアンス室が行う主な業務については、前記「（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

（オ）内部監査室

a．内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。内部監査室は、内部監査室を除く本資産運用会社の全ての部及び室を内部監査の対象とします。但し、内部監査室長がコンプライアンス・オフィサーを兼務する場合には、コンプライアンス室の業務に関する内部監査については、経営管理部長が、内部監査室長の内部監査の権限を代行し、コンプライアンス室に対する内部監査を遂行するものとします。

本資産運用会社の内部監査は、１営業年度に１回以上、監査基本計画書及び監査実施計画書に従って実施されます。内部監査の内容は以下のとおりとします。

（i） 業務活動が法令等、諸規則、並びに本資産運用会社の社内規程、方針、計画、制度に従って正しく行われているか等についての監査

（ⅱ）会計処理の適否、会計記録の正否及び財産保全状況の適否等についての監査

（ⅲ）上記(i)及び(ⅱ)以外で、代表取締役社長が特に命じた事項についての監査

b．内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、内部監査の実施後、現地において被監査部署に対しその結果（代表取締役社長報告前のおおよその評価を含みます。）及び所見につき講評し、その内容について被監査部署との合意のもとに講評会資料として記録し、被監査部署及び関係部署に配付します。また、内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、内部監査終了後遅滞なく監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及びコンプライアンス委員会に報告し、同報告書を被監査部署の責任者に送付します。

被監査部署の責任者は、監査報告書を受領後、遅滞なく、同報告書に記載された是正勧告事項に基づく改善処置、方針等を、所定の回答書に記入の上、監査責任者としての内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）に報告しなければならないものとします。監査責任者としての内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、当該回答書を回収し、その内容を代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、当該回答書に基づく改善処置の実施状況について確認を行い、必要に応じてフォローアップ監査を実施します。

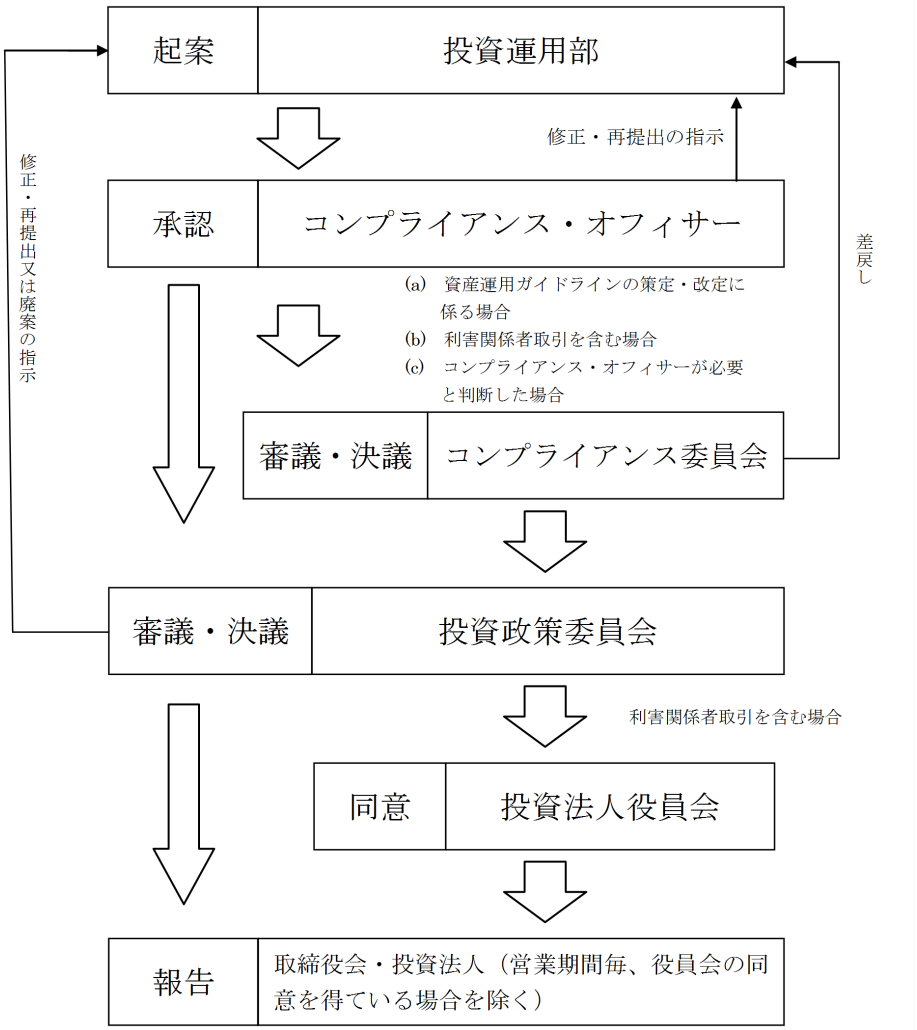
（カ）資産運用会社の意思決定手続

a．資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書（以下、併せて「資産運用ガイドライン等」といいます。）を作成することとしています。この資産運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、必要に応じてコンプライアンス委員会の審議・決議を経た上で、投資政策委員会における審議・決議を経て、最終的に決定されます。

資産運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下の表のとおりです。

資産運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



投資法人の資産運用ガイドライン等の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は、以下のとおりです。

（ｉ）投資運用部による起案から投資政策委員会への上程まで

投資運用部が、資産運用ガイドライン等を起案します。

投資運用部は、当該資産運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該資産運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該資産運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、投資運用部に連絡します。

投資運用部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該資産運用ガイドライン等の案を投資政策委員会（但し、下記(ii)(a)から(c)に該当する場合にはコンプライアンス委員会）に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資運用部に対して当該資産運用ガイドライン等の案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた資産運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資政策委員会（但し、下記(ii)(a)から(c)に該当する場合にはコンプライアンス委員会）に上程することができないものとします。

（ⅱ）コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部は、(a)資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る場合、(b)資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合、及び(c)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断して指示した場合には、投資政策委員会に上程する前に、当該資産運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、当該資産運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認決議を得た場合、投資運用部は、当該資産運用ガイドライン等の案を投資政策委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該資産運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認決議を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該資産運用ガイドライン等の案を差戻します。コンプライアンス委員会による差戻しを受けた資産運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認決議を得た後でなければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

（ⅲ）投資政策委員会における審議及び決議

投資政策委員会は、投資運用部により上程された資産運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、資産運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

投資政策委員会の承認決議が得られたことをもって当該資産運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります（但し、資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合には、下記(ⅳ)の本投資法人の同意を得なければ、当該資産運用ガイドライン等の効力が生じないものとします。）。

投資政策委員会の承認が得られない場合には、投資政策委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該資産運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資政策委員会から修正及び再提出を指示された資産運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度上記(i)及び(ii)（もし適用があれば）の手続を経なければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

（ⅳ）本投資法人による同意

投資政策委員会は、資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合には、当該資産運用ガイドライン等の案を本投資法人役員会に送付するとともに、それに付随関連する資料を本投資法人役員会に提出するものとします。

この場合、当該資産運用ガイドライン等の案に対して本投資法人役員会の同意が得られた場合、本資産運用会社は本投資法人からその旨の報告を受け、当該資産運用ガイドライン等の効力が生じるものとします。

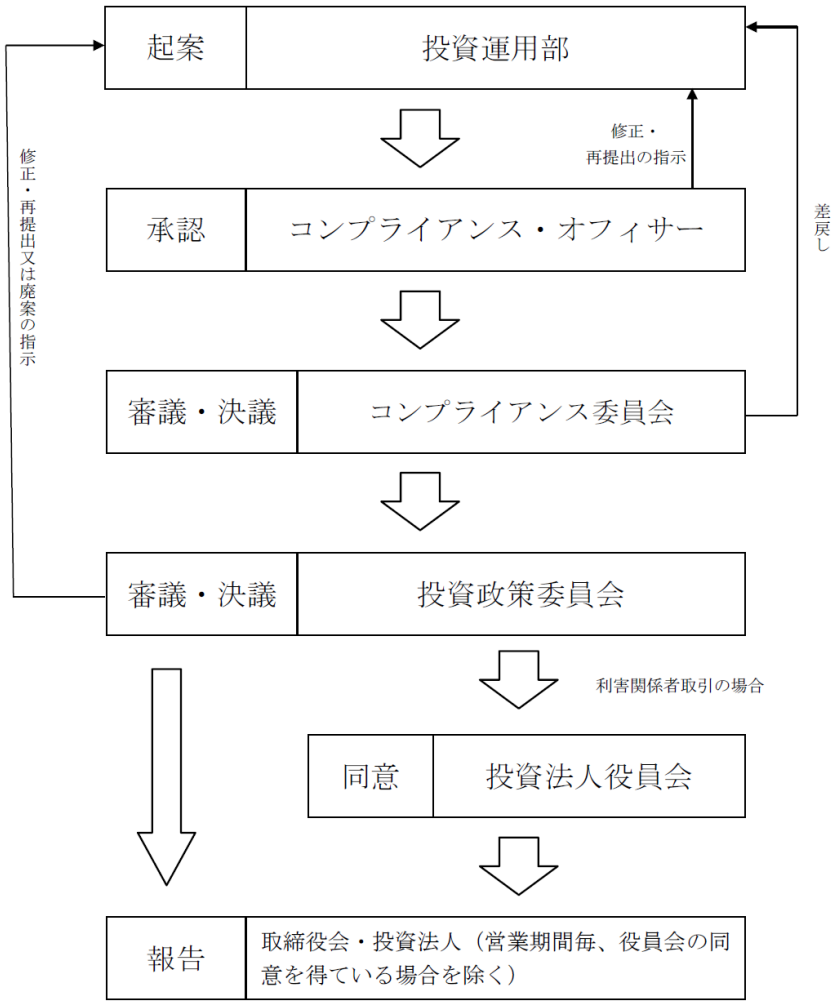
（ⅴ）取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の手続を経て決定された資産運用ガイドライン等及びその付随関連する資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部は、上記の手続を経て決定された資産運用ガイドライン等及びその付随関連する資料を、営業期間毎に本投資法人へ報告するものとします（但し、上記(ⅳ)の手続が取られている場合を除きます。）。

b. 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得及び売却に関する具体的な流れは、以下の表のとおりです。



運用資産の取得及び売却に関する具体的な流れ及びその詳細は、以下のとおりです。

(i) 投資運用部による起案からコンプライアンス委員会への上程まで

投資運用部が、取得又は売却に関する計画案（以下「取得等計画案」といいます。）を起案します。

投資運用部は、取得等計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該取得等計画案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得等計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得等計画案を承認し、投資運用部に連絡します。

投資運用部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該取得等計画案をコンプライアンス委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該取得等計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資運用部に対して当該取得等計画案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた取得等計画案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、コンプライアンス委員会に上程することができないものとします。

(ii) コンプライアンス委員会における審議及び決議

コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該取得等計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、投資運用部は、当該取得等計画案をコンプライアンス委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該取得等計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認決議を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該取得等計画案を差戻します。コンプライアンス委員会による差戻しを受けた取得等計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認決議を得た後でなければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

（ⅲ）投資政策委員会における審議及び決議

投資政策委員会は、コンプライアンス委員会の承認決議を経て上程された取得等計画案について、対象となる資産が本投資法人の資産運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の観点から、当該取得等計画案の内容を検討し、その採否につき決議します。

投資政策委員会の承認決議が得られたことをもって当該取得等計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります（但し、当該取得等計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、下記（iv）の本投資法人の同意を得なければ、当該取得等計画案に基づく運用資産の取得又は売却を実行することはできないものとします。）。

投資政策委員会の承認決議が得られない場合には、投資政策委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該取得等計画案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資政策委員会から修正及び再提出を指示された取得等計画案については、内容の変更後に再度上記（i）及び（ii）の手続を経なければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

（ⅳ）本投資法人による同意

投資政策委員会は、取得等計画案に基づく資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、当該取得等計画案を本投資法人役員会に送付するとともに、それに付随関連する資料を本投資法人役員会に提出するものとします。

この場合、当該取得等計画案に対して本投資法人役員会の同意が得られた場合、本資産運用会社は本投資法人からその旨の報告を受け、当該取得等計画案に基づく資産の取得又は売却を実行することができるものとします。

（ⅴ）取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の手続を経て決定された取得等計画及びその付随関連する資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部は、上記の手続を経て決定された取得等計画及びその付随関連する資料を、営業期間毎に本投資法人へ報告するものとします（但し、上記（iv）の手続が取られている場合を除きます。）。

c．運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制

運用資産の重要な賃貸、管理に関する業務のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）、及び資金調達に関する業務については、上記a．「資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項」と同様の運営体制で実行されます。但し、資金調達に関する業務についての起案部は経営管理部となります。また上記a．（ii）「コンプライアンス委員会における審議及び決議」の手続は、(a)利害関係者取引を含む場合、及び(b)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断して指示した場合となります。

d．外部委託先の選定及び外部委託先との資産の運用に関する事務連絡体制に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の外部委託に関しては外部委託の計画はなく、この件に関する基準等は設定していません。また、本投資法人が投資する資産のデュー・ディリジェンスや本投資法人の不動産の管理に関する外部委託については、委託業務に係る国内の業務経験や実績を考慮し、適切に委託先の選定を行うこととします。

（キ）コンプライアンス及び内部監査に関する体制

a．コンプライアンスに関する体制及び内容

前記（ア）ないし（オ）をご参照下さい。

b．内部監査の体制及び内容

前記（ア）ないし（オ）をご参照下さい。

（ク）リスク管理体制

後記「3 投資リスク／⑦ リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書提出日現在）

出資総額	72,270百万円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	973,670口

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

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2025年９月１日	投資口分割	－	59,164	536,936	805,404	（注１）
2026年３月18日	公募増資	12,933	72,097	166,040	971,444	（注２）
2026年４月８日	第三者割当増資	173	72,270	2,226	973,670	（注３）

（注１）2025年８月31日を分割基準日とし2025年９月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。

（注２）１口当たり発行価格80,535円（発行価額77,891円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価額77,891円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

①　主要な投資主の状況

本書提出日の直近決算日である2026年８月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	186,036	19.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号 赤坂インターシティAIR	130,450	13.39
みずほリアルティOne株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番５号	118,410	12.16
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	47,797	4.90
近畿産業信用組合	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目１番３号	12,501	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS, U.S.A	11,855	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	10,576	1.08
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	9,264	0.95
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング	8,541	0.87
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	8,174	0.83
合計		543,604	55.83

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

②　所有者別状況

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）	―	54	21	326	174	14,416	14,991
所有投資口数（口）	―	427,887	30,193	145,923	92,520	277,147	973,670
所有投資口数の比率（%）	―	43.94	3.10	14.98	9.50	28.46	100.00

（注）所有投資口数の比率は、小数第３位以下を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 本投資法人の基本戦略

本投資法人は、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して、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。

具体的には、以下の戦略による安定性及び成長性の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

◆本投資法人の規約に定める投資方針に従い、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行い、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指す

◆投資対象地域は、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域とする

◆みずほフィナンシャルグループに属するみずほ信託銀行株式会社の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートと、豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するMONEグループの情報、運用ノウハウ、経営資源等を最大限活用する

② 本投資法人の基本方針

（ア）安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築

本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行います。

本投資法人は、従前、主としてオフィスビルに対して投資を行う方針としていましたが、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面をより一層追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、2025年５月27日開催の投資主総会において規約の一部変更を行い、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更しました。

オフィスビルについては、テナント層が厚く中長期的に安定した賃貸需要を見込め、景気変動時においても相対的に賃料水準は安定していると考えられることから、中小規模のオフィスビルを重点投資対象とします。

ホテルについては、宿泊特化型ホテル（宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル）、フルサービス型ホテル（複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル）及びリゾート型ホテル（フルサービス型ホテルの特性に加え、リゾートエリアに位置するホテル）を投資対象とします。

住宅については、安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める一般賃貸住宅を投資対象とします。

商業施設については、ターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設である「都市型商業施設」を中心的な投資対象とします。

また、上記の投資方針の変更に伴い、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域とし、オフィスビル、住宅、商業施設は東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等を対象とし、ホテルは日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地を対象としています。

なお、ポートフォリオ構築方針及び投資基準に関する詳細は、後記「③ ポートフォリオ構築方針」及び「⑤ 投資基準」をご参照下さい。

（イ）スポンサーによるサポート

a. スポンサーにおける不動産ビジネス

スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社は、個人・事業法人・金融法人・公共法人を主要な顧客とし、信託業務を中心に、銀行業務その他金融サービスを提供する中で、不動産仲介業務と不動産流動化業務を主たる柱とする不動産ビジネスを営んでいます。不動産仲介業務では、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の広範な顧客基盤を背景とした情報ネットワークと、豊富な取扱実績を通じて培ったノウハウを駆使して実績を積み重ねており、また不動産流動化業務では、不動産アセット・マネジメント業務や不動産管理処分信託業務に加え、不動産の流動化や収益不動産投資におけるフィナンシャル・アドバイザリー業務や不動産ノンリコースローン業務等の多様なソリューションを提供している本邦不動産マーケットにおける有力なプレイヤーです。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーが持つ上記の情報ネットワークを背景とする情報力と幅広い不動産業務と豊富な実績により培った案件創出力を本投資法人の外部成長と内部成長の両面において活用するとともに、スポンサーの高い信用力を背景として本投資法人の財務基盤の安定性を向上させ、本投資法人の投資主利益の最大化を目指します。スポンサーは、MONE及びMREMと連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としてきた中小規模のオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等を強化しています。

b. スポンサーによるサポート体制

本投資法人は、スポンサーにおける豊富な情報ネットワークと上記の幅広い不動産関連業務を通じて培った多様なソリューションに係るノウハウを活かして、持続的かつ安定的な成長を目指すべく、みずほ信託銀行株式会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。

以下は、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

（ⅰ）物件売却情報の提供

スポンサーは、本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産の売却情報を収集し、当該情報を速やかに本資産運用会社に対して提供するように努めます。但し、スポンサーは、法令等や契約、スポンサーが負う善管注意義務に照らして当該情報の提供が困難と判断する場合は、かかる努力義務を負いません。

（ⅱ）ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等

本資産運用会社は、スポンサーに対し、ブリッジファンドに関するノウハウの提供又はアドバイスを求めることができます。

（ⅲ）テナント候補に関する情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、テナント候補に関する情報がある場合は、法令等及び契約上の制約がある場合を除き、本資産運用会社に速やかにその情報を提供します。

（ⅳ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、業務の受託に関する諸条件を本資産運用会社と合意した場合は、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資産の運用に関連する業務を自ら受託し、又はその子会社をして行わせるよう努めます。

（ⅴ）ファイナンスに関するアドバイス

本資産運用会社は、スポンサーに対し、本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイスを求めることができます。

（ⅵ）財務戦略に関するアドバイザリー業務

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、必要に応じて諸条件を本資産運用会社と合意の上、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資金の調達に関連する業務に関しアドバイス及び補助業務の受託を行うものとします。

（vii）マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、法令等及び契約に反しない範囲で、不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等を提供し、本資産運用会社はスポンサーとの間でかかる情報に関する意見交換を行うことができます。

（viii）本投資法人へのセイムボート出資

スポンサーは、その子会社に本投資法人の投資口を保有させ、継続して保有させるように努めます。但し、スポンサーは法的義務を負うものではなく、必要と判断した場合にはその裁量によりその子会社をして投資口を売却させることができます。

（ix）人材の確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、スポンサーが必要と判断した場合は、人材の確保又は派遣（スポンサーからの転籍・出向を含みます。）に協力します。

c. スポンサーによる本投資法人の投資口の保有

当期末現在、スポンサーは、完全子会社であるMONEを通じて、本投資法人の投資口118,410口（発行済投資口の総口数の12.16%）を保有しており、スポンサー・サポート契約において、かかる投資口の取得後、MONEに継続して保有させるように努めることに合意しています。本投資法人及び本資産運用会社は、かかる当該投資口の取得及び保有継続は、本投資法人の投資主とスポンサーとの利益の共通化を図り、スポンサーからの実効性ある各種サポートの提供につながるものと考えています。

d. 本資産運用会社におけるスポンサーからの役職員の受け入れ

本資産運用会社は、スポンサーから役職員の派遣を受け入れ、スポンサーにおける不動産ビジネスのノウハウの提供を受けるとともに、スポンサーとの連携を密にしてスポンサーによる各種サポートの実効性を高めることで、本資産運用会社の運用体制を更に強化しています。

（ウ）MONEグループにおけるシナジー効果の発現

a. MONEグループの概要

スポンサーは、完全子会社であるMONEを通じて、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有するとともに、MREMの発行済株式の全てを保有しています。MONEは、MONEグループの子会社の経営管理を行う他、独自の工事実績データベースを活用したファシリティ・マネジメント機能（注１）を有しており、また、MREMは投資運用業者として国内外の投資家に対して不動産私募ファンドの組成・運用（注２）を通じたアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント業務の提供等、MONEグループ以外の投資家の出資により取得した不動産等の管理及び運用等を行っており、単一のアセットタイプに投資するファンドだけでなく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の組入資産の用途が多岐にわたるマルチ・アセット・ファンドの運用実績を有します。MONEグループは、2002年の創業以来、マクロ動向及び金融環境の分析に基づく運用戦略立案力並びに多様なチャネルを活用したソーシング力を発揮し、これまで、外部環境及び投資家のリスク・リターン基準に合致した運用戦略を提供してきました。

本投資法人及び本資産運用会社は、MONEグループの上記の各種業務を通じて培った運用ノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事実績データベースなどの経営資源等を活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、本投資法人の投資主価値の向上を目指します。

（注１）MONEグループにおけるファシリティ・マネジメント機能には、中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事実績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応が含まれます。

（注２）MONEグループにおける不動産私募ファンドの組成・運用業務には、投資家のニーズにあった物件のソーシング、有利な条件でローンを提供するレンダーの招聘、社債発行等によるデット・ファイナンス、監督官庁や行政機関等との調整、特定目的会社を含むSPCの設立、税務法務アドバイザーとの調整等が含まれます。

b. MREMによるサポート体制

MREMの運用物件の売却及びMONEグループが把握する物件売却情報に基づく取得機会を活用し、本投資法人の資産規模の拡大を図るべく、本資産運用会社はMREMとの間でスポンサー・サポート契約を締結しています。以下は、MREMとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

（ⅰ）不動産等の売却情報提供

MREMが、第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとMREMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）本資産運用会社に提供されます。ここでやむを得ない場合とは、(a)MREMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等若しくはMREMが不動産等の取得判断権限の全部の委託を受けている資産保有ビークルが売主に対して守秘義務を負っているとき、(b)売却先若しくはその範囲を限定されたとき、(c)本資産運用会社に通知することが売主との約束若しくはMREMに当該不動産等が売却されるとの情報を提供した第三者との約束に反し又は売主若しくは当該第三者に対する背信的行為にあたるとき、又は(d)売主より売却先の指定と共に売却の依頼を受けたとき、その他やむを得ない事情のあるときをいいます。

また、MREMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件の売却情報についても、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとMREMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、情報提供に関してやむを得ない事由がある物件の売却情報を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく本資産運用会社に提供し、又は当該SPC等をして提供させるよう合理的な努力をすることとされています。ここでやむを得ない場合とは、(a)SPC等が第三者と共有する不動産等、(b)SPC等が第三者を共同発注者として建物を建築する不動産等、(c)SPC等が当該不動産を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している不動産等、(d)SPC等が開発を目的として保有する不動産等のうち建築確認取得前にその売却について第三者と協議を開始している不動産等、（e）SPC等の実質的な意思決定権限者による売却先の指定・制限等に関する意向があった不動産等、その他やむを得ない事情がある場合をいいます。

（ⅱ）アドバイザリー業務

MREMは、本資産運用会社から、本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理に係る補助業務等
・その他上記に関連する業務

（ⅲ）ウェアハウジング機能

本投資法人が、本資産運用会社を通じて、MREMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にMREMの組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、MREMは、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務並びにその他の適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

（ⅳ）物件取得アレンジメント業務

MREMは、MREMがソーシングした物件等について、法令に反しない範囲において、本投資法人が物件を取得するに際し、本投資法人をサポートする目的で本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等、本投資法人が取得できるよう、本資産運用会社を補助するため、物件取得アレンジメント業務を行います。

（ⅴ）情報交換

MREMは、本資産運用会社に対し、不動産等の売買・開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項、その他これらに関連する事項について、情報を提供し、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

c. MONEによるファシリティ・マネジメントに関するノウハウの提供

MONEは、５万件を超える独自の工事実績データを活用したファシリティ・マネジメント（中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事実績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応等）に関するノウハウを有しており、技術面から資産価値を最大化する施策を立案します。本資産運用会社は、かかるノウハウの提供を受けるべく、MONEとの間でファシリティ・マネジメントに関する業務委託契約を締結し、以下に掲げる業務の提供を受けています。

（ⅰ）指図権の行使、指示等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理（建物の修繕、資本的支出及び緊急事態の対応等を含む。）に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する本資産運用会社への助言業務又は補助業務

（ⅱ）修繕工事等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に関する修繕工事及び資本的支出工事（以下「修繕工事等」といいます。）の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、並びにプロパティ・マネージャーによる修繕工事等の代行発注又は対象不動産の所有者（信託受託者を含みます。）による修繕工事等の発注に関する本資産運用会社の承認に対する助言業務

（ⅲ）工事計画の策定に関する業務

修繕工事等に関する本資産運用会社の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務

（ⅳ）デュー・ディリジェンスに関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務

（ⅴ）本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等のサステナビリティに関する業務

省エネルギー・資源の有効利用、評価認証の取得等、不動産等の管理におけるサステナビリティ関連の助言業務または補助業務

（ⅵ）その他上記に付随関連する業務

③　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「① 本投資法人の基本戦略」に記載のとおり、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行います。なお、不動産マーケットの状況等に鑑み、ポートフォリオの収益安定性の向上や投資機会確保等の観点からその他の用途の資産にも投資を行うことがあります。

本投資法人は、中小規模のオフィスビルを重点投資対象としつつ、ホテル、住宅、商業施設等も市場環境に応じて組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、用途特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

また、投資対象地域については、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら投資対象となる資産の用途に適した地域とし、オフィスビル、住宅、商業施設は東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等を対象とし、ホテルは日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地を対象としています。

（ア）用途別投資割合

本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」といいます。）において、オフィスビルへの投資割合を50%以上、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産への投資割合を50%以下とすることを基本方針としています（注１）（注２）。

投資対象	オフィスビル	ホテル、住宅、商業施設及び その他用途の不動産
投資割合	50%以上	50%以下

（注１）取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

（注２）本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態に応じて用途を定めるものとします。

（イ）地域別のポートフォリオ構築方針

本投資法人は、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、後記「（ウ）用途毎のポートフォリオ構築方針」に記載のとおり、用途毎に定める地域・立地の不動産等資産に投資します。但し、投資対象となる資産の用途に適した地域であると判断した場合には、上記の地域以外にも投資を行う場合があります。

（ウ）用途毎のポートフォリオ構築方針

a．オフィスビル

（ⅰ）立地

マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定した賃貸需要を見込める東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を対象とし、さらに交通利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

（ⅱ）物件タイプ

中小規模のオフィスビルを重点投資対象とし、それ以外のオフィスビルを組入れることで多様な市場環境に対応し、収益安定性の向上を図ります。

（注）中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

b．ホテル

（ⅰ）立地

日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地を対象とし、宿泊需要等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資を行います。

（ⅱ）物件タイプ

宿泊特化型ホテル（宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル）、フルサービス型ホテル（複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル）及びリゾート型ホテル（フルサービス型ホテルの特性に加え、リゾートエリアに位置するホテル）に対し投資を行います。ホテル投資にあたっては、アクセス、周辺の競合状況、オペレーターの信用力や運営能力等を総合的に勘案して、物件の競争力を判断します。

c．住宅

（ⅰ）立地

マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定した賃貸需要を見込める東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等を対象とし、さらに人口動態、近隣利便施設の有無等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資を行います。

（ⅱ）物件タイプ

安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める一般賃貸住宅を投資対象とします。

d．商業施設

（ⅰ）立地

マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定した賃貸需要を見込める東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等を対象とし、さらに商圏の大きさ等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資を行います。

（ⅱ）物件タイプ

ターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設である「都市型商業施設」を中心的な投資対象とします。

e．その他用途の不動産

上記a.～d.に分類されない資産については、個別の立地特性による地域性、収益不動産としての汎用性等を総合的に考慮した上で、本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件にも投資を行うことができるものとします。

④　成長戦略

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、以下に記載のとおり、MONEグループのもつ情報、運用ノウハウ及び経営資源等に加え、みずほ信託銀行株式会社の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートを最大限活用していく方針です。

（ア）外部成長

本投資法人は、前記「③　ポートフォリオ構築方針」のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

本資産運用会社は、多様な資産の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、MONEグループ及びみずほ信託銀行株式会社からの情報提供に加え、本資産運用会社独自のノウハウと情報収集ネットワークを存分に活用して本投資法人の外部成長を目指します。

なお、更なる外部成長を目指す過程において、今後も、マーケット環境を捉えつつポートフォリオの質的改善を伴う資産入替に積極的に取り組むとともに、「厳選投資」のスタンスを継続し、規律ある外部成長を目指します。

（イ）内部成長

本投資法人は、適切な投資戦略に基づき、賃料の安定性を追求する一方で、アセットの特性としての賃料上昇機会を捉えることにより着実な内部成長が期待できると考えています。具体的には、共用部のリニューアル工事や個別空調の導入、エントランスリニューアルによるビルの視認性向上等の戦略的CAPEXを実施することなどにより、不動産の価値を高め、テナント訴求力を向上させることで、賃料の安定性の追求と着実な内部成長が期待できるものと、本投資法人は考えています。

本資産運用会社は、MONEグループ全体にて蓄積してきた各種ノウハウを十分に活用することで、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うとともに、MONEグループから提供される人材、データベース等の経営資源も有効に活用します。

特に、ノウハウの活用においては、競争力維持・向上のための運営・管理、リニューアル、コンバージョン（アセットタイプ（用途）の変更）等、豊富なファシリティ・マネジメント実績に裏打ちされたアセット・マネジメントに係るノウハウと、運用資産毎の特性を十分に理解しながらポートフォリオ全体の安定性・収益性を追求するポートフォリオ・マネジメントに係るノウハウを十分に取り込み、本投資法人ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

（ウ）公正な運用体制

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、本資産運用会社で決定されることになります。但し、当該計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え本投資法人の役員会の同意を得る必要があります。また、投資政策委員会における決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の３分の２以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち３分の２以上の賛成を必要としている他、コンプライアンス委員会における決議は、コンプライアンス委員の３分の２以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む３分の２以上の賛成が必要とされています。また、本投資法人は、利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。具体的には、投資主利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得となるよう担保するため、本投資法人のために取得された鑑定評価額（但し、利害関係者以外の第三者から資産を取得するために利害関係者がウェアハウジングを行った場合には、鑑定評価額を著しく超過する場合を除き、ウェアハウジングによる取得価額に当該利害関係者がウェアハウジングを行うにあたり負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬、信託報酬等）を加えた額とします。）を上限とする等、客観的基準を社内規程として整備しています。

これらの社内規程は、コンプライアンスを維持するとともに、スポンサーのサポートを活用するに際して問題となり得る利害関係者取引について、第三者性を担保する体制を採用するものであり、サポートの提供を受ける場合における公正な運用体制の整備・充実を図っています。

投資対象資産の取得に関する社内体制の詳細については、前記「１　投資法人の概況／（４）投資法人の機構／② 投資法人の運用体制／（カ）資産運用会社の意思決定手続／b. 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項」をご参照下さい。また、利害関係人等との取引制限については後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

⑤　投資基準

本投資法人が取得する不動産関連資産の選定においては、資産運用委託契約、本投資法人の規約及び本資産運用会社の内規に従う他、原則として、下表の各選定基準に従うものとします。

項　目	選　定　基　準	
収益性	過去の稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること。	
設備・仕様	地域における標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること。	
建物構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。	
耐震性	新耐震基準（注１）適合又はそれと同程度の耐震性能を有し、原則として地震PML（予想最大損失率）値（注２）は20%未満。	
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含む。）（以下「都市計画法」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含む。）（以下「建築基準法」という。）等の関連法令を遵守している不動産（既存不適格を含む。）とする。但し、取得時点において遵法性を満たさない不動産のうち、取得後、治癒可能な不動産に関しては、投資することがある。	
環境有害物質	外部専門家が作成したエンジニアリング・レポート（地歴調査・環境調査を含む。）等において、アスベスト、PCB等の有害物質が内在する可能性が低く、又は内在するが当該物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管、若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、運用上の支障の可能性が低いと判断されていること。	
土壌汚染	不動産の敷地が土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含む。）（以下「土壌汚染対策法」という。）第６条第４項で定義する要措置区域又は同法第11条第２項で定義する形質変更時要届出区域に該当する場合、かかる不動産への投資は原則として行わない。土壌環境調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合、かかる費用及び売却する場合の価格等を考慮し取得価格を調整するものとする。	
権利関係	区分所有建物	運営管理の自由度、支配権の確保を考慮し、区分所有議決権割合の過半数を確保する不動産等に投資を行うことを原則とするが、他の区分所有者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断した結果、過半数に満たない不動産に対しても投資を行うことができる。
	共有不動産	運営管理の自由度、支配権の確保を考慮し、共有持分割合の過半数を確保する不動産等に投資を行うことを原則とするが、他の共有者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断した結果、過半数に満たない不動産に対しても投資を行うことができる。
	借地権付建物	旧借地法（大正10年法律第49号）又は借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含む。）（以下「借地借家法」という。）に基づく借地権に対して投資を行うこともできる。なお、借地借家法第22条ないし第24条に定める定期借地権、建物譲渡特約付借地権及び事業用借地権が設定された建物への投資は、本投資法人の運用資産で構成するポートフォリオへの影響度を慎重に検討し、かかる影響が軽微であると判断した場合に限り、投資を行うことができる。
	底地	借地権者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断し、底地に対して投資を行うことができる。
	境界	隣接地との境界確認が未了の不動産については、隣接地の所有者及び属性、経緯、現地の状況等を考慮し、取得する不動産の収益性及び権利保全等の影響を考慮した上で投資を行うものとする。
賃貸借関係	テナント（オペレーターを含む。）の属性、信用力及び使用目的が適正であること。	
取得形態	不動産の取得にあたり、その取得形態（現物不動産又は信託受益権等）の判断は、現所有者の意向、取得時の取得経費及び保有時の管理経費等を総合的に考慮した上で行うものとする。	

項　目	選　定　基　準
未稼働不動産 開発不動産	未稼働不動産（大規模修繕工事の実施等により未稼働（全室空室）である不動産）又は開発不動産（現況建設工事中の不動産）を取得する場合、これらに係る各種リスク要因（工事完成・リーシング・引渡に関するリスク等）を軽減するための停止条件等を付し、かつ、かかるリスクを反映して取得価格を決定する等を条件として、売買予約契約又は停止条件付売買契約等を締結するものとする。 未稼働不動産又は開発不動産の取得価格（取得後に未稼働不動産及び開発不動産のいずれにも該当しなくなった不動産を除く。）の総額が、本投資法人のポートフォリオ全体の資産総額の20%以下であることを条件として、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとする。

（注1）「新耐震基準」とは、1981年に改正された建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

（注2）「PML値」とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率（損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセンタイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%（超える可能性は10%）である」ということになります。）に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

⑥　デュー・ディリジェンス基準

（ア）投資対象とする不動産関連資産の選定に当たっては、現地実査及び取引関係者等から入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケット・リサーチャー等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット調査レポート及び各種レポート等を精査するものとします。

（イ）不動産関連資産に係る調査（デュー・ディリジェンス）の主要な調査項目は、投資対象とする不動産関連資産の用途等に応じ、原則として以下のとおりとします。

要　件	主要な調査項目
経済的 要　件	a　不動産関連資産の取得価格の適正性（不動産鑑定評価を含む。） b　不動産関連資産の収益及び費用の適正性並びにこれらの過去実績 c　不動産関連資産の敷金・保証金等の適正性 d　テナントミックスの適正性 e　テナント（オペレーターを含む。）の属性・信用力 f　テナントのレントロール g　不動産関連資産の稼働率の推移、収益性と賃料水準の動向 h　不動産関連資産のPM会社及びビルメンテナンス会社の実績・信用力 i　管理スペック（管理水準・管理仕様）の適正性 j　管理コストの適正性 k　修繕履歴・修繕コストの金額及び推移

要　件	主要な調査項目
物理的 要　件	a　不動産関連資産の立地特性 ・立地環境・街路状況 ・交通利便性（鉄道等の公共交通機関のアクセス状況・主要幹線道路へのアクセス状況等） ・業務利便性（周辺利便施設・官公署施設等への近接性等） b　建物主要構造・規模・築年数・施工者・設計者・構造設計者・建築確認機関 c　延床面積・賃貸可能面積・基準階床面積 d　意匠・建築仕様・フロア形状・天井高・床荷重・OAフロア等のスペック e　電気容量等の電気設備・空調方式等の換気設備・給排水衛生設備・防犯防災設備・駐車場設備・昇降機設備等のスペック f　耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能確保の有無） g　地震PML値 h　建物再調達価格の検証 i　短期及び長期修繕計画の検証 j　有害物質（アスベスト・PCB等）の使用・保管状況 k　土壌汚染状況等の環境関連
法　的 要　件	a　不動産関連資産の遵法性 b　建築基準法及び都市計画法その他関連法令に対する適合状況 c　不動産関連資産の権利関係 （ⅰ）区分所有建物の場合 ・　区分所有議決権割合 ・　他の区分所有者の属性・信用力 ・　他の区分所有者との係争・調停・裁判等の状況 ・　区分所有者間の優先買取交渉権・譲渡制限等の有無 ・　管理組合の運営状況 ・　管理規約等の内容 （ⅱ）共有持分の場合 ・　共有持分割合 ・　他の共有者の属性・信用力 ・　他の共有者との係争・調停・裁判等の状況 ・　共有者間の優先買取交渉権・譲渡制限等の有無 ・　共有物不分割特約及び登記の有無 ・　共有者間協定等の内容 （ⅲ）借地権付建物の場合 ・　借地権設定者（底地権者）の属性・信用力 ・　借地権の対抗要件具備（地上権や賃借権の設定登記等） ・　借地権設定者（底地権者）との係争・調停・裁判等の状況 ・　借地権設定契約等の内容 （ⅳ）底地の場合 ・　借地権者の属性・信用力 ・　借地権の対抗要件具備（地上権や賃借権の設定登記等） ・　借地権者との係争・調停・裁判等の状況 ・　借地権設定契約等の内容 d　不動産関連資産の隣地所有者との係争・調停・裁判等の状況 e　土地境界確定又は越境等の状況・境界紛争の有無 f　不動産関連資産に係る賃貸借契約等の賃貸借関係 g　テナントとの係争・調停・裁判等の状況 h　不動産関連資産又はその関係者との優先買取交渉権等の有無 i　前所有者の状況（否認権・詐害行為取消権等の確認）

要　件	主要な調査項目
市場性 要　件	a　需給動向 ・不動産関連資産が属する市場の供給動向、成約動向 ・特定需要の有無 ・将来の開発計画の動向等 b　賃貸相場 ・賃料（募集賃料、成約賃料）の水準・推移の把握及び将来の予測等 ・空室率の水準・推移の把握及び将来の予測等 ・収益性の水準と賃料負担率 c　競合不動産の想定及び分析 ・不動産関連資産に係る想定競合不動産の抽出及び比較検討等 d　同一需給圏の想定及び分析 e　人口動態 ・人口集積度合い（商圏人口）、人口の推移、将来の予測等 ・観光旅行者数（国内・海外） f　最寄駅・最寄空港乗降客数の推移 g　業務集積度 ・就業人口等の推移、将来の予測等

⑦　投資判断基準

不動産関連資産の取得に際しては、前記「⑤ 投資基準」及び「⑥ デュー・ディリジェンス基準」の結果を踏まえ、対象不動産関連資産について多面的な分析を行った上で投資判断を行います。

なお、投資判断における主要な分析項目は以下のとおりです。

分析項目	目　的
取引概要	・　不動産関連資産の選定基準への適合性の確認 ・　取引条件及びスケジュールの確認 ・　取引関係者に起因するリスクの確認
投資分析	・　不動産関連資産の収益・費用の過去実績、適正性及び将来予測 ・　想定収支に基づく対象不動産関連資産の将来収支の検証 ・　不動産特性を踏まえた成長戦略の策定 ・　取得価格算出におけるキャップ・レート（注）の検証（取引事例等を参考に対象不動産関連資産の地域性・個別性等を考慮して設定） ・　不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証 ・　中長期的な資本的支出の見込み及び計画
リスク分析	・　不動産関連資産におけるデュー・ディリジェンス等の結果、抽出されたリスクの把握とその対応策を検討及び受容可能なリスクの検討
ストラクチャー概要	・　取引関係者（PM会社、不動産信託受託者（対象不動産が不動産信託受益権の場合）を含む。）の選定 ・　不動産関連資産の取引に係るストラクチャー及び各取引関係者との間で締結する契約内容等の確認
ファイナンス	・　必要資金額の算出（初期修繕を伴う不動産関連資産の場合はその金額を含む。）及び資金調達方法の検討並びにそのポートフォリオ収支への影響の分析（上記ファイナンスの検討は、本投資法人の財務方針との整合性に留意しつつ実施）

（注）「キャップ・レート」とは、安定的な賃貸収支の想定に基づくNOI及びNCFに対する恒久的な還元利回り（永久還元利回り）をいいます。

⑧　フォワード・コミットメントに関する方針

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

（ア）解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証の上、慎重な投資判断を行うものとします。

（イ）期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等における取組みと比較して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識の上、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）市場等の資金調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

（ウ）資産価値変動に関する留意点

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、経済情勢の変化等により鑑定評価額が大幅な変動がある可能性がある場合においては、鑑定評価を再取得の上、鑑定評価額を見直すこととします。また、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払いによる契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、適切な対応を行うものとします。

（エ）現状変更

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、売主が現状変更を行う場合及び未収テナントが発生し、賃貸借契約の解除事由に該当する場合等には、その対応につき買主の事前承諾を得ることを条件とし、売買価格やポートフォリオ全体に与える影響を十分検証の上、慎重に判断します。

⑨　ポートフォリオ運営・管理方針

中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、以下の方針に基づいて、ポートフォリオの運営・管理を行います。

（ア）基本方針

本投資法人は、成長性及び潜在的価値の把握及び実現を訴求し、運用資産毎に、内部成長要素（リースアップ、各種運営・管理コストの削減、賃料収入の安定的成長、運用資産の適切な運営管理、修繕による資産価値の維持・向上等）を勘案し、さらにテナント満足度の向上も併せて勘案しながら、これらの諸要素から見出される戦略的課題に対処するために最適かつ実効性のある管理スペック（管理水準・管理仕様）、テナントミックス、資本的支出計画その他の諸施策を資産運用計画の一環として立案し、これを実践することを基本としています。

（イ）資産運用計画等

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての資産運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施します。

資産運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとします。

（ウ）リーシング・マネジメント

テナントに対するリーシングに当たっては、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら最適なテナントミックスを実現するとともに、ポートフォリオ全体における最適なテナントミックスの実現も勘案しながら、リーシング活動を展開します。

新規テナントについては、原則として、以下の審査項目を考慮し、かつ、ポートフォリオ全体への影響度及び当該運用資産の他のテナントへの影響度等を総合的に判断し、選定するものとします。

審査項目	審査内容
業種	業界の動向、必要に応じて役職員等との面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動及びその頻度
財務健全性	貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表の内容
信用力	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、特に非上場会社は信用調査会社による信用調査評価
賃貸借内容	賃借の目的、契約形態、契約期間、賃料及び敷金、賃借規模、内装工事内容等、上記各審査項目の内容との相応性

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとってパートナーであるとの考え方に基づき、十分なコミュニケーションを図り、良好なリレーションを構築することに努めるとともに、既存テナントのニーズを把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

ポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、一時的に高水準な空室が同時発生するリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散化等を検討の上、空室リスクがポートフォリオに与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

（エ）プロパティ・マネジメント

各運用資産のプロパティ・マネジメントについては、以下の点に留意して運営管理の効率化に努めます。

各運用資産の運営管理業務の実施内容と運営管理コスト及び運営管理業務の品質について、資産運用計画の一部としての各運用資産の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を作成の上、実績値、実施状況、現況等に基づき、費用対効果の評価及び分析を行います。

上記の評価及び分析の結果、運営管理コストに削減の余地があると判断される場合には、運営管理業務を構成する設備管理業務・保守点検業務、清掃衛生業務、保安警備業務等には受託業者の変更や、複数の運用資産の一括委託等によるコスト・コントロールを実施します。

コスト削減は、一方で運用資産の管理スペック（管理水準・管理仕様）の品質、既存テナントの満足度、運用資産の市場競争力への悪影響も考えられることから、実施の意思決定においては、これらに留意して慎重に検討するものとします。

各運用資産のプロパティ・マネジメントの実行は、原則として外部の独立した専門会社へ委託することを基本とします。PM会社の選定においては、運用資産の特性及び以下の審査項目を考慮して行います。

会社概要	事業概要、人員・組織体制、事業エリア等
業務実績	用途別又は地域別の管理棟数、証券化不動産の管理実績等
財務健全性	貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表の内容、信用力等
業務内容	施設運営管理、賃貸営業管理及び工事・営繕管理の内容、これに伴うレポーティング能力、企画提案能力及び渉外折衝能力等、プロパティ・マネジメント業務の体制・質・スピード等
業務報酬	プロパティ・マネジメント業務の内容との相応性
その他	近隣競合建物の受託状況

PM会社による業務が、各運用資産の運用計画に基づき適切に遂行されているか否かをモニタリングするため、書面による報告書のみならず、定期的なミーティングを開催し、必要に応じて現地実査、指示、協議、助言及び指導等を行い、運用計画に則した業務の実行を確実なものとします。

プロパティ・マネジメント業務委託契約の期間は１年ないし２年を基本とし、契約期間満了時までに、定期的に運営管理実績を、運用計画の達成度、プロパティ・マネジメント業務の質、テナント満足度等の観点等から、査定し評価します。評価の結果によっては、PM会社の変更を検討します。

（オ）オペレーター又は運営受託者

オペレーショナル・アセット（施設の運営に特別なノウハウや専門性が必要とされる資産をいいます。以下同じです。）のオペレーター又は運営受託者については、以下の点に留意し、ポートフォリオ全体への影響度等を総合的に判断します。

オペレーショナル・アセット運営業務の実施内容と運営管理コスト及び運営管理業務の品質について、資産運用計画の一部としての各運用資産の収支予算、運営管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を作成の上、実績値、実施状況、現況等に基づき、費用対効果の評価及び分析を行います。

オペレーター又は運営受託者の選定においては、運用資産の特性及び以下の審査項目を考慮して行います。

審査項目	審査内容
会社概要	事業概要、人員・組織体制、事業エリア等
運営実績	地域別の運営棟数等
財務健全性	貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表の内容、信用力等
業務内容	施設運営管理、工事・営繕管理の内容、これに伴うレポーティング能力、企画提案能力及び渉外折衝能力等、運営業務の体制・質等
業務報酬	運営業務内容との相応性
その他	近隣競合建物の受託状況

オペレーター又は運営受託者による業務が、オペレーショナル・アセットの運営計画に基づき適切に遂行されているか否かをモニタリングするため、書面による報告書のみならず、定期的なミーティングを開催し、必要に応じて現地実査、指示、協議、助言及び指導等を行い運営計画に則した業務を実行させるものとします。

（カ）修繕計画及び資本的支出計画

中長期にわたり、運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るため、運用資産毎に資産運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を立案し、必要な修理、修繕、更新、改修を行います。取得に際して、運用資産の同一需給圏に属する他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための中期的な資本的支出計画を立案します。

取得後、営業期間毎に機能維持を目的とした効率的な修繕計画及び資本的支出計画を立案します。

資本的支出計画については、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲で効率的・計画的に実施するものとします。

⑩　付保方針

本投資法人は、運用資産に内在するリスク等を考慮し、火災等の災害や事故等による建物の損害、第三者からの損害賠償請求等のリスクを軽減するため、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険、利益保険等）の付保等の措置を講じます。

地震保険の付保については、各運用資産につき地震PML値が20%以上の場合又は当該運用資産が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合、かかる保険料による運用資産の収益性への影響等を考慮しつつ、付保の検討及び判断を行うものとします。

⑪　売却方針

運用資産については、原則として中長期にわたって保有し、短期的な売却は行わないこととします。但し、ポートフォリオ全体の最適化の観点から、特定の運用資産について、現在から将来にわたる収益性、マーケットの動向、資産価値の見通し、立地するエリアの将来性、劣化又は陳腐化に対する修繕コストの見通し等、当該運用資産の競争優位性を考慮した上で、入替えが望ましいと判断した場合、運用資産の売却を検討します。

⑫　財務方針

（ア）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払い、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払い又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行うことができます。投資口の追加発行は、LTV水準及びマーケット環境を考慮し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口１口当たりの議決権割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、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（短期投資法人債を含みます。以下本⑪において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。また、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。なお、本投資法人は、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。また、メガバンクを含む国内有力金融機関を中心としたバンク・フォーメーションを構築します。さらに、資金の借入れは、長期比率及び固定比率のバランスに配慮するとともに、返済期限や借入先の分散を図り、安定的な運営を行います。

（ウ）LTV

財務健全性確保のため、本投資法人の資産総額のうち有利子負債（投資法人債を含む借入金）残高の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、60%を上限とします。但し、新たな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。

（エ）デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

（オ）キャッシュ・マネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。
また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

（カ）減価償却費の活用方法について

本投資法人は、減価償却による内部留保について成長戦略又は財務方針等のために有効活用することで、１口当たり分配金の最大化を目指します。
具体的には、①設備更新、コンバージョン等の資本的支出の活用を通じた保有施設の競争力の強化や物件の取得原資の確保といった本投資法人の成長戦略に寄与する手段として利用することを検討するとともに、②借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減や一時的な利益超過分配原資の確保といった本投資法人の財務方針に寄与する手段として利用することを検討します。

（キ）内部留保の活用方法について

本投資法人は、不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生、投資口の発行に伴う１口当たり分配金の希薄化、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合等の分配金の安定化のため、又は一定水準の分配金の確保のために、内部留保を活用する方針です。

⑬　情報開示方針

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

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

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

（エ）投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、資産運用業協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象を示します。

（ア）本投資法人はその規約で、以下に掲げる特定資産に投資するものとしています（規約第29条第１項）。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下、総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

（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信託を含みます。）

（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

（ⅴ）当事者の一方が相手方の行う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「不動産匿名組合出資持分」といいます。）

（ⅵ）信託財産を主としてb.(v)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

c. 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称します。）

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

（ⅱ）投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

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

（イ）本投資法人は、上記（ア）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29条第２項）。

a. 預金

b. 譲渡性預金

c. 金銭債権（本（イ）においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、本（イ）に別途定めるものを除きます。）

d. 有価証券（投信法に定めるものをいい、上記（ア）に該当するもの及び本（イ）に別途定めるものを除きます。）

e. 信託財産を主としてa.ないしd.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及びかか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する金銭の信託の受益権

f. 上記（ア）a.及びb.（ⅰ）乃至(iv)又は(vi)に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

g. 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券

h. 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、f.乃至h.を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）
i. デリバティブ取引に係る権利（本（イ）においては、投信法施行令に定めるものをいいます。）
j. 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。）

（ウ）本投資法人は、上記（ア）及び（イ）に定める特定資産の他、不動産関連資産若しくは不動産関連ローン等資産又は借入れに付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます（規約第29条第３項）。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
c. 電気通信事業法（昭和59年法律第86号。その後の改正を含みます。）において定める電話加入権
d. 資産流動化法に定める特定出資
e. 民法（昭和29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の組合の出資持分（前各項で該当するものを除きます。）
f. 民法上の動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
g. 民法上の地役権
h. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
i. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく国際協力排出削減量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
j. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資
k. 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資
l. その他不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする他、金銭の分配にあたっては、資産運用業協会が定める諸規則に従うものとします（規約第35条第１項柱書）。

① 利益の分配

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期毎に計算される利益(投信法第136条第１項に規定する利益をいいます。）の金額をいうものとします（規約第35条第１項第１号）。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします（規約第35条第１項第２号）。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします（規約第35条第１項第３号）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「① 利益の分配（イ）」で定める分配金額に資産運用業協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができるものとします。（規約第35条第２項）。

③ 分配金の分配方法

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

④ 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払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は付さないものとします（規約第35条第４項）。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

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。

（ア）前記「（２）投資対象／① 投資対象とする資産の種類／（イ）」に掲げる金銭債権及び有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産又は不動産関連ローン等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30条第１項）。

（イ）前記「（２）投資対象／① 投資対象とする資産の種類／（イ）」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第30条第２項）。

②　金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

（ア）本資産運用会社による運用の制限

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

a．自己取引等

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

b．運用財産相互間の取引

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

c．第三者の利益を図る取引

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

d．投資法人の利益を害する取引

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

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利
（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）
（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

f．その他業府令で定める取引

上記の他、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ものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。
（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。
（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。
（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（同項第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）。
（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

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

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

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

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

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

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

c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ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36条第３項）。

（ウ）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、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照下さい。

（エ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

以下において、本投資口及び本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。なお、以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託にかかる信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、分配金の額が減少し又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格若しくは価値が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。

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

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）投資口の商品性に関するリスク
（イ）換金性・流動性に関するリスク
（ウ）市場価格変動に関するリスク
（エ）金銭の分配に関するリスク
（オ）投資口の希薄化に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
（ア）投資法人の組織運営に関するリスク
（イ）投資法人の制度に関するリスク
（ウ）スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：「原資産」である不動産特有のリスク
（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（ウ）不動産管理会社に関するリスク
（エ）費用に関するリスク
（オ）専門家報告書等に関するリスク
（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
（キ）売却時の不動産流動性に関するリスク
（ク）建築基準法等の規制に関するリスク
（ケ）共有物件に関するリスク
（コ）区分所有建物に関するリスク
（サ）借地権等に関するリスク
（シ）底地物件に関するリスク
（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（セ）地球温暖化対策に関するリスク
（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
（タ）マスターリースに関するリスク
（チ）将来における法令等の改正に関するリスク
（ツ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
（テ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（ト）開発物件に関するリスク
（ナ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ニ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク

（ネ）オフィスビルに関するリスク
（ノ）ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に関するリスク
（ハ）ホテル特有のリスク
（ヒ）築古物件に関するリスク
④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤　税制に関するリスク
（ア）導管性要件に関するリスク
（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥　その他
（ア）匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク
（イ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
（ウ）減損会計の適用に関するリスク
（エ）内部留保の活用に関するリスク
（オ）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク
⑦　リスクに対する管理体制
（ア）投資法人について
（イ）資産運用会社について

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

（イ）換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するには、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合を除き、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外において売却することが必要となりますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。

また、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ウ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象、戦争やテロ、疫病・伝染病の拡大、その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けることがあります。

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

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、市場での本投資口の需給バランスに影響が生じ、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

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

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（エ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、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ません。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口１口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、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。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口１口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

②　投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑤ 税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れの他、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、投資法人債を含む借入金残高の割合）の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限としていますが、新たな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。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。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

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

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

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「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らない」こと（投信法第198条第１項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管にかかる業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第１項）、並びにその資産の運用及び保管にかかる業務以外の業務にかかる事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管にかかる業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合には業務遂行が適切に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

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

b. 資産の運用に関するリスク

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

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

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

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社とMONEグループの運用実績や本投資法人の資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の投資対象である不動産等の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行う可能性もあります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

c．インサイダー取引規制に関するリスク

金融商品取引法上、投資口の取引についてもインサイダー取引規制の対象となっており、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されています。本投資法人及び本資産運用会社は、社内規程を設け、内部者がインサイダー取引を行うことを制限していますが、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

（ウ）スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、本書提出日現在、前記「１　投資法人の概況／（３)投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」に記載のとおり、スポンサーとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、スポンサーから、不動産等の売却情報の提供、ブリッジファンド等に関するノウハウ提供、テナント情報の提供、物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務の提供、ファイナンスや財務戦略に関するアドバイスの提供並びに不動産の売買・賃貸や金融マーケットに関する情報提供を受けること、スポンサーが子会社を通じた本投資法人の投資口保有に努めること（セイムボート出資）、本資産運用会社の人材確保に協力することについて合意しています。また、本資産運用会社は、本書提出日現在、前記「１　投資法人の概況／（３)投資法人の仕組み／③上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要」に記載のとおり、MREMとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、MREMから、不動産等の売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供、デュー・ディリジェンス及び取得プロセスにおける調整等の物件取得アレンジ、不動産等の売買・開発や賃貸のマーケットに関する情報提供、並びに不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等のアドバイザリー業務の提供を受けることに合意しています。さらに、本資産運用会社は、本書提出日現在、前記「１　投資法人の概況／（３)投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」に記載のとおり、MONEとの間でファシリティ・マネジメント業務に関する業務委託契約に基づき、MONEから、不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の行使、指示等に関する業務、修繕工事及び資本的支出工事の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、修繕工事等の発注や修繕工事等の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務、省エネルギー・資源の有効利用、評価認証の取得等、不動産等の管理におけるサステナビリティ関連の助言業務または補助業務等の提供を受けることに合意しています。

しかしながら、各スポンサー・サポート契約は、スポンサー及びMREMに本投資法人に対する不動産の売却義務を課すものではありません。また、スポンサー、MREM及びMONEが上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、これらの契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりスポンサー、MONE又はMREMによるサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、本投資法人や本資産運用会社が、スポンサー、MONE又はMREMと取引を行う場合において、スポンサー、MONE又はMREMの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性が完全に排除されているわけではなく、その場合には本投資法人に損害が発生する可能性があります。本資産運用会社は、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、かかるリスクを完全に排除できるとの保証はありません。

③　投資法人の運用資産：「原資産」である不動産特有のリスク

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

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国におけるオフィスビル及び住宅の賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

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

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

その他の用途の資産については、各用途の特性や立地条件等の事情により、テナントが退去した際に、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性がある他、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c．賃借人による賃料減額のリスク

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

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このためある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。なお、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向がある他、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

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

e. 変動賃料に関するリスク

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

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

f. ポートフォリオの集中及び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」に記載の投資方針に従い、投資を行いますが、特定の物件について、ポートフォリオ全体に占める割合が高くなる可能性があります。本投資法人の運用不動産のポートフォリオにおける特定の不動産の割合が高くなった場合や、運用不動産が一定の地域に偏在する場合には、特定の不動産に生じたテナントの異動その他の事象や特定の地域の不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。また、本投資法人のポートフォリオの50%以上はオフィスビルにより構成されています。したがって、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産のうち同じ用途の不動産が近接して所在する場合には、賃貸借マーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いため、取得しようとする不動産等に一定の瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等、免震装置・制振装置等の強度や機能等の不具合や基準への不適合を含みますが、これらに限られません。）の他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はかかる表明及び保証が全く行われない場合もありえます。そこで、本投資法人が不動産等を取得しようとする場合、かかる不動産等について自ら調査を行う他、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリング・レポート、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。

また、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」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うことになります。買主は、瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。また、本投資法人が売主となる場合、瑕疵担保責任を追及されるおそれがあります。なお、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することは原則としてできません。

他方で、民法改正法の施行日である2020年４月１日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、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うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。さらに、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

さらに、本投資法人が買主であるときに、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任、契約不適合による担保責任又は売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる本投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。本投資法人は、本資産運用会社が十分な調査を行った上で取得を行いますが、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、不動産に関する権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されている可能性があります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追求することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ウ）不動産管理会社に関するリスク

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

（エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に関する費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他資本的支出、金利の上昇、税制変更等の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。

また、民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又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。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うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われます。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリング・レポート等（地震リスク調査報告書等を含みます。）は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したにものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML値（PML値の詳細については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑤ 投資基準」をご参照下さい。）は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害、液状化等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険、賠償責任保険、火災利益保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により完全には行われず、若しくは支払いが遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産等のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書提出日現在、本投資法人は、各不動産等につき地震PML値が20%以上の場合又は当該不動産等が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合に、保険料による運用資産の収益性への影響等を考慮しつつ、付保の検討及び判断を行うこととしており、全ての不動産等に地震保険を付保する予定はありません。従って、地震保険を付保する不動産等以外は、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害について、原則保険によるリスクカバーの対象外となっています。また、地震保険を付保した場合でも、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（キ）売却時の不動産流動性に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有する不動産等の売却を頻繁に行うことは意図しておりません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等の売却を行うことがあります。

不動産等は、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスが行われます。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産等の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産等を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、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。加えて、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産等を取得する場合には、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物や地中埋設物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生する可能性もあります。

（ク）建築基準法等の規制に関するリスク

不動産等は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限の下では不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制の下にあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。さらに、大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、後日の建替等に際し、建物の用途又は延床面積の制限が付される可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがありますが、このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、修繕コストの増加要因となり、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、本投資法人の保有する不動産等の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

以上の他、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。）（以下「土地収用法」といいます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（ケ）共有物件に関するリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には原則として共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものとされています。したがって、特に投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第１項）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。各共有者は、自己の共有持分を自由に譲渡することはできるため、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがあります。他方、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができるため、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大５年であり、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続の対象になった場合には、管財人等は分割請求ができます。

共有不動産にかかる賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差押えの対象となる場合や、テナントからの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされていますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払い又は履行を行わない場合、滞納処分や差押え等により、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

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

共有物については、上記のものをはじめとする制限やリスクが存在するため、取扱いや処分により多くの時間と費用を要したり、単独所有の場合と比較して譲渡価格において不利になるおそれがあります。

（コ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物については、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続履践等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して制限があります。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・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区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利（優先交渉権等）を与える旨の管理規約等があれば、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払いを履行しない場合には、不動産等の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

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

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

（サ）借地権等に関するリスク

投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

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

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

また、投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（シ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、本投資法人が保有する運用資産に有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生し、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に関する一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に関する被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、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。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材等が使用されているか又は使用されている可能性があります。本投資法人が保有する運用資産についてかかる事態が発覚した場合には当該建物の価格の下落の可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

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

（セ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権又は再エネクレジット等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の保有する不動産等の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、取得する不動産等に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（タ）マスターリースに関するリスク

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

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

（チ）将来における法令等の改正に関するリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法（昭和23年法律第186条。その後の改正を含みます。）、各地の条例等といった不動産に関する法規制の他、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減その他地球温暖化対策等を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に関する調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

（ツ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により当該不動産等が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不動産等の価値が減損し、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶおそれがあります。

（テ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に売主が倒産した場合、売主への瑕疵担保責任を追及した場合であっても支払能力が不足する可能性があり、また、かかる不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続に入らない場合であっても、当該不動産等の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等はなおも売主（倒産手続であればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、本投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

（ト）開発物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

（ナ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

また、本投資法人は、新たに取得する資産を信託受益権化した上で取得することがあります。この場合、本投資法人による取得に先立ち当該不動産が信託される予定ですが、当該不動産が予定どおりに信託されない可能性があり、この場合、本投資法人が当該取得予定の資産を取得することができず、又は当該取得予定の資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態で取得する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）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（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は2025年12月15日付で、ONEST京都烏丸スクエアに係る信託受益権の準共有持分を４回に分けて譲渡する売買契約を締結し、2026年７月22日付で、名古屋伏見スクエアビルに係る信託受益権の準共有持分を３回に分けて譲渡する売買契約を締結しています。当該各売買契約においては、一方当事者が売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、売買契約を解除することができるものとされています。また、売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、いずれの売買契約についても、本投資法人は売主であり、売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で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借入れ等により調達せざるを得なくなります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ネ）オフィスビルに関するリスク

一般的にオフィスビルの賃料は、景気の動向により大きく変動するため、好況期には賃料収入は増加し、不動産価格も高騰することが見込まれる一方、不況期には賃料収入は減少し、不動産価格が下落する可能性があります。また、ホテルや商業施設のアセットと比較して賃貸借契約の賃貸借期間が比較的短く設定され、他のオフィスビルとの競合が生じやすくなることから、稼働率の減少、賃料の減額を余儀なくされる可能性があり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（ノ）ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に関するリスク

本投資法人は、2025年５月27日開催の投資主総会において規約の一部変更を行い、主としてオフィスビルに対して投資を行う方針から、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更しましたが、オフィスビル以外の用途の不動産関連資産にはそれぞれ特有のリスクがあります。

例えば、ホテルや商業施設の場合には、その収益が、景気変動の影響を強く受けるほか、消費者の全体的な行動傾向、訪日外国人を含む旅行者の動向、商圏内の競争状況、ブランドや周辺施設を含む集客力等に大きく依存しており、本投資法人が、テナントとの間で施設の営業収益や営業利益に連動する変動賃料を採用している場合、種々の要因によるテナントの営業収益や営業利益の減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合などには、本来支払われるべき変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性もあります。加えて、施設及び設備の陳腐化を回避するため必要となる施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資等の支出が、施設の売上等に比べて過大である場合や期待された売上又は収益の増加につながらなかった場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテル、商業施設やその他の用途の不動産関連資産は、相対的に市場環境の変化や関連法令等の改正による影響を強く受ける可能性があり、また、他の用途への転用可能性や賃借人（ホテルやヘルスケア施設等のオペレーター）の代替性が低いなどの事情により改善策を講じることが困難となり、その結果不動産関連資産の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

住宅については、相対的に安定運用が見込めますが、エンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入する場合には、賃料保証会社が倒産した場合等には、賃料保証会社による代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。

（ハ）ホテル特有のリスク

本投資法人は、2026年３月19日付でホテル５物件を、2026年９月30日付でOKINAWA GRAND MER RESORTをそれぞれ取得しており、本書の日付現在のポートフォリオに占めるホテルの割合（取得価格ベース）は27.6%に拡大しています。

ホテルには、前記「（ノ）ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に関するリスク」に記載のとおり、ホテルに係る収益が消費者の全体的な行動傾向、訪日外国人を含む旅行者の動向、ホテルの商圏内の競争状況、ブランドや周辺施設を含む集客力等に大きく依存しており、また、本投資法人が、テナントとの間でホテルの営業利益に連動する変動賃料を採用している場合、テナントの営業収益や営業利益の減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになりますが、さらに、ホテルの収益には一般的に季節性があり、営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があることに加え、収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性があるといった特徴もあります。

特に、ホテルは、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響、消費者の消費性向を含むライフスタイルや嗜好性の変化による影響、政治状況や為替要因による訪日外国人旅行者の動向の影響を受ける可能性があります。また、戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、政治又は外交上の事象・動向等に起因するインバウンド観光客数の減少等、地震や風水害等の不測の自然災害、伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、宿泊業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

また、ホテルは、観光地間の競争や、同一地域内におけるホテル間の競争が激しく、これらの競争による影響を強く受けます。加えて、周辺環境・交通環境等の変化や、近隣に存在する大規模施設の集客力に大きく依存している場合における当該施設の移転、閉鎖若しくは営業停止又は集客力の低下などにより、ホテルの集客力が悪影響を受ける可能性があります。

これらの結果、テナントが退去し、又はテナントから賃料減額請求がなされることにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、一般的に賃貸面積が大きい上、個別のテナント向けの特別仕様の物件が多く大幅な仕様変更が困難であることや、その運用にあたって専門のノウハウが必要となり、既存テナントが退去した場合に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が相対的に長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少し、又は代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、ホテルにおいては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、単一のテナントに賃貸される傾向が強く、特定のテナントの財務状況や収益の悪化、運営能力の低下、退去その他の事情による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、ホテルに関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

また、ホテルでは、施設及び設備の陳腐化を回避するために、定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。さらに、ホテルのグレードやイメージを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べて過大である場合、又は施設及び設備の更新投資が期待されたホテルの売上若しくは収益の増加につながらなかった場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由により工事が行われる場合には、ホテルが相当期間閉鎖され、テナントが収益を得ることができないことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヒ）築古物件に関するリスク

本投資法人は、その投資方針における取得基準として、築年数につき制限を定めておらず、築古物件を取得することがありますが、一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があり、かつその間における一時的な稼働率の低下等を生じる場合もあります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

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

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

（ア）信託受益者として負うリスク

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

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

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

（ウ）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

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

b．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号。その後の改正を含みます。）第28条第１項、第２項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第１項、第２項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、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等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する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信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

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

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には原則として準共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

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

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

⑤　税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

（ア）導管性要件に関するリスク

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

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

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

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｃ．借入先要件に関するリスク

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

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第28条第３項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥　その他

（ア）匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資を行うことがあります。これらの場合、本投資法人が投資した金銭を、投資先たる匿名組合や特別目的会社が不動産その他の資産に投資しますが、当該不動産等にかかる収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や不動産その他の資産が想定した価格で売却できない場合、不動産関連ローン等資産に対する弁済等が得られない場合等には、当該投資により得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、投資先たる匿名組合や特別目的会社が取得・保有する新規物件にかかる優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（イ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「⑤ 税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

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

（ウ）減損会計の適用に関するリスク

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

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

（エ）内部留保の活用に関するリスク

本投資法人は、内部留保を有しており、法令等の定めにより分配金に加算する他、資本調達による投資口の希薄化や物件取得に伴う費用計上、物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少等による一時的な分配金への悪影響の緩和、さらには税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応等のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指す方針です。しかしながら、投資法人の内部留保にかかる会計又は税務に関する処理、運用、取扱い若しくは取扱いに関する解釈が変更された場合、内部留保の金額が変更される可能性及び内部留保の活用が困難になるなど本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震などの大規模な地震をはじめとする災害やSARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス）などの伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられ、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、本資産運用会社は、保有資産における被害の拡大防止のため必要とされる安全対策や事業継続・早期復旧のための対策として、事業継続計画（BCP）の見直しを随時行っています。しかしながら、全ての災害や感染症等のリスクを回避することは困難であり、また、昨今の気候変動などに伴う災害の大規模化を考えると、想定を上回る規模で被害が発生する可能性もあります。特に、感染症の感染拡大に伴う外出自粛要請その他の措置や、これらに伴う経済活動の停滞、労働環境の変化や消費動向等に影響が生じた場合には、テナントの売上げや不動産の賃貸需要等に長期的な悪影響が生じるおそれもあります。また、テナント業種によっては、当該感染症等の拡大や流行の長期化による売上げの減少に伴い、テナントによる賃料減額請求が行われたり、賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があり、その結果、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑦　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適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める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しています。

（イ）資産運用会社について

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「資産運用計画」及び「資産管理計画」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」を制定しています。

この「資産運用計画」、「資産管理計画」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。

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、その状況等を取締役会等に報告する旨定めています。

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

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

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

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

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、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）、該当事項はありません。但し、本投資法人は投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第５条第２項）、この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

以下は、本書提出日現在の状況です。

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）。

（ア）執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（イ）監督役員の報酬は、１人当たり月額60万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払時期は、次のとおりとします（規約第37条）。

（ア）運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、次に掲げる運用報酬１、運用報酬２及び運用報酬３を本資産運用会社に対して支払います。

なお、本（ア）において、「前期末総資産額」とは、運用報酬の計算対象たる営業期間の直前の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額をいうものとし、また、「月割り」とは、当該営業期間の月数の合計（なお、実日数が１ヶ月に満たない月がある場合には、当該月については月数としては計上せず、当該１ヶ月に満たない月の運用実日数を30で除した数値（小数第２位を四捨五入します。）を他の特定の月に加えて、月数の合計を算出します。）を12で除して得られる数を乗じることをいいます。

（ⅰ）運用報酬１

各営業期間の前期末総資産額に、100分の0.3（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、月割りして得られる金額（１円未満を切り捨てます。）とします。

（ⅱ）運用報酬２

各営業期間における不動産賃貸事業の収益、匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額に、100分の2.5を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）とします。

（ⅲ）運用報酬３

各営業期間における「運用報酬３控除前分配可能額」を、当該各営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除し、2,000を上限として資産運用会社との間で別途合意する整数を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）とします。

「運用報酬３控除前分配可能額」とは、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬３及び運用報酬３に係る控除対象外消費税等の控除前であり且つのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とします。）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

なお、本投資法人が自己投資口を取得し、営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、運用報酬３の算定においては、保有する自己投資口の数を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数から控除した口数を「当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数」とみなすものとします。

当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合には、以下に規定する方法により、運用報酬３の金額を調整します。

(a) １：Ｘの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及びそれ以降の各営業期間における運用報酬３の金額は、上記計算方法による運用報酬３の算出値のＸ倍とし（１円未満を切り捨てます。）、(b) Ｙ：１の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及びそれ以降の各営業期間における運用報酬３の金額は、上記計算方法による運用報酬３の算出値のＹ分の１倍とします（１円未満を切り捨てます。）。

（ⅳ）運用報酬の支払いの時期

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬１、運用報酬２及び運用報酬３を、各営業期間の決算期から３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

（イ）取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産を取得した場合（但し、下記（エ）に定める合併の場合を除きます。）、取得報酬として、その取得価格（当該不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産自体の取得価格（出資や金銭信託の設定の場合は出資価額や信託金額）をいい、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用等（もしあれば）を除きます。）に、100分の１（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（ウ）譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産を譲渡した場合（但し、下記（エ）に定める合併の場合を除きます。）、譲渡報酬として、その譲渡代金（当該不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産自体の譲渡価格をいい、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の１（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

本投資法人は、かかる譲渡報酬を、当該資産の譲渡日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（エ）合併報酬

本投資法人は、本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人である場合を含みます。以下本（エ）において同じです。）（本（エ）において、「合併」と総称します。）において、本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、合併報酬として、当該他の投資法人が保有する不動産関連資産及び不動産関連ローン等資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に100分の１を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

本投資法人は、かかる合併報酬を、当該合併の効力発生日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

③　投資主名簿管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿管理人であるみずほ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。

（ア）投資主の名簿に関する事務
（イ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び合併等の臨時事務
（ウ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付及びこれらの返戻履歴の管理、議決権行使書の作成、受理及び集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
（エ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
（オ）新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
（カ）新投資口予約権の発行に関する事務等の臨時事務
（キ）新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権の行使に伴う端数償還金の支払に関する事務
（ク）自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
（ケ）投資主名簿及び新投資口予約原簿（これらを総称して以下「投資主名簿等」といいます。）に関する各種証明書の発行に関する事務
（コ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
（サ）投資主等に対する通知書及び報告書等の発送に関する事務
（シ）法令又は事務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務
（ス）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
（セ）総投資主通知等の受理に関する事務
（ソ）投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じ。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
（タ）本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいう。）行使にかかる取次ぎに関する事務
（チ）振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
（ツ）「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に関する事務
（テ）上記（ア）ないし（ツ）に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
（ト）上記（ア）ないし（テ）に掲げる委託事務に付随する事務
（ナ）上記（ア）ないし（ト）に関する照会に対する応答
（ニ）上記（ア）ないし（ナ）に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえ定める事務

上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。

（ア）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上限として別途合意する金額を支払います。但し、上記③（イ）に基づく委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえその手数料を定めるものとします。
（イ）投資主名簿管理人は、上記（ア）の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払います。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。
（ウ）上記（ア）及び（イ）に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえ合意によりこれを変更することができます。

委託事務手数料表

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　　（消費税別）
基　本　料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1. 毎月の基本料は各月末現在の投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とする。 （投資主数）　（投資主1名あたりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について----- 480円 5,000名超　10,000名以下の部分について-- 420円 10,000名超　30,000名以下の部分について-- 360円 30,000名超　50,000名以下の部分について-- 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について-- 260円 100,000名を超える部分について---------- 225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要
分配金支払管　理　料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 （投資主数）　（投資主１名あたりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について----- 120円 5,000名超　10,000名以下の部分について-- 110円 10,000名超　30,000名以下の部分について-- 100円 30,000名超　50,000名以下の部分について--　80円 50,000名超 100,000名以下の部分について--　60円 100,000名を超える部分について----------　50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき------------------------------ 450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付１件につき　-------- 600円 2. 調査、証明１件につき　-------- 600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成１通につき　------　15円 議決権行使書用紙の集計１通につき　------ 100円 但し、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 2. 派遣者１名につき　--------- 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　　（消費税別）
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務	1. 封入物３種まで期末、基準日現在投資主１名につき -------　35円 追加封入１種ごとに、追加　-------　10円 ※手封入、名寄せする場合は別途手数料 ハガキ　期末、基準日現在投資主1名につき -------　23円
	2. 返戻郵便物データの管理	2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき- 200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき　-------　150円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主１名につき　-------2,000円

（注）事務取扱月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、日割り計算はしない。但し、初月が１ヶ月に満たない場合は翌月分から適用するものとする。（但し、各種引継手数料を除く）。なお、市場変更等により事務委託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が１ヶ月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用する。

④　一般事務受託者（会計事務等に関する業務及び機関運営業務）への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者であるみずほ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。

（ア）本投資法人の計算に関する事務

（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

（ウ）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務その他の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）

（エ）本投資法人の納税に関する事務

（オ）その他上記（ア）乃至（エ）に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。

（ア）各計算期間（本④において、３月又は９月の各１日から、その直後に到来する８月又は２月の各末日までとします。

（イ）各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次のa．及びb．に定める金額とします。

a．2018年３月１日から2018年８月末日までについて、１年を365日として、年4,500万円を上限として当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

b．2018年９月１日以降について、当該計算期間の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヶ月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

（ウ）本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担となります。

（エ）経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

（オ）本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、本（イ）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議するものとします。

（カ）本投資法人は、本④に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本④において「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
100億円以下の部分について	4,500,000円
100億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×0.040%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×0.035%
2,000億円超の部分について	資産総額　×0.030%

⑤　投資法人債に係る一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に係る一般事務受託者である株式会社みずほ銀行に対して以下の業務を委託しています。

（ア）発行代理人事務
（イ）支払代理人事務
（ウ）投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（エ）投資法人債権者に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等

第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に係る上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。

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

本投資法人が投資法人債に係る一般事務受託者へ支払うその他の事務に関する手数料は、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）ともに1,000万円を上限として当事者間で別途合意する金額であり、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）については当該投資法人債の払込日である2019年８月５日に、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）については当該投資法人債の払込日である2020年８月６日に、第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）については投資法人債の払込日である2022年１月27日に、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）については投資法人債の払込日である2025年７月30日にそれぞれ当該投資法人債の払込金から控除する方法により支払済みです。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

⑥　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みずほ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。

（ア）資産の保管に係る業務
（イ）上記（ア）に付随する業務

上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。

（ア）上記（ア）記載の業務にかかる報酬（以下、本⑥において「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、３月又は９月の各１日から、その直後に到来する８月又は２月の各末日までとします。

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

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
100億円以下の部分について	1,500,000円
100億円超500億円以下の部分について	資産総額　×0.012%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×0.010%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×0.008%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額　×0.006%
3,000億円超5,000億円以下の部分について	資産総額　×0.005%
5,000億円超の部分について	資産総額　×0.004%

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

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

（オ）本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記（イ）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

（カ）本投資法人は、本⑥に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下、本⑥において「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

⑦　会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに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）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

（４）【その他の手数料等】

① 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当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該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（規約第39条第１項）。

上記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによることとします（規約第39条第２項）。

（ア）投資口又は新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、自己投資口の取得及び消却、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
（イ）有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
（ウ）目論見書及び英文目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用
（エ）法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
（オ）本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝及びIR活動等に関する費用
（カ）専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
（キ）執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人にかかわる報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
（ク）運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
（ケ）借入金及び投資法人債にかかる利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
（コ）本投資法人の格付取得及び維持に係る費用
（サ）本投資法人の運営に要する費用
（シ）その他上記（ア）ないし（サ）に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a．利益の分配に係る税務

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

（ⅰ）源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2047年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2048年１月１日～	20.15%　（所得税15.15%　　住民税５%）

（注１）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注２）2027年１月１日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（注３）2048年１月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（注４）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有する者（配当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の総口数の３%以上を保有する者を含みます。））に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2047年12月31日は20.42%、2048年１月１日以降は20.2%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。但し、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記（ⅰ）の税率より低くなる場合

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

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

（注１）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有する者（配当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の総口数の３%以上を保有する者を含みます。））が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

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

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

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

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

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2023年末までに金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。但し、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年に一般NISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

また、2024年１月からは、新たな少額投資非課税制度（新NISA）が導入されました。

新NISAはその年の１月１日において成年者である者による非課税口座の開設が可能であり、「つみたて投資枠」及び「成長投資枠」から構成されます。「つみたて投資枠」においては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）で取得した、つみたてNISAと同様の対象商品に係る配当等について、「成長投資枠」においては、特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や投資信託等（整理・監理銘柄ほか、信託期間20年未満、高レバレッジ型及び毎月分配型の投資信託等を除く）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。

なお、2023年末までのNISA制度で投資した商品については、新NISA制度の外枠で、NISA制度における非課税措置が適用されることとなります。

さらに、2027年１月１日以後からは、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定（新NISAのつみたて投資枠のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年の１月１日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるものを指します。）に管理されている一定の公募等株式投資信託に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資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も、所得税及び住民税が課税されないこととされています。ただし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

年間投資上限額	一般NISA	ジュニアNISA	新NISA （つみたて投資枠）	新NISA （成長投資枠）
2014年～2015年	100万円	－	－	－
2016年～2023年	120万円	80万円	－	－
2024年～	－	－	120万円 ※60万円	240万円

※　2027年１月１日以後より未成年者特定累積投資勘定で積立可能となる年間投資上限額。

b．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c．その他の利益超過分配に係る税務

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

（ⅰ）みなし配当

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

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

（ⅰ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2047年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2048年１月１日～	20.15%　（所得税15.15%　　住民税５%）

（注１）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注２）2027年１月１日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（注３）2048年１月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

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

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2023年末までに一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

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

2027年１月１日以後からは、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、未成年者特定累積投資勘定を設けた日以後に当投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課税されないこととされています。ただし、本投資法人の投資口自体は対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注）NISAの年間投資上限額については上記「a. 利益の分配に係る税務（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。

（イ）法人投資主の税務

a．利益の分配に係る税務

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

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

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口の総口数の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。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2047年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2048年１月１日～	15.15%

（注１）2014年１月１日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注２）2027年１月１日～2047年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の1.1%相当）及び防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

（注３）2048年１月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の額の１%相当）を含みます。

b．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c．その他の利益超過分配に係る税務

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

（ｉ）みなし配当

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

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

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

d．投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

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

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

（イ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が以下のとおり軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2029年３月31日	2029年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2027年３月31日	2027年４月１日～
本投資法人が取得する不動産	1.3%	2.0%（原則）

b. 不動産取得税

本投資法人が2027年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	当期（2026年８月31日）	
			保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（％）（注３）
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,039	3.7
	オフィスビル　小計		6,039	3.7
不動産　合計			6,039	3.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	70,855	43.2
		東京経済圏以外	35,970	21.9
	オフィスビル　小計		106,825	65.2
	ホテル	東京経済圏	4,778	2.9
		東京経済圏以外	33,109	20.2
	ホテル　小計		37,887	23.1
信託不動産　合計			144,713	88.3
預金・その他の資産			13,149	8.0
資産総額計			163,903	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（％）
負債総額	88,550	54.0
純資産総額	75,353	46.0

（注１）「地域」は以下によります。
①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
②「東京経済圏以外」とは、日本国内において、投資対象となる資産の用途に適した東京経済圏以外の地域をいいます。
（注２）「保有総額」は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注３）「資産総額に対する比率」は小数第２位を四捨五入して記載しています。

（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】

本投資法人は、不動産のほか、不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権も保有しています。以下、参照の便宜上、本投資法人が当期末現在に保有する不動産は、不動産信託受益権に係る不動産と併せて、後記「③その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）保有資産の概要

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の概要は以下のとおりです。資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスビルのうち、東京経済圏に所在する保有資産については「ＯＴ」、東京経済圏以外に所在する保有資産については「ＯＯ」、ホテルについては「Ｈ」の符号を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）	担保設定
ＯＴ-２	ONEST神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,257.13	9,850	6,039	無
ＯＴ-３	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目８番７号	不動産信託受益権	5,616.11	4,250	2,971	無
ＯＴ-５	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目６番１号	不動産信託受益権	4,183.52	3,920	3,015	無
ＯＴ-７	ONEST中野ビル	東京都中野区新井一丁目11番２号	不動産信託受益権	3,117.01	3,520	2,824	無
ＯＴ-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番２号	不動産信託受益権	2,751.04	939	712	無
ＯＴ-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産信託受益権	7,579.15	9,360	7,351	無
ＯＴ-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目15番14号	不動産信託受益権	2,953.93	3,170	2,749	無
ＯＴ-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番１号	不動産信託受益権	3,523.51	3,850	3,110	無
ＯＴ-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋三丁目12番２号	不動産信託受益権	2,677.80	2,340	2,184	無
ＯＴ-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目３番地４	不動産信託受益権	4,216.89	2,670	2,552	無
ＯＴ-19	東京パークサイドビル	東京都江東区木場五丁目８番40号	不動産信託受益権	12,920.17	11,900	10,461	無
ＯＴ-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区西五反田七丁目24番５号	不動産信託受益権	4,248.63	4,740	4,696	無
ＯＴ-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区本郷一丁目24番１号	不動産信託受益権	4,454.15	5,300	5,407	無
ＯＴ-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区神田西福田町４番地	不動産信託受益権	1,695.77	2,300	2,148	無
ＯＴ-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区江東橋二丁目３番７号	不動産信託受益権	3,910.34	4,230	3,986	無
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番３号	不動産信託受益権	6,068.42	4,470	4,514	無
ＯＴ-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町31番４号	不動産信託受益権	1,773.20	1,820	1,812	無
ＯＴ-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区東中野四丁目６番２号	不動産信託受益権	2,040.28	1,860	1,746	無
ＯＴ-29	フィールド北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目４番４号	不動産信託受益権	1,872.50	4,050	3,821	無
ＯＴ-30	ONEST飯田橋スクエア	東京都新宿区神楽坂四丁目８番地１	不動産信託受益権	2,863.61	5,010	4,787	無
ＯＯ-１	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目５番36号	不動産信託受益権	9,437.82	6,770	4,277	無
ＯＯ-２	ONEST京都烏丸スクエア（注２）	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番地	不動産信託受益権	7,993.86	3,730	3,434	無
ＯＯ-３	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番６号	不動産信託受益権	5,801.80	3,810	2,160	無
ＯＯ-５	名古屋伏見スクエアビル（注３）	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号	不動産信託受益権	6,728.02	4,560	3,794	無
ＯＯ-６	大博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番１号	不動産信託受益権	15,462.19	11,400	10,894	無
ＯＯ-７	肥後橋センタービル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目９番１号	不動産信託受益権	15,868.55	11,600	9,669	無

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）	担保設定
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市桜川一丁目１番25号	不動産信託受益権	3,710.23	1,860	1,740	無
H-１	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市中区錦三丁目16番30号	不動産信託受益権等	5,186.54	8,390	7,735	無
H-２	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番地	不動産信託受益権	3,454.06	5,110	4,831	無
H-３	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	北海道札幌市中央区南六条西三丁目１番地11	不動産信託受益権等	3,583.74	4,150	4,063	無
H-４	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	鹿児島県鹿児島市呉服町１番３号	不動産信託受益権等	2,662.51	1,980	1,795	無
H-５	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目９番29号	不動産信託受益権等	1,706.74	4,300	4,222	無
H-６	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市東町160番地２	不動産信託受益権等	7,794.50	5,240	4,778	無
H-７	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	沖縄県那覇市首里山川町一丁目118番地	不動産信託受益権等	27,934.89	11,700	10,460	無
合　計				201,048.61	174,149	150,753	－

(注１)各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、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及びJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2026年８月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注２)ONEST京都烏丸スクエアは、2026年３月13日付で信託受益権の準共有持分10.0%を譲渡したため、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じた面積を小数第３位を四捨五入して記載しています。

(注３)名古屋伏見スクエアビルは、2026年７月30日付で信託受益権の準共有持分20.0%を譲渡したため、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合（80.0%）を乗じた面積を小数第３位を四捨五入して記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第26期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）			
		テナント総数〔期末時点〕（件）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注１）
ＯＴ-２	ONEST神田スクエア	30	100.0	224	4.5
ＯＴ-３	立川錦町ビル	21	100.0	153	3.1
ＯＴ-５	ONEST横浜西口ビル	11	100.0	130	2.6
ＯＴ-７	ONEST中野ビル	7	100.0	118	2.4
ＯＴ-13	八王子SIAビル	18	93.6	43	0.9
ＯＴ-14	ONEST元代々木スクエア	8	100.0	262	5.3
ＯＴ-15	ONEST上野御徒町ビル	11	100.0	96	1.9
ＯＴ-16	ONEST大宮吉敷町ビル	20	100.0	123	2.5
ＯＴ-17	ONEST池袋イーストビル	7	100.0	76	1.6
ＯＴ-18	クレシェンドビル	32	100.0	97	2.0
ＯＴ-19	東京パークサイドビル	15	95.2	350	7.1
ＯＴ-20	ONEST西五反田スクエア	11	100.0	123	2.5
ＯＴ-21	ONEST本郷スクエア	7	100.0	138	2.8
ＯＴ-23	ONEST神田西福田町ビル	7	91.9	50	1.0
ＯＴ-24	ONEST錦糸町スクエア	7	86.6	87	1.8
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	17	100.0	180	3.7
ＯＴ-27	ONEST箱崎ビル	6	87.7	42	0.9
ＯＴ-28	ONEST東中野ビル	8	100.0	52	1.1
ＯＴ-29	フィールド北参道	4	100.0	91	1.8
ＯＴ-30	ONEST飯田橋スクエア	6	100.0	88	1.8
ＯＯ-１	ONEST新大阪スクエア	29	100.0	233	4.7
ＯＯ-２	ONEST京都烏丸スクエア	9	91.8	171	3.5
ＯＯ-３	ONEST名古屋錦スクエア	7	100.0	161	3.3
ＯＯ-５	名古屋伏見スクエアビル	40	98.7	200	4.0
ＯＯ-６	大博多ビル	60	99.3	482	9.7
ＯＯ-７	肥後橋センタービル	63	99.6	398	8.1
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	20	100.0	77	1.6
H-１	コンフォートイン名古屋栄駅前	1	100.0	非開示（注２）	非開示（注２）
H-２	カンデオホテルズ京都烏丸六角	1	100.0	非開示（注２）	非開示（注２）
H-３	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	1	100.0	70	1.4
H-４	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	1	100.0	24	0.5
H-５	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	1	100.0	61	1.2
H-６	ザ エディスターホテル成田	1	100.0	89	1.8
H-７	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	1	100.0	非開示（注２）	非開示（注２）
合　計		488	98.7	4,948	100.0

（注１）「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第２位を四捨五入して表示しています。

（注２）コンフォートイン名古屋栄駅前、カンデオホテルズ京都烏丸六角及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城は、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

本投資法人が保有する不動産等の鑑定評価等の状況は次のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注２）	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注２）	収益還元法（注２）				
						直接還元法		DCF法		
						直接還元価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
ＯＴ-２	ONEST神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,039	9,850	10,000	3.4	9,790	3.6	3.6
ＯＴ-３	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	2,971	4,250	4,290	4.2	4,230	4.0	4.4
ＯＴ-５	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,015	3,920	3,950	4.0	3,910	3.8	4.2
ＯＴ-７	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,824	3,520	3,510	4.1	3,520	3.9	4.3
ＯＴ-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	712	939	860	4.9	973	4.7	5.1
ＯＴ-14	ONEST元代々木スクエア	一般財団法人日本不動産研究所	7,500	7,351	9,360	9,360	3.8	9,350	3.5	3.9
ＯＴ-15	ONEST上野御徒町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,749	3,170	3,190	3.6	3,140	3.4	3.7
ＯＴ-16	ONEST大宮吉敷町ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,110	3,850	3,930	4.4	3,820	4.2	4.6
ＯＴ-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,184	2,340	2,340	3.9	2,340	3.7	4.1
ＯＴ-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,552	2,670	2,680	4.4	2,670	4.2	4.6
ＯＴ-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,461	11,900	12,100	4.1	11,900	3.8	4.3
ＯＴ-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,696	4,740	4,860	3.7	4,690	3.8	3.8
ＯＴ-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,407	5,300	5,400	3.6	5,250	3.7	3.7
ＯＴ-23	ONEST神田西福田町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,148	2,300	2,320	3.4	2,290	3.5	3.5
ＯＴ-24	ONEST錦糸町スクエア	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,986	4,230	4,360	3.4	4,180	3.2	3.6
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,475	4,514	4,470	4,520	4.1	4,450	4.3	4.4
ＯＴ-27	ONEST箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,812	1,820	1,860	3.5	1,800	3.3	3.7
ＯＴ-28	ONEST東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,746	1,860	1,920	4.0	1,830	3.8	4.2
ＯＴ-29	フィールド北参道	大和不動産鑑定株式会社	3,750	3,821	4,050	4,150	3.1	4,000	2.9	3.3
ＯＴ-30	ONEST飯田橋スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,750	4,787	5,010	5,070	3.4	4,980	3.1	3.5
ＯＯ-１	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,277	6,770	6,730	4.1	6,780	3.9	4.3
ＯＯ-２	ONEST京都烏丸スクエア（注３）	大和不動産鑑定株式会社	3,330	3,434	3,730	3,830	4.4	3,690	4.2	4.6
ＯＯ-３	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,160	3,810	3,750	4.4	3,840	4.2	4.6
ＯＯ-５	名古屋伏見スクエアビル（注４）	大和不動産鑑定株式会社	3,849	3,794	4,560	4,590	4.3	4,540	4.1	4.5
ＯＯ-６	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,894	11,400	11,400	4.0	11,300	3.8	4.2
ＯＯ-７	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	9,669	11,600	11,900	4.0	11,400	4.2	4.2
ＯＯ-８	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,740	1,860	1,880	4.7	1,850	4.9	4.9

物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注２）	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注２）	収益還元法（注２）				
						直接還元法		DCF法		
						直接還元価格（百万円）	還元利回り（％）	DCF価格（百万円）	割引率（％）	最終還元利回り（％）
H-１	コンフォートイン名古屋栄駅前	一般財団法人日本不動産研究所	7,740	7,735	8,390	8,490	4.0	8,280	3.8	4.1
H-２	カンデオホテルズ京都烏丸六角	一般財団法人日本不動産研究所	4,800	4,831	5,110	5,160	3.5	5,060	3.3	3.6
H-３	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	株式会社谷澤総合鑑定所	4,020	4,063	4,150	4,230	4.4	4,110	4.6	4.6
H-４	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	株式会社谷澤総合鑑定所	1,762	1,795	1,980	2,040	4.6	1,960	4.8	4.8
H-５	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	株式会社谷澤総合鑑定所	4,184	4,222	4,300	4,420	4.1	4,250	4.3	4.3
H-６	ザ エディスターホテル成田	一般財団法人日本不動産研究所	4,770	4,778	5,240	5,270	5.0	5,200	4.3	4.6
H-７	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	大和不動産鑑定株式会社	10,460	10,460	11,700	14,000	5.4	13,600	5.0	5.4
合　計			151,201	150,753	174,149	178,360	－	174,973	－	－

(注１)「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注２)価格時点は2026年８月末日です。

(注３)ONEST京都烏丸スクエアは2026年３月13日付で信託受益権の準共有持分10.0％を譲渡したため、取得価格は2013年10月10日の取得価格に10.0％を乗じた価格を減じて記載しています。以下同じです。

(注４)名古屋伏見スクエアビルは2026年７月30日付で信託受益権の準共有持分20.0％を譲渡したため、取得価格は2016年９月７日の取得価格に20.0％を乗じた価格を減じて記載しています。以下同じです。

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する資産に係る建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社	緊急修繕費（千円）（注１）	長期修繕費（年平均）（千円）（注２）	PML値（%）（注３）
ＯＴ-２	ONEST神田スクエア	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	100	11,620	4.4
ＯＴ-３	立川錦町ビル	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	29,435	5.0
ＯＴ-５	ONEST横浜西口ビル	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	25,323	8.6
ＯＴ-７	ONEST中野ビル	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	15,437	4.9
ＯＴ-13	八王子SIAビル	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	15,251	3.5
ＯＴ-14	ONEST元代々木スクエア	2021年10月26日	東京海上ディーアール株式会社	－	18,047	6.4
ＯＴ-15	ONEST上野御徒町ビル	2022年２月８日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	3,400	19,291	7.5
ＯＴ-16	ONEST大宮吉敷町ビル	2023年２月15日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	10,452	5.7
ＯＴ-17	ONEST池袋イーストビル	2023年２月15日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	12,837	8.5
ＯＴ-18	クレシェンドビル	2024年２月26日	SOMPOリスクマネジメント株式会社	－	16,579	8.1
ＯＴ-19	東京パークサイドビル	2024年２月20日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	52,271	6.2
ＯＴ-20	ONEST西五反田スクエア	2024年11月８日	株式会社ERIソリューション	－	17,520	6.7
ＯＴ-21	ONEST本郷スクエア	2026年２月４日	株式会社ERIソリューション	100	22,193	6.6
ＯＴ-23	ONEST神田西福田町ビル	2026年２月４日	株式会社ERIソリューション	50	5,250	6.5
ＯＴ-24	ONEST錦糸町スクエア	2026年７月31日	株式会社ERIソリューション	－	16,300	7.6
ＯＴ-25	リードシー千葉駅前ビル	2026年７月31日	株式会社ERIソリューション	5	44,303	6.7
ＯＴ-27	ONEST箱崎ビル	2026年４月３日	東京海上ディーアール株式会社	－	9,169	8.0
ＯＴ-28	ONEST東中野ビル	2026年７月31日	株式会社ERIソリューション	－	8,677	5.1
ＯＴ-29	フィールド北参道	2022年10月18日	東京海上ディーアール株式会社	－	6,947	6.4
ＯＴ-30	ONEST飯田橋スクエア	2025年12月12日	東京海上ディーアール株式会社	－	16,678	7.7
ＯＯ-１	ONEST新大阪スクエア	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	31,282	2.6
ＯＯ-２	ONEST京都烏丸スクエア	2024年６月５日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	53,246	1.1
ＯＯ-３	ONEST名古屋錦スクエア	2023年８月28日	デロイト　トーマツ　PRS株式会社	－	36,430	6.9

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社	緊急修繕費（千円）（注１）	長期修繕費（年平均）（千円）（注２）	PML値（%）（注３）
OO-５	名古屋伏見スクエアビル	2021年10月22日	東京海上ディーアール株式会社	－	28,359	2.8
OO-６	大博多ビル	2023年２月９日	株式会社イー・アール・エス	－	95,575	0.1%未満
OO-７	肥後橋センタービル	2024年２月22日	SOMPOリスクマネジメント株式会社	－	42,665	2.9
OO-８	大同生命水戸ビル	2026年４月９日	東京海上ディーアール株式会社	－	20,958	4.6
H-１	コンフォートイン名古屋栄駅前	2025年２月14日	株式会社ERIソリューション	－	16,274	4.0
H-２	カンデオホテルズ京都烏丸六角	2025年10月６日	東京海上ディーアール株式会社	－	7,124	0.5
H-３	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	2025年12月16日	東京海上ディーアール株式会社	－	16,679	1.6
H-４	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	2025年12月11日	東京海上ディーアール株式会社	－	11,851	1.4
H-５	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	2025年12月11日	東京海上ディーアール株式会社	－	7,215	0.1%未満
H-６	ザ エディスターホテル成田	2025年12月12日	日本管財株式会社	－	27,999	11.5
H-７	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	2025年12月４日	SOMPOリスクマネジメント株式会社	－	108,505	7.2
総計（34物件）				3,655	877,758	2.8

（注１）「緊急修繕費」欄には、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新又は是正に要する推定費用を記載しています。

（注２）「長期修繕費」欄には、12年以内に必要とする修繕費を12で除した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。但し、緊急修繕費及び短期修繕更新費用を除いた金額を記載しています。

（注３）「PML値」欄には、売却予定のONEST京都烏丸スクエア及び名古屋伏見スクエアビルを除く計32物件の集合体に対して、SOMPOリスクマネジメント株式会社（以下「評価会社」といいます。）が作成した2026年６月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています。当該記載は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

PML（Probable Maximum Loss:予想最大損失率）とは、本表においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の予想損失（耐用年限中に10%の確率で遭遇する損失）額及び予想損失額の再調達価格に対する割合（%）を示しています。但し、予想損失額は、地震動及び地盤の液状化（地震後の火災、津波、水災、土砂災害は含まない）による建物、建築設備及び外構の直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（イ）主要な不動産物件に関する情報

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する資産のうち、その総賃貸収入が当期の総不動産賃貸事業収益の10%以上を占める不動産等はありません。

（ウ）賃貸面積上位10テナントに関する情報

2026年８月31日現在の本投資法人が保有する資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

テナント名	入居物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める割合（%）（注２）
株式会社琉球ホテルリゾート那覇	ダブルツリーbyヒルトン 那覇首里城	27,934.89	14.1
コアグローバルマネジメント株式会社	クインテッサホテル 札幌すすきの63 Relax&Spa クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep クインテッサホテル 福岡博多 Relax&Sleep	7,952.99	4.0
成田ホテルマネジメント合同会社（注３）	ザ エディスターホテル成田	7,794.50	3.9
株式会社グリーンズ	コンフォートイン名古屋栄駅前	5,186.54	2.6
株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	カンデオホテルズ京都烏丸六角	3,454.06	1.7
株式会社イッセイミヤケ	ONEST元代々木スクエア	1,983.43	1.0
オリジナル設計株式会社	ONEST元代々木スクエア	1,954.77	1.0
ウチダエスコ株式会社	東京パークサイドビル	1,952.09	1.0
株式会社キリン堂	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル	1,762.40	0.9
損害保険ジャパン株式会社	リードシー千葉駅前ビル	1,677.04	0.8
合 計		61,652.71	31.1

（注１）「賃貸面積」欄には、2026年８月31日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しています。

（注２）「総賃貸面積に占める割合（%）」欄には、全ての保有資産の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）成田ホテルマネジメント合同会社は、2026年11月１日付でコアグローバルマネジメント株式会社を存続会社とする吸収合併により消滅しています。なお、上記は2026年８月31日現在のテナント名を記載しています。

（エ）ポートフォリオの分散

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する資産の地域別及びアセットタイプ別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。

地域別分散

地域	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）
東京経済圏	21	82,833	54.8
東京経済圏以外	13	68,368	45.2
合計	34	151,201	100.0

アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）
オフィスビル	27	113,465	75.0
ホテル	7	37,736	25.0
合計	34	151,201	100.0

（オ）個別不動産及び個別信託財産の概要

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

a. 「取得価格」欄には、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

b. 「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「（住居表示）」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。

（ⅱ）「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、現況とは一致しない場合があり、現況との乖離が５％を超えるものについては現況の地積について注記しています。また、共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。

（ⅲ）「用途地域」欄には、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）「建蔽率／容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値（上限値）を記載しています。

（ⅴ）「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

c. 「建物」欄に関する説明

（ⅰ）「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。保有資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく１棟の建物全体の構造を記載しています。

（ⅱ）「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

（ⅲ）「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、保有資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。

（ⅳ）「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。

（ⅴ）「所有形態」欄には、保有資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

d. 「信託受託者」欄には、2026年８月31日現在における信託受託者を記載しています。

e. 「信託期間満了日」欄には、2026年８月31日現在において有効な信託契約に基づく信託期間の満了日を記載しています。

f. 「PM会社」欄には、2026年８月31日現在において、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

g. 「特記事項」欄には、権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ＯＴ－２　**ONEST神田スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		7,350,000,000円
土地	所在地	東京都千代田区神田紺屋町17番１、18番１、18番２、18番３、18番４	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都千代田区神田紺屋町17番地			10階建
	面積	970.14㎡		建築時期	2007年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	7,145.42㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％		用途	事務所・共同住宅・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ－３　**立川錦町ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		3,264,000,000円
土地	所在地	東京都立川市錦町一丁目353番	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都立川市錦町一丁目８番７号			８階建
	面積	1,981.79㎡		建築時期	1991年６月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,026.84㎡
	建蔽率/容積率	80％／400％		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・本物件土地は2014年６月３日付で立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業の換地処分通知を受領しており、2014年10月２日付で土地区画整理法による換地処分が行われています。

ＯＴ－５　**ONEST横浜西口ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		3,110,000,000円
土地	所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目６番１、６番32、６番33、６番34、６番35、６番36	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	神奈川県横浜市西区北幸二丁目６番１号			地下１階付８階建
	面積	1,079.27㎡		建築時期	1983年５月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,648.65㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		株式会社第一ビルディング			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ－７　**ONEST中野ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		2,880,000,000円
土地	所在地	東京都中野区新井一丁目７番３、７番５、７番６、７番７、新井二丁目61番27	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都中野区新井一丁目11番２号			地下１階付７階建
	面積	661.97㎡		建築時期	1994年８月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,316.75㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％		用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		株式会社ザイマックス			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-13　**八王子SIAビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		730,000,000円
土地	所在地	東京都八王子市横山町110番１、110番２	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都八王子市横山町10番２号			９階建
	面積	665.78㎡		建築時期	1993年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,920.36㎡
	建蔽率/容積率	80%／600%		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-14　**ONEST元代々木スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年９月７日
			取得価格		7,500,000,000円
土地	所在地	東京都渋谷区元代々木町30番１	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都渋谷区元代々木町30番13号			地下２階付８階建
	面積	1,704.65㎡		建築時期	1992年４月
	用途地域	第１種住居地域、準住居地域		延床面積	10,695.54㎡
	建蔽率/容積率	60%／393%		用途	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注）
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年９月30日
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			

（注）全ての区分所有権を取得しています。

特記事項
・建物完成後における都市計画道路の事業施工により敷地の一部が用地買収されたため、本物件建物の建蔽率及び容積率は、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています。但し、建物完成後の用地買収に伴うものであるため、是正の対象となることはないと判断しています。

ＯＴ-15　**ONEST上野御徒町ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年９月７日
			取得価格		2,700,000,000円
土地	所在地	東京都台東区上野五丁目76番１、76番３、77番１	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都台東区上野五丁目15番14号			地下１階付９階建
	面積	517.80㎡		建築時期	1986年５月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,369.49㎡
	建蔽率/容積率	80％／800％		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年９月30日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-16　**ONEST大宮吉敷町ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2017年10月25日
			取得価格		3,000,000,000円
土地	所在地	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番１	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番１号			８階建
	面積	1,290.21㎡		建築時期	1991年10月
	用途地域	商業地域		延床面積	6,155.16㎡
	建蔽率/容積率	80％／400％		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年10月31日
PM会社		株式会社ザイマックス			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-17　**ONEST池袋イーストビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2017年10月25日
			取得価格		2,200,000,000円
土地	所在地	東京都豊島区東池袋三丁目67番１	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目12番２号			地下２階付８階建
	面積	525.68㎡		建築時期	1991年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,503.13㎡
	建蔽率/容積率	80％／700％		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年10月25日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-18　**クレシェンドビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2018年９月３日
			取得価格		2,466,000,000円
土地	所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目３番４	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目３番地４			地下１階付９階建
	面積	705.37㎡		建築時期	1987年７月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,534.88㎡
	建蔽率/容積率	80％／800％		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年９月30日
PM会社		株式会社ザイマックス			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-19　**東京パークサイドビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2018年９月21日
			取得価格		10,450,000,000円
土地	所在地	東京都江東区木場五丁目13番68	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	東京都江東区木場五丁目８番40号			地下１階付14階建
	面積	3,200.00㎡		建築時期	1991年９月
	用途地域	準工業地域		延床面積	18,881.34㎡
	建蔽率/容積率	60%／439.97%（注）		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年９月30日
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			

（注）本物件は、建築基準法第59条の２に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

特記事項
・本物件及び本物件の南側隣接地所在の建物を併せた建物は、建築基準法第59条の２第１項に基づく東京都総合設計の許可及び同法第86条第１項の規定に基づき、隣地建物と併せて一団地の認定を受けており、本物件の信託受託者、受益者並びに隣地及び隣地建物の区分所有者全員で構成する管理組合との間で締結された基本協定書に関する変更覚書において、本物件又は隣地建物を増改築しようとする際の事前協議及び当該基本協定当事者全員の事前の書面による同意を得ることが求められています。また、他の当該基本協定当事者は、かかる合意を不合理に拒絶、留保又は遅延しないことが定められています。

ＯＴ-20　**ONEST西五反田スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2019年10月31日
			取得価格		4,500,000,000円
土地	所在地	東京都品川区西五反田七丁目24番３、24番４、24番５、24番６、24番７、24番15、24番16、24番17、24番18、24番19、24番20、24番21、24番23、24番24	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都品川区西五反田七丁目24番５号			地下１階付８階建
	面積	914.97㎡		建築時期	1988年１月
	用途地域	商業地域		延床面積	6,706.79㎡
	建蔽率/容積率	80%／700%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2029年10月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-21　**ONEST本郷スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年３月30日
			取得価格		5,406,000,000円
土地	所在地	東京都文京区本郷一丁目122番１	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都文京区本郷一丁目24番１号			８階建
	面積	1,179.51㎡		建築時期	1987年12月
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		延床面積	5,652.18㎡
	建蔽率/容積率	80%／400%・500%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年３月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-23　**ONEST神田西福田町ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年３月30日
			取得価格		2,100,000,000円
土地	所在地	東京都千代田区神田西福田町４番２、４番８、４番９	建物	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
	（住居表示）	東京都千代田区神田西福田町４番地			８階建
	面積	298.35㎡		建築時期	1996年２月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,796.69㎡
	建蔽率/容積率	80%／600%・800%		用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年３月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-24　**ONEST錦糸町スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年９月24日
			取得価格		3,951,000,000円
土地	所在地	東京都墨田区江東橋二丁目18番１	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	東京都墨田区江東橋二丁目３番７号			地下１階付９階建
	面積	756.89㎡		建築時期	1992年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,659.78㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％		用途	事務所・居宅・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年９月30日
PM会社		株式会社ザイマックス			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-25　**リードシー千葉駅前ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年９月24日
			取得価格		4,475,000,000円
土地	所在地	千葉県千葉市中央区弁天町一丁目15番９、15番10、15番11、15番12、15番13	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
	（住居表示）	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番３号			地下１階付８階建
	面積	1,799.06㎡		建築時期	1997年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,954.60㎡
	建蔽率/容積率	80％／500％		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年９月30日
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-27　**ONEST箱崎ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年９月24日
			取得価格		1,771,000,000円
土地	所在地	東京都中央区日本橋箱崎町31番３	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都中央区日本橋箱崎町31番４号			９階建
	面積	333.22㎡		建築時期	1991年３月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,283.56㎡
	建蔽率/容積率	100％／700％		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年９月30日
PM会社		株式会社ザイマックス			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＴ-28　**ONEST東中野ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年９月24日
			取得価格		1,710,000,000円
土地	所在地	東京都中野区東中野四丁目56番５	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	東京都中野区東中野四丁目６番２号			10階建
	面積	285.41㎡（注１）		建築時期	1994年４月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,216.46㎡
	建蔽率/容積率	90％／400％（注２）		用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年９月30日
PM会社		株式会社ザイマックス			

（注１）本物件東側のセットバック部分（17.48㎡）は、建築基準法第42条第２項により私道とみなされる部分です。
（注２）本物件は、角地による緩和により、建蔽率の緩和を受けています。

特記事項
・建物完成後における都市計画道路の事業施工により敷地の一部が用地買収されたため、本件建物の容積率は、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています（いわゆる既存不適格）。したがって、将来の新築又は増改築の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

ＯＴ-29　**フィールド北参道**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2022年12月23日
			取得価格		3,750,000,000円
土地	所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目３番11、３番12、４番１、４番３、４番７	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目４番４号			６階建
	面積	1,316.28㎡（注１）		建築時期	2008年10月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,583.08㎡（注２）
	建蔽率/容積率	80%／500%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2032年12月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

（注１）本物件の西側、東側及び南側のセットバック部分（43.99㎡）は、建築基準法第42条第２項により私道とみなされる部分です。
（注２）附属建物の延床面積8.60㎡を除いて記載しています。

特記事項
・対象土地の一部（建物敷地外土地）について、隣地所有者との間で隣地所有者及びその指定した第三者が当該建物敷地外土地を無償で通行できること並びに建物敷地外土地に水道・ガス・電力・通信等の施設を無償で敷設することができることが合意されています。

ＯＴ-30　**ONEST飯田橋スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2026年３月19日
			取得価格		4,750,000,000円
土地	所在地	東京都新宿区神楽坂四丁目８番１、８番14、８番15	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	東京都新宿区神楽坂四丁目８番地１			地下１階付４階建
	面積	1,265.93㎡（注）		建築時期	1992年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,151.07㎡
	建蔽率/容積率	80%／500%		用途	事務所・保育所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年３月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

（注）本物件の北側隣接地のセットバック部分（約10㎡）は、建築基準法第42条第２項により私道とみなされる部分であり、東京都建築安全条例第２条により道路上に整備しなければならない部分が約１㎡含まれています。

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＯ－１　**ONEST新大阪スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		4,612,000,000円
土地	所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目５番４、５番18	建物	構造・階数	鉄骨造
	（住居表示）	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目５番36号			地下１階付12階建
	面積	1,750.77㎡		建築時期	1992年６月
	用途地域	商業地域		延床面積	13,624.65㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％（注）		用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		株式会社ザイマックス関西			

（注）本物件は、建築基準法第59条の２に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＯ－２　**ONEST京都烏丸スクエア**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		3,330,000,000円
土地	所在地	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番、蛸薬師通烏丸東入一蓮社町298番３、298番15、六角通烏丸東入堂之前町245番２	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番地			地下１階付８階建
	面積	1,834.50㎡		建築時期	1986年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	11,998.02㎡
	建蔽率/容積率	80％／700％		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

（注）2025年12月15日付で信託受益権の準共有持分を４回に分けて譲渡する売買契約を締結しており、2026年３月13日付で準共有持分10.0％を譲渡価格500百万円で譲渡しており、2027年２月26日付で準共有持分20.0％を譲渡価格1,000百万円で、2027年８月31日付で準共有持分25.0％を譲渡価格1,250百万円で、2027年９月30日付で準共有持分45.0％を譲渡価格2,250百万円で、それぞれ譲渡する予定です。

ＯＯ－３　ONEST名古屋錦スクエア

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2013年10月10日
			取得価格		2,381,000,000円
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目805番、806番、807番	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番６号			地下１階付８階建
	面積	1,280.62㎡		建築時期	1991年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,147.56㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年10月31日
PM会社		株式会社ザイマックス東海			

特記事項
・該当事項はありません。

ＯＯ－５　名古屋伏見スクエアビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2016年９月７日
			取得価格		3,849,600,000円
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目1311番、1312番、1313番１、1313番２、1313番３、1313番４	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号			地下２階付13階建
	面積	1,503.97㎡		建築時期	1987年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	12,995.90㎡
	建蔽率/容積率	80％／800％		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年７月31日
PM会社		株式会社ザイマックス東海			

特記事項
・該当事項はありません。

（注）2026年７月22日付で信託受益権の準共有持分を３回に分けて譲渡する売買契約を締結しており、2026年７月30日付で準共有持分20.0％を譲渡価格1,602百万円で譲渡しており、2027年２月26日付で準共有持分29.0％を譲渡価格2,322百万円で、2027年３月30日付で準共有持分51.0％を譲渡価格4,085百万円で、それぞれ譲渡する予定です。

ＯＯ－６　**大博多ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2017年10月25日
			取得価格		10,650,000,000円
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目179番、180番	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番１号			地下３階付14階建
	面積	2,892.76㎡		建築時期	1975年８月
	用途地域	商業地域		延床面積	30,427.88㎡
	建蔽率/容積率	100％／800％		用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2027年10月31日
PM会社		株式会社ザイマックス九州			

特記事項
・本物件の容積率は建築確認申請時に建築基準法上の容積率規定がなかったことに伴い、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています（いわゆる既存不適格）。したがって、将来の新築又は増改築の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 ・本物件は旧耐震基準に基づき建築されていますが、2014年に耐震工事を実施し、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第２項の規定に基づく認定を取得しています。

ＯＯ－７　**肥後橋センタービル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2018年９月21日
			取得価格		8,930,000,000円
土地	所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目91番	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
	（住居表示）	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目９番１号			地下２階付18階建
	面積	2,844.26㎡		建築時期	1977年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	24,556.71㎡
	建蔽率/容積率	100％／860％（注）		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2028年９月30日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

（注）本物件は、建築基準法第59条の２に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

特記事項
・本物件は、1977年９月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、本件建物につき、高層建築物構造評定を取得しており、2005年３月28日付で株式会社大林組が作成した「肥後橋センタービルの耐震性について」において、「昭和56年（1981年）に改正された現行「新耐震設計法」で設計された建築物と同等な耐震性を有するものと判断されます」との見解を得ています。

ＯＯ－８　**大同生命水戸ビル**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2021年９月24日
			取得価格		1,650,000,000円
土地	所在地	茨城県水戸市桜川一丁目１番３、１番４	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	茨城県水戸市桜川一丁目１番25号			地下１階付10階建
	面積	899.14㎡		建築時期	1989年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,332.76㎡（注）
	建蔽率/容積率	80%／600%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2031年９月30日
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			

（注）附属建物の延床面積21.36㎡を除いて記載しています。

特記事項
・該当事項はありません。

Ｈ-1　**コンフォートイン名古屋栄駅前**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権等	取得年月日		2025年３月21日
			取得価格		7,740,000,000円
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦三丁目1601番	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦三丁目16番30号			13階建
	面積	654.70㎡		建築時期	2014年３月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,186.54㎡（注２）
	建蔽率/容積率	80%／800%（注１）		用途	ホテル・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2033年６月30日
PM会社		ＪＬＬリテールマネジメント株式会社			

（注１）本物件は、地区計画基準容積率により、容積率の制限を受けています。

（注２）附属建物の延床面積51.17㎡を除いて記載しています。

特記事項
・該当事項はありません。

H-２　**カンデオホテルズ京都烏丸六角**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日		2025年12月18日
			取得価格		4,800,000,000円
土地	所在地	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根／鉄骨造陸屋根／木造かわらぶき
	（住居表示）	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番地			10階建／４階建／２階建
	面積	829.19㎡		建築時期	2021年３月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,063.95㎡
	建蔽率/容積率	80％／700％		用途	ホテル
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2035年12月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・資産の一部として京都市登録有形文化財（旧伴家住宅）を含みます。

H-３　**クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権等	取得年月日		2026年３月19日
			取得価格		4,020,000,000円
土地	所在地	北海道札幌市中央区南六条西三丁目１番11、１番46、１番47、１番48	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根／鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺
	（住居表示）	北海道札幌市中央区南六条西三丁目１番地11			地下１階付11階建／平家建
	面積	601.22㎡		建築時期	1991年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,582.13㎡
	建蔽率/容積率	80％／600％		用途	ホテル・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年３月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

H-４　クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権等	取得年月日		2026年３月19日
			取得価格		1,762,000,000円
土地	所在地	鹿児島県鹿児島市呉服町１番３、１番４、１番５	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	鹿児島県鹿児島市呉服町１番３号			地下１階付14階建
	面積	380.53㎡		建築時期	2008年２月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,662.10㎡
	建蔽率/容積率	80%／700%		用途	ホテル
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年３月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

H-５　クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権等	取得年月日		2026年３月19日
			取得価格		4,184,000,000円
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目179番１、179番２、179番３	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根
	（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目９番29号			９階建
	面積	456.78㎡		建築時期	2019年８月
	用途地域	商業地域		延床面積	1,706.74㎡（注）
	建蔽率/容積率	80%／500%・400%		用途	ホテル・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年３月31日
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			

（注）附属建物の延床面積3.49㎡を除いて記載しています。

特記事項
・該当事項はありません。

H-6　**ザ エディスターホテル成田**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権等	取得年月日		2026年３月19日
			取得価格		4,770,000,000円
土地	所在地	千葉県成田市東町160番２、167番、168番１、168番７、168番９、168番11、168番13、168番14、169番５、169番21	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	（住居表示）	千葉県成田市東町160番地２			地下１階付７階建
	面積	3,338.51㎡		建築時期	1992年２月
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	7,794.50㎡
	建蔽率/容積率	60%／200%		用途	ホテル
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年３月31日
PM会社		ＪＬＬリテールマネジメント株式会社			

特記事項
・本物件の用途地域が、本物件の完成後に住居地域から第一種住居地域に変更されており、本物件は床面積3,000㎡を超えていることから、現行基準を満たさない、いわゆる既存不適格となっています。したがって、将来の新築又は増改築の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

H-7　**ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城**

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権等	取得年月日		2026年３月19日
			取得価格		10,460,000,000円
土地	所在地	沖縄県那覇市首里山川町一丁目118番２、126番、132番１、132番３、132番４、132番５、132番６、132番７、133番１、135番１、135番２、135番３、135番４、135番５／105番、111番、116番、118番、119番、121番、125番２、128番、129番、129番１、130番	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根／軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき／鉄骨造スレート葺／鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
	（住居表示）	沖縄県那覇市首里山川町一丁目118番地			地下１階付22階建／平家建／２階建／２階建
	面積	27,811.70㎡（注１）		建築時期	1973年８月新築、1990年10月増築
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第二種住居地域		延床面積	27,926.86㎡（注２）
	建蔽率/容積率	50%／100%・60%／200%		用途	ホテル／事務所／集会所／倉庫
	所有形態	所有権／借地権（地上権、賃借権）		所有形態	所有権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	信託期間満了日		2036年３月31日
PM会社		ＪＬＬリテールマネジメント株式会社			

（注１）本物件のうちの一部（約9.24㎡）は建築基準法第42条第１項第５号道路に供されています。また、本物件の北側隣接地の通路部分と一体使用となっている箇所があります。土地面積のうち所有権の対象土地：5,404.00㎡、地上権及び賃借権の対象面積：22,407.70㎡となっています。

（注２）附属建物の延床面積8.03㎡を除いて記載しています。

特記事項
・本物件は、2026年１月26日時点でその過半が第一種低層住居専用地域に指定されているため、建築基準法の規定により現在はホテルを用途とする建築物は建築できなくなっており、いわゆる既存不適格となっています。 ・本物件は旧耐震基準に基づき建築されていますが、耐震診断の結果、大地震時に被害を受ける可能性が大きいと判定されたＡ棟については、2008年に耐震改修工事を実施し、現在は「大地震時に倒壊または崩壊する危険性が低い」（Is値1.04）と評価されています。 ・本投資法人が2026年中に信託受益権を譲渡する場合には、ヒルトン・ワールドワイド・マネージ・リミテッドの事前の書面による承諾が必要とされています。

（カ）個別物件の収益状況

2026年８月31日現在における本投資法人が保有する個別物件の収益状況は以下のとおりです。

物件番号		ＯＴ-２	ＯＴ-３	ＯＴ-５	ＯＴ-７	ＯＴ-13	ＯＴ-14	ＯＴ-15
物件名称		ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	ONEST中野ビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル
取得年月日		2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年９月７日	2016年９月７日
取得価格	取得価格(百万円)	7,350	3,264	3,110	2,880	730	7,500	2,700
	構成比率	4.9%	2.2%	2.1%	1.9%	0.5%	5.0%	1.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	6,039	2,971	3,015	2,824	712	7,351	2,749
	期末評価額(百万円)	9,850	4,250	3,920	3,520	939	9,360	3,170
	構成比率	5.7%	2.4%	2.3%	2.0%	0.5%	5.4%	1.8%
賃貸借情報	テナント総数	30	21	11	7	18	8	11
	賃貸可能面積(㎡)	5,257.13	5,616.11	4,183.52	3,117.01	2,751.04	7,579.15	2,953.93
	賃貸面積(㎡)	5,257.13	5,616.11	4,183.52	3,117.01	2,575.03	7,579.15	2,953.93
	稼働率　2026年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%	100.0%
	2026年２月末日	99.1%	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2025年８月末日	100.0%	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2025年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2024年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2024年２月末日	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年８月末日	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%	100.0%
	2023年２月末日	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年８月末日	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年２月末日	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	97.1%	96.6%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	224,367	153,624	130,930	118,393	43,146	262,987	96,261
	賃貸事業収入	211,715	141,183	116,557	107,850	39,422	245,646	89,225
	その他賃貸事業収入	12,652	12,440	14,373	10,542	3,723	17,341	7,035
	②不動産賃貸事業費用(千円)	35,166	50,286	38,209	30,723	29,111	50,665	24,144
	管理業務費	12,627	15,763	10,605	8,658	7,968	14,203	6,826
	水道光熱費	9,711	11,708	9,274	7,133	5,619	15,234	7,463
	公租公課	9,404	11,684	13,063	9,038	4,584	17,660	8,561
	損害保険料	403	437	280	222	183	511	199
	修繕費	3,018	10,192	4,486	5,171	10,255	2,655	593
	その他	－	500	500	500	500	400	500
	③賃貸ＮＯＩ(千円)	189,201	103,338	92,721	87,669	14,034	212,322	72,116
	④減価償却費(千円)	27,804	27,119	15,970	15,635	8,051	33,690	10,346
	⑤不動産賃貸事業損益(③－④)(千円)	161,397	76,218	76,750	72,033	5,982	178,631	61,770
	⑥資本的支出(千円)	19,809	10,387	837	5,282	19,947	6,462	2,272
	⑦賃貸ＮＣＦ(③－⑥)(千円)	169,392	92,950	91,883	82,387	△5,913	205,859	69,844

物件番号		ＯＴ-16	ＯＴ-17	ＯＴ-18	ＯＴ-19	ＯＴ-20	ＯＴ-21	ＯＴ-23
物件名称		ONEST 大宮吉敷町 ビル	ONEST池袋 イースト ビル	クレシェン ドビル	東京パーク サイドビル	ONEST 西五反田 スクエア	ONEST本郷 スクエア	ONEST神田 西福田町 ビル
取得年月日		2017年 10月25日	2017年 10月25日	2018年 ９月３日	2018年 ９月21日	2019年 10月31日	2021年 ３月30日	2021年 ３月30日
取得価格	取得価格(百万円)	3,000	2,200	2,466	10,450	4,500	5,406	2,100
	構成比率	2.0%	1.5%	1.6%	6.9%	3.0%	3.6%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,110	2,184	2,552	10,461	4,696	5,407	2,148
	期末評価額(百万円)	3,850	2,340	2,670	11,900	4,740	5,300	2,300
	構成比率	2.2%	1.3%	1.5%	6.8%	2.7%	3.0%	1.3%
賃貸借情報	テナント総数	20	7	32	15	11	7	7
	賃貸可能面積(㎡)	3,523.51	2,677.80	4,216.89	12,920.17	4,248.63	4,454.15	1,695.77
	賃貸面積(㎡)	3,523.51	2,677.80	4,216.89	12,303.32	4,248.63	4,454.15	1,559.25
	稼働率　2026年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	91.9%
	2026年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	92.9%	100.0%	91.9%
	2025年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2025年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2024年８月末日	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	82.5%	100.0%	100.0%
	2024年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年８月末日	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2023年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年８月末日	85.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2022年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	86.5%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	123,352	76,853	97,039	350,679	123,510	138,709	50,233
	賃貸事業収入	112,548	69,996	85,579	311,849	114,658	130,413	45,336
	その他賃貸事業収入	10,803	6,856	11,460	38,830	8,851	8,296	4,897
	②不動産賃貸事業費用(千円)	29,466	23,870	33,604	93,602	33,796	32,737	15,679
	管理業務費	10,017	9,270	11,525	31,683	11,096	8,004	6,054
	水道光熱費	7,914	4,564	9,689	36,471	9,470	9,951	3,577
	公租公課	7,908	5,331	8,006	19,737	11,418	11,497	4,788
	損害保険料	314	177	263	1,057	404	279	88
	修繕費	2,861	4,027	3,619	4,003	906	2,504	670
	その他	450	500	500	650	500	500	500
	③賃貸ＮＯＩ(千円)	93,886	52,983	63,435	257,077	89,713	105,971	34,553
	④減価償却費(千円)	20,586	8,015	11,140	41,878	14,805	10,103	5,506
	⑤不動産賃貸事業損益(③－④)(千円)	73,299	44,967	52,295	215,198	74,908	95,868	29,046
	⑥資本的支出(千円)	2,896	12,241	5,024	12,010	9,962	2,835	7,349
	⑦賃貸ＮＣＦ(③－⑥)(千円)	90,989	40,741	58,411	245,066	79,751	103,135	27,203

物件番号		ＯＴ-24	ＯＴ-25	ＯＴ-27	ＯＴ-28	ＯＴ-29	ＯＴ-30	ＯＯ-１
物件名称		ONEST 錦糸町 スクエア	リードシー 千葉駅前 ビル	ONEST 箱崎ビル	ONEST 東中野ビル	フィールド 北参道	ONEST 飯田橋 スクエア	ONEST 新大阪 スクエア
取得年月日		2021年 ９月24日	2021年 ９月24日	2021年 ９月24日	2021年 ９月24日	2022年 12月23日	2026年 ３月19日	2013年 10月10日
取得価格	取得価格(百万円)	3,951	4,475	1,771	1,710	3,750	4,750	4,612
	構成比率	2.6%	3.0%	1.2%	1.1%	2.5%	3.1%	3.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,986	4,514	1,812	1,746	3,821	4,787	4,277
	期末評価額(百万円)	4,230	4,470	1,820	1,860	4,050	5,010	6,770
	構成比率	2.4%	2.6%	1.0%	1.1%	2.3%	2.9%	3.9%
賃貸借情報	テナント総数	7	17	6	8	4	6	29
	賃貸可能面積(㎡)	3,910.34	6,068.42	1,773.20	2,040.28	1,872.50	2,863.61	9,437.82
	賃貸面積(㎡)	3,384.55	6,068.42	1,555.85	2,040.28	1,872.50	2,863.61	9,437.82
	稼働率　2026年８月末日	86.6%	100.0%	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2026年２月末日	86.6%	100.0%	77.6%	100.0%	100.0%	－	100.0%
	2025年８月末日	86.6%	100.0%	77.6%	100.0%	100.0%	－	100.0%
	2025年２月末日	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	100.0%
	2024年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	95.3%
	2024年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	100.0%
	2023年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	100.0%
	2023年２月末日	86.6%	100.0%	100.0%	89.7%	100.0%	－	85.8%
	2022年８月末日	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	－	－	95.3%
	2022年２月末日	74.9%	93.0%	100.0%	100.0%	－	－	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	166	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	87,239	180,679	42,879	52,864	91,013	88,913	233,826
	賃貸事業収入	78,639	152,199	35,481	45,323	85,302	82,694	209,636
	その他賃貸事業収入	8,600	28,480	7,398	7,540	5,710	6,218	24,190
	②不動産賃貸事業費用(千円)	25,881	61,432	23,018	14,000	23,729	25,851	80,081
	管理業務費	6,579	20,219	5,471	4,861	7,221	13,300	21,275
	水道光熱費	6,264	20,169	5,602	4,928	6,546	6,944	23,277
	公租公課	5,551	13,614	4,069	2,780	8,231	44	16,129
	損害保険料	209	467	115	96	140	223	619
	修繕費	6,776	6,462	7,260	833	1,090	4,794	18,279
	その他	500	500	500	500	500	543	500
	③賃貸ＮＯＩ(千円)	61,358	119,247	19,860	38,863	67,283	63,062	153,744
	④減価償却費(千円)	8,855	24,058	4,366	6,652	11,854	4,706	47,708
	⑤不動産賃貸事業損益(③－④)(千円)	52,502	95,188	15,494	32,211	55,429	58,355	106,035
	⑥資本的支出(千円)	6,310	12,302	45,178	－	9,761	1,134	70,642
	⑦賃貸ＮＣＦ(③－⑥)(千円)	55,047	106,944	△25,317	38,863	57,522	61,927	83,101

物件番号		ＯＯ－２	ＯＯ－３	ＯＯ－５	ＯＯ－６	ＯＯ－７	ＯＯ－８	H－１
物件名称		ONEST 京都烏丸 スクエア （注１）	ONEST 名古屋錦 スクエア	名古屋伏見 スクエア ビル （注２）	大博多ビル	肥後橋 センター ビル	大同生命 水戸ビル	コンフォート トイン 名古屋栄駅 前 （注３）
取得年月日		2013年 10月10日	2013年 10月10日	2016年 ９月７日	2017年 10月25日	2018年 ９月21日	2021年 ９月24日	2025年 ３月21日
取得価格	取得価格(百万円)	3,330	2,381	3,849	10,650	8,930	1,650	7,740
	構成比率	2.2%	1.6%	2.5%	7.0%	5.9%	1.1%	5.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,434	2,160	3,794	10,894	9,669	1,740	7,735
	期末評価額(百万円)	3,730	3,810	4,560	11,400	11,600	1,860	8,390
	構成比率	2.1%	2.2%	2.6%	6.5%	6.7%	1.1%	4.8%
賃貸借情報	テナント総数	9	7	40	60	63	20	1
	賃貸可能面積(㎡)	7,993.86	5,801.80	6,728.02	15,462.19	15,868.55	3,710.23	5,186.54
	賃貸面積(㎡)	7,340.84	5,801.80	6,643.35	15,352.93	15,807.09	3,710.23	5,186.54
	稼働率　2026年８月末日	91.8%	100.0%	98.7%	99.3%	99.6%	100.0%	100.0%
	2026年２月末日	91.8%	100.0%	97.9%	99.9%	99.6%	100.0%	100.0%
	2025年８月末日	91.8%	90.5%	99.1%	99.5%	99.6%	100.0%	100.0%
	2025年２月末日	100.0%	73.9%	100.0%	96.9%	99.6%	98.5%	－
	2024年８月末日	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	90.8%	－
	2024年２月末日	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	90.9%	－
	2023年８月末日	100.0%	100.0%	98.6%	99.9%	100.0%	92.4%	－
	2023年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	99.1%	87.0%	－
	2022年８月末日	100.0%	100.0%	99.2%	99.6%	100.0%	94.0%	－
	2022年２月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	96.8%	－
損益情報	運用日数	184	184	184	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	171,881	161,575	200,107	482,033	398,628	77,510	（非開示）
	賃貸事業収入	159,006	146,506	183,834	436,981	359,322	70,862	
	その他賃貸事業収入	12,875	15,069	16,273	45,051	39,305	6,648	
	②不動産賃貸事業費用(千円)	77,528	38,778	62,800	194,781	141,385	23,867	
	管理業務費	24,153	11,425	18,995	48,470	37,306	8,848	
	水道光熱費	16,299	11,370	16,352	56,237	46,208	5,944	
	公租公課	34,640	11,736	22,587	78,228	36,617	4,803	
	損害保険料	607	402	603	1,436	1,239	288	
	修繕費	1,287	3,343	3,849	9,759	19,363	3,482	
	その他	539	500	411	650	650	500	
	③賃貸ＮＯＩ(千円)	94,353	122,797	137,306	287,251	257,242	53,642	170,940
	④減価償却費(千円)	33,675	24,849	23,760	57,625	65,169	16,643	27,339
	⑤不動産賃貸事業損益(③－④)(千円)	60,677	97,947	113,546	229,626	192,073	36,999	143,601
	⑥資本的支出(千円)	22,260	11,833	10,219	51,676	128,395	17,376	－
	⑦賃貸ＮＣＦ(③－⑥)(千円)	72,092	110,963	127,087	235,575	128,846	36,266	170,940

物件番号		H-２	H-３	H-４	H-５	H-６	H-７	合計
物件名称		カンデオホテルズ京都烏丸六角（注３）	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	ザ エディスターホテル成田	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城（注３）	
取得年月日		2025年12月18日	2026年３月19日	2026年３月19日	2026年３月19日	2026年３月19日	2026年３月19日	
取得価格	取得価格(百万円)	4,800	4,020	1,762	4,184	4,770	10,460	151,201
	構成比率	3.2%	2.7%	1.2%	2.8%	3.2%	6.9%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,831	4,063	1,795	4,222	4,778	10,460	150,753
	期末評価額(百万円)	5,110	4,150	1,980	4,300	5,240	11,700	174,149
	構成比率	2.9%	2.4%	1.1%	2.5%	3.0%	6.7%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	1	488
	賃貸可能面積(㎡)	3,454.06	3,583.74	2,662.51	1,706.74	7,794.50	27,934.89	201,048.61
	賃貸面積(㎡)	3,454.06	3,583.74	2,662.51	1,706.74	7,794.50	27,934.89	198,467.68
	稼働率 2026年８月末日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%
	2026年２月末日	100.0%	－	－	－	－	－	97.3%
	2025年８月末日	－	－	－	－	－	－	98.3%
	2025年２月末日	－	－	－	－	－	－	98.4%
	2024年８月末日	－	－	－	－	－	－	98.2%
	2024年２月末日	－	－	－	－	－	－	98.7%
	2023年８月末日	－	－	－	－	－	－	98.9%
	2023年２月末日	－	－	－	－	－	－	97.9%
	2022年８月末日	－	－	－	－	－	－	98.3%
	2022年２月末日	－	－	－	－	－	－	97.6%
損益情報	運用日数	184	166	166	166	166	166	－
	①不動産賃貸事業収益(千円)	（非開示）	70,082	24,603	61,444	89,348	（非開示）	4,948,252
	賃貸事業収入		70,082	24,116	61,444	89,348		4,540,167
	その他賃貸事業収入		－	487	－	－		408,085
	②不動産賃貸事業費用(千円)		7,378	6,058	1,944	3,585		1,409,892
	管理業務費		1,314	1,312	1,126	1,303		402,410
	水道光熱費		－	－	－	－		390,309
	公租公課		－	－	－	－		409,603
	損害保険料		189	134	98	443		14,185
	修繕費		5,421	4,158	267	1,385		159,750
	その他		452	452	452	452		33,632
	③賃貸ＮＯＩ(千円)	93,489	62,703	18,544	59,499	85,762	102,377	3,538,360
	④減価償却費(千円)	19,948	19,706	18,146	20,630	33,107	68,554	788,016
	⑤不動産賃貸事業損益(③－④)(千円)	73,541	42,996	398	38,869	52,655	33,822	2,750,344
	⑥資本的支出(千円)	－	8,547	18,500	3,090	344	3,311	538,209
	⑦賃貸ＮＣＦ(③－⑥)(千円)	93,489	54,155	44	56,409	85,418	99,065	3,000,151

（注１）ONEST京都烏丸スクエアについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じた面積を小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注２）名古屋伏見スクエアビルについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、信託受益権の準共有持分割合（80.0%）を乗じた面積を小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注３）コンフォートイン名古屋栄駅前、カンデオホテルズ京都烏丸六角及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城は、賃借人より個別賃料等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

（キ）資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第27期（2027年２月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ザ エディスター ホテル成田	千葉県 成田市	リブランド工事	自 2026年８月31日 至 2027年２月20日	200,000	－	－
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	特高受変電設備改修工事（７/９期）	自 2026年９月１日 至 2027年２月28日	84,789	－	－
ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	沖縄県 那覇市	リブランド看板改修工事	自 2026年11月１日 至 2027年１月31日	63,832	－	－
OKINAWA GRAND MER RESORT（注）	沖縄県 沖縄市	冷却水ポンプ更新工事、チリングユニット更新工事、冷水ポンプ更新工事	自 2026年12月１日 至 2027年２月28日	54,035	－	－
ONEST飯田橋スクエア	東京都 新宿区	エレベーター更新工事	自 2026年５月１日 至 2027年１月31日	47,015	－	－
ONEST名古屋錦スクエア	愛知県 名古屋市	個別空調更新工事（１/９期）	自 2026年10月１日 至 2026年11月30日	41,036	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	立体駐車場保全工事	自 2026年11月１日 至 2027年１月31日	40,768	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	中央監視システム更新工事	自 2026年７月31日 至 2027年２月28日	39,859	－	－
ONEST横浜西口ビル	神奈川県 横浜市	全館空調機器更新工事（１/３期）	自 2026年６月１日 至 2026年11月30日	38,077	－	－
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン（個別空調）更新工事（４/10期）	自 2026年10月１日 至 2026年11月30日	34,845	－	－
ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	沖縄県 那覇市	空調機オーバーホール工事	自 2026年12月１日 至 2027年２月28日	23,230	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	屋上防水改修工事	自 2026年10月１日 至 2026年12月30日	21,861	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	エレベーター更新工事（１/２期）	自 2026年10月１日 至 2026年12月31日	21,406	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	受変電設備更新工事	自 2026年11月１日 至 2027年１月31日	18,679	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	駐車場出入口扉駆動装置更新工事	自 2027年１月１日 至 2027年１月29日	18,225	－	－
大博多ビル	福岡県 福岡市	特高受変電設備更新工事（５/６期）	自 2026年９月１日 至 2027年２月28日	15,907	－	－
東京パークサイドビル	東京都 江東区	照明LED化工事	自 2026年12月１日 至 2027年２月28日	11,977	－	－
ONEST新大阪スクエア	大阪府 大阪市	FCU更新工事	自 2026年９月１日 至 2027年１月１日	10,100	－	－

（注）OKINAWA GRAND MER RESORTは2026年９月30日付で取得しました。

b. 期中の資本的支出

当期（2026年８月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で538,209千円であり、修繕費に計上した159,750千円と合わせ、合計697,959千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（千円）
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	特高受変電設備改修工事 （６/９期）	自 2026年３月１日 至 2026年８月25日	58,998
ONEST箱崎ビル	東京都 中央区	２階セットアップ及び共用部 内装工事	自 2026年５月１日 至 2026年８月10日	42,520
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン （個別空調）更新工事 （３/10期）	自 2026年４月１日 至 2026年５月25日	29,790
大博多ビル	福岡県 福岡市	泡消火設備改修工事	自 2026年７月１日 至 2026年８月10日	29,711
クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	鹿児島県 鹿児島市	空調更新工事	自 2026年６月１日 至 2026年８月３日	15,451
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	スプリンクラー設備アラーム弁 更新	自 2026年８月１日 至 2026年８月20日	13,407
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	スプリンクラー設備ポンプ交換	自 2026年８月１日 至 2026年８月25日	11,516
その他				336,813
合計				538,209

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第26期の直近６計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）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）
2024年２月29日 （第21期）	134,718 (132,922)	61,123 (59,327)	227,674 (220,983)
2024年８月31日 （第22期）	134,950 (133,115)	61,162 (59,327)	227,818 (220,983)
2025年２月28日 （第23期）	135,613 (133,675)	61,457 (59,519)	76,305 (73,900)
2025年８月31日 （第24期）	135,376 (133,140)	61,996 (59,760)	76,975 (74,199)
2026年２月28日 （第25期）	134,898 (132,976)	61,682 (59,760)	76,585 (74,199)
2026年８月31日 （第26期）	163,903 (161,417)	75,353 (72,867)	77,391 (74,838)

（注１）括弧内の数値は、分配落後の金額です。

（注２）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

（注３）2025年８月31日を分割基準日とし2025年９月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による分割を行いました。１口当たり純資産額については、第23期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

	回次 決算年月	第21期 2024年２月	第22期 2024年８月	第23期 2025年２月	第24期 2025年８月	第25期 2026年２月	第26期 2026年８月
計算期間別最高・最低投資口価格	最高（円）	273,100	274,600	252,000	277,100（注２） 90,000（注３）	92,900	90,600
	最低（円）	250,100	247,200	220,800	232,900（注２） 89,800（注３）	87,400	72,800

	月別	2025年 ９月	2025年 10月	2025年 11月	2025年 12月	2026年 １月	2026年 ２月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	90,600	90,200	92,500	91,300	92,900	92,600
	最低（円）	87,600	87,400	89,300	88,100	90,100	90,000

	月別	2026年 ３月	2026年 ４月	2026年 ５月	2026年 ６月	2026年 ７月	2026年 ８月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	90,600	82,100	77,800	75,100	80,800	78,300
	最低（円）	78,800	78,100	75,400	72,800	74,000	74,800

（注１）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。

（注２）2025年９月１日を効力発生日とする投資口１口につき３口の割合による投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2025年８月27日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。

（注３）2025年９月１日を効力発生日とする投資口１口につき３口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間（2025年８月28日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

②【分配の推移】

第26期の直近６計算期間における本投資法人の分配総額及び投資口１口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間		分配総額（百万円）	１口当たりの利益分配金（円）	１口当たりの利益超過分配金（円）
第21期	自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	1,796	6,691	－
第22期	自　2024年３月１日 至　2024年８月31日	1,834	6,835	－
第23期	自　2024年９月１日 至　2025年２月28日	1,937	7,217	－
第24期	自　2025年３月１日 至　2025年８月31日	2,236	8,329	－
第25期	自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	1,921	2,386	－
第26期	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	2,485	2,553	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第26期の直近６計算期間における本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（％）（注）
第21期	自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	2.9　(5.9)
第22期	自　2024年３月１日 至　2024年８月31日	3.0　(6.0)
第23期	自　2024年９月１日 至　2025年２月28日	3.5　(7.0)
第24期	自　2025年３月１日 至　2025年８月31日	4.0　(8.0)
第25期	自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	3.1　(6.3)
第26期	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	3.6　(7.2)

（注）括弧内の数値は年換算した数値です。年換算する場合において、１年を365日とし、第21期営業期間を182日、第22期営業期間を184日、第23期営業期間を181日、第24期営業期間を184日、第25期営業期間を181日、第26期営業期間を184日として、年換算値を計算しています。なお、第21期営業期間は１年を366日として年換算値を計算しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2013年６月20日	設立企画人（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（現：みずほリートマネジメント株式会社））による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年６月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年７月８日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年７月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第85号）
2013年10月９日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2017年６月１日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更

２【役員の状況】

（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	久米　克也	2004年４月	物産不動産株式会社（現：三井物産都市開発株式会社）入社	－
		2012年12月	常和ホールディングス株式会社（現：ユニゾホールディングス株式会社）入社	
		2013年12月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 入社	
		2019年４月	みずほリアルティOne株式会社 入社	
			みずほ不動産投資顧問株式会社 出向	
		2020年７月	同　アセットマネジメント部　第一チーム次長	
		2022年10月	同　アセットマネジメント部　第二チーム次長	
		2025年10月	みずほリートマネジメント株式会社 出向 投資運用第一部 副部長	
		2025年12月	同　投資運用第一部長	
		2026年２月	本投資法人　執行役員（現任）	
		2026年６月	みずほリートマネジメント株式会社　投資運用第一部長　兼　投資情報開発部長（現任）	
監督役員	大森　斉貴	1994年４月	アクタス監査法人（現：太陽有限責任監査法人）入所	－
		1998年７月	公認会計士登録	
		2000年２月	大森公認会計士事務所開業（現任）	
		2005年５月	税理士法人レクス会計事務所　代表社員（現任）	
		2016年４月	事業再生研究機構　税務問題委員（現任）	
		2017年11月	レクス監査法人　代表社員（現任）	
		2019年４月	一般社団法人事業再生実務家協会　常議員・執行委員（現任）	
		2019年６月	本投資法人　監督役員（現任）	
		2022年５月	事業再生研究機構　理事（現任）	
		2024年６月	一般社団法人事業再生実務家協会　理事（現任）	
監督役員	古川　和典	1989年４月	三菱信託銀行株式会社（現：三菱UFJ信託銀行株式会社）入社	－
		2004年12月	弁護士登録（東京弁護士会）	
			シティユーワ法律事務所　入所	
		2016年１月	シティユーワ法律事務所　パートナー（現任）	
		2023年２月	アステナホールディングス株式会社　監査役（現任）	
		2023年６月	本投資法人　監督役員（現任）	
		2023年12月	UTLホールディングス株式会社　監査役（現任）	

（注１）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、2026年２月27日開催の投資主総会において、2026年２月27日付で補欠執行役員として中山利明及び門倉基が選任されています。執行役員への就任の優先順位は、中山利明を第一順位、門倉基を第二順位とします。

（注２）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、2025年５月27日開催の投資主総会において、補欠監督役員として森田豪丈が選任されています。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、２年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項但書）。

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

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、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

規約の変更手続については、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」をご覧下さい。

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

出資の状況及びその他の重要事実については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書提出日現在、訴訟事件その他本投資法人に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】

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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

本投資口は2013年10月９日に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することができます。また、東京証券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

１口当たり純資産額は、本投資法人の純資産額をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②ないし④のとおりとする他（規約第33条）、投信法、投資法人の計算に関する規則、資産運用業協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従います。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、資産運用業協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第33条第１項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第29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、他の算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第１項第２号③に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が（ア）に掲げる資産の場合は、（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権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29条第１項第２号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が（ア）に掲げる資産の場合は、（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産匿名組合出資持分（規約第29条第１項第２号⑤に定めるもの）

不動産匿名組合出資持分については、取得価額に匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を加減した価額をもって評価します。

（オ）信託財産を主として不動産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29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（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第29条第１項第３号、第２項第４号及び第７号に定めるもの）

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、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、取得原価にて評価します。

（キ）金銭債権（規約第29条第２項第３号及び第６号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額とします。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、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（ク）信託財産を主として規約第29条第２項第１号ないし第４号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及びかか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する金銭の信託の受益権（規約第29条第２項第５号に定めるもの）

信託財産の構成資産が本項（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（規約第29条第２項第８号に定めるもの）

信託財産である不動産関連ローン等金銭債権について（キ）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。

（コ）デリバティブ取引にかかる権利（規約第29条第２項第９号に定めるもの）

a．デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

b．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・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記a.にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（サ）その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、資産運用業協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、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33条第２項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は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上記（ア）に掲げる資産の場合は上記（ア）に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（上記②（コ）b．に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

上記②（コ）a．に定める価額

④　算定方法の継続適用

資産評価の基準日は、本投資法人の各営業期間の末日としますが、規約第29条第１項第３号又は第29条第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、毎月末日とします（規約第33条第３項）。

⑤　公表方法

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供される他、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人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34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③規約の変更に関する手続」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

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口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます（規約第６条第３項）。

なお、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）。

（ア）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散事由

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）。

（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
（イ）投資主総会の決議
（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（エ）破産手続開始の決定
（オ）解散を命ずる裁判
（カ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更に関する手続

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／⑤議決権」をご参照下さい。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、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内容変更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。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a．契約期間

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を生ずるものとし、契約期間は、効力発生日から１年間です。また、契約期間の満了の６ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、当該契約は、従前と同一の契約条件にて、１年間延長されるものとし、その後も同様です。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人は、本資産運用会社に対し、６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意（本投資法人は投資主総会の承認又はやむを得ない事由がある場合としての内閣総理大臣の許可を前提とします。）を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の規定にかかわらず、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当該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、又は職務を怠ったとき

(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とき

（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、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

(a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

c．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

e．権限の再委託に関する事項

本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に再委託することはできないものとされています。また、本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に再委託することができないものとされています。

本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得て委託業務の一部を第三者に再委託した場合でも、資産運用委託契約に定める義務を免れるものではなく、当該第三者による業務の遂行について、当該第三者と連帯して本投資法人に対して責任を負うものとされています。

（イ）投資主名簿管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務委託契約

a．契約期間

投資口事務委託契約は、2017年５月24日から効力を生じています。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）投資口事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(a) 本投資法人及び投資主名簿管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、投資口事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿管理人が合意して指定した日に終了します。

(b) 本投資法人又は投資主名簿管理人のいずれか一方が投資口事務委託契約に違反し、投資口事務委託契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、投資口事務委託契約は催告してから30日間の経過後に解除することができます。

(c) 本投資法人又は投資主名簿管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口事務委託契約を直ちに解除することができます。

(d) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿管理人は投資口事務委託契約を直ちに解除することができます。

（ⅱ）本投資法人及び投資主名簿管理人のいずれか一方の当事者が下記各号のいずれかに該当（自社並びに自社の取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）し、又は下記各号の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務委託契約は終了するものとします。

記

本投資法人及び投資主名簿管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の取締役、執行役及び監査役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、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
(f) その他前各号に準ずる者

c．契約の内容の変更に関する事項

（ⅰ）投資口事務委託契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿管理人の合意により、これを変更することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の変更にあたっては、本投資法人の規約、法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法

投資口事務委託契約が解約され、投資主名簿管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ウ）会計事務等及び機関運営に関する一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a. 契約期間

委託期間は、2018年３月１日から６年間とします。但し、かかる委任期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、一般事務委託契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に５年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の委任期間の満了をもって一般事務委託契約は終了します。

b. 契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は一般事務受託者が書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約は本投資法人又は一般事務受託者が合意により指定した日に終了します。

（ⅱ）本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、又は違反する惧れがあり、一般事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合であって、相手方が書面によってその是正を求める催告をしてから30日間以内に同違反が是正されない場合。この場合、一般事務委託契約は同催告の到達から30日間の経過後に文書による通知により解除することができ、当該解除をもって一般事務委託契約は終了します。

（ⅲ）本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約を直ちに文書による通知により解除することができ、当該解除をもって一般事務委託契約は終了します。

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。

d. 契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解除され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（投資法人債に係る財務代理等）（株式会社みずほ銀行）との間の財務代理契約

a. 契約期間

契約期間の定めはありません。

b. 契約期間中の解約に関する事項

解約に関する定めはありません。

c. 契約の内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び一般事務受託者（財務代理）は相互にこれに関する協定をすることとしています。

d. 契約の変更の開示方法

財務代理契約が解除され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（オ）資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管業務の委託期間は、2017年９月１日から５年間とします。但し、かかる委託期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、資産保管業務委託契約の委託期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に５年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の委託期間の満了をもって資産保管業務委託契約は終了します。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合には、資産保管業務委託契約は本投資法人又は資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し、資産保管業務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反があることを通知してから30日間以内に当該違反をした当事者が当該違反を是正しない場合には、資産保管業務委託契約は当該通知が相手方に到着してから30日間の経過後に解除することができます。

（ⅲ）上記（ⅰ）及び（ⅱ）にかかわらず、以下の（a）及び（b）に掲げる場合には、何らの催告を要せずして資産保管業務委託契約を解除することができます。

（a）本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（b）本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ⅳ）本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができます。

（a）下記の確約に反する事実が判明したとき。

（b）資産保管業務委託契約締結後に自ら又は役員が下記に定義する反社会的勢力に該当したとき。

記

本投資法人及び資産保管会社はそれぞれ、現在、自社並びに自社の取締役、執行役及び監査役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）自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

（b）自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

（c）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

（d）自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

② 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

③ 法的な責任を超えた不当な要求行為

④ その他前①～③に準ずる行為

c．契約の内容の変更に関する事項

（ⅰ）本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管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。

（ⅱ）資産保管業務委託契約に基づき保管規程又は付随規程を定めた場合において、資産保管会社が資産保管業務を行うにあたり保管規程又は付随規程に定める資産保管業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

（カ）会計監査人（EY新日本有限責任監査法人）

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第23条）。但し、本投資法人設立の際に選任されたとみなされる場合を除きます（投信法第72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、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第24条）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、電子公告により行います。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告を行うことができない場合には、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

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

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（ア）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）上記（ア）から（ウ）までに掲げるものの他、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

a．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（２）利害関係人等との取引についての投資法人の役員会の承認

資産運用会社は、登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券又は不動産の取得、譲渡又は賃借の取引（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の２第１項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第２項）。

（３）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本（３）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（４）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託
⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（５）特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本（５）において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（但し、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第１項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条第１項に定められた指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（但し、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第２項）。

（６）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、本資産運用会社と一定の関係を有する者との取引に関しては、法令上の問題点がないかのみならず、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義した上で、下記②及び③に記載するような定めをおいています。

自主ルール上の利害関係者

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
（イ）本資産運用会社の株主
（ウ）上記（ア）及び（イ）の他、投信法第201条第１項に定める利害関係人等
（エ）本資産運用会社、MONE、MREM又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人

（オ）本資産運用会社、MONE、MREM又はみずほ信託銀行株式会社にアセット・マネジメント業務を委託している法人
（カ）本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人
（キ）上記（ア）から（カ）に規定する者の他、利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方としてコンプライアンス・オフィサーが指定する者

② 手続

利害関係者との間で下記③記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。なお、下記③記載の取引のうち、（a）当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額（売買代金及び委託報酬を含むがこれらに限られません。但し、賃料を除きます。）が1,000万円未満（継続性のある取引の場合は１取引期間当たりの金額で判断します。）の場合、（b）利害関係者との賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約を締結している保有資産について、転借人（エンドテナント）が利害関係者である場合における当該転貸借を含みます。）において、利害関係者から収受する賃料（共益費を含みます。）が年間総額1,000万円未満であり、かつ、経済条件が予め物件毎に定めた資産運用計画の範囲内のもの（条件変更の場合は、変更後の条件で判断します。）の場合（但し、本資産運用会社が賃貸借契約の経済条件を決定する権限を有していない場合は、経済条件が予め物件毎に定めた資産運用計画の範囲内のものをいいます（条件変更の場合は、変更後の条件で判断します。）。）、（c）コンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行の場合及び（d）自動更新条項に従った取引期間等の延長の場合には、コンプライアンス委員会等の審議を要しないものとします。但し、コンプライアンス委員会規程等によりその決議又は報告が必要とされているものは、コンプライアンス委員会規程等の定めによります。

当該取引が発生する投資運用を行うに当たっては、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンス委員会規程等の規程に従い、当該取引について承認した場合には、投資政策委員会に上程することができます。投資政策委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人の役員会に上程することができます。本投資法人の役員会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。上記手続を経て決定された議案及びその付随関連する資料は取締役会に遅滞なく報告されます。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

③ 制限

（ア）自主ルール上の利害関係者からの不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を総称していいます。本③において同じです。）の取得

本投資法人が自主ルール上の利害関係者から不動産等を取得する場合の売買価格（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬他受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金を含まないものとします。以下、本（ア）及び（イ）において同じです。）は、自主ルール上の利害関係者でない社外の不動産鑑定士（以下「外部不動産鑑定士」といいます。）が鑑定した鑑定評価額を上限とします。なお、本投資法人は、自らが譲り受けることを前提として自主ルール上の利害関係者以外の第三者から利害関係者に取得させた（以下、本（ア）において「ウェアハウジングによる取得」といいます。）不動産等を、ウェアハウジングによる取得の際の売買価格（消費税及び固定資産税等の精算金等を除きます。）（以下、本（ア）において「ウェアハウジングによる取得価額」といいます。）と同額以下で当該自主ルール上の利害関係者から取得する場合、鑑定評価額を超えた価額で当該不動産等を取得できます。また、その場合であって、当該不動産等を取得するために当該自主ルール上の利害関係者が負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬及び信託報酬等）が存するときは、当該費用をウェアハウジングによる取得価額に加えた金額以下であれば、当該不動産等を取得できます。但し、いずれの場合も外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を著しく超過する場合にはこの限りではありません。

また、上記に従い、自主ルール上の利害関係者が負担した費用をウェアハウジングによる取得価額又は鑑定評価額に加えた価額で不動産等を取得する場合、当該自主ルール上の利害関係者から当該費用にかかる領収書その他当該費用の金額及び当該費用が当該不動産等を取得するために負担したものであることを合理的・客観的に示す資料を徴求し、これを確認することを条件とします。

（イ）自主ルール上の利害関係者への不動産等の譲渡

自主ルール上の利害関係者へ不動産等を譲渡する場合の売買価格は、外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限とします。

（ウ）不動産等以外の資産の取得・譲渡

自主ルール上の利害関係者から不動産等以外の資産を取得又は譲渡する場合において、当該資産に時価がある場合には、当該売買価格は時価によるものとし、時価がない場合には、公正妥当な金額（例えば、類似の取引事例における過去の取引価格や取引実績の参照、複数の取引相手方からの相見積もりの取得、又は本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者に該当しない者でありかつ当該資産の取得取引において取引相手方側でアドバイザー等として関与していない中立の第三者の価格評価に関する意見検討などにより把握した金額、本投資法人によるセイムボート出資として匿名組合出資持分の取得を検討する場合は、IRR（内部収益率）を検証することなどがありますが、これらに限られません。）とします。

（エ）自主ルール上の利害関係者への不動産等及び有価証券の貸借

自主ルール上の利害関係者との間で不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を総合的に勘案し、適正な貸借条件に基づき行わなければなりません。

また、自主ルール上の利害関係者との間で有価証券を貸借する場合は、市場価格、相場等を総合的に勘案し、適正な貸借条件に基づき行わなければなりません。

（オ）自主ルール上の利害関係者に対する不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託をする場合、当該委託にかかる報酬金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価額の水準、賃料水準及び媒介の難易度等を総合的に勘案して決定します。

（カ）自主ルール上の利害関係者に対するプロパティ・マネジメント業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対してプロパティ・マネジメント業務の委託を行おうとする場合には、原則として、自主ルール上の利害関係者ではない業者（以下「外部業者」といいます。）を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて委託先を決定しなければなりません。

また、取得する資産について、自主ルール上の利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等を引き続き当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、実績、会社信用度等を調査し、当該利害関係者への委託が適正であることを確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件に準じて決定します。

（キ）自主ルール上の利害関係者に対する工事の発注

自主ルール上の利害関係者に対して工事の発注を行う場合には、原則として、外部業者を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて工事発注先を決定しなければならないものとします。

（ク）自主ルール上の利害関係者からの資金の借入

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、自主ルール上の利害関係者から資金の借入れを行う場合においては、市場水準や他の金融機関からの借入条件等を検討した上で、適正と判断される条件で決定するものとします。

（ケ）本資産運用会社が行う本投資法人の事務受託

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、自主ルール上の利害関係者との間で本投資法人の資産保管業務委託契約、一般事務委託契約等を締結する場合においては、市場水準や他の金融機関が当該業務を受託する場合の条件等を検討した上で、適正と判断される条件で決定するものとします。

（コ）その他の事務受託

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、上記（ア）から（ケ）までに定める業務以外の業務を自主ルール上の利害関係者へ発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で業務の発注を行うものとします。

④　開示

自主ルール上の利害関係者を相手方とする上記「③　制限」記載の取引を行うことを決定し、又は行った場合には、適用ある法令、規則、及び利害関係者取引規程等に従い、適当な方法により速やかにこれを開示するものとします。

（7）利害関係人等との取引状況等

①　取引状況

区分	売買金額等（注１）	
	買付額等	売付額等
総額	29,946,000千円	2,102,000千円
利害関係人等（注２）との取引状況の内訳		
神楽坂興業合同会社	4,750,000千円　（15.9%）	－千円　（－%）
合計	4,750,000千円　（15.9%）	－千円　（－%）

（注１）「売買金額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。また、（　）内の数値は、それぞれの総額に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して表示しています。

（注２）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人資産運用業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号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。後記「②　支払手数料等の金額」において同じです。

②　支払手数料等の金額

当期における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B/A）（注１）
		支払先	支払金額（B）	
管理業務費	402百万円	株式会社みずほ銀行	1百万円	0.3%
信託報酬	18百万円	みずほ信託銀行株式会社	3百万円	20.8%
資産保管手数料	5百万円	みずほ信託銀行株式会社	5百万円	100.0%
一般事務委託手数料	22百万円	みずほ信託銀行株式会社	22百万円	100.0%
その他営業費用	73百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	1.0%
		みずほ信託銀行株式会社	0百万円	0.0%
		みずほ証券株式会社	0百万円	0.2%
売却媒介手数料	48百万円	みずほ信託銀行株式会社	48百万円	100.0%
その他営業外費用	2百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	3.0%

（注１）「総額に対する割合」の算出にあたっては、小数第２位を四捨五入して表示しています。

（注２）上記記載の支払手数料等以外に利害関係人等へ支払った、費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。

株式会社みずほ銀行　　41百万円

みずほ信託銀行株式会社　4百万円

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、社債株式等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。金銭の分配は、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて行われます（規約第35条第３項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条）。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）。

⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項、規約第12条第１項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、投信法第104条第１項（執行役員、監督役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関する規定の制定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約についての承認）又は第206条第１項（投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案を

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項及び第２項）。本投資法人が規約第９条第１項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年２月末日及び以降、隔年毎の２月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる投資主とします（規約第15条第１項）。かかる場合のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により定め、法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とすることができます（規約第15条第２項）。

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、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）。

発行済投資口の100分の１以上に当たる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ものに限ります。）は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに書面をもって一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で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）。

また、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）。但し、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）。

2023年５月以降に開催される投資主総会の招集に際し、法令により、投資主総会参考書類等の内容である情報につき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）。但し、投資主は、投資主総会参考書類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とされます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項）。また、本投資法人は、投資主に対し、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から１年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のあるときは１ヶ月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることが可能とされます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項、第５項）。

発行済投資口の100分の１以上の投資口を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手続及びその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、（a）招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、（b）決議の内容が規約に違反するとき、又は（c）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、当該決議の日から３ヶ月以内に訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、投資口発行差止請求権及び役員解任請求権等

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、書面にて本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することを請求でき、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます（投信法第116条、会社法第847条第１項、第３項）。執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害を生ずるおそれがある場合には、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、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）。また、募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。さらに、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。加えて本投資法人の行う合併が法令若しく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場合には、当該投資主は、当該合併手続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）。

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（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引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）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、合併手続に瑕疵があった場合には、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の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

⑧　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑨　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１

項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

a.　法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b.　投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は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）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、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その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして内閣府令で定める場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

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であり、かつ、投信法第139条の８但書に規定する場合（各投資法人債の金額が１億円以上である場合等）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１項）。

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

みずほリートマネジメント株式会社

（英文ではMizuho REIT Management Co., Ltd.と表示します。）

② 資本金の額

50百万円（本書提出日現在）

③ 事業の内容

（ア）投資法人の設立企画人としての業務
（イ）投資信託委託業
（ウ）投資法人資産運用業
（エ）宅地建物取引業
（オ）投信法に基づく一般事務の受託業務
（カ）不動産の売買、所有、管理、賃貸、運用及びその仲介
（キ）不動産信託受益権の取得、保有及び処分
（ク）資産の管理及び運用、資産の流動化並びに資産への投資に関するコンサルティング
（ケ）上記（ア）ないし（ク）に関連又は附帯する一切の事業

④ 会社の沿革

年月日	事項
2005年７月１日	会社設立
2005年８月12日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（５）第84787号）
2005年10月14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46号）
2005年12月27日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）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59号）
2007年９月30日	金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第342号）
2018年１月１日	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズからみずほリートマネジメント株式会社へ商号変更

⑤ 株式の総数及び資本の額の増減

（ア）発行可能株式総数（本書提出日現在）

８万株

（イ）発行済株式の総数（本書提出日現在）

２万2,600株

（ウ）最近５年間における資本の増減

該当事項はありません。

⑥　その他

（ア）役員の変更

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３分の１以上を有する株主が出席し、そ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１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、株主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません。また、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。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、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

（イ）訴訟事件その他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

本書提出日現在において、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。

⑦　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。ここで、運用資産とは、規約に規定する特定資産、投資口の募集（追加募集を含みます。）等により生ずる本投資法人の投資口の引受払込にかかる金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭、敷金又は保証金その他本投資法人が第三者から受領するこれらに類する金銭並びに運用により生じた収益にかかる金銭その他本投資法人の資産の全部をいいます。

a. 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. 運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務
d. 運用資産にかかる運用計画の策定業務
e. マイナンバー法に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に係る事務に係る業務
f. その他本投資法人が随時委託する上記a. ないしe. に付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の組織体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書提出日現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率(%)（注）
みずほリアルティOne株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番５号	22,600	100
合計		22,600	100

（注）発行済株式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】

（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役	中山　利明	1998年４月 2025年４月 2025年４月 2025年４月 2025年６月	株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）　入社 みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部付（現任） みずほリアルティOne株式会社　執行役員（現任） みずほリートマネジメント株式会社　取締役 同　代表取締役社長（現任）	－
取締役	辻　泰幸 （注）	1990年４月 1992年10月 1998年２月 2000年７月 2003年10月 2013年10月 2013年12月 2026年４月 2026年４月 2026年４月	株式会社リクルートコスモス（現：株式会社コスモスイニシア）　入社 株式会社総研　入社 株式会社谷澤総合鑑定所　入社 レンドリース・ジャパン株式会社　入社 AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（現：インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）　入社 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク　取締役 同　日本における代表者 みずほリアルティOne株式会社　代表取締役社長（現任） みずほ不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長（現任） みずほリートマネジメント株式会社　取締役（現任）	－
取締役	川勝　政継	1995年４月 2023年４月 2023年４月 2023年４月 2026年４月 2026年４月 2026年４月 2026年４月	安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社）　入社 みずほリアルティOne株式会社　取締役 みずほリートマネジメント株式会社　取締役（現任） みずほ不動産投資顧問株式会社　取締役（現任） みずほ信託銀行株式会社 不動産投資顧問部 部長（現任） みずほ証券株式会社 キャピタルマーケット本部 ディレクター（現任） みずほ信託銀行株式会社 不動産部門付（現任） みずほリアルティOne株式会社 取締役 副社長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	坂入　崇賀彦	1996年４月 2023年４月 2023年４月 2023年４月 2026年４月 2026年４月 2026年４月 2026年４月 2026年４月	安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社）　入社 みずほリートマネジメント株式会社　取締役（現任） みずほリアルティ0ne株式会社　取締役（現任） みずほ不動産投資顧問株式会社　取締役（現任） みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部　部長（現任） 株式会社みずほフィナンシャルグループ コーポレート＆インベストメントバンキング業務部　副部長（現任） 株式会社都市未来総合研究所　取締役（現任） みずほ不動産販売株式会社　取締役（現任） 一般社団法人不動産協会　総務委員会委員（現任）	―株
取締役	伊藤　周	2008年４月 2026年４月 2026年４月 2026年５月	みずほ信託銀行株式会社　入社 みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部　次長（現任） みずほリートマネジメント株式会社　取締役(現任) 株式会社みずほフィナンシャルグループ コーポレート＆インベストメントバンキング業務部付（現任）	―株
監査役	内野　寛人	1983年４月 2012年10月 2015年６月 2020年６月 2020年６月 2020年７月 2024年10月 2025年１月 2025年１月	安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社）　入社 資産管理サービス信託銀行株式会社（現：株式会社日本カストディ銀行）　投資信託部　部長 資産管理サービス信託銀行株式会社（現：株式会社日本カストディ銀行）　監査役 日本ペンション・オペレーション・サービス株式会社　監査役 株式会社みずほプライベートウェルスマネジメント　監査役 みずほリアルティ0ne株式会社　監査役 みずほリアルティ0ne株式会社　監査役（現任） みずほ不動産投資顧問株式会社　監査役（現任） みずほリートマネジメント株式会社　監査役（現任）	―株

（注）辻泰幸の氏名について、「辻」の文字はシステム上の制約から二点しんにょうで表記していますが、正式な表記は一点しんにょうとなります。

なお、本資産運用会社の主要な役職者は、以下のとおりです。

（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
コンプライアンス・オフィサー コンプライアンス室長 兼 内部監査室長	宇都宮　久	1999年４月 2003年12月 2006年１月 2006年11月 2018年11月 2023年11月 2025年４月 2026年５月 2026年10月	住友石炭鉱業株式会社（現：住石ホールディングス株式会社）　入社 株式会社セブン‐イレブン・ジャパン　入社 株式会社セブン&アイ・ホールディングス　入社 みずほ信託銀行株式会社　入社 同　不動産投資顧問部　REIT管理第二チーム　次長 同　不動産業務部　参事役 同　不動産業務部付（現任） みずほリアルティOne株式会社　出向 コンプライアンス・リスク管理部　担当部長 みずほ不動産投資顧問株式会社　再出向 コンプライアンス・リスク管理部　担当部長 みずほリートマネジメント株式会社　再出向 内部監査室長 兼 コンプライアンス室　担当室長 同　コンプライアンス・オフィサー コンプライアンス室長 兼 内部監査室長（現任）	－（注）
投資運用第一部長 兼 投資情報開発部長	久米　克也	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照下さい。		－（注）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
経営管理部長	三束　和弘	1994年４月	東急不動産株式会社　入社	―
		2005年９月	（旧）株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ　入社	
		2008年１月	同社　主計部長	
		2012年６月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ企画管理部長（兼務）	
		2012年11月	シンプレクス不動産投資顧問株式会社　主計部長（兼務）	
		2013年７月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（兼務）	
		2015年11月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ転籍　シンプレクス不動産投資顧問株式会社　主計部長（兼務）	
		2016年２月	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ　転籍　主計部長	
		2016年２月	シンプレクス不動産投資顧問株式会社　主計部長（兼務）	
		2016年２月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（兼務）	
		2016年４月	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ　経営管理本部主計担当部長	
		2016年４月	シンプレクス不動産投資顧問株式会社　経営管理本部主計担当部長	
		2017年４月	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ　経営管理本部長	
		2017年４月	シンプレクス不動産投資顧問株式会社　経営管理本部長	
		2020年７月	みずほリアルティOne株式会社　経営管理部長	
		2020年７月	みずほ不動産投資顧問株式会社　経営管理部長	
		2023年４月	みずほリートマネジメント株式会社　経営管理部長（現任）	

（注１）本書提出日現在、本資産運用会社の役職員は50名（派遣社員は除きます。うち、資産運用会社の株主等からの出向者は44名）です。

（注２）株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社は、2018年１月１日付で、それぞれ商号をみずほリートマネジメント株式会社、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社に変更していますが、現任の略歴以外は新商号の記載を省略しています。

（注３）本投資法人のスポンサーは2015年11月30日付でみずほ信託銀行株式会社に変更されており、同日以前の資産運用会社の親会社は株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズですが、当該スポンサー変更後に資産運用会社の親会社となった株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（2018年１月１日付でみずほリアルティOne株式会社に商号変更）とは別の法人です。本書においては、スポンサー変更前の資産運用会社の親会社を「（旧）株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ」と表記しています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書提出日現在、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、本投資法人及びOneプライベート投資法人です。

名称	本投資法人	Oneプライベート投資法人
基本的性格	本投資法人は、資産を、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産等資産（投信法施行規則に定めるもののうち、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をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。	Oneプライベート投資法人は、資産を、主たる用途が住宅を中心とするアコモデーション施設（居住の用に供する不動産）である不動産等資産（投信法施行規則に定めるもののうち、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をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、運用資産の高度な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
設立年月日	2013年６月25日	2016年10月７日
登録年月日	2013年７月23日	2016年11月４日
純資産額及び投資口１口当たりの純資産額	純資産額　75,353百万円 １口当たりの純資産額　77,391円 （2026年８月31日現在）	非上場であり、一般に開示していません。

2【その他の関係法人の概況】

（1）投資主名簿管理人兼一般事務受託者兼資産保管会社

① 名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

みずほ信託銀行株式会社

（イ）資本金の額

247,369百万円（2026年３月31日時点）

（ウ）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

一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

（ア）投資主名簿に関する一般事務

a. 投資主の名簿に関する事務
b. 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び合併等の臨時事務
c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付及びこれらの返戻履歴の管理、議決権行使書の作成、受理及び集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
e. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
f. 新投資口予約権の発行に関する事務等の臨時事務
g. 新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権の行使に伴う端数償還金の支払に関する事務
h. 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
i. 投資主名簿及び新投資口予約原簿（本（ア）においてこれらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）に関する各種証明書の発行に関する事務
j. 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
k. 投資主等に対する通知書及び報告書等の発送に関する事務
l. 法令又は事務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務
m. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
n. 総投資主通知等の受理に関する事務
o. 投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下本（ア）において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
p. 本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
q. 振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
r. 「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に関する事務
s. 上記a. ないしr. に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
t. 上記a. ないしs. に掲げる委託事務に付随する事務
u. 上記a. ないしt. に関する照会に対する応答
v. 上記a. ないしu. に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人協議のうえ定める事務

（イ）会計事務等及び機関運営に関する一般事務

a. 本投資法人の計算に関する事務
b. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
c. 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務その他の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）
d. 本投資法人の納税に関する事務
e. その他a. 乃至d. に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意する事務規程に定めるもの

（ウ）資産保管に関する業務
a．資産の保管に係る業務
b．上記a．に付随する業務

③　資本関係
本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティ0ne株式会社の親会社です。

（２）一般事務受託者（投資法人債に係る財務代理等）
①　名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
株式会社みずほ銀行

（イ）資本金の額
1,404,065百万円（2026年３月31日時点）

（ウ）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２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に係る一般事務受託者である株式会社みずほ銀行は、以下の業務を行います。
（ア）発行代理人事務
（イ）支払代理人事務
（ウ）投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（エ）投資法人債権者に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等

③　資本関係
該当事項はありません。

（３）本投資法人の特定関係法人
①　名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額	事業の内容
みずほリアルティ0ne株式会社	100百万円 （本書提出日時点）	子会社の経営管理
みずほ信託銀行株式会社	247,369百万円 （2026年３月31日時点）	信託業務・銀行業務
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,256,767百万円 （2026年６月30日時点）	銀行持株会社

②　関係業務の概要
関係業務の概要については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／②本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照下さい。

③　資本関係
みずほリアルティ0ne株式会社は、当期末現在、本投資法人の投資口を118,410口保有しています。この他に該当事項はありません。

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26期計算期間（2026年３月１日から2026年８月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,987,250	3,649,152
信託現金及び信託預金	7,181,667	8,168,753
営業未収入金	117,755	222,565
前払費用	188,669	205,291
未収還付法人税等	1,579	2,440
未収消費税等	－	593,579
未収入金	978	2,307
その他	5,528	116
流動資産合計	12,483,428	12,844,208
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,673,182	3,678,842
減価償却累計額	△1,409,340	△1,434,930
建物（純額）	2,263,842	2,243,911
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△7,901	△8,224
構築物（純額）	1,940	1,617
機械及び装置	70,951	84,406
減価償却累計額	△64,396	△65,405
機械及び装置（純額）	6,555	19,000
工具、器具及び備品	26,587	226,785
減価償却累計額	△14,570	△68,761
工具、器具及び備品（純額）	12,017	158,023
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	31,980,555	37,098,994
減価償却累計額	△7,350,162	△7,891,784
信託建物（純額）	24,630,393	29,207,209
信託構築物	67,367	70,911
減価償却累計額	△17,510	△19,839
信託構築物（純額）	49,857	51,071
信託機械及び装置	567,828	594,961
減価償却累計額	△236,595	△249,258
信託機械及び装置（純額）	331,233	345,703
信託工具、器具及び備品	108,953	134,966
減価償却累計額	△68,091	△72,940
信託工具、器具及び備品（純額）	40,861	62,025
信託土地	90,967,262	108,653,017
信託建設仮勘定	17,181	21,953
有形固定資産合計	122,091,492	144,533,883
無形固定資産		
信託借地権	－	6,219,859
その他	2,980	2,053
無形固定資産合計	2,980	6,221,912
投資その他の資産		
投資有価証券	15,138	－
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	248,519	223,671
繰延税金資産	22	24
投資その他の資産合計	273,980	233,995
固定資産合計	122,368,453	150,989,791

（単位：千円）

	前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
繰延資産		
投資口交付費	－	27,784
投資法人債発行費	46,632	41,814
繰延資産合計	46,632	69,598
資産合計	134,898,514	163,903,598
負債の部		
流動負債		
営業未払金	221,558	293,501
１年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,120,000
未払金	645,098	641,548
未払費用	11,281	11,291
未払法人税等	744	750
未払消費税等	208,562	71,653
前受金	720,800	790,559
その他	62,244	126,403
流動負債合計	13,990,290	14,055,707
固定負債		
投資法人債	9,400,000	9,400,000
長期借入金	43,874,000	58,874,000
預り敷金及び保証金	294,314	302,604
信託預り敷金及び保証金	5,657,490	5,917,912
固定負債合計	59,225,805	74,494,517
負債合計	73,216,096	88,550,224
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	72,270,928
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	434,000	434,000
任意積立金合計	434,000	434,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,083,896	2,648,445
剰余金合計	2,517,896	3,082,445
投資主資本合計	61,682,418	75,353,374
純資産合計	※1 61,682,418	※1 75,353,374
負債純資産合計	134,898,514	163,903,598

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,128,931	※1 4,540,167
その他賃貸事業収入	※1 389,914	※1 408,085
受取配当金	275	606
不動産等売却益	※2 171,323	※2 698,464
営業収益合計	4,690,444	5,647,324
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,936,267	※1 2,197,908
資産運用報酬	297,451	306,247
資産保管手数料	5,214	5,199
一般事務委託手数料	26,785	22,262
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	66,857	73,572
営業費用合計	2,336,451	2,609,066
営業利益	2,353,992	3,038,257
営業外収益		
受取利息	13,071	17,775
受取保険金	－	859
未払分配金戻入	351	359
その他	45	175
営業外収益合計	13,469	19,170
営業外費用		
支払利息	286,876	397,069
投資法人債利息	51,729	53,459
融資関連費用	98,599	106,867
投資口交付費償却	－	5,556
投資法人債発行費償却	4,818	4,818
その他	2,320	2,320
営業外費用合計	444,344	570,091
経常利益	1,923,116	2,487,336
税引前当期純利益	1,923,116	2,487,336
法人税、住民税及び事業税	1,072	1,095
法人税等調整額	△20	△1
法人税等合計	1,052	1,093
当期純利益	1,922,064	2,486,242
前期繰越利益	161,832	162,202
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,083,896	2,648,445

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年９月１日　至　2026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	固定資産圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	59,164,521	207,000	－	207,000	2,624,902	2,831,902	61,996,423	61,996,423
当期変動額								
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立			227,000	227,000	△227,000	－	－	－
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩			△227,000	△227,000	227,000	－	－	－
圧縮積立金の積立	－	227,000		227,000	△227,000	－	－	－
剰余金の配当					△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069
当期純利益					1,922,064	1,922,064	1,922,064	1,922,064
当期変動額合計	－	227,000	－	227,000	△541,005	△314,005	△314,005	△314,005
当期末残高	59,164,521	434,000	－	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418

当期（自　2026年３月１日　至　2026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	59,164,521	434,000	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418
当期変動額							
新投資口の発行	13,106,407					13,106,407	13,106,407
剰余金の配当				△1,921,693	△1,921,693	△1,921,693	△1,921,693
当期純利益				2,486,242	2,486,242	2,486,242	2,486,242
当期変動額合計	13,106,407	－	－	564,548	564,548	13,670,955	13,670,955
当期末残高	72,270,928	434,000	434,000	2,648,445	3,082,445	75,353,374	75,353,374

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
	金額	金額
Ⅰ　当期未処分利益	2,083,896,864	2,648,445,820
Ⅱ　分配金の額	1,921,693,944	2,485,779,510
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,386)	(2,553)
Ⅲ　次期繰越利益	162,202,920	162,666,310

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項第２号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数805,404口の整数倍の最大値となる1,921,693,944円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35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35条第１項第２号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数973,670口の整数倍の最大値となる2,485,779,510円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026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	1,923,116	2,487,336
減価償却費	616,017	788,943
投資口交付費償却	－	5,556
投資法人債発行費償却	4,818	4,818
受取利息	△13,071	△17,775
未払分配金戻入	△351	△359
支払利息	338,606	450,528
営業未収入金の増減額（△は増加）	38,792	△104,810
未収入金の増減額（△は増加）	△978	－
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△593,579
前払費用の増減額（△は増加）	△15,593	△16,622
信託有形固定資産の売却による減少額	5,982,014	1,330,932
営業未払金の増減額（△は減少）	△109,838	71,942
未払金の増減額（△は減少）	8,583	59,205
未払消費税等の増減額（△は減少）	58,509	△136,909
前受金の増減額（△は減少）	8,426	69,758
長期前払費用の増減額（△は増加）	△36,522	24,848
その他	2,801	70,273
小計	8,805,329	4,494,089
利息の受取額	13,071	16,445
利息の支払額	△340,201	△450,518
法人税等の支払額	△745	△1,949
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,477,454	4,058,066
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,487	△218,372
信託有形固定資産の取得による支出	△5,358,565	△24,406,110
信託無形固定資産の取得による支出	－	△6,219,859
預り敷金及び保証金の返還による支出	△190	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,867	8,289
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△417,108	△263,075
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,261	523,497
投資有価証券の償還による収入	215	14,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,531,006	△30,561,196
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	15,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△15,000,000
長期借入れによる収入	9,974,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,974,000	－
投資口の発行による収入	－	13,073,066
分配金の支払額	△2,235,223	△1,920,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,235,223	26,152,118
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	711,224	△351,011
現金及び現金同等物の期首残高	11,457,693	12,168,918
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,168,918	※1 11,817,906

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　３～65 年 構築物　４～45 年 機械及び装置　５～10 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。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 ３年間で定額法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。
４．収益及び費用の計上基準	① 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、538千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、56,571千円です。 ② 収益に関する計上基準 ・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。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

５．ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記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）信託借地権 （４）信託預り敷金及び保証金 ② 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年９月13日 企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年９月13日 企業会計基準委員会）等
（１）概要
企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。
借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。
（２）適用予定日
2028年２月期の期首から適用します。
（３）当該会計基準等の適用による影響
「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「法人税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2026年７月７日 企業会計基準委員会）等
（１）概要
改正前の企業会計基準第27号「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」は、具体的な税金を挙げて、当該税金について規定する税法を参照することにより適用対象となる税金を特定して会計処理及び開示について定めていることから、個別の税金の創設を受けて都度改正を行ってきたところ、企業会計基準委員会は、国際的な会計基準における法人所得税の定義等を参考にしつつ、適用対象となる税金に関して原則的な定めを置き具体的な税金を特定しない方法に見直しを行い検討した結果、法人税その他の課税対象利益を基礎とする税金に関する会計処理及び開示を定めることを目的として、「法人税等に関する会計基準」等として公表されたものであります。
（２）適用予定日
2029年２月期の期首から適用します。
（３）当該会計基準等の適用による影響
「法人税等に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（貸借対照表に関する注記）

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前 期 （2026年２月28日）	当 期 （2026年８月31日）
50,000	50,000

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当 期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,530,429	3,965,189
共益費収入	415,874	394,621
駐車場収入	159,698	156,696
その他賃貸収入	22,929	23,659
計	4,128,931	4,540,167
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	373,600	398,198
その他収入	16,313	9,887
計	389,914	408,085
不動産賃貸事業収益合計	4,518,845	4,948,252
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	396,889	402,410
水道光熱費	387,866	390,309
公租公課	379,496	409,603
損害保険料	11,610	14,185
修繕費	130,994	159,750
信託報酬	14,318	16,533
減価償却費	615,090	788,016
その他諸経費	0	17,099
不動産賃貸事業費用合計	1,936,267	2,197,908
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,582,578	2,750,344

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（単位：千円）

ONEST南大塚ビル

不動産等売却収入	4,100,000
不動産等売却原価	3,894,903
その他売却費用	47,860
不動産等売却益	157,236

新川一丁目ビル

不動産等売却収入	2,130,000
不動産等売却原価	2,087,110
その他売却費用	28,802
不動産等売却益	14,087

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（単位：千円）

ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）

不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	381,795
その他売却費用	6,377
不動産等売却益	111,826

名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）

不動産等売却収入	1,602,000
不動産等売却原価	949,136
その他売却費用	66,225
不動産等売却益	586,638

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当 期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
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	805,404口	973,670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

（単位:千円）

	前 期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当 期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
現金及び預金	4,987,250	3,649,152
信託現金及び信託預金	7,181,667	8,168,753
現金及び現金同等物	12,168,918	11,817,906

（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

（単位：千円）

区分	前 期 （2026年２月28日）	当 期 （2026年８月31日）
１年以内	472,710	534,021
１年超	3,236,330	3,160,478
合計	3,709,041	3,694,499

（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
本投資法人では、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。
デリバティブ取引については、借入金等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。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び債務の返済等です。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、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。
また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。
預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等による信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。
預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。
投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

（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、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2026年２月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注２）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,087,842	△32,157
（２）投資法人債	9,400,000	8,880,460	△519,540
（３）長期借入金	43,874,000	42,903,782	△970,217
（４）預り敷金及び保証金	294,314	190,095	△104,219
（５）信託預り敷金及び保証金	5,657,490	3,822,434	△1,835,056
負債計	71,345,805	67,884,614	△3,461,191
（６）デリバティブ取引	－	－	－

2026年８月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,119,435	△564
（２）投資法人債	9,400,000	8,724,070	△675,930
（３）長期借入金	58,874,000	57,796,997	△1,077,002
（４）預り敷金及び保証金	302,604	182,287	△120,316
（５）信託預り敷金及び保証金	5,917,912	3,742,844	△2,175,068
負債計	86,614,517	82,565,635	△4,048,881
（６）デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

（２）投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

（４）預り敷金及び保証金、（５）信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（６）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項（１）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

貸借対照表計上額　（単位：千円）

区分	前 期 （2026年２月28日）	当 期 （2026年８月31日）
投資有価証券	15,138	－
合計	15,138	－

（注３）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2026年２月28日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	2,000,000	3,400,000	4,000,000
長期借入金	12,120,000	13,900,000	12,000,000	10,000,000	7,974,000	－
合計	12,120,000	13,900,000	12,000,000	12,000,000	11,374,000	4,000,000

当期（2026年８月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	2,000,000	3,400,000	－	4,000,000
長期借入金	12,120,000	20,400,000	18,500,000	12,000,000	7,974,000	－
合計	12,120,000	20,400,000	20,500,000	15,400,000	7,974,000	4,000,000

（有価証券に関する注記）

前期（2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（2026年８月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（2026年８月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（2026年２月28日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,324,000	8,124,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項」における「（１）１年内返済予定の長期借入金」及び「（３）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2026年８月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,324,000	8,124,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項」における「（１）１年内返済予定の長期借入金」及び「（３）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（持分法損益に関する注記）

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容（注１）	取引金額（千円）（注２）（注３）	科目	期末残高（千円）（注２）（注３）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社（みずほリアルティOne株式会社の子会社）	東京都千代田区	50,000	投資運用業	―	役員の兼任１人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	407,751	未払金	327,196

（注１）取引条件及び取引条件の決定方針等
　　資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
（注２）資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（48,000千円）が含まれています。
（注３）資産運用報酬には、ONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルの譲渡に係る報酬分（62,300千円）が含まれています。
（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容（注１）	取引金額（千円）（注２）（注３）	科目	期末残高（千円）（注２）（注３）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社（みずほリアルティOne株式会社の子会社）	東京都千代田区	50,000	投資運用業	―	役員の兼任１人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	526,827	未払金	336,871

（注１）取引条件及び取引条件の決定方針等
　　資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
（注２）資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（199,560千円）が含まれています。
（注３）資産運用報酬には、ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）及び名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）の譲渡に係る報酬分（21,020千円）が含まれています。
（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位:千円）

	前 期 （2026年２月28日）	当 期 （2026年８月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	22	24
繰延税金資産合計	22	24
繰延税金資産の純額	22	24

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位:%）

	前 期 （2026年２月28日）	当 期 （2026年８月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.44
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京経済圏を中心として、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位:千円）

	前 期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当 期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
貸借対照表計上額		
期首残高	123,290,213	122,091,492
期中増減額	△1,198,720	28,662,249
期末残高	122,091,492	150,753,742
期末時価	143,018,000	176,767,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はカンデオホテルズ京都烏丸六角の取得（4,861,709千円）及び資本的支出（533,420千円）によるものであり、主な減少額はONEST南大塚ビルの譲渡（3,894,903千円）及び新川一丁目ビルの譲渡（2,087,110千円）及び減価償却費（615,090千円）の計上によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はONEST飯田橋スクエア、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の取得（30,238,217千円）及び資本的支出（538,209千円）によるものであり、主な減少額はONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）の譲渡（381,795千円）、名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）の譲渡（949,136千円）及び減価償却費（788,016千円）の計上によるものです。

（注３）期末の時価は、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。但し、前期末のONEST京都烏丸スクエアの時価については、譲渡価格で計算しています。当期末のONEST京都烏丸スクエア及び名古屋伏見スクエアビルの時価については、譲渡予定価格で計算しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,230,000	171,323 （注２）
水道光熱費収入	373,600	373,600
その他	－	4,145,245
合計	6,603,600	4,690,169

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、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。

（注２）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	500,000	698,464 （注２）
水道光熱費収入	398,198	398,198
その他	－	4,550,054
合計	898,198	5,646,717

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、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。

（注２）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	124,477	85,458
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	85,458	111,403
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

2025年12月15日に売買契約を締結した不動産は４期に分割して引渡しを行う予定です。2026年２月28日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、当該不動産の売却価格5,000,000千円のうち、第１回目の500,000千円、第２回目の1,000,000千円、第３回目の1,250,000千円及び第４回目の2,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2026年３月13日、2027年２月26日、2027年８月31日及び2027年９月30日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

2025年12月15日に売買契約を締結した不動産は４期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産等の売却価格5,000,000千円のうち、第１回目の500,000千円については2026年３月13日に当該不動産の引渡しが完了しており、2026年８月期に収益を認識しました。2026年８月31日現在、当該不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、当該不動産の売却価格5,000,000千円のうち、第２回目の1,000,000千円、第３回目の1,250,000千円及び第４回目の2,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2027年２月26日、2027年８月31日及び2027年９月30日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

（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

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当 期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
１口当たり純資産額	76,585円	77,391円
１口当たり当期純利益	2,386円	2,595円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 2025年９月１日 至 2026年２月28日）	当 期 （自 2026年３月１日 至 2026年８月31日）
当期純利益（千円）	1,922,064	2,486,242
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）	1,922,064	2,486,242
期中平均投資口数（口）	805,404	957,869

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（追加情報）

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約、2026年７月22日付で名古屋伏見スクエアビルを譲渡する契約をそれぞれ締結しました。

a. ONEST京都烏丸スクエア

当該譲渡により、第27期（2027年２月期）、第28期（2027年８月期）及び第29期（2028年２月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約225百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第２回 2027年２月26日 （準共有持分20.0%）	第３回 2027年８月31日 （準共有持分25.0%）	第４回 2027年９月30日 （準共有持分45.0%）
譲渡予定価格（注２）	合計 5,000百万円（第１回譲渡分を含む）		
	第２回 1,000百万円	第３回 1,250百万円	第４回 2,250百万円
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

（注１）第１回目譲渡（準共有持分10.0%）については、2026年３月13日付で完了しています。

（注２）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から１ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

b. 名古屋伏見スクエアビル

当該譲渡により、第27期（2027年２月期）及び第28期（2027年８月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約830百万円及び約1,494百万円計上する見込みです。

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
所在地	愛知県名古屋市	
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	第２回 2027年２月26日 （準共有持分29.0%）	第３回 2027年３月30日 （準共有持分51.0%）
譲渡予定価格（注２）	合計 8,010百万円（第１回譲渡分を含む）	
	第２回 2,322百万円	第３回 4,085百万円
譲渡先	非開示（注３）	
売買契約締結日	2026年７月22日	

（注１）第１回目譲渡（準共有持分20.0%）については、2026年７月30日付で完了しています。

（注２）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

（注４）譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から１ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（７）【附属明細表】

Ａ．有価証券明細表

（１）株式

該当事項はありません。

（２）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

Ｂ．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

区分	種類	契約額等(千円)（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	17,324,000	8,124,000	－
合計		17,324,000	8,124,000	－

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。

（注２）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため時価の記載を省略しています。

Ｃ．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）	減価償却累計額又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
（有形固定資産）								
建物	3,673,182	5,659	－	3,678,842	1,434,930	25,589	2,243,911	－
構築物	9,842	－	－	9,842	8,224	322	1,617	－
機械及び装置	70,951	13,454	－	84,406	65,405	1,009	19,000	－
工具、器具及び備品	26,587	200,197	－	226,785	68,761	54,191	158,023	－
土地	3,770,347	－	－	3,770,347	－	－	3,770,347	－
信託建物	31,980,555	5,552,134	433,695	37,098,994	7,891,784	672,753	29,207,209	(注)
信託構築物	67,367	4,040	496	70,911	19,839	2,463	51,071	－
信託機械及び装置	567,828	54,974	27,842	594,961	249,258	25,322	345,703	－
信託工具、器具及び備品	108,953	28,079	2,066	134,966	72,940	6,363	62,025	－
信託土地	90,967,262	18,714,026	1,028,271	108,653,017	－	－	108,653,017	(注)
信託建設仮勘定	17,181	4,772	－	21,953	－	－	21,953	－
小計	131,260,060	24,577,340	1,492,372	154,345,028	9,811,145	788,016	144,533,883	－
（無形固定資産）								
信託借地権	－	6,219,859	－	6,219,859	－	－	6,219,859	(注)
その他	13,432	－	－	13,432	11,379	927	2,053	－
小計	13,432	6,219,859	－	6,233,291	11,379	927	6,221,912	－
合計	131,273,493	30,797,199	1,492,372	160,578,320	9,822,524	788,943	150,755,795	－

(注) 信託建物、信託土地、信託借地権の当期増加額の主な内訳は、「ONEST飯田橋スクエア」・「クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa」・「クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep」・「クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep」・「ザ エディスターホテル成田」・「ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城」を取得したことによるものです。

Ｄ．その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E．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２回無担保投資法人債	2019年８月５日	2,000,000	－	2,000,000	0.820	2029年８月３日	（注１）	無担保（注３）
第４回無担保投資法人債	2020年８月６日	1,500,000	－	1,500,000	0.860	2030年８月６日		
第５回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2022年１月27日	3,000,000	－	3,000,000	0.780	2032年１月27日		
第６回無担保投資法人債	2025年７月30日	1,900,000	－	1,900,000	1.721	2030年７月30日	（注２）	
第７回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2025年７月30日	1,000,000	－	1,000,000	1.979	2032年７月30日	（注１）	
合計		9,400,000	－	9,400,000				

（注１）資金使途は、借入金の返済資金です。

（注２）資金使途は、借入金の返済資金及び第３回投資法人債の償還資金に充当するためです。

（注３）特定投資法人債間限定同順位特約付です。

（注４）投資法人債の貸借対照日後５年以内における１年ごとの償還予定額は次のとおりです。

	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	3,400,000	－

Ｆ．借入金等明細表

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）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	－	13,000,000	13,000,000	－	1.16515%	2027年３月19日（注６）	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	2,000,000	2,000,000	－	1.16515%	2027年３月19日（注６）		
	小計	－	15,000,000	15,000,000	－				
１年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2,050,000	－	－	2,050,000	0.75000%（注２）	2026年９月７日	（注５）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,050,000	－	－	2,050,000				
	株式会社三井住友銀行	375,000	－	－	375,000				
	株式会社SBI新生銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	450,000	－	－	450,000				
	株式会社福岡銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社三十三銀行	525,000	－	－	525,000				
	株式会社西日本シティ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社京都銀行	700,000	－	－	700,000				
	日本生命保険相互会社	700,000	－	－	700,000				
	みずほ信託銀行株式会社	485,000	－	－	485,000	1.35880%	2026年９月７日		
	株式会社みずほ銀行	485,000	－	－	485,000				
	株式会社福岡銀行	1,150,000	－	－	1,150,000				
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社中国銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社第四北越銀行	200,000	－	－	200,000				
	小計	12,120,000	－	－	12,120,000				

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）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	740,000	－	－	740,000	0.82200%（注２）	2027年９月７日	（注５）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	735,000	－	－	735,000				
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社SBI新生銀行	550,000	－	－	550,000				
	株式会社りそな銀行	160,000	－	－	160,000				
	株式会社あおぞら銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三十三銀行	415,000	－	－	415,000				
	みずほ信託銀行株式会社	250,000	－	－	250,000	0.65422%	2027年９月７日	（注４）	
	株式会社みずほ銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社SBI新生銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社りそな銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社横浜銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社京都銀行	150,000	－	－	150,000				
	第一生命保険株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社第四北越銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社七十七銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社千葉銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社肥後銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社静岡銀行	250,000	－	－	250,000				
	みずほ信託銀行株式会社	182,500	－	－	182,500	0.79750%	2027年９月７日	（注５）	
	株式会社みずほ銀行	182,500	－	－	182,500				
	株式会社三井住友銀行	3,750,000	－	－	3,750,000				
	株式会社りそな銀行	567,500	－	－	567,500				
	株式会社あおぞら銀行	562,500	－	－	562,500				
	株式会社福岡銀行	375,000	－	－	375,000				
	株式会社三十三銀行	380,000	－	－	380,000				
	株式会社みずほ銀行	220,000	－	－	220,000	1.03250%	2028年９月７日		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社SBI新生銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	980,000	－	－	980,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社京都銀行	800,000	－	－	800,000				
	日本生命保険相互会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社中国銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社第四北越銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社七十七銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社千葉銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社広島銀行	500,000	－	－	500,000				

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）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	310,000	－	－	310,000	1.40880％	2028年９月７日	（注５）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	310,000	－	－	310,000				
	株式会社三井住友銀行	975,000	－	－	975,000				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	530,000	－	－	530,000				
	株式会社福岡銀行	375,000	－	－	375,000				
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	－	750,000	1.45880％	2029年９月７日		
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	487,500	－	－	487,500				
	株式会社あおぞら銀行	262,500	－	－	262,500				
	みずほ信託銀行株式会社	1,400,000	－	－	1,400,000	1.18625％	2029年９月７日		
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	－	－	2,400,000				
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	－	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,270,000	－	－	1,270,000	1.40880％	2029年９月７日		
	株式会社SBI新生銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社福岡銀行	180,000	－	－	180,000				
	みずほ信託銀行株式会社	455,000	－	－	455,000	1.45880％	2030年９月７日		
	株式会社みずほ銀行	995,000	－	－	995,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社横浜銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	584,000	－	－	584,000	1.82850％（注２）	2030年９月７日		
	株式会社みずほ銀行	1,270,000	－	－	1,270,000				
	株式会社三井住友銀行	1,020,000	－	－	1,020,000				
	株式会社SBI新生銀行	1,450,000	－	－	1,450,000				
	株式会社りそな銀行	525,000	－	－	525,000				
	株式会社あおぞら銀行	275,000	－	－	275,000				
	株式会社三井住友銀行	－	2,400,000	－	2,400,000	1.44760％	2028年３月10日		
	株式会社SBI新生銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社福岡銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社岩手銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社大分銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社七十七銀行	－	500,000	－	500,000				
	楽天銀行株式会社	－	5,000,000	－	5,000,000	1.49760％	2029年３月12日		
	株式会社広島銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社池田泉州銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				

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）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	2.25000％（注３）	2030年３月11日	（注５）	無担保無保証
	小計	43,874,000	15,000,000	－	58,874,000				
合計		55,994,000	30,000,000	15,000,000	70,994,000				

（注１）平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数第６位で四捨五入して記載しています。

（注２）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

（注３）各利息計算期間の適用利率について、その直前の利息計算期間に係る利払日（初回は借入実行日）の２営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協１か月日本円TIBORが2.0％を上回る場合、全銀協１か月日本円TIBORと2.0％の差が固定利率に加算されます。

（注４）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

（注５）資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

（注６）2026年７月10日に全額期限前返済しています。

（注７）長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	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）
長期借入金	20,400,000	18,500,000	12,000,000	7,974,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	163,903,598千円
Ⅱ　負債総額	88,550,224千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	75,353,374千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	973,670口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	77,391円

第６【販売及び買戻しの実績】

第26期計算期間の直近６計算期間における本投資法人の投資口の販売及び買戻しの状況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21期計算期間 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	該当事項はありません	0口	0口	268,468口
第22期計算期間 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日	該当事項はありません	0口	0口	268,468口
第23期計算期間 自　2024年９月１日 至　2025年２月28日	該当事項はありません	0口	0口	268,468口
第24期計算期間 自　2025年３月１日 至　2025年８月31日	該当事項はありません	0口	0口	268,468口
第25期計算期間 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	該当事項はありません	0口	0口	805,404口 （注３）
第26期計算期間 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	2026年３月18日	166,040口	0口	971,444口
	2026年４月８日	2,226口	0口	973,670口

（注１）本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

（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。

（注３）2025年８月31日を分割基準日とし、2025年９月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行ったことにより、分割後の発行済投資口の総口数は、805,404口となっています。

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、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2026年３月５日 有価証券届出書（一般募集）
2026年３月５日 有価証券届出書（第三者割当）
2026年３月12日 有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書
2026年３月12日 有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書
2026年５月28日 有価証券報告書及びその添付書類（第25期：自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

独立監査人の監査報告書

２０２６年１１月２６日

Ｏｎｅリート投資法人

役　員　会　　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　江　下　　聖

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　藤　森　　允　浩

＜財務諸表監査＞

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Ｏｎｅリート投資法人の２０２６年３月１日から２０２６年８月３１日までの第２６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、Ｏｎｅリート投資法人の２０２６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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ14百万円及び３百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記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おりません。