【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年1月17日
【発行者名】	東海道リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　江川　洋一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	東海道リート・マネジメント株式会社 財務企画部長　湯口　光次
【電話番号】	03-6281-6882
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	東海道リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　41億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　2億円 (注1) 発行価額の総額は、2024年1月9日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、2024年1月9日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（１）【投資法人の名称】

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではTokaido REIT, Inc.と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

（３）【発行数】

35,900口

（注） 本「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載の募集（以下「一般募集」又は「本募集」ということがあります。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社がヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」ということがあります。）から1,795口を上限として借入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

41億円

（注） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2024年1月9日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注1） 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から2024年1月期（第5期）に係る1口当たり予想分配金3,337円を控除した価格に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（［URL］https://www.tokaido-reit.co.jp）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2） 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2024年1月25日（木）から2024年1月29日（月）までのいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

（注3） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2024年1月26日（金）

（注） 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間（ブックビルディング期間）は、2024年1月23日（火）から、最短で2024年1月25日（木）まで、最長で2024年1月29日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2024年1月25日（木）から2024年1月29日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間は、

① 発行価格等決定日が2024年1月25日（木）の場合、上記のとおり

② 発行価格等決定日が2024年1月26日（金）の場合、「2024年1月29日（月）」

③ 発行価格等決定日が2024年1月29日（月）の場合、「2024年1月30日（火）」

となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

（１１）【払込期日】

2024年2月1日（木）

（注） 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間（ブックビルディング期間）は、2024年1月23日（火）から、最短で2024年1月25日（木）まで、最長で2024年1月29日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2024年1月25日（木）から2024年1月29日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、払込期日は、

① 発行価格等決定日が2024年1月25日（木）の場合、上記のとおり

② 発行価格等決定日が2024年1月26日（金）の場合、上記のとおり

③ 発行価格等決定日が2024年1月29日（月）の場合、2024年2月2日（金）

となりますので、ご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　静岡支店

静岡県静岡市葵区追手町8-1

（注） 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2024年1月25日（木）から2024年1月29日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
静銀ティーエム証券株式会社	静岡県静岡市葵区追手町1番13号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合　　計	－	35,900口

（注1）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注3）一般募集の共同主幹事会社は、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）です。
（注4）各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

一般募集における手取金41億円については、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 投資対象　(1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金及びその付随費用の一部に充当する予定です。

（注1）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。
（注2）上記の手取金は、2024年1月9日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

（ア） 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。
したがって、
① 発行価格等決定日が2024年1月25日（木）の場合、申込証拠金の入金期間は「2024年1月26日（金）から2024年1月29日（月）まで」
② 発行価格等決定日が2024年1月26日（金）の場合、申込証拠金の入金期間は「2024年1月29日（月）から2024年1月30日（火）まで」
③ 発行価格等決定日が2024年1月29日（月）の場合、申込証拠金の入金期間は「2024年1月30日（火）から2024年1月31日（水）まで」
となりますので、ご注意下さい。

（イ） 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

（ウ） 申込証拠金には、利息をつけません。

（エ） 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。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。
したがって、受渡期日は、
① 発行価格等決定日が2024年1月25日（木）の場合、2024年2月2日（金）
② 発行価格等決定日が2024年1月26日（金）の場合、2024年2月2日（金）
③ 発行価格等決定日が2024年1月29日（月）の場合、2024年2月5日（月）
となりますので、ご注意ください。

（オ） 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社及び本投資法人の投資主であり、かつ、本資産運用会社の株主であるヨシコンに対し、一般募集における本投資口のうち、それぞれ、830口及び470口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」に同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じです。

（３）【売出数】

1,795口

（注） オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社がヨシコンから1,795口を上限として借入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット 上の本投資法人のウェブサイト （［URL］https://www.tokaido-reit.co.jp） （新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

2億円

（注） 売出価額の総額は、2024年1月9日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注） 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2024年1月26日（金）

（注） 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【受渡期日】

2024年2月2日（金）

（注） 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他（エ）」に記載の一般募集の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (16) その他 (ア)」に記載の一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とします。

② 申込証拠金には、利息をつけません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。
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。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１ オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社がヨシコンから1,795口を上限として借入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,795口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、一般募集の発行価額と同一の価格で追加的に本投資口を買取る権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの受渡期日から2024年2月22日（木）を行使期間として、ヨシコンから付与されます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2024年2月22日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(注)といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本投資口をヨシコンから取得する予定です。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社によるヨシコンからの本投資口の借入れ、ヨシコンからみずほ証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与及び東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

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

(注)　シンジケートカバー取引期間は、
① 発行価格等決定日が2024年1月25日（木）の場合、
「2024年1月27日（土）から2024年2月22日（木）まで」
② 発行価格等決定日が2024年1月26日（金）の場合、
「2024年1月30日（火）から2024年2月22日（木）まで」
③ 発行価格等決定日が2024年1月29日（月）の場合、
「2024年1月31日（水）から2024年2月22日（木）まで」
となりますのでご注意下さい。

2　売却・追加発行の制限

① 一般募集に関連して、本資産運用会社は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等を行わない旨を約する予定です。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

② 一般募集に関連して、ヨシコンに、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うみずほ証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシューオプションの行使に基づくみずほ証券株式会社への本投資口の売却を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

③ 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

3　目論見書の電子交付について

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います(注)。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条の30の9第1項、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。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第4期（自2023年2月1日　至2023年7月31日）　2023年10月30日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2023年10月30日付の第4期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注） 以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、最小桁未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については最小桁未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が一致しない場合があります。

1 投資方針

① インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集及び本募集と並行して実施する新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）による調達資金を使用して、取得予定資産を取得します（以下、かかる取組みを「本施策」ということがあります。）。

本投資法人は、上場後、2回目の公募増資となる本募集に係るインベストメント・ハイライトを以下の4つと考えています。

＜インベストメント・ハイライト＞

（イ）2年連続の公募増資で継続成長し、中長期で2,000億円の目標を設定

（ロ）「産業地域」の工場底地と住居系アセットでポートフォリオを強化し成長

１．「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求

２．製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資で、インフレにも対応可能

（ハ）AM会社(注1)が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプライン(注2)を拡大

１．「産業地域」の荷主ニーズを捉え、複数スポンサーとAM会社が協力して物流施設を開発

２．「産業地域」のニーズを活かしたCRE(注3)提案による開発でパイプラインを拡大

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している東海道リート・マネジメント株式会社について、以下、「本資産運用会社」とは別に「AM会社」という場合があります。

(注2) 「パイプライン」とは、将来的に本投資法人が取得する可能性のある候補物件を総称していいます。なお、本書の日付現在、取得予定資産以外に本投資法人が具体的に取得の決定を行った物件はなく、今後取得できる保証もありません。以下同じです。

(注3) 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組みをいいます。以下同じです。

（ニ）工場底地も含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略について

１．持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方について

２．米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

② 2年連続の公募増資で継続成長し、中長期で2,000億円の目標を設定

（イ）持続可能な経済基盤を有する「産業地域」への重点投資の継続

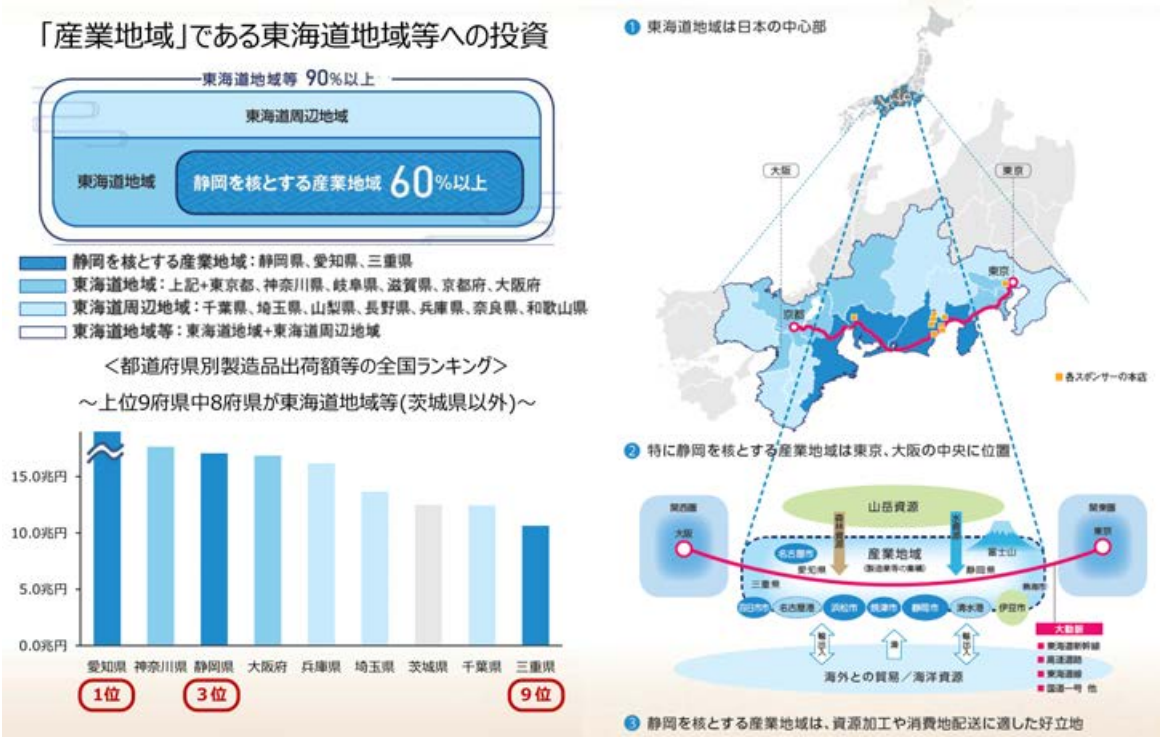
本投資法人は、日本の「産業地域」の主要な地域を占める東海道地域等（東海道地域(注1)及び東海道周辺地域(注2)をいいます。以下同じです。）を投資対象地域としており、9割を当該地域に投資していく予定です。

今回、これまで重点投資をしてきた静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）(注3)に存する愛知県の物件に加え、新たに東海道地域である岐阜県の物件を取得することにより、「産業地域」への重点投資を継続します。

(注1) 東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。以下同じです。

(注2) 東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。

(注3) 本投資法人のメインスポンサーであるヨシコンが静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。



(出所)　<都道府県別製造品出荷額等の全国ランキング>につき、2020年工業統計より本資産運用会社が作成
(注)　投資比率はあくまでも目安であって、本投資法人のポートフォリオが上記比率のとおりに構築されることを保証するものではありません。また、ポートフォリオ構築期間中等の事情により、一時的に上記比率のとおりとならないことがあります。

(ロ)　「産業地域」の豊富なニーズを取り込む投資でIPO時対比で1.7倍の規模に成長

本投資法人は、本募集及び本借入れによる調達資金を充当し、各務原インダストリアルセンター（底地）（取得予定価格16.8億円）及び住居系アセット9物件（取得予定価格合計61.2億円）を取得する予定です。本投資法人は、IPO以降、2022年1月31日付で静岡マシンヤード（底地）（取得価格6.0億円）を、2022年11月1日付で松阪ロジスティクスセンター（取得価格6.9億円）を、2023年2月2日付でセントレアロジスティクスセンター（取得価格104.7億円）を、2023年6月1日付で清水町配送・販売センター（取得価格31.0億円）を取得しており、IPO時（2021年6月）に303.3億円であった資産規模(注1)は、取得予定資産取得後には530.0億円となり、IPO時対比で約1.7倍となる予定です(注2)。

本投資法人の資産規模は、取得予定資産取得後において530.0億円となり、IPO時より目指してきた資産規模500億円の目標を達成しました。

本投資法人は、現状、スポンサーにおいて計画しているパイプラインと、当該パイプライン物件を取得するまでの間に用意し得るスポンサー及びAM会社独自ルートによる第三者物件の取得を組み合わせると、IPO以降において掲げていた中期目標である1,000億円(注3)は十分に見据えることができていると考えています。

そのため、今後の本投資法人の成長スピードを維持するために、候補物件の周到な準備が必要であることを考えると、更なる目標を設定し計画的に成長のための準備を進めることが必要であり、中長期目標として資産規模2,000億円(注3)を設定することとしました。

また、今回の取得予定資産のうち、各務原インダストリアルセンター（底地）は、「産業地域」の豊富なニーズを取込む産業インフラアセット(注4)（底地アセット（産業インフラ型））、住居系アセット9物件は近隣の人口集積を背景とした生活インフラアセット(注4)です。

本投資法人は、今後も「産業地域」の豊富なニーズに着目しながら、CRE提案を通じてAM会社が主体的にスポンサーや他のパートナーと連携し、パイプラインを拡大することで、更なる資産規模の拡大を目指していく予定です。

(注1)　「資産規模」とは、取得（予定）価格の合計をいい、「取得（予定）価格」とは、各資産に係る売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）をいいます。以下同じです。

(注2)　「取得予定資産取得後」とは、別途明示しない限り、全ての取得予定資産の取得が完了する2024年2月2日時点をいいます。以下同じです。

(注3)　かかる目標は、本書の日付現在の本投資法人の目標値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、候補物件の取得機会の程度及びその売主との交渉等によることになるため、資産規模目標を達成できない結果となる可能性があります。

(注4)　「産業インフラアセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使途とする底地をいい、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使途とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。なお、「産業インフラアセット」及び「生活インフラアセット」の内容については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② 産業集積と人口集積に支えられた安定的なポートフォリオによる成長」もご参照ください。

③　「産業地域」の工場底地と住居系アセットでポートフォリオを強化し成長

（イ）　本施策により成長・改善する「産業地域」のポートフォリオ

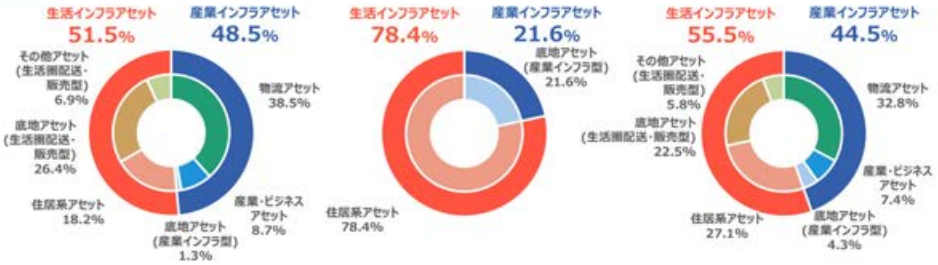
取得予定資産取得後で改善する効果は下記のとおりです。平均鑑定NOI利回り(注1)や、平均償却後鑑定NOI利回り(注2)は同水準であると同時に、住居系アセットの資産規模は2023年7月末（第4期末）における82.3億円から143.5億円に大きく向上し、住居系アセット比率（取得（予定）価格ベース）は18.2%から27.1%に向上し、底地アセットの資産規模は2023年7月末（第4期末）における125.5億円から142.3億円に向上し、底地アセット比率（取得（予定）価格ベース）は27.8%から26.9%となり、住居系アセット9物件の取得に関わらず同水準を維持する予定です。

また、安定性の指標として本投資法人が重視している物流・住居・底地比率（取得（予定）価格ベース）は84.5%から86.8%と更に向上する予定です。

他の総合型REIT(注3)と比較して、本投資法人のポートフォリオはキャッシュ・フローが比較的安定的なアセットと考えられている物流・住居・底地の比率が高い点で差別化が図れているものと考えています。

	2023年7月	取得予定資産	取得予定資産 取得後
取得(予定)価格合計	451.9億円	78.0億円	530.0億円
平均鑑定NOI利回り	5.5%	5.0%	5.4%
平均償却後鑑定NOI利回り	4.8%	4.3%	4.6%
住居系アセット資産規模 (住居系アセット比率)	82.3億円 (18.2%)	61.2億円 (78.4%)	143.5億円 (27.1%)
底地アセット資産規模 (底地アセット比率)	125.5億円 (27.8%)	16.8億円 (21.6%)	142.3億円 (26.9%)
物流・住居・底地比率	84.5%	100.0%	86.8%

ポートフォリオ構成



（注1）　「平均鑑定NOI利回り」とは、保有資産又は取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（鑑定NOI）の合計の、取得（予定）価格の合計に対する比率をいいます。

（注2）　「平均償却後鑑定NOI利回り」とは、保有資産又は取得予定資産に係る鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIの合計の、取得（予定）価格の合計に対する比率をいいます。

（注3）　「総合型REIT」とは、規約上、複数用途の物件の組入れが可能とされているREITをいいます。以下同じです。

（注4）　「ポートフォリオ構成」及び「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（ロ）　「産業地域」の本命アセットである工場底地への投資で資産規模拡大可能性を追求
～本投資法人初となる工場底地への投資～

本投資法人は、工場底地である各務原インダストリアルセンター（底地）を取得する予定です。

本投資法人が保有する底地アセット（産業インフラ型）は当該物件を含め2件目であり、工場底地の取得としては初となります。

各務原インダストリアルセンター（底地）は、取得予定価格16.8億円、鑑定NOI利回り4.5%、鑑定評価額18.0億円であり、本資産運用会社の有するネットワークと目利きを十分活用することにより、適正な価格水準での取得が可能になったものと考えています。

本物件の概要及び本物件を取得するに際して本投資法人が重視した投資価値（取得のポイント）は下記のとおりです。

ａ．エリアの優位性

１．エリアに集積する航空機・宇宙産業はグローバルでの成長産業

（ア）航空機産業は世界で130兆円規模(注1)の影響がある成長産業であり、宇宙関連の更なる成長も期待される

（イ）国が指定したアジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区(注2)に位置

２．サプライチェーンや安全保障の観点から、航空機産業の振興は国策

（ア）航空機は、国際的な物流・移動手段の要であり、国民経済が依拠する重要な産業

（イ）航空機産業において、産業育成の観点からサプライチェーンの充実による競争力の拡大は国策であり、安全保障上も重要

３．豊富な産業ニーズが見込める産業集積地に立地

（ア）各務原市は製造品出荷額等で岐阜県1位であり豊富な製造業の需要に対応

（イ）航空機製造業等の集積では、事業所数をはじめ全国上位

（注1）　経済産業省　関東経済産業局　産業部　製造産業化航空宇宙・自動車産業室が発行した「航空機産業の動向と参入のタイミング」より本資産運用会社が引用

（注2）　「アジアNo.1航空宇宙産業クラスター形成特区」とは、欧米先進地域と肩を並べ、アジア等新興国の追随を許さない航空宇宙産業の一大集積地の形成を図るため、総合特別区域法（平成23年法律第81号。その後の改正を含みます。）に基づき国から指定を受けた国際戦略総合特区をいいます。

所在地	岐阜県各務原市蘇原興亜町
敷地面積	30,728.00㎡
用途地域	工業専用地域
エンドテナント	航空部品メーカー

岐阜県　製造品出荷額等		
1位	各務原市	7,601億円
2位	大垣市	5,445億円
3位	可児市	4,852億円
4位	中津川市	4,380億円

航空機・同付属品製造業			
	事業所数	従業者数	製造品出荷額
1位	愛知県	愛知県	東京都
2位	岐阜県	岐阜県	愛知県
3位	栃木県	兵庫県	岐阜県

（出所）　2020年工業統計より本資産運用会社が作成

b．テナントの優位性

1．官民ニーズを捉える川崎重工業株式会社（以下「川崎重工業」といいます。）の工場に隣接（川崎重工業の時価総額は5,000億円超(注1)）

（ア）川崎重工業は、三菱重工業株式会社と並び、日本の航空機産業を牽引

（イ）岐阜工場は川崎重工業の重要拠点であり、ボーイングの1次サプライヤーとして航空機部品を製造

2．主なエンドテナント(注2)の親会社は航空部門を保有

（ア）主なエンドテナントの親会社の企業グループは、東証プライム市場に上場する大手製造企業

（イ）祖業は航空機事業であったが、現在は生活インフラ系の重工業等を中心とする競争力ある事業ポートフォリオが特徴

（ウ）航空部品も担うボーイング、エアバスと直接取引する1次サプライヤー

3．エンドテナントはサプライチェーンの一部である航空機部品メーカーであり、製造拠点への定着率が高い

＜エンドテナントの強み＞

（ア）航空機部品に必須な特殊工程(注3)を通じて高度な品質を保証

（イ）海外機体メーカー／国内機体メーカーの特殊工程承認を得て材料切断から塗装に至る一貫した部品加工を実施

（ウ）立地を活かして川崎重工業のサプライチェーンの一部としての機能も担う

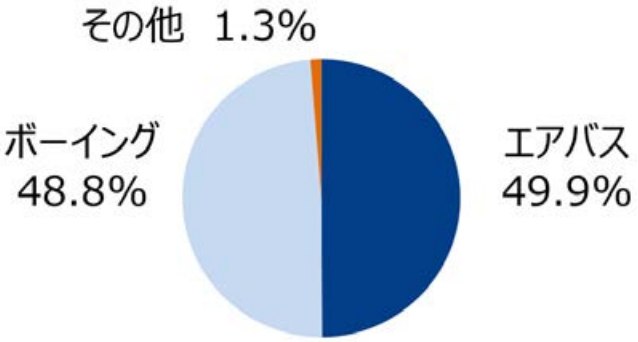
（注1） 本書の日付現在の川崎重工業の時価総額を記載しています。

（注2） 「エンドテナント」とは、借り受けた各物件について、賃貸借契約に基づき実際に使用収益している者を総称していい、典型的には、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。なお、各務原インダストリアルセンター（底地）については、本投資法人は、底地に係る信託受益権のみを取得して建物は保有しない予定であるため、本投資法人が各務原インダストリアルセンター（底地）上の建物をエンドテナントに賃貸することはありませんが、説明の便宜のため、各務原インダストリアルセンター（底地）上の建物の賃借人をエンドテナントと記載しています。以下同じです。

（注3） 「特殊工程」とは、溶接、熱処理、表面処理、接着・成形など、製造後に品質検査できない工程をいいます。

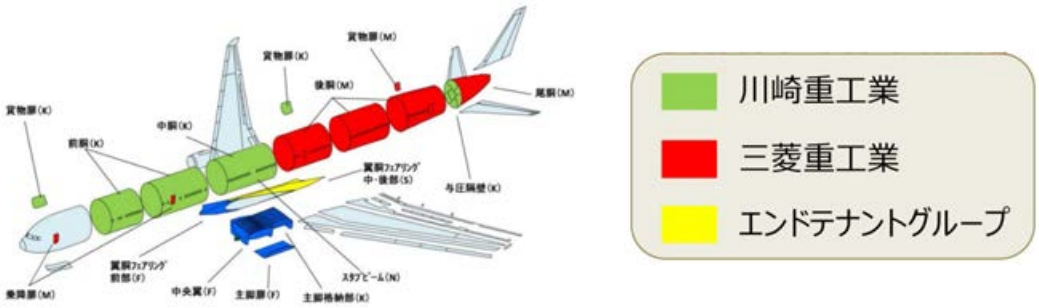
＜周辺地図＞

＜2022年運航機数シェア＞



（出所）　Cirium及び日本航空機開発協会開示資料より本資産運用会社が作成

＜最新のボーイング777Xの日本メーカー分担図＞



（出所）　日本航空機開発協会「民間航空機関連データ集」より本資産運用会社が作成

＜エンドテナントの業務内容＞

ｃ．物件・立地の優位性

１．蘇原駅から徒歩3分、かつ住宅地からのアクセスが良い

（ア）最寄りの蘇原駅近隣には人口集積があり、工場就業者を中心とした企業城下町を形成

２．日本最古の飛行場として、日本の航空機産業を牽引した航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）至近に位置

（ア）第一次大戦後、航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）(注)を舞台にフランスから技術が導入され、日本の航空機産業がスタート

（イ）川崎重工業が1922年に飛行場の隣接地に工場（岐阜工場）を開設

（ウ）航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）には、航空機部品を一手に扱う部隊や、航空装備品の試験を担当する飛行開発実験団が配備

３．建物所有者の親会社は、産業アセットに精通しているPM会社

（ア）PM会社は、産業不動産に深く携わる、工場等アセットのノウハウを蓄積する産業ノウハウ保有会社であり、本投資法人は産業ノウハウ保有会社とのリレーションを通じて本物件を取得

（イ）本投資法人は、スポンサー等の「産業地域」の知見を活かしながらも、産業ノウハウ保有会社との協業を活かしてノウハウを醸成・エンドテナントとの長期的なリレーションの構築を図る

（注）航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）及び川崎重工業の岐阜工場は、本投資法人の取得予定資産ではありません。

＜各務原インダストリアルセンター（底地）周辺の人口集積＞

（出所）　2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

＜本投資法人とエンドテナント間の賃貸借スキーム＞

（注） 本投資法人は、土地の信託受益権を取得予定であり、実際の土地賃貸人は株式会社SMBC信託銀行となります。

（ハ） 製造業が多い「産業地域」に所在する住居系アセットへの投資でインフレにも対応可能

本投資法人は、AM会社独自ルートによって住居系アセット9物件を取得する予定です。

住居系アセット9物件は、取得予定価格合計61.2億円、平均鑑定NOI利回り5.2%、鑑定評価額合計66.1億円であり、本資産運用会社が当該地域における独自のネットワークを活かして取得する物件です。このような本資産運用会社の独自のネットワークを活用することによる物件取得は本投資法人の有する強みの一つであるものと、本投資法人は考えています。当該住居系アセット9物件の概要及びこれらを取得するに際して本投資法人が重視した投資価値（取得のポイント）は下記のとおりです。

1．「産業地域」の持続的経済を背景とする住居系アセットのポートフォリオ

（ア）日本で最も産業集積が認められる愛知県に存する住居系アセットのポートフォリオ

（イ）愛知県の中でも、産業集積が濃いエリアに立地

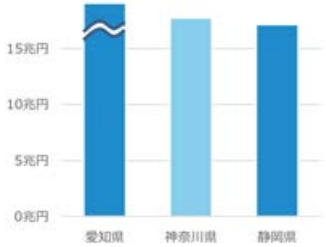
（ウ）9物件の住居系アセットは、大きく4つの魅力的なエリアに分散

（エ）日本でも有数の産業集積が濃いエリアであり、強い経済を裏付けに人口集積も進展

立地	物件名	取得予定価格	鑑定NOI利回り
小牧市・豊山町エリア	プレミアムキャッスル小牧中央	500百万円	5.3%
	プレミアムキャッスル豊山	510百万円	5.3%
刈谷市エリア	ソシオ刈谷今岡町	1,134百万円	5.1%
安城市エリア	ソシオ安城東栄町B棟	683百万円	6.2%
	プレミアムキャッスル三河安城	510百万円	5.2%
名古屋市エリア	プレミアムキャッスル鳴海	655百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル有松	565百万円	5.1%
	プレミアムキャッスル鶴舞	1,020百万円	4.6%
	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	544百万円	5.1%

＜製造品出荷額等の全国ランキング及び製造品出荷額等の愛知県内のランキング＞

<都道府県別>



<市町村別　製造品出荷額等>

	市町村	製造品出荷額等
1位	豊田市	15.17兆円
2位	名古屋市	3.29兆円
3位	岡崎市	2.57兆円
4位	安城市	2.51兆円
5位	田原市	1.76兆円
6位	西尾市	1.74兆円
7位	刈谷市	1.58兆円
8位	小牧市	1.45兆円
9位	東海市	1.44兆円
10位	豊橋市	1.39兆円

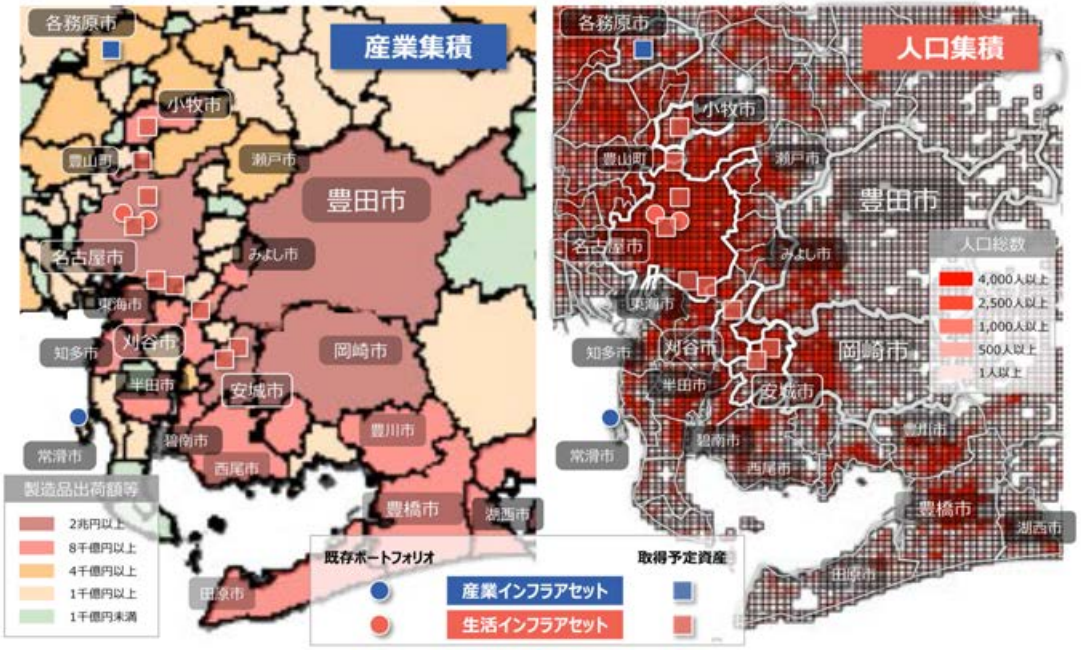
<1㎢当たり　製造品出荷額等>

	市町村	製造品出荷額等
1位	高浜市	408億円
2位	大府市	372億円
3位	みよし市	336億円
4位	東海市	331億円
5位	大口町	327億円
6位	刈谷市	314億円
7位	安城市	292億円
8位	碧南市	261億円
9位	豊山町	258億円
10位	小牧市	232億円

（出所）　2020年工業統計及び国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」より本資産運用会社が作成

２．産業集積が進むエリアの人口集積がある地域の安定的なアセット

（ア）産業集積が濃く、安定的な経済を裏付けとして人口集積が進む複数のエリアに投資。産業も人口も利便性の高い平野部に集中



（出所）　2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

３．それぞれ特徴的な産業集積により、差別化されたエリアに所在するアセット

（出所）　「製造品出荷額等」について、2020年工業統計より本資産運用会社が作成

４．「産業地域」の人口は、豊田市、岡崎市、安城市、刈谷市の公共交通機関近辺に集積

（出所）　2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

５．刈谷市、安城市エリアには、トヨタグループの関連会社を中心に工場が集積し安定需要を形成

<エリア内に位置する企業の時価総額>

	企業名	時価総額	エリア内 本社◎ 工場○
1位	トヨタ自動車	45.5兆円	○
–	トヨタ車体（トヨタ自動車子会社）	-	◎
2位	デンソー	7.2兆円	◎
3位	豊田自動織機	4.1兆円	◎
4位	アイシン	1.6兆円	◎
5位	東レ	1.2兆円	○
6位	三菱自動車	0.7兆円	○
7位	ブラザー工業	0.6兆円	○
8位	トヨタ紡績	0.4兆円	◎
9位	ジェイテクト	0.4兆円	◎

（2023年11月末日現在）

（注）　トヨタグループの関連会社に網掛けをしています。

＜住居系アセット9物件の概要＞

（出所）〈小牧市の人口推移〉については総務省「社会・人口統計体系」、〈本エリアの人口集積〉については2020年国勢調査より本資産運用会社が作成
（注）　駐車場については、敷地外にあるものについてはカッコ書きで記載しています。以下同じです。

（出所）　総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成
（注）　「生産年齢人口」は15歳～64歳の人口をいいます。

（出所）　総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

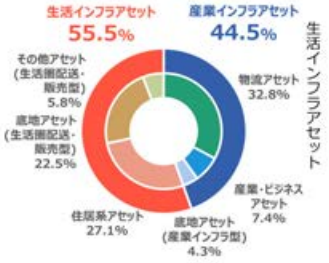
（出所） 総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

（出所） 総務省「社会・人口統計体系」より本資産運用会社が作成

（ニ） 取得予定資産取得後のポートフォリオ

取得予定資産取得後のポートフォリオは下記のとおりです。

投資比率



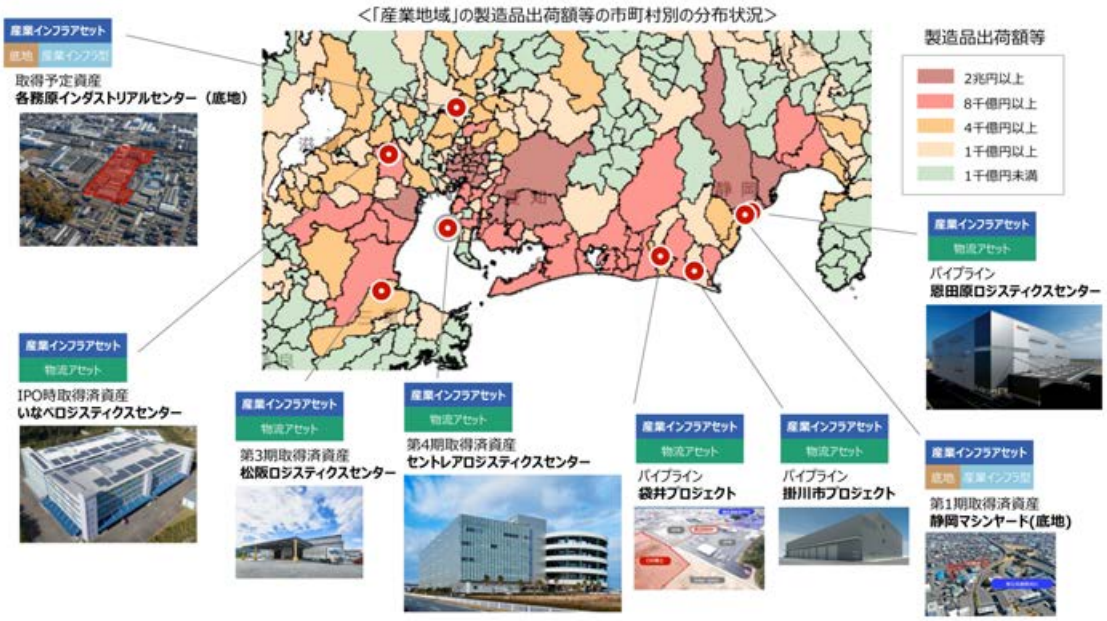
大分類	小分類	物件名称	取得(予定)価格(百万円)	鑑定NOI利回り(%)
産業インフラアセット	物流アセット	いなべロジスティクスセンター	6,230	6.3
		松阪ロジスティクスセンター	692	4.9
		セントレアロジスティクスセンター	10,470	5.0
	産業・ビジネスアセット	ミッドビルディング四日市	1,620	6.5
		桑タワー	2,300	5.7
	底地アセット(産業インフラ型)	静岡マシンヤード(底地)	600	6.0
		各務原インダストリアルセンター(底地)	1,688	4.5
生活インフラアセット	住居系アセット	ロイヤルパークス千種	4,400	5.6
		丸の内エンブルコート	1,080	4.7
		エンブルエール草薙駅前	2,000	5.9
		エンブルエール草薙	750	6.6
		プレミアムキャッスル小牧中央	500	5.3
		プレミアムキャッスル豊山	510	5.3
		ゾシオ刈谷今岡町	1,134	5.1
		ゾシオ安城東栄町B棟	683	6.2
		プレミアムキャッスル三河安城	510	5.2
		プレミアムキャッスル鳴海	655	5.1
		プレミアムキャッスル有松	565	5.1
		プレミアムキャッスル鶴舞	1,020	4.6
		プレミアムキャッスル堀端光イースト・ウエスト	544	5.1
	底地アセット(生活圏配送・販売型)	浜松プラザ(底地)	11,950	5.0
	その他アセット(生活圏配送・販売型)	清水町配送・販売センター	3,100	6.1
合計／平均			53,001	5.4

（注） 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得（予定）価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得（予定）価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載された数値ではありません。

（ホ） 「産業地域」の産業集積を見据えた産業アセットへの投資

本投資法人は、IPO以降、静岡を核とする産業地域の産業集積のニーズを取り込むことができる物件に投資しており、今後もスポンサーパイプラインを中心に、この地域への重点投資を継続していきたいと考えています。

下記は、市町村別の製造品出荷額等の水準別に色分けした地図ですが、IPO時に取得した物流アセットや、IPO後の取得状況及びスポンサーパイプラインをみると、全てのアセットが産業集積が濃いエリアの近傍に立地していることが分かります。これは、これまで優良な投資対象を選別してきた本投資法人の取得力及びスポンサー及び本資産運用会社の目利きの証左であると考えています。このように、この地域では、優良な産業インフラアセットが多く、その中でも物流アセットを中心に、産業系企業のニーズが高いため、今後もそれらのアセットを中心とした成長をしていきたいと考えています。また、産業集積を背景に人口が集積したエリアにおける生活インフラアセットについても、優良なものについて選別投資をしていく方針です。



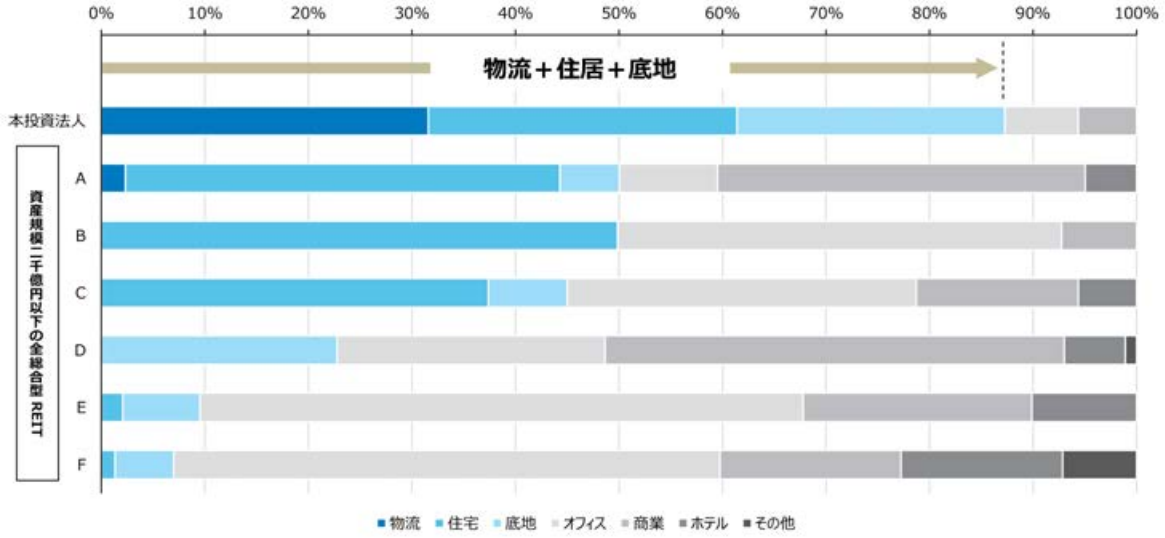
（出所）2020年工業統計より本資産運用会社にて作成
（注1） 名古屋市、静岡市、浜松市については、特別区の合計に対応する配色にて、市全体を着色しています。
（注2） 本書の日付現在、袋井プロジェクト及び恩田原ロジスティクスセンター及び掛川市プロジェクトについて、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

（へ） 物流・住居・底地の割合が高水準を占める安定ポートフォリオを維持

コロナ禍を経て、キャッシュ・フローが比較的安定的なアセットであると考えられている物流・住居・底地の組入比率が高い上場REITは相対的に高く評価されていると考えられます。

下記は、資産規模2,000億円以下の総合型REITの用途別投資比率です。キャッシュ・フローが比較的安定的なアセットであると考えられる物流・住居・底地の組入比率を示していますが、本投資法人は、これらのアセット比率が最も高く、安定性が高いものと考えています。

＜キャッシュ・フローが相対的に安定していると考えられる資産の比率＞



（出所）各総合型REITの開示資料を基に、2023年11月30日時点で開示されている各総合型REITの直近期末保有資産（ただし、本投資法人については取得予定資産を含みます。）の用途別の取得（予定）価格の比率を本資産運用会社が計算して作成。資産規模も同様の方法により算出しています。

＜本投資法人の投資口価格推移
（公開価格＝100,000円を上場日前日終値として騰落率を算定）＞

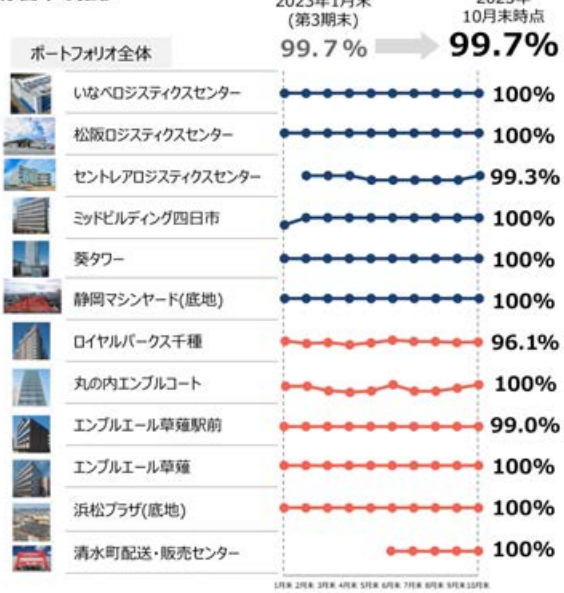
（注）　上記の東証リート指数は、本投資法人の上場日前日の東京証券取引所における東証リート指数の終値を基準として、その終値が本投資法人の公開価格と同値であるように調整した上で、その推移を示したものです。

（ト）　ポートフォリオの運用状況

本投資法人は、2021年6月のIPO以来、「産業地域」に所在する強みを活かし、安定的な運用を継続しています。ポートフォリオ全体の稼働率は、2023年1月末（第3期末）は99.7%、2023年7月末（第4期末）は99.2%と、高稼働率を継続し、賃料坪単価も安定的に推移しています。また、足許の2023年10月末のポートフォリオの全体稼働率は99.7%と、高稼働率を維持しています。

これは、本投資法人のポートフォリオの強さと、資産運用会社における高度専門人材による投資と一体となった効率的、効果的な運用が功を奏して実現したものであり、今後も、更なる安定性、成長性を目指し、投資運用をしていきたいと考えています。

稼働率の推移



賃料坪単価(共益費含む)

（単位：円）

	2022年7月末（第2期末）	2023年1月末（第3期末）	2023年7月末（第4期末）
セントレアロジスティクスセンター	–	–	3,377
ミッドビルディング四日市	9,386	9,384	9,428
葵タワー	17,000	17,000	17,000
ロイヤルパークス千種	8,363	8,355	8,372
丸の内エンブルコート	7,953	7,949	7,932
エンブルエール草薙駅前	5,488	6,577	6,577
エンブルエール草薙	6,376	6,376	6,376
浜松プラザ(底地)	2,173	2,168	2,168

（注）　いなべロジスティクスセンター、松阪ロジスティクスセンター、静岡マシンヤード（底地）及び清水町配送・販売センターについては賃借人からの開示の承諾が得られていないため、賃料坪単価（共益費含む）の推移は記載していません。

＜取得済資産の運用状況＞

優先交渉権行使物件　スポンサーブリッジSPC　AM会社独自ルート

第4期取得済資産

セントレアロジスティクスセンター

産業インフラアセット　物流アセット

取得価格	鑑定NOI利回り	鑑定評価額
104.7億円	5.0%	116.0億円

強み

1. 日本を代表する製造業の産業集積と中京圏の人口集積を背景とする豊富な物流ニーズを取り込む立地
2. 常滑市は、陶磁器産業からハイテク化したファインセラミックスまでが集積し、近接地域には鉄鋼業、自動車業も集積する「産業地域」
3. 充実した高速自動車網に接続され、広域の「産業地域」や名古屋市中心部に好アクセス
4. 地域でも希少な高スペックを誇る免震構造の大型マルチテナント型物流施設であり、大規模ユースと合わせて小規模利用にも対応
5. 現状テナントは3rdパーティーロジスティクスと製造業の底堅い需要を吸収

＜広域地図＞

第4期取得済資産

清水町配送・販売センター

スポンサー開発物件　CRE提案

生活インフラアセット　その他　生活圏配送・販売型

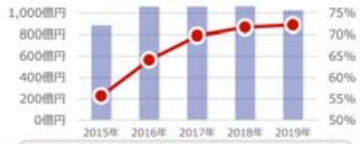
所在地	静岡県駿東郡清水町
敷地面積	15,558.55㎡
延床面積	8,895.08㎡
稼働率	100%
テナント数	1

取得価格	鑑定NOI利回り	鑑定評価額
31.0億円	6.1%	32.8億円

強み

1. 静岡県東部の主要都市である沼津市から三島市に拡がる「産業地域」を背景とした県内随一の人口集積エリアである清水町に立地
2. 周辺人口は3km圏内13万人、5km圏内30万人(2020年現在)と高いポテンシャルの優良商圏を有する魅力的なエリア
3. 国道1号線(沼津バイパス)等の幹線に位置し、東名高速道路沼津ICまでも6kmとアクセス良好
4. 地域情報に精通するスポンサーの目利きにより底地を取得の上、CRE提案により開発しており、竣工後取得済
5. 人口集積を睨んだカテゴリーキラーの配送・販売に適した立地
6. メインスポンサーであるヨシコンがマスターリースに入り、エンドテナントとの間で調整

＜清水町は「産業地域」＞



製造品出荷額等(2019年)	
清水町	1,022億円
長泉町	4,504億円
沼津市	6,015億円
三島市	1,824億円
合計	1兆3,366億円

3km圏に三島駅、沼津駅、清水町役場、長泉町役場があるなど、清水町を中心にしたエリアに人口が集積

＜広域地図＞

（出所）〈3km圏に三島駅、沼津駅、清水町役場、長泉町役場があるなど、清水町を中心にしたエリアに人口が集積〉については2020年国勢調査より、〈清水町は「産業地域」〉及び製造品出荷額等(2019年)については2016～2020年工業統計より本資産運用会社が作成

スポンサーブリッジSPC(三重県いなべ市)

いなべロジスティクスセンター

産業インフラアセット
物流アセット

取得価格
62.3億円

鑑定NOI利回り
6.3%

強み

1. 「産業地域」における産業集積を背景とした大型物流施設
2. いなべ市には、大手メーカー工場が集積
3. 至近のIC完成で名古屋・京阪神へのアクセスが飛躍的に向上
4. 競争力ある賃料を維持しており、優良テナントの固着性は高い
5. エリアでは希少な大規模施設であり、マルチテナント仕様のため汎用性が高い（４分割可能平面で各々に昇降機）

第4期末運用状況

- ✓ 信用力あるテナントにより、安定運用を継続
- ✓ 水道光熱費収入は利用ベース徴収のためエネルギー価格高騰の影響は軽微

AM会社独自ルート(三重県松阪市)

松阪ロジスティクスセンター

産業インフラアセット
物流アセット

取得価格
6.9億円

鑑定NOI利回り
4.9%

強み

1. 自動車産業、半導体産業が集積し、重工業を含めた産業が集積
2. 次世代を脱んだ電気自動車やハイブリッド車を支えるエレクトロニクス製品関連産業による中長期的な物流ニーズ

第4期末運用状況

- ✓ 信用力ある荷主を抱え、長期安定稼働中

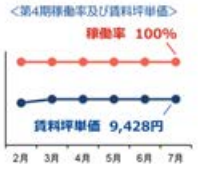
スポンサーブリッジSPC （三重県四日市市）

ミッドビルディング四日市

産業インフラアセット
産業・ビジネスアセット

取得価格
16.2億円

鑑定NOI利回り
6.5%



強み

1. 産業集積を背景とした底堅い産業関連ニーズに対応
2. 四日市の製造業集積を反映し、産業関連テナントが多い

第4期末運用状況

- ✓ 取得前から高位安定稼働
- ✓ 館内増床によるリースアップが多く、高い安定性
- ✓ 埋め戻しで稼働100%

スポンサー独自ルート （静岡県静岡市）

葵タワー

産業インフラアセット
産業・ビジネスアセット

取得価格
23.0億円

鑑定NOI利回り
5.7%

強み

- ✓ 産業集積を背景とした底堅いビジネスニーズに応えるランドマークタワー

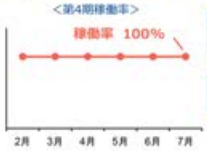
第4期末運用状況

- ✓ スポンサーのマスターリースにより、安定運用継続
- ✓ 入居中のシェアオフィスは人気高く、高稼働中

スポンサー開発(静岡県静岡市) CRE提案

静岡マシンヤード(底地)

産業インフラアセット
底地 産業インフラ型



取得価格
6.0億円

鑑定NOI利回り
6.0%

強み

1. テナントは、成長分野である土木・建築機械の賃貸(建機レンタル)企業
2. 長期契約での安定キャッシュフロー享受

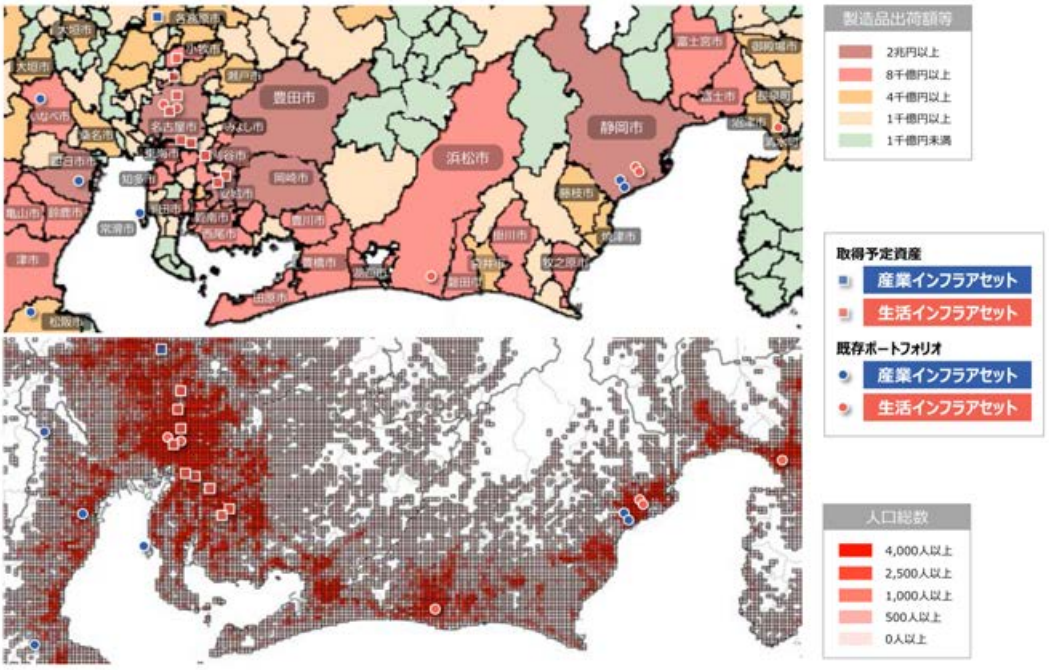
第4期末運用状況

- ✓ テナントとの長期契約により、安定稼働を継続

（出所）　名古屋市「区別人口の長期推移(2022年)」より本資産運用会社が作成

(チ)産業集積を捉えた産業インフラアセットと人口集積を捉えた生活インフラアセット

東海道に沿った一連の地域は、製造品出荷額等の高い地域が集積しており、こうした集積を背景に人口も集積している地域です。本投資法人は、こうした産業集積と人口集積を捉えた物件取得により、投資主価値向上を目指しています。



（出所） 2020年工業統計及び2020年国勢調査より本資産運用会社が作成

(リ)強固なレンダーフォーメーションにより支えられる盤石な財務基盤

本投資法人は、強固なレンダーフォーメーションによる安定的な財務基盤を構築しています。

1. 安定的な財務基盤の構築

a. 株式会社みずほ銀行と株式会社静岡銀行がメインレンダー

本投資法人のメインレンダーは、株式会社みずほ銀行と株式会社静岡銀行です。株式会社静岡銀行は、本投資法人のスポンサーの1社です。

また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するとともに、既存借入金の一部のリファイナンスを実施するため、以下の内容の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行することを予定しています(注1)。

＜本借入れの概要＞

① シリーズ7-A（長期借入金）(注2)

借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団
借入金額(注3)	4,000百万円
利率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.50％を加えた利率(注4)
借入実行日	2024年1月31日
借入方法	上記借入先との間で2024年１月29日に個別貸付契約を締結
返済期日	2027年1月31日(注5)
返済方法	期限一括弁済
利払期日	2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日(注6)
資金使途	借入金の返済資金
担保	無担保・無保証

② シリーズ7-B（長期借入金）(注2)

借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団
借入金額(注3)	2,800百万円
利率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.50％を加えた利率(注4)
借入実行日	2024年6月23日
借入方法	上記借入先との間で2024年１月29日に個別貸付契約を締結
返済期日	2027年6月23日(注5)
返済方法	期限一括弁済
利払期日	2024年6月末日を初回とし、以降毎年3月、6月、9月及び12月の末日並びに元本弁済日(注6)
資金使途	借入金の返済資金
担保	無担保・無保証

③ シリーズ8-A（短期借入金）(注2)

借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行
借入金額(注3)	200百万円
利率	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.20％を加えた利率(注4)
借入実行日	2024年2月2日
借入方法	上記借入先との間で2024年1月29日に個別貸付契約を締結
返済期日	2025年1月31日(注5)
返済方法	期限一括弁済
利払期日	2024年2月末日を初回とし、以降各月の末日並びに元本弁済日(注6)
資金使途	取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部に充当
担保	無担保・無保証

④ シリーズ8-B（長期借入金）(注2)

借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団
借入金額(注3)	1,900百万円
利率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.50％を加えた利率(注4)
借入実行日	2024年2月2日
借入方法	上記借入先との間で2024年1月29日に個別貸付契約を締結
返済期日	2027年1月31日(注5)
返済方法	期限一括弁済
利払期日	2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の末日並びに元本弁済日(注6)
資金使途	取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部充当
担保	無担保・無保証

⑤　シリーズ8-C（長期借入金）（注2）

借入先	株式会社みずほ銀行及び株式会社静岡銀行をリードアレンジャーとする協調融資団
借入金額(注3)	2,300百万円
利率	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）に0.55%を加えた利率(注4)
借入実行日	2024年2月2日
借入方法	上記借入先との間で2024年1月29日に個別貸付契約を締結
返済期日	2027年6月23日(注5)
返済方法	期限一括弁済
利払期日	2024年3月末日を初回とし、以降毎年3月、6月、9月及び12月の末日並びに元本弁済日(注6)
資金使途	取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部に充当
担保	無担保・無保証

(注1)　本書の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されておらず、本借入れの概要は借入予定先である金融機関から受領した融資の関心意向についての表明書又は本書の日付現在の当該金融機関との間の協議の内容に基づきます。したがって、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、借入金額を含む借入条件も変更されることがあります。

(注2)　「短期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年以内の借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

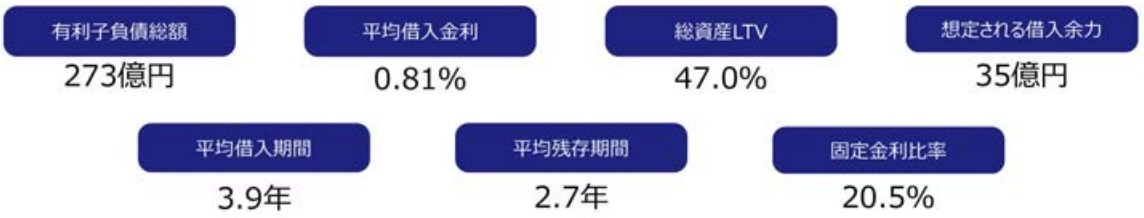
(注3)　「借入金額」は、本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注4)　各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。

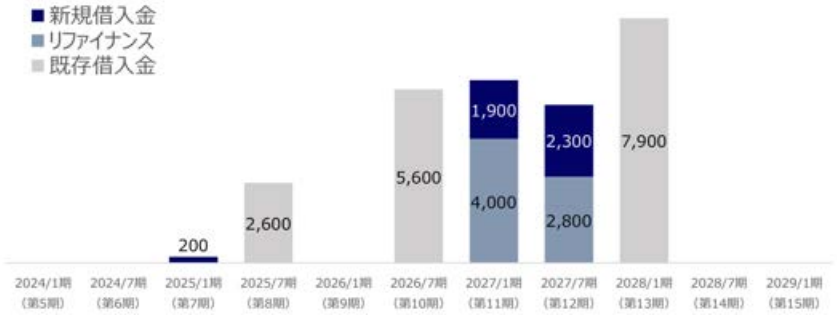
(注5)　当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。

(注6)　上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

＜主な財務指標（2024年6月23日のリファイナンス後）＞



＜有利子負債返済期限の分散状況（2024年6月23日のリファイナンス後）＞



（注1）「平均借入金利」は、アップフロントフィーを勘案した2024年1月9日現在の数値を算出し、本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注2）「総資産LTV」は、以下の計算式により算出しています。
総資産LTV＝（本書の日付現在の有利子負債残高＋本借入れの借入予定額（上限）－本借入れによる既存借入金の一部弁済額）÷（第4期末時点の総資産額＋本借入れの借入予定額（上限）－本借入れによる既存借入金の一部弁済額＋本募集の発行価額の総額の見込額－2023年11月末の既存借入金の一部弁済額）
なお、本借入れについては、本書の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されていません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているわけではありません。
また、本募集の発行価額の総額の見込額は、一般募集における発行価額の総額41億円（2024年1月9日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を用いています。本募集の発行価額の総額は変動する可能性があり、これに伴い総資産LTVも変動する可能性があります。

（注3）「想定される借入余力」とは、総資産LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。

（注4）「平均残存期間」は、本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

（注5）「固定金利比率」とは、本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の有利子負債のうち固定金利による有利子負債の残高の本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の有利子負債残高に占める割合をいいます。

b. メガバンク3行を含む11行から構成されるレンダーフォーメーション

本借入れ実行後及びこれによる既存借入金の一部のリファイナンス後の本投資法人のレンダーには、株式会社みずほ銀行と株式会社静岡銀行を中心にメガバンクである株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び「産業地域」に本店を置く銀行11行で構成されており、レンダーフォーメーションの分散かつ安定した体制を構築しています。

＜レンダーフォーメーション（本書の提出日現在）＞

④　AM会社が主体的に関与し、連携を通じ新たにパイプラインを拡大

（イ）　AM会社が多様なパートナーと主体的に連携した物件開発でパイプラインを拡大

本投資法人は、これまでのスポンサー開発の取組みに加え、AM会社が主体的に開発に関与することで更なるパイプライン構築の取組みを開始しました。①AM会社が主体的にパイプライン開発に関与することにより、開発原価を抑制しつつ主体的な成長を志向でき、②開発を主導することで、本投資法人のニーズへの整合性や物件取得の蓋然性向上が期待できると本投資法人は考えています。また、③「産業地域」に知見やノウハウのある複数スポンサーの強みを活かした有機的連携の醸成や、④スポンサー以外の不動産プレイヤーとのWIN-WIN関係構築により更なるパイプライン構築の推進も進めてまいります。

（ロ）　AM会社が主体的に関与しながら複数スポンサーと協働し物流施設をパイプラインとして開発

～恩田原ロジスティクスセンター（開発中パイプライン）～

本資産運用会社は、本書の日付現在、AM会社として主体的に関与しながら、スポンサー間連携で手掛ける物流施設である恩田原ロジスティクスセンターの開発に関与しています。

本物件の特徴及び開発方針は下記のとおりです。

＜物件の特徴＞

① 「産業地域」の豊富なニーズを捕捉する立地でAM会社とスポンサーが連携して開発する物流アセット

（ア）日本を代表する産業集積が県を跨いで拡がる静岡を核とする産業地域で豊富なニーズを捕捉する産業インフラアセット

（イ）高速道路利用により広域の配送に適した立地

（ウ）AM会社が主体的に関与しながら複数のスポンサーと連携して開発

② 東名高速道路の新設インターチェンジ（以下「IC」ということがあります。）に近接、かつ規模のある希少な底地

（ア）新設の日本平久能山スマートICの隣地に開発された希少な区画整理事業地内に立地

（イ）静岡市には製造業や物流が集積し豊富な荷主ニーズあり

③ AM会社が本投資法人の投資方針や投資目線を踏まえて開発内容に主体的に関与し、各スポンサーの強みと連携して開発を推進

④ 物流系スポンサーである清和海運株式会社のCREニーズを捕捉

（ア）物流系スポンサーとの協働での物流アセット開発は、IPO時から継続的に検討

（イ）静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送事業のほか倉庫業、通関業、国際一貫輸送等を展開

（ウ）東海道地域や海外にも物流拠点を有する

⑤ 産業系スポンサーの設計施工能力を活用

（ア）スポンサーの木内建設株式会社は、静岡を地盤としながら東海道地域に展開し、多くの産業インフラアセットの建設実績に定評

（イ）土地のソーシング、設計、施工の開発に必要な能力を保有し、本投資法人及びAM会社や、スポンサーとシームレスに連携

敷地概要	
所在地	静岡市駿河区
土地面積	14,150㎡(4,280坪)
用途地域	工業地域
建蔽率/容積率	70%/200%

製造品出荷額等(2019年)	
葵区	1,283億円
駿河区	8,084億円
清水区	1兆1,834億円
合計	2兆1,202億円

（出所）　2020年工業統計より本資産運用会社が作成

清水港貿易額(2022年)	
輸出額	2兆2,500億円
輸入額	1兆4,507億円
合計	3兆7,008億円

（出所）　名古屋税関貿易概況より本資産運用会社が作成

（注）　本書の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(ハ)　スポンサーによる開発中物件のご紹介～袋井プロジェクト～

スポンサーは、本書の日付現在、袋井ICから約300mに立地する土地を保有しており、「産業地域」におけるネットワークを活かし、テナント候補と交渉をしており、物流アセットとして開発中です。

本物件の特徴及び開発方針は下記のとおりです。

＜物件の特徴＞

① スポンサーは目利きを活かし、広域物流や広域商圏にアクセス可能な土地を製薬メーカーより確保
② 東名高速袋井IC直結で、アクセス良好。広域物流、広域商圏に対応
③ 「産業地域」が拡がる地域であり、産業インフラ、生活インフラ双方が可能な立地

＜スポンサー開発方針＞

① スポンサーは、大規模な敷地（A～C区画合計：約5万坪）を活かし全体を計画
② 産業集積や人口集積を背景にした3rd パーティーロジスティクス企業の豊富なCREニーズを捕捉
③ パイプラインとして、C区画①においてテナント候補との調整をしながら物流アセットとして開発中

所在地	静岡県袋井市
土地面積	約11,000坪(C区画①)
想定アセットタイプ	産業インフラアセット（物流アセット）

（注）　本書の日付現在、上記資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(ニ)　スポンサーによる開発中物件のご紹介～その他～

本書の日付現在、スポンサーで取り組んでいる開発物件の特徴及び開発方針は下記のとおりです。

①沼津市大岡プロジェクト

＜物件の特徴＞

◆　東名高速沼津IC南東、約4.5kmに位置し、国道1号線伏見IC至近の希少性の高い大規模敷地

＜スポンサー開発方針＞

◆　底堅いCREニーズを捉えた産業インフラアセット（物流アセット）、工場、加工場等又は商業施設等の開発を予定

所在地	静岡県沼津市大岡
土地面積	約7,700坪
想定アセットタイプ	産業インフラアセット （物流アセット）

②静岡市丸子プロジェクト

＜物件の特徴＞

◆　国道1号線丸子IC至近の大規模開発用地

＜スポンサー開発方針＞

◆　CREニーズに適した産業インフラアセット（物流アセット）、工場等の開発を予定

所在地	静岡県静岡市駿河区丸子
土地面積	約7,200坪
想定アセットタイプ	産業インフラアセット （物流アセット）

③豊橋市富士見台プロジェクト

＜物件の特徴＞

◆　豊鉄渥美線大清水駅の南、約2kmに位置する大規模敷地

＜スポンサー開発方針＞

◆　スポンサー企業がCREニーズを捉え、製造業社宅跡地を開発用地として確保

◆　CREニーズに応じた、生活インフラアセット（商業施設）開発と宅地分譲地としての開発の組み合わせを予定

所在地	愛知県豊橋市富士見台
土地面積	約8,600坪
想定アセットタイプ	生活インフラアセット

④掛川市プロジェクト

＜物件の特徴＞

◆　東東名高速掛川IC北東約5.5km、国道１号線千羽IC南へ約1.3kmに位置する新エコポリス工業団地内の敷地

＜スポンサー開発方針＞

◆　CREニーズに適した、産業インフラアセット（物流アセット）を予定

所在地	静岡県掛川市
土地面積	約4,100坪
想定アセットタイプ	産業インフラアセット （物流アセット）

⑤浜松市中区城北プロジェクト

＜物件の特徴＞

◆　浜松駅北西約2kmの住宅街に位置する開発用地

◆　周辺は、静岡大学浜松キャンパスのほか複数の大学が立地

＜スポンサー開発方針＞

◆　立地特性を活かした生活インフラアセット（住居系アセット）の開発を予定

所在地	静岡県浜松市中区城北
土地面積	約800坪
想定アセットタイプ	生活インフラアセット （住居系アセット）

（注）　本書の日付現在、上記各資産について、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

＜掛川市プロジェクト及び浜松市中区城北プロジェクト＞

（出所）2020年工業統計より本資産運用会社が作成

（ホ） AM会社の独自ルートやスポンサーと連携した取得手法の多様化

下記は、産業インフラアセット及び生活インフラアセットについて、スポンサー独自ルート、スポンサー開発、スポンサーブリッジSPC及びAM会社独自ルートのそれぞれの取得ルートごとの保有資産及びパイプラインを示したものです。

本投資法人の今後の成長においては、産業集積を活かしたCRE提案によるスポンサーの開発物件が主要な検討対象になると考えています。本投資法人はこうした物件をこれまでに4物件（エンブルエール草薙駅前、エンブルエール草薙、静岡マシンヤード（底地）、清水町配送・販売センター）取得しています。今後もスポンサーと対話をしながら、本資産運用会社においてもCRE提案をベースとしたパイプラインづくりに主体的に関わっていきたいと考えています。また、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、②インフラ系スポンサー：中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社、③金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社）との連携についてもCRE提案を実施しながら積極的に関与していく予定です。

また、スポンサーブリッジSPCとAM会社独自ルートが重なる下記の図の中央部分は、これまで、本資産運用会社とスポンサーがソーシングとブリッジSPCの組成で連携して取得した物件を示しています。本投資法人は、ブリッジSPCによる取得を今後も活用していく予定です。

本投資法人は、AM会社独自ルートによる物件についても引き続き積極的に探索していく予定ですが、更なる成長のために、上記のように必要に応じてスポンサーと連携し多様なルートからの取得を推進してまいります。

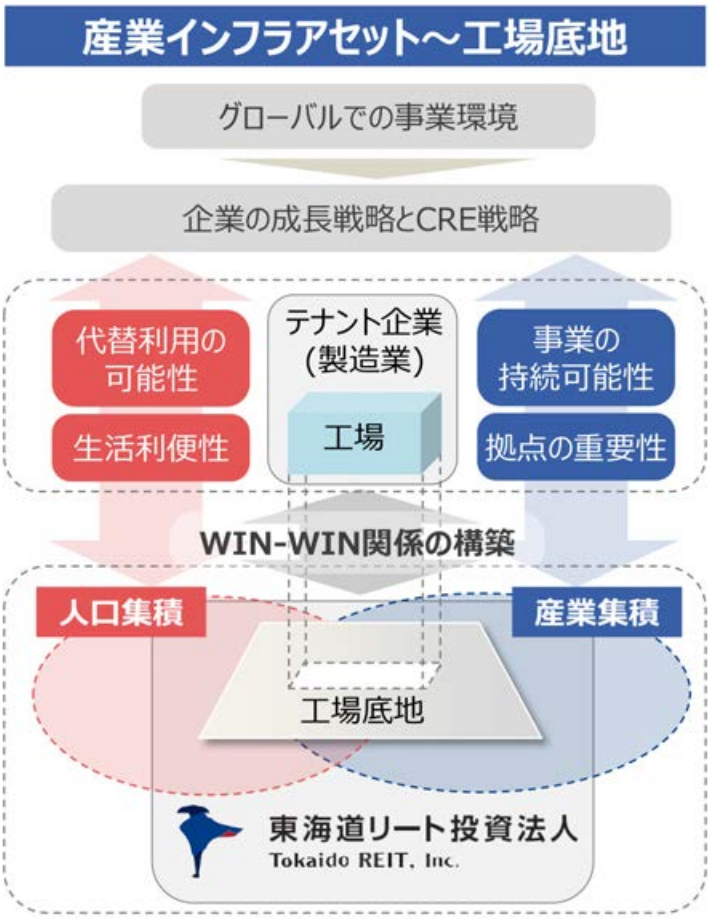
（注） 本書の日付現在、袋井プロジェクトについて、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

⑤　工場底地も含めたアセットタイプの拡大と今後の成長戦略について

（イ）持続可能な製造業を背景とする工場底地取得の考え方について

本投資法人は、以下の考え方に基づき、今後も工場底地の取得を検討します。「産業地域」の製造業に対するCRE提案で底地取得等を通じ、企業の成長戦略をサポートしながらWIN-WIN関係を構築していきたいと本投資法人は考えています。

① グローバルでの競争環境に応じた製造業の競争力強化が急務
② 製造業企業は工場底地を売却しテナントとなることで、手取金を成長投資に充当し、成長戦略を実現（ROE向上）
③ 本投資法人は、工場底地を取得しテナント企業と中長期のWIN-WINの関係を構築
④ 産業集積や人口集積の分析を踏まえ、適正な賃料や地価を基礎に、企業の持続可能性や代替テナントの可能性を考慮



（ロ）　米中のデカップリングや製造業の国内回帰を捉え、積極的に投資機会を捕捉

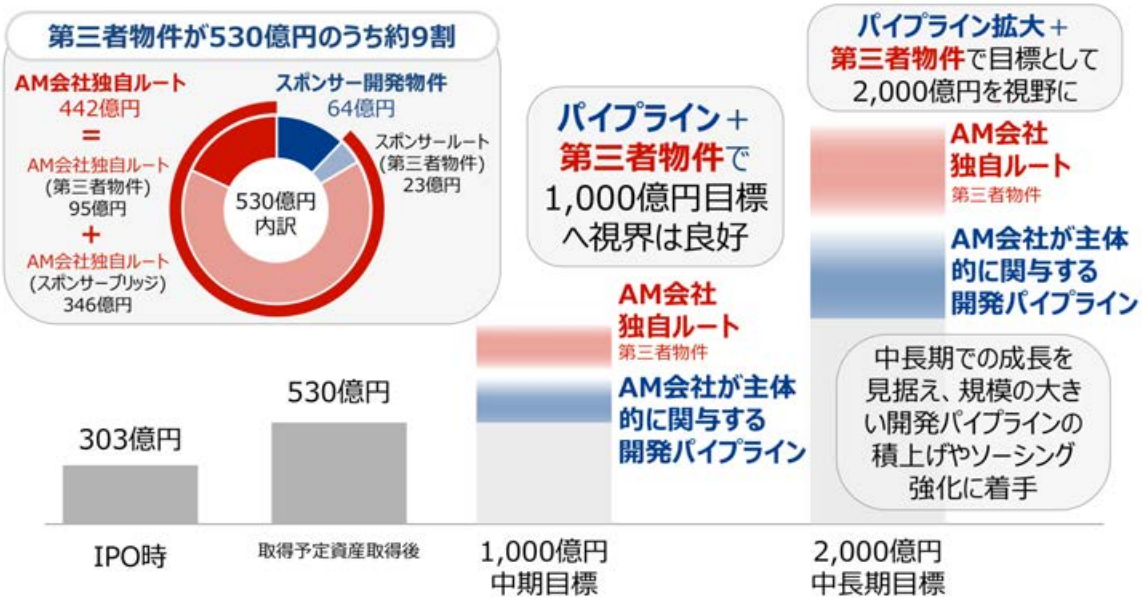
本投資法人は、製造業は以下のような事業環境に置かれていると考えています。こうした事業環境を考慮すると、CRE提案による投資機会は今後も高まるものと、本投資法人は考えています。

① 米中のデカップリングやESG等の構造変化対応でサプライチェーンの再構築が必要になり、先端技術中心に国内拠点回帰の潮流
② 東京証券取引所の資本効率改善要請、ガバナンス強化、賃上要請等のインフレの進行を見越した企業意識改革の進展
③ アセットのセール&リースバックによる成長戦略強化は製造業にとって急務であり、今後も工場底地等の投資機会は拡大見込み

（ハ） AM会社が主体的に関与する成長戦略とスポンサーやパートナーとの連携でのパイプラインの積上げや第三者物件ソーシング強化で2,000億円を目指す

本投資法人は、以下の図のようなイメージで資産規模2,000億円を目指していきます。

＜今後の成長戦略と資産規模2,000億円への考え方＞



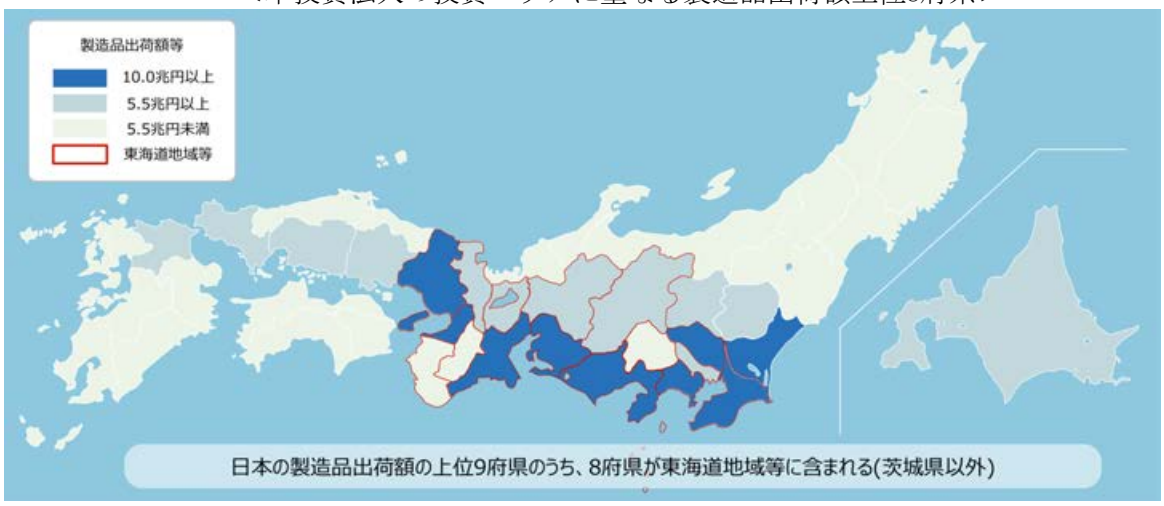
（ニ） CREニーズを捉えたパイプラインの深化

本投資法人が着目している「産業地域」には、数多くの企業が拠点を持ち、スポンサーと協働して、これらの企業のCREニーズ（企業がその活動において必要とする不動産へのニーズをいいます。）を適切に捉えることにより、賃貸不動産の開発・取得余地があると考えています。本投資法人は、下記の図のように、「産業地域」におけるCREニーズを取り込み、不動産の開発を行うことで、良質なパイプラインの拡大が可能であるものと考えています。

（ホ）　本投資法人の「産業地域」に着目したコンセプトとCRE提案による成長戦略

本投資法人は、「産業地域」の強みに着目していますが、そのコンセプトと、スポンサーによるCRE提案でのパイプラインの拡大を通じた成長が、本投資法人の特徴ある成長戦略です。「産業地域」の多くの企業のCREニーズ、すなわち、不要な不動産の売却ニーズ（オフバランニーズ）と、企業の事業活動に活用する不動産活用ニーズを繋げて、新たな賃貸不動産を開発していくことが可能です。本投資法人と本資産運用会社及びスポンサーが連携して、このような不動産を開発していくことで、安定した不動産価格を享受できる「産業地域」というエリアにおいて、優良テナントからのキャッシュ・フローが得られる魅力的なアセットを取得する機会を本投資法人が活用することができます。本投資法人は、これらのアセットを取得して成長することにより、投資主利益の最大化に努めます。

＜本投資法人の投資エリアに重なる製造品出荷額上位8府県＞



（出所）　2020年工業統計より本資産運用会社が作成

⑥ ESG及びSDGs関連

（イ） 本投資法人の持続可能社会への取組み～コンセプト～

本投資法人は、地域のインフラたるアセットへの投資運用をしながら、地域を取り巻くステークホルダーとの連携を通じ、関連するSDGsの達成を含め、持続可能な社会を目指します。

＜地域を支えるスポンサー群と連携しながら、
持続可能社会の構築に積極的に取り組む方針＞

（ロ） サステナビリティ方針・推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針及び推進体制を、第2期中に策定し、持続可能な社会への取組みを強化することとしました。

サステナビリティ方針の詳細及び推進体制は下記のとおりです。

＜サステナビリティ方針＞

持続可能な社会の実現に向け、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の要素に配慮したESG経営が社会的責務であると考えており、ESG経営の実現に向けて、地域に根差したスポンサーをはじめとするステークホルダーと協働しながら、サステナビリティへの取組みを実践してまいります。

① 気候変動への対応

運用不動産に係る気候変動リスクと機会について継続的に評価を行い、適切な対応施策を検討・実施し、気候変動へのレジリエンス向上に努めます。また、脱炭素社会への移行に向け、中長期的に変化しつづける社会ニーズの変化に対しても迅速かつ適切に対応できる組織体制及び不動産管理体制を構築し、対応の実施に努めます。

② 環境負荷低減に関する取組み

環境負荷低減のため、運用不動産において、エネルギー使用の効率化を目的とした省エネルギー機器の設置・交換を検討してまいります。
また、再生可能エネルギーの活用についても導入の検討を行い、温室効果ガス排出の削減に努めます。

③ 循環型社会形成への貢献

循環型社会の実現のため、運用不動産における節水機器の導入等により水使用の効率化を図るとともに、廃棄物についても3R（リデュース、リユース、リサイクル）を積極的に推進することにより、限りある資源の有効活用を継続的に行ってまいります。

④ テナントの健康・安全・快適性及び満足度の向上

良好なテナントとの関係構築のため、運用不動産における防災・BCP対策の推進を図り、テナントや施設利用者等の健康・安全・快適性の向上に努めます。

また、アンケート実施等を通じてテナントのニーズを把握し、さらなる満足度の向上に努めます。

⑤ ステークホルダーとの協働

プロパティマネジメント会社、テナント等の顧客、サプライヤー、地域コミュニティ等のステークホルダーとの良好な関係を構築し、協働することでESG体制の推進に取り組みます。

⑥ 役職員への取組み

職員のESGに対する意識、業務におけるスキル向上、ワークライフバランスの実現のため、役職員に対する教育・啓発活動に努めます。
また、コンプライアンスの徹底により、人権や多様性の尊重といった社会規範についても遵守します。

⑦ ESG情報の適時開示及びガバナンスの強化

投資家をはじめとするすべてのステークホルダーとの信頼関係構築を目的に、事業活動の透明性を確保し、積極的な情報開示に努めます。また、個人情報の不正使用や社内データへの不正アクセス等のサイバーリスクについても、研修や情報管理体制の強化を通じて、適切に情報の取扱いを行い、セキュリティの強化に努めます。

＜サステナビリティ推進体制＞

	責任者構成員	役割等
サステナビリティ最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括
サステナビリティ執行責任者	投資運用部長	サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括
サステナビリティ推進会議	サステナビリティ最高責任者 サステナビリティ執行責任者 財務企画部長 コンプライアンス・オフィサー	原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施 ・サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策の検討、立案 ・目標に対する残課題や指摘事項について、原則として翌期の目標に織り込むことによる、継続的なフォローアップ ・本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に対して、各種ポリシーや目標、各種施策等について報告

（ハ） 本投資法人の持続可能社会への取組み～現状と今後の方針～

本投資法人は、ESG及びSDGsにおける取組みを少しずつ進めており、下記は、その取組みの事例です。本投資法人は、地域における不動産への投資と運用を通じた取組みを通じ、持続可能な地域社会を目指した活動をしていく予定です。

＜本投資法人の取組み＞

また、本投資法人は下記の保有資産において環境認証を取得しています。不動産における環境・社会配慮に関する取組みやその性能をテナントや投資家をはじめとするステークホルダーに示すことで本投資法人が取り組んでいるESG活動について認知して頂く機会となることから、本投資法人は可能な限りサステナビリティ関連認証を積極的に取得する方針としています。

＜環境認証の取得＞

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、取得予定資産のうちソシオ安城東栄町B棟について、2023年9月29日付で、各務原インダストリアルセンター（底地）及びソシオ刈谷今岡町について、2024年1月17日付で、各取得予定資産に係る売主との間で、不動産売買契約及び信託受益権売買契約（以下、これらの不動産売買契約及び信託受益権売買契約を総称して「本件売買契約①」といいます。）を締結しています。また、本投資法人は、その他の取得予定資産について、各取得予定資産に係る売主との間で同物件に係る信託受益権を譲り受ける旨の2023年9月29日付信託受益権売買契約（以下「本件原売買契約」といいます。）を締結した譲受人（ヨシコン）との間で、2024年2月2日付で、本件原売買契約の買主としての地位及びこれに基づく権利義務を本投資法人に移転する旨の地位譲渡契約（以下「本件地位譲渡契約」といい、本件地位譲渡契約と本件原売買契約とを併せて、「本件売買契約②」といい、本件売買契約②と本件売買契約①とを併せて「本件売買契約」といいます。）を締結する予定です。

本件売買契約のうち、ソシオ安城東栄町B棟に係る不動産売買契約は、フォワード・コミットメント等(注)に該当します。当該不動産売買契約においては、売主又は買主が当該売買契約に違反し、違反により当該売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができますが、当該売買契約においては、売買代金の調達を目的として買主が発行する募集投資口の全ての払込金額の支払及び買主に対する売買代金の調達を目的とする貸付けの実行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており（なお、本投資法人は取得予定日までに、売買代金の資金調達を完了するよう努力するものとされています。）、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金を負担することなく当該売買契約を解除できるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、違約金の支払いに伴う本投資法人の財務及び分配金等への影響はありません。

なお、ソシオ安城東栄町B棟については、2023年9月29日付で資産の取得を公表しています。ソシオ安城東栄町B棟の取得予定価格683百万円は2023年9月29日現在における資産規模の1.5%であり、同日時点では、全額借入れで取得した場合であっても取得前後の総資産LTVの変動は0.7%程度であるため財政状態に与える影響は軽微と判断し、取得資金を未定としていましたが、本募集における手取金をソシオ安城東栄町B棟の取得資金の一部に充当することを決定しています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

① 取得予定資産の概要

取得予定資産の物件名称、取得予定価格、投資比率、鑑定NOI利回り、償却後NOI利回り及び取得予定年月日は、以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号(注1)	物件名称	取得予定価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)	鑑定NOI利回り(%)(注4)	償却後NOI利回り(%)(注5)	取得予定年月日(注6)
取得予定資産								
産業インフラアセット	底地アセット(産業インフラ型)	IL-2	各務原インダストリアルセンター(底地)	1,688	21.6	4.5	4.5	2024年2月2日
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	683	8.7	6.2	5.6	2024年2月2日
		RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	500	6.4	5.3	3.6	2024年2月2日
		RE-7	プレミアムキャッスル豊山	510	6.5	5.3	4.4	2024年2月2日
		RE-8	ソシオ刈谷今岡町	1,134	14.5	5.1	4.2	2024年2月2日
		RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	510	6.5	5.2	4.3	2024年2月2日
		RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	655	8.4	5.1	4.2	2024年2月2日
		RE-11	プレミアムキャッスル有松	565	7.2	5.1	3.7	2024年2月2日
		RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	1,020	13.1	4.6	4.0	2024年2月2日
		RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	544	7.0	5.1	4.4	2024年2月2日
合計／平均				7,809	100.0	5.0	4.3	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針」において定められる「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、LOは物流アセット、OFは産業・ビジネスアセット、ILは底地アセット(産業インフラ型)、REは住居系アセット、RLは底地アセット(生活圏配送・販売型)、RTはその他アセット(生活圏配送・販売型)を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用は含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得予定価格の合計に占める各物件の取得予定価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIを取得予定価格で除した値、また平均欄には、各物件の鑑定NOIの合計を取得予定価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「償却後NOI利回り」は、各物件の鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いた償却後NOIを取得予定価格で除した値、平均欄には、各物件の償却後NOIの合計を取得予定価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された各不動産若しくは信託受益権の取得予定日又は2024年1月17日付で決定した取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本書の日付現在、上表記載のとおりですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。

(2) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

① ポートフォリオの概要

取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積(㎡)(注1)	建物面積(㎡)(注2)	建築時期(注3)	年間賃料収入(百万円)(注4)	賃貸面積(㎡)(注5)	賃貸可能面積(㎡)(注6)	テナント数(注7)	稼働率(%)(注8)
保有資産												
産業インフラアセット	物流アセット	LO-1	いなべロジスティクスセンター	三重県いなべ市	102,038.46	104,224.73(倉庫1、事務所等) 7,061.60(倉庫2)	1995年9月28日(倉庫1・事務所等) 2004年9月6日(倉庫2)	非開示(注9)	105,914.86	105,914.86	2	100.0
		LO-2	松阪ロジスティクスセンター	三重県松阪市	6,708.07	3,018.52	2021年7月27日	非開示(注9)	3,014.40	3,014.40	1	100.0
		LO-3	セントレアロジスティクスセンター	愛知県常滑市	24,865.82	73,995.95	2007年5月22日	749	63,299.08	63,719.56	15	99.3
	産業・ビジネスアセット	OF-1	ミッドビルディング四日市	三重県四日市市	1,025.94	5,165.48	1991年2月14日	132	3,856.44	3,856.44	20	100.0
		OF-2	葵タワー	静岡県静岡市	4,923.89	42,532.27	2010年3月31日	176	2,858.50	2,858.50	1	100.0
	底地アセット(産業インフラ型)	IL-1	静岡マシンヤード(底地)	静岡県静岡市	6,219.80	－	－	非開示(注9)	6,219.80	6,219.80	1	100.0
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-1	ロイヤルパークス千種	愛知県名古屋市	6,905.70	17,469.21	2007年11月29日	364	11,960.33	12,443.80	177	96.1
		RE-2	丸の内エンブルコート	愛知県名古屋市	396.68	2,789.50	2016年3月4日	62	2,158.31	2,158.31	66	100.0
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	静岡県静岡市	3,070.99	6,486.26	2021年2月22日	150	6,295.26	6,357.81	3	99.0
		RE-4	エンブルエール草薙	静岡県静岡市	1,641.26	2,908.12	2019年3月10日	67	2,908.12	2,908.12	1	100.0
	底地アセット(生活圏配送・販売型)	RL-1	浜松プラザ(底地)(注10)	静岡県浜松市	135,794.28	11,229.79	2000年11月9日(赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟) 2000年11月7日(管理棟)	632	80,421.45	80,421.45	7	100.0
	その他アセット(生活圏配送・販売型)	RT-1	清水町配送・販売センター	静岡県駿東郡清水町	15,558.55	8,895.08	2023年4月26日	非開示(注9)	8,895.08	8,895.08	1	100.0

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積（㎡）（注1）	建物面積（㎡）（注2）	建築時期（注3）	年間賃料収入（百万円）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	賃貸可能面積（㎡）（注6）	テナント数（注7）	稼働率（%）（注8）
取得予定資産												
産業インフラアセット	底地アセット（産業インフラ型）	IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）	岐阜県各務原市	30,728.00	－	－	非開示（注9）	30,728.00	30,728.00	1	100.0
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	愛知県安城市	1,349.69	2,296.40	2008年4月23日	50	1,844.97	1,844.97	89	100.0
		RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	愛知県小牧市	365.46	1,504.23	2017年3月15日	33	1,299.24	1,328.40	43	97.8
		RE-7	プレミアムキャッスル豊山	愛知県西春日井郡	1,822.00	1,816.13	2017年10月24日	35	1,586.62	1,726.24	50	91.9
		RE-8	ソシオ刈谷今岡町	愛知県刈谷市	1,786.28	2,178.83	2007年7月30日	67	2,073.46	2,073.46	1	100.0
		RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	愛知県安城市	640.23	1,475.41	2017年1月24日	33	1,278.77	1,278.77	2	100.0
		RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	愛知県名古屋市	1,348.96	1,722.96	2020年2月19日	41	1,534.84	1,593.16	48	96.3
		RE-11	プレミアムキャッスル有松	愛知県名古屋市	943.16	1,749.19	2018年1月11日	34	1,334.00	1,445.30	42	92.3
		RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	愛知県名古屋市	470.76	2,839.55	2015年10月27日	60	2,088.38	2,190.96	60	95.3
		RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	愛知県名古屋市	1,467.76	874.13（イースト棟） 896.69（ウエスト棟）	2017年2月22日	35	1,588.50	1,588.50	33	100.0
合計／平均					350,071.74	303,130.03	－	－（注9）	343,158.41	344,565.89	664	99.6

(注1) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。なお、葵タワーについては、建物の敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物を含みます。）の合計を記載しています。なお、葵タワーについては、一棟の建物全体の面積を記載しています。

(注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」は、2023年10月末日現在の各保有資産又は取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている又は本書の日付現在において締結される予定の賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産又は取得予定資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントとの間で締結されている2023年10月末日現在において有効な賃貸借契約又は本書の日付現在においてエンドテナントとの間で締結が予定されている賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている又は締結される予定の賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2023年10月末日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。以下同じです。）は考慮しないものとします。

(注5) 「賃貸面積」は、2023年10月末日現在の各保有資産又は取得予定資産に係る賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合にはエンドテナントとの間で締結済みの又は締結予定の賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社の間で、葵タワーについては賃料固定型マスターリース契約、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、丸の内エンブルコート、エンブルエール草薙駅前、エンブルエール草薙及び清水町配送・販売センターについてはパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、セントレアロジスティクスセンターについては、信託受託者と本投資法人の間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、ソシオ安城東栄町B棟、プレミアムキャッスル小牧中央、プレミアムキャッスル豊山、ソシオ刈谷今岡町、プレミアムキャッスル三河安城、プレミアムキャッスル鳴海、プレミアムキャッスル有松、プレミアムキャッスル鶴舞及びプレミアムキャッス

ル瑠璃光イースト・ウエストについては、パス・スルー型マスターリース契約が締結される予定です。また、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸面積を含みません。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2023年10月末日現在の各保有資産又は取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。また、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。以下同じです。

(注7) 「テナント数」は、2023年10月末日現在の各保有資産又は取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済み又は締結予定の転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。また、「テナント数」の合計は、各保有資産又は取得予定資産のテナント数を単純合算した数値を記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。

(注8) 「稼働率」は、2023年10月末日現在における、各保有資産又は取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている又は締結される予定の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を各保有資産又は取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) テナントから開示について承諾を得られていないため非開示としています。合計値についても同様です。

(注10) 本投資法人は、浜松プラザ（底地）について、底地のほか一部の建物も取得していますが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットに分類しています。

② 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所から、2023年7月31日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を、2023年11月30日を価格時点として取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を、それぞれ取得しています。その概要は、以下のとおりです。

不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注2）
						直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
保有資産												
産業インフラアセット	物流アセット	LO-1	いなべロジスティクスセンター	日本ヴァリュアーズ株式会社	6,880	6,850	5.4	6,910	5.2	5.6	395	6.3
		LO-2	松阪ロジスティクスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	751	773	4.3	741	4.2	4.5	33	4.9
		LO-3	セントレアロジスティクスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	11,600	11,300	4.5	11,700	4.6	4.7	527	5.0
		小計			19,231	18,923	－	19,351	－	－	956	－
	産業・ビジネスアセット	OF-1	ミッドビルディング四日市	大和不動産鑑定株式会社	1,820	1,860	5.2	1,800	5.0	5.4	106	6.5
		OF-2	葵タワー	株式会社谷澤総合鑑定所	2,590	2,650	4.8	2,570	4.9	5.0	130	5.7
		小計			4,410	4,510	－	4,370	－	－	236	－
	底地アセット（産業インフラ型）	IL-1	静岡マシンヤード（底地）	大和不動産鑑定株式会社	724	723	5.3（注3）	724	5.3	－	36	6.0
		小計			724	723	－	724	－	－	36	－

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注2）
						直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-1	ロイヤルパークス千種	株式会社谷澤総合鑑定所	4,890	4,990	4.1（注4）	4,840	4.1	4.3（注5）	247	5.6
		RE-2	丸の内エンブルコート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,230	1,260	3.8	1,220	3.9	4.0	51	4.7
		RE-3	エンブルエール草薙駅前	大和不動産鑑定株式会社	2,210	2,240	5.0	2,190	4.8	5.2	118	5.9
		RE-4	エンブルエール草薙	JLL森井鑑定株式会社	985	1,000	4.9	969	4.7	5.1	49	6.6
		小計			9,315	9,490	－	9,219	－	－	467	－
	底地アセット（生活圏配送・販売型）	RL-1	浜松プラザ（底地）	大和不動産鑑定株式会社	12,500	12,700	4.7	12,400	4.5	4.9	595	5.0
		小計			12,500	12,700	－	12,400	－	－	595	－
	その他アセット（生活圏配送・販売型）	RT-1	清水町配送・販売センター	株式会社谷澤総合鑑定所	3,280	3,310	5.7	3,260	（初年度～5年度まで）5.7%（6年度以降）5.8%	5.9	189	6.1
		小計			3,280	3,310	－	3,260	－	－	189	－
取得予定資産												
産業インフラアセット	底地アセット（産業インフラ型）	IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,800	1,830	4.2	1,780	4.3	4.4	76	4.5
		小計			1,800	1,830	－	1,780	－	－	76	－

大分類	小分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	収益価格						鑑定NOI利回り（%）（注2）
						直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注1）	
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	日本ヴァリュアーズ株式会社	778	782	5.0	774	4.5	5.2	42	6.2
		RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	株式会社谷澤総合鑑定所	520	524	4.7	518	4.8	4.9	26	5.3
		RE-7	プレミアムキャッスル豊山	日本ヴァリュアーズ株式会社	553	556	4.5	549	4.3	4.7	27	5.3
		RE-8	ソシオ刈谷今岡町	株式会社立地評価研究所	1,180	1,190	4.6	1,170	4.4	4.8	57	5.1
		RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	日本ヴァリュアーズ株式会社	524	525	4.8	523	4.5	5.0	26	5.2
		RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	日本ヴァリュアーズ株式会社	716	720	4.5	711	4.3	4.7	33	5.1
		RE-11	プレミアムキャッスル有松	株式会社谷澤総合鑑定所	586	593	4.6	583	4.7	4.8	28	5.1
		RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,130	1,140	3.9	1,120	3.7	4.1	46	4.6
		RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	株式会社谷澤総合鑑定所	625	631	4.1	622	4.2	4.3	27	5.1
		小計			6,612	6,661	－	6,570	－	－	316	－
合計／平均					57,872	58,147	－	57,674	－	－	2,873	5.4

(注1)　「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各保有資産又は取得予定資産のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注2)　「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得（予定）価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得（予定）価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3)　直接還元法（インウッド式）で採用する割引率を記載しています。

(注4)　直接還元法（修正インウッド式）で採用する割引率を記載しています。

(注5)　保有期間満了後の売却価格査定時の割引率を記載しています。

③　建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート（ER））の概要

本投資法人は、各保有資産及び取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する報告書を、東京海上ディーアール株式会社(注)、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び大和不動産鑑定株式会社より取得しています（以下「建物状況評価報告書」といいます。）。

建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

（注）　2021年7月1日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から東京海上ディーアール株式会社に商号を変更しています。土壌等の調査を委託した当時又は建物状況評価報告書等を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、本書においては現在の商号を記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注1）（注2）	長期修繕費（年平均）（千円）（注1）（注3）
保有資産					
LO-1	いなべロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月7日	－	36,185
LO-2	松阪ロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年8月25日	－	741
LO-3	セントレアロジスティクスセンター	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月8日	－	23,626
OF-1	ミッドビルディング四日市	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月7日	－	10,942
OF-2	葵タワー	東京海上ディーアール株式会社	2020年8月19日	－	5,641
IL-1	静岡マシンヤード（底地）（注4）	－	－	－	－
RE-1	ロイヤルパークス千種	東京海上ディーアール株式会社	2020年9月29日	－	5,589
RE-2	丸の内エンブルコート	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月23日	－	4,315
RE-3	エンブルエール草薙駅前	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月2日	－	3,779
RE-4	エンブルエール草薙	東京海上ディーアール株式会社	2020年8月20日	－	1,996
RL-1	浜松プラザ（底地）	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月12日	－	2,413
RT-1	清水町配送・販売センター	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月8日	－	2,429

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注1）（注2）	長期修繕費（年平均）（千円）（注1）（注3）
取得予定資産					
IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）（注4）	－	－	－	－
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	東京海上ディーアール株式会社	2023年7月28日	－	4,831
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月20日	－	2,582
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月20日	－	3,105
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	大和不動産鑑定株式会社	2023年11月9日	－	3,914
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月21日	－	2,290
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月21日	－	1,068
RE-11	プレミアムキャッスル有松	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月21日	－	2,276
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月20日	－	3,186
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	大和不動産鑑定株式会社	2023年7月20日	－	2,253

（注1） 短期修繕費及び長期修繕費（年平均）は、東京海上ディーアール株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社又は大和不動産鑑定株式会社の作成した建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

（注2） 「短期修繕費」とは、1年以内に行うべき修繕更新費用を示しています。日常の予防保守よりも優先的に修繕や交換が必要な物理的不具合や保守の遅れ、設計上の欠陥や品質の悪さ、耐用年数が過ぎているものや建物状況評価報告書発行日から1年以内に更新が必要なものも含まれます。

（注3） 「長期修繕費（年平均）」には、経年に伴う劣化に対して機能維持及び安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物調査診断報告書発行日から起算して12年以内に必要とされている修繕費用及び更新費用の合計を、本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

（注4） 底地物件のため、建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート（ER））は取得していませんが、東京海上ディーアール株式会社より土壌汚染リスク評価報告書を取得しています。

④　保有資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関

各保有資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、いなべロジスティクスセンター、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、浜松プラザ（底地）、ソシオ安城東栄町B棟及びソシオ刈谷今岡町について、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社（いなべロジスティクスセンター、ミッドビルディング四日市、ソシオ安城東栄町B棟及びソシオ刈谷今岡町）、新日本管財株式会社（ロイヤルパークス千種）及びSOMPOリスクマネジメント株式会社（浜松プラザ（底地））に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上ディーアール株式会社からは設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の、新日本管財株式会社からは構造計算書、構造図、意匠図を検討の結果、構造計算において故意の改ざん、偽造などの不正はないものと判断される旨の、SOMPOリスクマネジメント株式会社からは構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、及び設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられない旨の総合所見を、それぞれ取得しています。かかる所見は、東京海上ディーアール株式会社、新日本管財株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社、新日本管財株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
保有資産						
LO-1	いなべロジスティクスセンター	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫1・事務所等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫2）	村田機械株式会社、村田機械一級建築士事務所、大成建設株式会社（倉庫1・事務所等） 日揮株式会社、東急建設株式会社（倉庫2）	三重県建築主事	株式会社大崎設計、村田機械一級建築士事務所（倉庫1・事務所等） 日揮株式会社一級建築士事務所（倉庫2）（注1）	三重県建築主事
LO-2	松阪ロジスティクスセンター	株式会社奥田工務店一級建築士事務所	株式会社奥田工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社エスパス建築事務所	株式会社建築構造センター
LO-3	セントレアロジスティクスセンター	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センター	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所	日本ERI株式会社
OF-1	ミッドビルディング四日市	株式会社大建設計	鹿島建設株式会社	四日市市建築主事	株式会社大建設計	四日市市建築主事
OF-2	葵タワー	株式会社アール・アイ・エー	株式会社竹中工務店	静岡市建築主事	株式会社アール・アイ・エー、株式会社竹中工務店	静岡市建築主事
IL-1	静岡マシンヤード（底地）（注3）	－	－	－	－	－
RE-1	ロイヤルパークス千種	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	日本イーアールアイ株式会社	大和ハウス工業株式会社東京集合一級建築士事務所	日本イーアールアイ株式会社
RE-2	丸の内エンブルコート	源建築設計事務所	株式会社杉本組	株式会社確認サービス	株式会社名構設計	一般財団法人愛知県建築住宅センター

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算確認機関
RE-3	エンブルエール草薙駅前	ヨシコン株式会社一級建築士事務所	ヨシコン株式会社	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	株式会社ヒラテ技研一級建築士事務所	NPO法人　静岡県建築技術安心支援センター
RE-4	エンブルエール草薙	ヨシコン株式会社一級建築士事務所	有限会社一成工房	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	株式会社ヒラテ技研一級建築士事務所	NPO法人　静岡県建築技術安心支援センター
RL-1	浜松プラザ（底地）	株式会社泉沢建築設計事務所（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟）大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所（管理棟）	竹中・戸田建設工事共同事業体（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟）大和ハウス工業株式会社（管理棟）	浜松市建築主事	株式会社泉沢建築設計事務所（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟）大和ハウス工業株式会社（管理棟）	浜松市建築主事
RT-1	清水町配送・販売センター	株式会社ディーエス設計	株式会社関東建創	株式会社国際確認検査センター	株式会社ディーエス設計	NPO法人　静岡県建築技術安心支援センター
取得予定資産						
IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）(注3)	－	－	－	－	－
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	エポネット株式会社	（不明）	財団法人日本建築センター	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	－(注4)
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	石黒建設株式会社	石黒建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	サカキ建築設計事務所	一般財団法人愛知県建築住宅センター
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	見田建築設計事務所	株式会社本陣	日本ERI株式会社	株式会社犬飼建築設計事務所	株式会社建築構造センター
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	株式会社マルタ設計 一級建築士事務所	株式会社鴻池組名古屋支店	株式会社確認サービス	株式会社マルタ設計	－(注4)
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム小堀の住まい設計工房一級建築士事務所	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム	日本ERI株式会社	内田構造建築工房、岡本設計室	株式会社建築構造センター
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	見田建築設計事務所	株式会社山本工務店	日本ERI株式会社	株式会社犬飼建築設計事務所	株式会社建築構造センター
RE-11	プレミアムキャッスル有松	八木・山田建築設計室	株式会社山本工務店	一般財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社村上建築設計	一般財団法人ベターリビング
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	一級建築士事務所内田構造建築工房	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム特建部	名古屋市建築主事	株式会社TKアーキテクト	一般財団法人愛知県建築住宅センター
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	見田建築設計事務所	株式会社本陣	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社犬飼建築設計事務所	株式会社建築構造センター

(注1)　倉庫2について、デロイトトーマツPRS株式会社により構造計算再計算書が作成されています。

(注2)　設計者、施工者、確認検査機関、構造計算者及び構造計算確認機関の各欄に記載の名称については、設計、施工、確認検

査、構造計算及び構造計算確認がなされた当時の社名を記載しています。
(注3)　静岡マシンヤード（底地）及び各務原インダストリアルセンター（底地）は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
(注4)　構造計算確認機関に関する資料を売主から受領していないため、不詳です。

⑤　地震リスク分析等の概要

各保有資産及び取得予定資産に係るPML（予想最大損失率）は、以下のとおりです。各PMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社による2020年12月付、2021年3月付、2022年10月付、2022年11月付、2022年12月付、2023年5月付、2023年9月付建物状況評価報告書及び、2023年9月付、2023年11月付、2023年12月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、保有資産のうち清水町配送・販売センターについてのみ地震保険を付保していますが、その他の保有資産及び取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上ディーアール株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）
保有資産		
LO-1	いなべロジスティクスセンター	2.4
LO-2	松阪ロジスティクスセンター	4.3
LO-3	セントレアロジスティクスセンター	1.2
OF-1	ミッドビルディング四日市	7.4
OF-2	葵タワー	10.2
IL-1	静岡マシンヤード（底地）	－(注1)
RE-1	ロイヤルパークス千種	4.0
RE-2	丸の内エンブルコート	3.0
RE-3	エンブルエール草薙駅前	10.5
RE-4	エンブルエール草薙	14.9
RL-1	浜松プラザ（底地）	12.1
RT-1	清水町配送・販売センター	17.9
取得予定資産		
IL-2	各務原インダストリアルセンター（底地）	－(注1)
RE-5	ソシオ安城東栄町B棟	6.2
RE-6	プレミアムキャッスル小牧中央	2.4
RE-7	プレミアムキャッスル豊山	2.6
RE-8	ソシオ刈谷今岡町	5.9
RE-9	プレミアムキャッスル三河安城	5.2
RE-10	プレミアムキャッスル鳴海	2.9
RE-11	プレミアムキャッスル有松	4.2
RE-12	プレミアムキャッスル鶴舞	4.2
RE-13	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト	3.7
ポートフォリオ全体(注2)		2.4

(注1)　底地のみの物件のため、建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書を取得していません。

(注2)　「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2024年1月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－[20物件]」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。なお、

静岡マシンヤード（底地）及び各務原インダストリアルセンター（底地）については、当該資産は底地のみの所有で建物は所有していないため、上記「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－[20物件]」に記載されたポートフォリオ全体に関するPML値に影響しません。

⑥　主要な不動産に関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、賃料合計が全月間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

	テナントの総数(注1)	月間賃料収入（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）	賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）(注3)
いなべロジスティクスセンター	2	非開示(注4)	105,914.86	105,914.86	100.0
セントレアロジスティクスセンター	15	62,487	63,299.08	63,719.56	99.3
浜松プラザ（底地）	7	52,740	80,421.45	80,421.45	100.0

(注1)　「テナントの総数」は、2023年10月末日現在の各保有資産又は取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。なお、いなべロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係るテナントを含みません。

(注2)　「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、2023年10月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産会社若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税及び地方消費税は除いています。

(注3)　「稼働率」は、2023年10月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)　テナントから開示について承諾を得られていないため非開示としています。

⑦　主要なテナントに関する情報

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。なお、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、転借人をテナントとして取り扱って記載しています。

・契約期間満了日、賃料及び賃貸面積等

No	テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積		契約更改の方法
					（百万円）	比率(%)	（㎡）	比率(%)(注2)	
1	トヨタ自動車株式会社	輸送用機器	いなべロジスティクスセンター	2024年9月30日	非開示(注3)	非開示(注3)	81,641.30	23.8	(注4)

(注1)　各賃貸借契約の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　⑤ 保有資産の個別不動産の概要」並びに後記「(4) 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

(注2)　2023年10月末日現在における保有資産及び取得予定資産の総賃貸面積に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)　テナントから開示について承諾を得られていないため非開示としています。

(注4)　定期建物賃貸借契約又は定期借地契約であり、契約更改の方法につき賃借人との合意はありません。

⑧　担保の状況

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、該当事項はありません。

(3) ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合のポートフォリオの分散の概況は、以下のとおりです。

① 用途タイプ別投資比率

大分類	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注）
産業インフラアセット	7	23,600	44.5
生活インフラアセット	15	29,401	55.5
合計	22	53,001	100.0

（注） 比率は、取得（予定）価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

② 用途別投資比率

分類	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注）
物流アセット	3	17,392	32.8
産業・ビジネスアセット	2	3,920	7.4
底地アセット（産業インフラ型）	2	2,288	4.3
住居系アセット	13	14,351	27.1
底地アセット（生活圏配送・販売型）	1	11,950	22.5
その他アセット（生活圏配送・販売型）	1	3,100	5.8
合計	22	53,001	100.0

（注） 比率は、取得（予定）価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

③ 地域別投資比率

地域	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注）
静岡県	6	20,700	39.1
愛知県	12	22,071	41.6
三重県	3	8,542	16.1
岐阜県	1	1,688	3.2
合計	22	53,001	100.0

（注） 比率は、取得（予定）価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(4) 取得予定資産の個別不動産の概要

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

・「物件名称」は、取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
・「大分類」は、本投資法人が投資対象とする産業インフラアセット、生活インフラアセットのいずれかを、また、「小分類」は、物流アセット、産業・ビジネスアセット、底地アセット（産業インフラ型）、住居系アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、その他アセット（生活圏配送・販売型）のいずれかを、それぞれ記載しています。
・「取得予定年月日」は、本件売買契約のうち取得予定資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の取得予定日を記載しています。
・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地（土地が複数ある場合にはそのうちの一筆の所在地）を記載しています。
・「交通」については、住居系アセット、産業・ビジネスアセットは徒歩分数、物流アセット、底地アセット（生活圏配送・販売型）、底地アセット（産業インフラ型）及びその他アセット（生活圏配送・販売型）については、最寄りのインターチェンジ等からの距離を記載します。徒歩分数については、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。距離については、不動産鑑定評価書又は建物状況評価報告書に記載された距離を記載しています。
・土地の「地番」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。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
・建物の「建築年月日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
・建物の「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
・「賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。
・「稼働率」は、2023年10月末日現在における取得予定資産に係るテナントとの間で締結

されている又は締結される予定の各賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を取得予定資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「ML会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産の取得後にマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる予定の者を記載しています。また、「ML種別」については、取得予定資産の取得後に予定されているマスターリース種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。なお、PM（プロパティ・マネジメント）とは、建物の日常管理（設備制御、保守・点検、清掃、保全、賃料管理業務など）から、テナントのクレーム処理まで総合的に対応する現場業務を意味します。以下同じです。

・「主要テナント」は、2023年10月末日現在で有効な賃貸借契約又は本書の日付現在において締結される予定の賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。ただし、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合において、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の物件についてはエンドテナントを記載し、底地物件については、土地賃借人を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合は、当該契約のマスターリース会社を記載しています。

・「特記事項」には、2024年1月16日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

・「テナント数」は、2023年10月末日現在の取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居系アセットに係る賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済み又は締結予定の転借人の数を記載しています。したがって、同一の賃借人への賃貸区画を1件として計算すると、テナント数が少なくなる物件があります。なお、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、その転借人の数を1件として記載しています。

・「年間賃料収入」は、2023年10月末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている又は本書の日付現在において締結される予定の賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントとの間で締結されている2023年10月末日現在において有効な賃貸借契約又は本書の日付現在においてエンドテナントとの間で締結が予定されている賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている又は締結される予定の賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2023年10月末日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。

・「敷金、保証金」は、入居済みのテナントに関して、入居時に必要とされていた敷金・保証金（百万円未満は切り捨て）の合計額を記載しています。ただし、その一部が返還されている場合には、2023年10月末日現在、上記敷金・保証金の合計額と賃貸人が保有している敷金・保証金の合計額とは異なります。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金・保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「契約月額賃料合計」は、当該期間の最終月の末日現在の取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車

場、倉庫及び土地を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、賃料額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている賃料額の合計額と同額とされている場合、エンドテナントとの賃貸借契約に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸借契約又は転貸借契約上、一定期間の賃料を免除等する旨の特約がなされる場合や、約定どおりの支払いがなされない場合、また、テナントが退去する場合や賃貸借契約の条件が変更される場合があり得ることから、当該金額は、実際に本投資法人が収受する賃料収入額とは一致するとは限りません。

・「期末稼働率」は、各計算期間末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 「物件概要」欄に関する説明

・「物件概要」欄は、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所から取得した鑑定評価書等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料又は見解に基づいて記載しています。当該資料は、一定時点における作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

d. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

・「鑑定評価書の概要」欄は、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

IL-2　各務原インダストリアルセンター（底地）		大分類		産業インフラアセット
		小分類		底地アセット（産業インフラ型）
特定資産の概要				
取得予定年月日	2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格	1,688,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		1,800,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目1番			
交通	東海北陸自動車道「岐阜各務原」インターチェンジ 北東方約6.5㎞付近 JR高山本線「蘇原」駅 東方約240m付近（道路距離）			
土地	地番	岐阜県各務原市蘇原興亜町一丁目1番	建物	建築年月日	－
	建蔽率	60%		構造／階数	－
	容積率	200%		延床面積	－
	用途地域	工業専用地域		設計者	－
	敷地面積	30,728.00㎡		施工者	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
賃貸可能面積		30,728.00㎡	稼働率		100.0%
ML会社		－	ML種別		－
PM会社		ククレブ・アドバイザーズ株式会社	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		各務原プロパティ株式会社			

特記事項：

・本物件については、土地賃貸借契約を締結して土地を賃貸しています。当該借地権は普通借地権であり、また、建物の賃借人に賃料不払等が生じた場合には地代の支払いの猶予等をする旨の特約が付されています。加えて、同契約終了時にはテナントは本物件を現状有姿で明け渡し、本物件上の建物を賃貸人に無償で譲渡する旨の特約が付されていることから、明渡し後に同建物を解体する場合、当該費用は本投資法人が負担することになります。同契約のその他の内容についてはテナントの承諾が得られていないため非開示としています。

・本件土地において、土壌汚染（六価クロム及び鉛による基準不適合）が存在する可能性が高いことが確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地を利用する上での健康被害リスクは低いと評価する」旨の意見を得ています。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	非開示(注1)
敷金、保証金	非開示(注1)

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注2)	－(注2)	非開示(注1)
期末稼働率	－(注2)	－(注2)	100.0%

(注1)　テナントから開示について承諾が得られていないため、非開示としています。
(注2)　売主が本物件を所有していない期間であることから、記載していません。

物件概要（取得のポイント）

1. エリアに集積する航空機・宇宙産業はグローバルでの成長産業
2. サプライチェーンや安全保障の観点から、航空機産業の振興は国策
3. 豊富な産業ニーズが見込める産業集積地に立地
4. 官民ニーズを捉える川崎重工業の工場に隣接（川崎重工業の時価総額は5,000億円超）
5. 主なエンドテナントの親会社は航空部門を保有
6. エンドテナントはサプライチェーンの一部である航空機部品メーカーであり、製造拠点への定着率が高い
7. 蘇原駅から徒歩3分、かつ住宅地からのアクセスが良い
8. 日本最古の飛行場として、日本の航空機産業を牽引した航空自衛隊の岐阜飛行場（岐阜基地）至近に位置
9. 建物所有者の親会社は産業アセットに精通しているPM会社

鑑定評価書の概要			
物件名称	各務原インダストリアルセンター（底地）		
鑑定評価額	1,800,000,000円		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		1,800,000	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による収益価格を比較考量の上試算
直接還元法による収益価格		1,830,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益		非開示(注)	
	可能総収益（地代収入）	非開示(注)	
	空室等損失等	非開示(注)	
②運営費用		非開示(注)	
	維持管理費	非開示(注)	
	水道光熱費	非開示(注)	
	修繕費	非開示(注)	
	PMフィー	非開示(注)	
	テナント募集費用等	非開示(注)	
	公租公課	非開示(注)	
	損害保険料	非開示(注)	
	その他費用	非開示(注)	
③運営純収益(NOI)(①－②)		76,555	
④一時金の運用益		非開示(注)	
⑤資本的支出		－	
純収益(NCF)(③+④－⑤)		非開示(注)	
還元利回り		4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、将来の純収益変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格		1,780,000	
割引率		4.3%	底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性（立地条件、契約条等）を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り		4.4%	上記還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して、査定
割合法による価格		1,810,000	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

RE-5　ソシオ安城東栄町B棟			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産
取得予定価格		683,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		778,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県安城市東栄町五丁目13番地5			
交通		名鉄名古屋本線「新安城」駅　徒歩10分			
土地	地番	愛知県安城市東栄町五丁目13番地5	建物	建築年月日	2008年4月23日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		延床面積	2,296.40㎡
	用途地域	準住居地域		設計者	エポネット株式会社
	敷地面積	1,349.69㎡		施工者	不明
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,844.97㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社長谷工ライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		－
主要テナント		非開示(注)			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注)　テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	89
年間賃料収入	50百万円
敷金、保証金	8百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	4百万円	4百万円	4百万円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

物件概要（取得のポイント）
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 2. 広範囲にアクセスの良い国道1号線沿いであり賃貸住宅の希少なエリア 3. 名鉄名古屋本線の新安城駅から徒歩約10分 4. テナントは、産業集積の豊富なニーズを捉えて人材派遣を行う上場企業であり、社宅として利用

鑑定評価書の概要			
物件名称	ソシオ安城東栄町B棟		
鑑定評価額	778,000,000円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		778,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格		782,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		52,530	
	可能総収益	52,530	現行使用料、市場水準を考慮
	空室等損失等	0	
②運営費用		10,143	
	維持管理費	1,608	見積額を妥当と判断し計上
	水道光熱費	1,540	同種物件等に基づき査定
	修繕費	1,449	ER記載「修繕更新費用」12年間平均値に基づき査定
	PMフィー	1,575	PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
	テナント募集費用等	0	
	公租公課	3,544	2023年度課税標準より査定
	損害保険料	324	保険料見積等に基づき計上
	その他費用	100	PM業務委託契約書等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		42,386	
④一時金の運用益		85	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出		3,381	ER記載「修繕更新費用」12年間平均値に基づき査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		39,090	
還元利回り		5.0%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の利回りを参考に査定
DCF法による収益価格		774,000	
割引率		4.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り		5.2%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを判定し、査定
積算価格		468,000	
土地比率		70.9%	
建物比率		29.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-6　プレミアムキャッスル小牧中央			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		500,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		520,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県小牧市中央一丁目400番地1			
交通		名古屋鉄道小牧線「小牧」駅　徒歩5分			
土地	地番	愛知県小牧市中央一丁目400番地1	建物	建築年月日	2017年3月15日
	建蔽率	80%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	400%		延床面積	1,504.23㎡
	用途地域	商業地域		設計者	石黒建設株式会社
	敷地面積	365.46㎡		施工者	石黒建設株式会社
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,328.40㎡	稼働率		97.8%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注)　本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	43
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	0円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	2百万円	2百万円
期末稼働率	－(注)	100.0%	95.6%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 2. 地域中心の駅前立地（名古屋鉄道小牧線小牧駅徒歩約5分） 3. 近隣に市役所、病院、商業施設が所在

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル小牧中央		
鑑定評価額	520,000,000円		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		520,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格		524,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		35,763	
	可能総収益	37,646	現行賃料、市場水準を考慮
	空室等損失等	1,882	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用		9,413	
	維持管理費	1,673	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定
	水道光熱費	828	収支実績等に基づき査定
	修繕費	1,573	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。また原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
	PMフィー	1,072	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定（工事監理報酬（CMフィー）を除く）
	テナント募集費用等	277	入替率等を考慮の上、査定
	公租公課	3,408	2023年度税金資料に基づき計上
	損害保険料	220	類似事例等に基づき計上（地震保険は付保しない）
	その他費用	357	収益事例等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		26,350	
④一時金の運用益		26	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出		1,732	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		24,644	
還元利回り		4.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格		518,000	
割引率		4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り		4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		454,000	
土地比率		28.6%	
建物比率		71.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-7　プレミアムキャッスル豊山			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		510,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		553,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字冨士176番地			
交通		名古屋鉄道小牧線「味美」駅　徒歩35分			
土地	地番	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字冨士176番地	建物	建築年月日	2017年10月24日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	200%		延床面積	1,816.13㎡
	用途地域	第一種住居地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,822.00㎡		施工者	株式会社本陣
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,726.24㎡	稼働率		91.9%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人			
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
テナント数	50
年間賃料収入	35百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	3百万円	3百万円
期末稼働率	－(注)	98.3%	98.3%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 県営名古屋空港から約1km（コミューター航空や国際ビジネスジェット拠点） 2. 三菱重工業の小牧南工場を中心に航空機産業が集積 3. 空港と名古屋高速11号小牧線の中間の幹線沿いであり、広範囲へのアクセスも良好

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル豊山		
鑑定評価額	553,000,000円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		553,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格		556,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		40,343	
	可能総収益	42,186	市場水準を考慮
	空室等損失等	1,842	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用		13,139	
	維持管理費	1,978	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定
	水道光熱費	1,879	過去実績、同種物件等に基づき査定
	修繕費	1,871	ER「修繕」12年間平均値に基づき査定。また、専有部の原状回復費を、過去実績、同種物件等に基づき査定
	PMフィー	1,160	実績に基づき査定
	テナント募集費用等	1,021	実績に基づき査定
	公租公課	3,655	2023年度実額を基に査定
	損害保険料	257	保険料見積等に基づき計上
	その他費用	1,315	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書・各種覚書等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		27,204	
④一時金の運用益		0	
⑤資本的支出		2,173	ER「更新費」12年間平均値に基づき査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		25,031	
還元利回り		4.5%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による収益価格		549,000	
割引率		4.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り		4.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		622,000	
土地比率		57.1%	
建物比率		42.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-8　ソシオ刈谷今岡町			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,134,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		1,180,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地1			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「富士松」駅　徒歩12分			
土地	地番	愛知県刈谷市今岡町上手掛52番地1	建物	建築年月日	2007年7月30日
	建蔽率	60%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	200%		延床面積	2,178.83㎡
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		設計者	株式会社マルタ設計 一級建築士事務所
	敷地面積	1,786.28㎡		施工者	株式会社鴻池組 名古屋支店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,073.46㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社長谷工ライブネット	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
主要テナント		非開示(注2)			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1)　本物件の建蔽率は本来60%ですが、敷地への接道が二方路であり、かつ、該当二方路の幅の合計が15メートル以上であることから、70%に緩和されています。

(注2)　テナントから開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	1
年間賃料収入	67百万円
敷金、保証金	10百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	4百万円	4百万円	4百万円
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

物件概要（取得のポイント）
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 2. グローバルに競争力がある自動車関連会社に一棟貸し 3. 名鉄名古屋本線で名古屋駅まで30分 4. トヨタ車体本社の巨大工場（1km四方規模）至近 5. 国道1号線沿いで生活インフラも充実しており、駐車場も設置

鑑定評価書の概要			
物件名称	ソシオ刈谷今岡町		
鑑定評価額	1,180,000,000円		
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		1,180,000	DCF法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に試算
直接還元法による収益価格		1,190,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		69,204	
	可能総収益	69,204	依頼者提示資料及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費を査定
	空室等損失等	0	本件では計上しない。貸倒れ損失については、一時金より担保されているため計上不要と判断
②運営費用		11,371	
	維持管理費	1,936	依頼者提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
	水道光熱費	2,409	依頼者提示資料、類似不動産の実績値等に基づき査定
	修繕費	783	ERを基準に査定
	PMフィー	2,075	類似不動産の負担水準等を参考に査定（運営収益-その他収入）×3.0%
	テナント募集費用等	0	本件では計上しない（潜在的な退去リスクは利回りにて考慮）
	公租公課	3,799	2023年度実額を基に査定
	損害保険料	368	依頼者提示資料を参考に実額相当額を計上
	その他費用	0	本件では計上しない
③運営純収益(NOI)(①－②)		57,832	
④一時金の運用益		101	標準的な預託金の月数を算定し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮し査定
⑤資本的支出		3,131	ERを基準に査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		54,803	
還元利回り		4.6%	一般財団法人日本不動産研究所による「第49回不動産投資家調査」の利回り水準を参考に、DCF法における割引率の分析を参照して求められた還元利回り、対象不動産の個別性等を考慮し、さらに、割引率を基に将来における収益予測の不確実性等を勘案し、査定
DCF法による収益価格		1,170,000	
割引率		4.4%	積上方式による方法、利回り事例に基づく方法で求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り		4.8%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格		1,000,000	
土地比率		60.8%	
建物比率		39.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-9　プレミアムキャッスル三河安城			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		510,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		524,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県安城市三河安城町二丁目11番地4			
交通		JR東海道本線「三河安城」駅　徒歩4分			
土地	地番	愛知県安城市三河安城町二丁目11番地4	建物	建築年月日	2017年1月24日
	建蔽率	80%(注1)		構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	200%		延床面積	1,475.41㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム小堀の住まい設計工房　一級建築士事務所
	敷地面積	640.23㎡		施工者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,278.77㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		非開示(注2)			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1)　本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。
(注2)　テナントから開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

賃貸借の概要	
テナント数	2
年間賃料収入	33百万円
敷金、保証金	3百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	2百万円	2百万円
期末稼働率	－(注)	100.0%	100.0%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 2. JRの東海道本線及び東海道新幹線を擁するターミナル駅前立地 3. エリアには商業施設が集積し、2025年にはららぽーとも開業予定で生活利便性が充実 4. 三河安城駅より東へ徒歩約4分 5. グローバルに競争力のある部品メーカーに一棟貸し

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル三河安城		
鑑定評価額	524,000,000円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		524,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格		525,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		34,555	
	可能総収益	34,649	市場水準を考慮
	空室等損失等	94	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用		7,782	
	維持管理費	1,616	ML兼PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
	水道光熱費	557	同種物件等に基づき査定
	修繕費	687	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
	PMフィー	1,035	実績に基づき査定
	テナント募集費用等	132	ML兼PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
	公租公課	3,357	2023年度税金を基に査定
	損害保険料	209	保険料見積等に基づき計上
	その他費用	185	同種物件等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		26,772	
④一時金の運用益		37	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出		1,603	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		25,207	
還元利回り		4.8%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による収益価格		523,000	
割引率		4.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り		5.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		434,000	
土地比率		54.4%	
建物比率		45.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-10　プレミアムキャッスル鳴海			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		655,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		716,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市緑区鳴海町字母呂後4番地			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「鳴海」駅　徒歩5分			
土地	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字母呂後4番地	建物	建築年月日	2020年2月19日
	建蔽率	60%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	200%		延床面積	1,722.96㎡
	用途地域	準工業地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,348.96㎡		施工者	株式会社山本工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,593.16㎡	稼働率		96.3%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人			
特記事項： 本件土地の北東側の一部は、都市計画道路の拡幅予定区域に含まれています。施行予定者及び事業決定の時期等の詳細は未定ですが、事業決定された場合、土地収用により本件建物が既存不適格となる可能性があります。					

(注)　本物件の建蔽率は本来60%ですが、準防火地域内の耐火建築物又は準耐火建築物等の緩和により70%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	48
年間賃料収入	41百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	3百万円	3百万円
期末稼働率	－(注)	95.7%	100.0%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 2. 名古屋鉄道名古屋本線鳴海駅より南へ徒歩約5分 3. 名古屋市緑区は豊明市、刈谷市まで鉄道アクセス良好 4. 東海道五十三次の40番目として本陣もあった鳴海宿 5. アクセス良好な国道1号線沿いであり桶狭間の戦いの舞台である鳴海城も至近

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル鳴海		
鑑定評価額	716,000,000円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		716,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格		720,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		45,152	
	可能総収益	46,859	市場水準を考慮
	空室等損失等	1,706	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用		12,025	
	維持管理費	1,880	ML兼PM業務委託契約書、同種物件等に基づき査定
	水道光熱費	462	同種物件等に基づき査定
	修繕費	840	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
	PMフィー	1,334	実績に基づき査定
	テナント募集費用等	1,041	実績に基づき査定
	公租公課	4,952	2023年度税金を基に査定
	損害保険料	240	保険料見積等に基づき計上
	その他費用	1,272	同種物件等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		33,127	
④一時金の運用益		4	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出		747	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		32,384	
還元利回り		4.5%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による収益価格		711,000	
割引率		4.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り		4.7%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		671,000	
土地比率		54.7%	
建物比率		45.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-11　プレミアムキャッスル有松			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		565,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		586,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市緑区鳴海町字姥子山21番地351			
交通		名古屋鉄道名古屋本線「有松」駅　徒歩12分			
土地	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字姥子山21番地351	建物	建築年月日	2018年1月11日
	建蔽率	60%（第二種住居地域）、40%（第一種低層住居専用地域）（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根6階建
	容積率	200%（第二種住居地域）、60%（第一種低層住居専用地域）（注2）		延床面積	1,749.19㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域		設計者	八木・山田建築設計室
	敷地面積	943.16㎡		施工者	株式会社山本工務店
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,445.30㎡	稼働率		92.3%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1)　本物件の建蔽率は本来第二種住居地域部分については60%、第一種低層住居専用地域部分については40%ですが、角地緩和を考慮した加重平均により68.30%となります。

(注2)　本物件の容積率は本来第二種住居地域部分については200%、第一種低層住居専用地域部分については60%ですが、敷地全体の容積率は加重平均により188.12%となります。

賃貸借の概要	
テナント数	42
年間賃料収入	34百万円
敷金、保証金	0円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	3百万円	2百万円
期末稼働率	－(注)	100.0%	93.2%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 2. 名古屋鉄道名古屋本線有松駅より北東へ徒歩約12分 3. 近距離にある医科大学の関係者も多く入居する賃貸マンション 4. 東海道の有松宿（間宿）として発展 5. 街道随一の土産物として有松絞りがヒットし古い街並みも残る

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル有松		
鑑定評価額	586,000,000円		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		586,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格		593,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		39,924	
	可能総収益	42,111	現行賃料、市場水準を考慮
	空室等損失等	2,186	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用		11,268	
	維持管理費	1,664	「マスターリース兼不動産管理業務委託契約書」に基づき査定
	水道光熱費	364	収支実績、類似事例等に基づき査定
	修繕費	1,949	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。また原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
	PMフィー	1,197	「マスターリース兼不動産管理業務委託契約書」に基づき査定（工事監理報酬（CMフィー）を除く）
	テナント募集費用等	336	入替率等を考慮の上、査定
	公租公課	3,895	2023年度税金資料に基づき計上
	損害保険料	262	保険料一覧に基づき計上
	その他費用	1,596	収支実績等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		28,656	
④一時金の運用益		0	
⑤資本的支出		1,377	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		27,279	
還元利回り		4.6%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格		583,000	
割引率		4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り		4.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		696,000	
土地比率		39.0%	
建物比率		61.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-12　プレミアムキャッスル鶴舞			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,020,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		1,130,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区千代田五丁目11番6号			
交通		JR中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅　徒歩4分			
土地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目1103番地	建物	建築年月日	2015年10月27日
	建蔽率	80%(注)		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	500%		延床面積	2,839.55㎡
	用途地域	商業地域		設計者	一級建築士事務所　内田構造建築工房
	敷地面積	470.76㎡		施工者	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		2,190.96㎡	稼働率		95.3%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		法人			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注)　本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和の適用により90%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	60
年間賃料収入	60百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	5百万円	4百万円
期末稼働率	－(注)	94.8%	93.1%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 地域経済の中枢 2. 「産業地域」の経済を背景に人口が集積 3. 栄エリアまで徒歩圏と交通や生活利便性が良い立地 4. JR東海の中央本線、市営地下鉄鶴舞駅徒歩約4分 5. 至近の名古屋大学医学部や附属病院のニーズも吸収

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル鶴舞		
鑑定評価額	1,130,000,000円		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		1,130,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格		1,140,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		63,514	
	可能総収益	66,576	市場水準を考慮
	空室等損失等	3,061	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
②運営費用		16,746	
	維持管理費	2,235	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書に基づき査定
	水道光熱費	636	過去実績、同種物件等に基づき査定
	修繕費	2,546	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
	PMフィー	1,887	実績に基づき査定
	テナント募集費用等	2,340	実績に基づき査定
	公租公課	5,125	2023年度税金を基に査定
	損害保険料	383	保険料見積等に基づき計上
	その他費用	1,590	過去実績、同種物件等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		46,768	
④一時金の運用益		0	
⑤資本的支出		2,230	ER「修繕・更新コスト」12年間平均値に基づき査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		44,537	
還元利回り		3.9%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による収益価格		1,120,000	
割引率		3.7%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法と、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用して査定
最終還元利回り		4.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格		1,020,000	
土地比率		68.6%	
建物比率		31.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

RE-13　プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト			大分類		生活インフラアセット
			小分類		住居系アセット
特定資産の概要					
取得予定年月日		2024年2月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		544,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）		625,000,000円 （2023年11月30日）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市北区下飯田町一丁目42番地			
交通		名古屋市営地下鉄名城線「志賀本通」駅　徒歩7分			
土地	地番	愛知県名古屋市北区下飯田町一丁目42番地	建物	建築年月日	2017年2月22日
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	容積率	200%(注)		延床面積	874.13㎡（イースト棟） 896.69㎡（ウエスト棟）
	用途地域	第一種住居地域		設計者	見田建築設計事務所
	敷地面積	1,467.76㎡		施工者	株式会社本陣
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積		1,588.50㎡	稼働率		100.0%
ML会社		株式会社ミニテック	ML種別		パス・スルー型
PM会社		株式会社ミニテック	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
主要テナント		個人			
特記事項： 該当事項はありません。					

(注)　本物件の容積率は本来200%ですが、ウエスト棟については、前面道路幅員の制限により181.60%となっています。

賃貸借の概要	
テナント数	33
年間賃料収入	35百万円
敷金、保証金	0百万円

	2022年2月～7月	2022年8月～2023年1月	2023年2月～7月
契約月額賃料合計	－(注)	2百万円	2百万円
期末稼働率	－(注)	97.5%	100.0%

(注)　売主から開示を受けていないため、記載していません。

物件概要（取得のポイント）
1. 北区は「産業地域」 2. 名鉄小牧線直通の平安通駅に近く、北区をはじめとする製造業が盛んな小牧市等へのアクセスが良く、産業地域の職住近接エリアに立地 3. 生活インフラが整う北区の中心である大曽根駅へ1駅

鑑定評価書の概要			
物件名称	プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト		
鑑定評価額	625,000,000円		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2023年11月30日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		625,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格		631,000	中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
①運営収益		38,773	
	可能総収益	40,774	現行賃料、市場水準を考慮
	空室等損失等	2,000	市場賃料に対応する中長期的な空室率に基づき査定
②運営費用		11,228	
	維持管理費	2,382	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書及び収支実績に基づき査定
	水道光熱費	343	収支実績等に基づき査定
	修繕費	1,589	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定。また原状回復費用を、退去率等を考慮の上、査定
	PMフィー	1,163	マスターリース兼不動産管理業務委託契約書及び収支実績に基づき査定（工事監理報酬（CMフィー）を除く）
	テナント募集費用等	867	入替率等を考慮の上、査定
	公租公課	3,712	2023年度税金資料に基づき計上
	損害保険料	239	収支実績等に基づき査定（地震保険は付保しない）
	その他費用	930	収支実績等に基づき査定
③運営純収益(NOI)(①－②)		27,545	
④一時金の運用益		5	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出		1,676	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3:資本的支出7」に配分して査定
純収益(NCF)(③+④－⑤)		25,875	
還元利回り		4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格		622,000	
割引率		4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り		4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		639,000	
土地比率		66.7%	
建物比率		33.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当事項はありません。	

3 投資リスク

参照有価証券報告書の「投資リスク」に記載された事項について、参照有価証券報告書提出日（2023年10月30日）以降、本書の日付現在までの間に生じた重要な変更又は追加は下記のとおりです。下記の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

また、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は下記の記載を除き本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。

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

(1)　リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券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。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　本投資証券の商品性に関するリスク

（イ）　本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）　本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）　金銭の分配に関するリスク
（ニ）　収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）　投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）　投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）　スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
（ロ）　不動産を取得又は処分できないリスク
（ハ）　投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ニ）　有利子負債比率に関するリスク
（ホ）　敷金及び保証金に関するリスク
（ヘ）　投資対象を主として静岡を核とする産業地域としていることによるリスク
（ト）　シングルテナント物件に関するリスク
（チ）　少数の物件に収入が依存していることによるリスク
（リ）　運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク
（ヌ）　オフィスに関するリスク
（ル）　居住施設に関するリスク
（ヲ）　商業施設に関するリスク
（ワ）　物流施設に関するリスク
（カ）　ヘルスケア施設に関するリスク
（ヨ）　オペレーショナルアセットに関するリスク

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）　ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）　ヨシコン以外の他のスポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
（ハ）　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

(ニ) PM会社に関するリスク
(ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
(ト) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク
(ロ) 不動産の境界に関するリスク
(ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
(ニ) 賃貸借契約に関するリスク
(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
(ヘ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
(チ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
(リ) 法令の制定・変更に関するリスク
(ヌ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
(ル) マスターリース会社に関するリスク
(ヲ) 転貸に関するリスク
(ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
(カ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
(ヨ) 共有物件に関するリスク
(タ) 区分所有建物に関するリスク
(レ) 借地物件に関するリスク
(ソ) 借家物件に関するリスク
(ツ) 底地物件に関するリスク
(ネ) 開発物件に関するリスク
(ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
(ラ) 有害物質に関するリスク
(ム) 埋立地に関するリスク
(ウ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
(ヰ) 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

(イ) 導管性要件に係るリスク
(ロ) 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
(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
(ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク
(ロ) 減損会計の適用に関するリスク
(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
(ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
(ホ) 今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク
(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク
(ト) 感染症の感染拡大に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます（ただし、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ます（規約第7条第2項）。）。

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

受けて変動します。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による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針にしたがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

さらに、利益超過分配については、営業期間の期末時点において、保有する不動産等の鑑定評価額合計が、当該期の不動産等の帳簿価額合計と次期の資本的支出予定額の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、投信協会の諸規則に定める額を上限として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、分配する方針としますが、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。加えて、利益超過分配は投信協会の規則により規制されており、投信協会の規則の改正により、利益超過分配が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益超過分配は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな不動産等を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。

利益超過分配は本投資法人の純資産から支払われる出資の払戻しであり、これを実施することにより、本投資法人の資産総額及び純資産総額は減少していきます。この結果、本投資法人の規模が小さくなり、本投資法人の財務状況及び存続に悪影響を及ぼす可能性があります。また、資産総額又は純資産総額が一定金額未満となった場合、東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触し、本投資口は上場廃止となる可能性があります。

また、利益超過分配が行われた場合、当該分配に係る計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格は、直前計算期間の決算日における本投資口の1口当たり純資産価格と比較して下落し、また、分配金の水準は、必ずしも計算期間における本投資法人の収益率を示すものではありません。

本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、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃

料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ニ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ） 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、追加発行がなかった場合に比して、既存の投資主に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ） 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項及び規約第42条第1項）（なお、本投資法人の規約上、役員の選解任、資産運用会社との間の運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 ②」をご参照ください。）。

さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコン株式会社、中部電力ミライズ株式会社、株式会社静岡銀行、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社との間で、それぞれ、スポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、日本国土開発株式会社との間でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、日本国土株式会社は、本資産運用会社との間で、本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの提供について合意していま

す。本投資法人及び本資産運用会社は、これらのスポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき、スポンサーの一部から本投資法人の外部成長に対するサポートを受けることとなっています。

そして、本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与を約しており、ヨシコン株式会社、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社及び日本国土開発株式会社は第三者保有物件の売却情報の提供を約しています（スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意の内容については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。）。

しかし、ヨシコン株式会社との間のスポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に優先的に情報の提供を受ける権利や優先的売買交渉権を与えるものにすぎず、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。また、ヨシコン株式会社、木内建設株式会社、静岡ガス株式会社、静岡不動産株式会社、鈴与株式会社、清和海運株式会社及び日本国土開発株式会社との間で合意する第三者保有物件の売却情報の提供は、第三者に優先してなされるものではありません。したがって、本投資法人は、スポンサーサポート契約又はスポンサーサポートに係る合意により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ） 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。加えて、本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、住居系アセットには、学生寮、社宅及びシニア施設等のオペレーターが運営することが想定される不動産（いわゆるオペレーショナルアセット）が含まれます。オペレーショナルアセットは、他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売手及び買手ともに限定される傾向にあるため、他の種類の不動産よりも一層流動性が低い点に留意が必要です。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなったりする可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限されたりする等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対す

る金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人が現在行っている借入れについては、このような一般的な財務制限条項が設けられています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件、投資主への分配の制約等が含まれるほか、保有物件の売却に対する制約が含まれます。

本投資法人の保有資産又は取得予定資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなったりする状況も想定され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 有利子負債比率に関するリスク

LTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としていますが、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。一般にLTVの水準が高くなればなるほど、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼしたり、投資主の分配額が減少したりする可能性があります。

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、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ます。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 投資対象を主として静岡を核とする産業地域としていることによるリスク

本投資法人は、静岡を核とする産業地域に所在する物件を中心としたポートフォリオを構築することを想定しており、当該地域に所在する物件の地価公示は、東京都や大阪府のような都市圏と比べると相対的に安定しており、都市圏における物件に比べて、相対的に取得競合者が限定的となるため、比較的収益性が高い物件の取得が可能であると考えています。

しかし、一般的に、地方に所在する物件においては、都市圏に所在する物件と比較して、不動産売買市場への参加者が限定されていることから流動性が乏しく、また不動産の価格変動性が高くなる可能性があります。本書の日付現在において、本投資法人の基軸的な投資対象地域である静岡を核とする産業地域に所在する物件については、他の地

方と比べてこのような傾向は小さいと考えられるものの、今後、静岡を核とする産業地域における不動産マーケットの状況が変化し、地方における一般的なマーケットの状況が当てはまる事態になった場合においては、本投資法人の希望する条件で不動産を取得・売却することができない場合があります。また、物件のテナントとなり得る者も一般に限定される可能性があり、長期間の空室が生じ稼働率が低下したり、稼働率を向上するために賃料水準を引き下げたりすることを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件や核となる大規模テナントが入居する物件に投資することがあります。

シングルテナント物件のテナントや核となる大規模テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に悪影響を及ぼす可能性があります。

(チ) 少数の物件に収入が依存していることによるリスク

取得予定資産を予定どおり取得した場合、本投資法人の保有資産は22物件により構成される予定です。このうち、セントレアロジスティクスセンター及び浜松プラザ（底地）の2物件が占める割合は、賃料ベースでポートフォリオ全体の約38.5%に達し、収入が当該物件からの賃料収入に大きく依存することになることが見込まれています。したがって、セントレアロジスティクスセンター及び浜松プラザ（底地）が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが不可能となる事由が生じた場合、あるいはそのテナントの財政状態及び経営成績が悪化し、又は当該物件のテナントが中途解約等により退去した場合には、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。

(リ) 運用資産の立地の地域的な偏在に関するリスク

取得予定資産を予定どおり取得した場合、本投資法人の保有資産のうち、96.8%は静岡を核とする産業地域に所在し、そのうち、6物件は静岡県に、12物件は愛知県に、3物件は三重県に所在することになります。静岡を核とする産業地域における地震その他の災害や、当該地域の経済情勢の悪化等の理由により、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ) オフィスに関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である産業インフラアセットのうち、産業・ビジネスアセットには、オフィスが含まれますが、オフィスの需要は景気の動向その他の企業を取り巻く全般的な状況に左右されるため、今後の景気の状況等によっては、その需要が大きく低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) 居住施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、住居系アセットには、居住施設が含まれますが、居住施設については、入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

更に、本投資法人の投資対象となる居住施設の中には、主として富裕層や高齢者層を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されているため市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が小さくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、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場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、企業の本社から派遣される赴任者等が含まれているため、経

済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ヲ) 商業施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである商業施設について、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向、自然災害や感染症等の拡大といった外的要因等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ワ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(カ) ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、住居系アセットにはヘルスケア施設も含まれますが、同施設においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。加えて、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

(ヨ) オペレーショナルアセットに関するリスク

本投資法人の主たる投資対象である生活インフラアセットのうち、住居系アセットには、学生寮、社宅及びヘルスケア施設が含まれますが、これらの施設の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、後記「③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク (ニ) PM会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、これらのオペレーショナルアセットについては、オペレーターを賃借人として建物賃貸借契約を締結して一棟賃貸を行う場合があります。かかる一棟賃貸に際して、

当該オペレーターとの賃貸借契約の期間満了により契約が終了した場合には、後継オペレーターと賃貸借契約を締結するまでの間、当該運用資産からの収益を収受できないおそれや、後継オペレーターとの賃貸借契約の条件が従前より悪化するおそれがあります。また、当該オペレーターの財務状況の悪化、破産及びその他の破産手続開始により、賃貸借契約が契約期間内に解約又は解除された場合、本投資法人が、当該オペレーターに対する債権の全部又は一部を回収できないおそれがあります。また、学生寮・社宅等が、学校・企業等の単独又は少数のテナントの利用に供される場合、それらのテナントの財務状況の悪化やニーズの減退等により、本投資法人は同様の状況となるおそれがあり、いずれの場合にも、本投資法人の財務内容は悪影響を受ける可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ） ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人のメインスポンサーであるヨシコンは、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の一部の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコンとスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 「産業地域」に根差したスポンサーの豊富な知見を活かしたサポート」をご参照ください。）。また、取得予定資産を予定どおり取得した場合、ヨシコンは、本投資法人のポートフォリオのうち4物件のML会社兼PM会社及び1物件のPM会社となる予定です。このように、本投資法人及び本資産運用会社は、ヨシコンと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するヨシコンの影響は極めて高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がヨシコンとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、ヨシコングループの事業方針の変更等によりヨシコングループにおける本投資法人の位置付けが変化した場合、ヨシコングループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はヨシコングループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、ヨシコングループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等はヨシコングループの人材に大きく依存しています。したがって、当該人材の能力が著しく低下した場合又はヨシコングループが当該人材を失った場合等は、ヨシコングループのノウハウ、レピュテーション、ブランド力等が低下し、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ヨシコンとの間で取引を行う場合、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っているものの、ヨシコン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もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がヨシコンとの間で締結している契約は、ヨシコングループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。ヨシコングループは、不動産に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、ヨシコングループ以外の第三者からのPM業務の受託等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とヨシコングループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、ヨシコングループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレッシー又はエンドテナントであるヨシコングループに対する賃貸に関する条件、ヨシコングループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、PM業務の遂行等が挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（ロ） ヨシコン以外の他のスポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー各社も、本資産運用会社に対して一定額を出資するとともに本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートの意思を表明しており、スポンサーサポート契約又はスポンサーサポートに係る合意に基づくサポート提供を行います。

しかし、これらのスポンサー各社との関係についても、上記「（イ）ヨシコンへの依存、利益相反に関するリスク」に記載したものに準ずるリスクが存在します。また、これらのスポンサー各社は、ヨシコンとは異なり本資産運用会社を支配する立場にありません。そのため、例えば、本投資法人及び本資産運用会社の運営に支障を来たす事由が生じた場合等に、これらのスポンサーが、その保有する本資産運用会社の株式の買取りをヨシコンに対して請求する可能性があり、その場合はスポンサーサポートを全く受けられなくなる可能性や、スポンサーサポート契約の契約期間中であるにもかかわらず、スポンサーサポート契約が終了したり、事実上、実効的なサポートの提供を期待できなくなる可能性があります。

（ハ） 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの関係法人の能力、経験及び知見に依拠するところが大きいと考えられますが、これらの関係法人が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法及び金融商品取引法上委託を受けた業務の執行につき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、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条及び第209条並びに金融商品取引法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負う（金融商品取引法第42条）ほか、投信法及び金融商品取引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おり、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、本資産運用会社が、前記に反して、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った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、本資産運用会社が、将来において本投資法人以外の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人及び本資産運用会社との間のみならず、本投資法人及び当該本投資法人以外の投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、本資産運用会社においても、本投資法人以外の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかし、この場合に、本投資法人以外の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三

者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望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新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

本資産運用会社、一般事務受託者又は資産保管会社のそれぞれが、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、それらの者との契約を解約されることがあります。これらにより、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、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ニ) PM会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、PM会社の能力、経験及び知見によるところが大きく、本投資法人が保有している又は取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験、ノウハウ及び財務体質を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るPM会社が、他の顧客（本投資法人以外の投資法人を含みます。）から当該他の顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の顧客の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解約に関するリスク

一定の場合には、PM会社との契約が解約されることがあります。後任のPM会社が選任されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望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新たなPM会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

PM会社が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの関係法人に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、PM会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、2021年2月1日に設立されました。また、本資産運用会社は、2020年11月5日に金融商品取引法上の投資運用業の登録を行っています。本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績の累積が十分とはいえず、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、ヨシコングループのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

（ト） 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、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。

（チ） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ⑤保有資産の個別不動産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有しており、また、取得予定資産を保有する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ） 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産等の前所有者又は前受益者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、前所有者又は前受益者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。また、前所有者又は前受益者の表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているた

めに実効性がない場合もあります。
これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵、契約不適合、建替え等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。
また、登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の境界に関するリスク
本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、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。

(ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。
加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。
さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

(ニ) 賃貸借契約に関するリスク
a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク
賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には契約期間中であっても賃貸借契約が終了することがあり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。
以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。
他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、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。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、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る

ため、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、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、いわゆる保証会社が保証人となっている場合を中心として、賃借人の保証人との間の保証契約において、物件の売買等を理由として賃貸人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされる場合があります。この場合、本投資法人が物件を取得しても、保証会社による保証の対象外となります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。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す可能性があります。

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、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るため、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、物件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す可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人とテナントの間で締結される賃貸借契約において、固定賃料と売上実績に連動した変動賃料が組み合わさった賃料構成が採用されることがありますが、売上実績に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等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高等の数値について、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ます。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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、そ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、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

g. 更新料、敷引等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、また契約期間中に賃借人が解約した場合の違

約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの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収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

h. 民法改正による個人根保証契約に関するリスク

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）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。）が施行されることによって、賃貸借の実務上、以下の影響を受けることとなり、本投資法人の収支に影響を与える可能性があります。

まず、民法改正が施行された2020年4月1日より前に締結された既存の賃貸借契約及びそれに伴う既存の保証契約については、旧民法が引き続き適用されることとなりますが、既存の賃貸借について、民法改正が施行された2020年4月1日後に合意により更新された場合や再契約が締結された場合には、更新後の契約や再契約については改正後の民法が適用されることとなります。

賃貸借契約において、保証人を要求することがありますが、改正後の民法下において、かかる保証人が法人でない場合であって、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約である場合、当該保証契約は個人根保証契約に該当し、以下の制約を受けることとなります。すなわち、個人根保証契約に該当する場合、保証債務の上限額として極度額を定めなければならず、これを定めない場合には当該保証の効力が生じません。また、保証人の死亡や破産手続開始決定等が個人根保証の元本確定事由となり、この結果、保証人は元本確定後に発生する賃料債務について保証債務を負わないこととなります。さらに、保証人に対する主債務者による契約締結時の情報提供義務等が課され、これらに違反したことにより、保証人が当該事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合であって、債権者がかかる情報提供義務違反を知り又は知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができます。期限の利益を喪失した場合における情報提供義務に違反がある場合には、債権者は、期限の利益を喪失した時から情報提供通知を現に行うまでの遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できなくなります。

（ホ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の稼働停止を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いが他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、建築から年月が経過していること等の理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

（ヘ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「（ホ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

（ト） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。さらに、建築から年月が経過していること等の理由により、建物の建替え等に必要な図面や書面等が失われている不動産については、災害等により建物が滅失、劣化又は毀損した場合、必要な修復を行うことができず、結果として当該不動産を従来の用途に利用することができなくなる可能性もあります。

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

（チ） 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、水質汚濁防止法に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。さらに、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ） 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対

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

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

（ヌ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（ル） マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

本投資法人、マスターレッシー及び信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、マスターレッシーの倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスターレッシー（以下「旧マスターレッシー」といいます。）及びエンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターレッシーのエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンド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、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターレッシーに対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターレッシーが破綻状態に陥っており、十分に損害を回復

できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

（ヲ） 転貸に関するリスク

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

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

（ワ） テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況は、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、テナントによる不動産の利用状況の悪化を阻止できない可能性があります。

（カ） 周辺環境の悪化等に関するリスク

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

（ヨ） 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項本文）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、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、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

（タ） 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と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（レ） 借地物件に関するリスク

借地権（転借地権を含みます。以下、本「（レ）借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「旧借地法」といいます。）第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等が実行されたりすることにより第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

（ソ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

（ツ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。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条及び旧借地法第4条第2項）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人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倒産等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主に損害を与える可能性があります。

加えて、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旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が本投資法人との関係でも有効に譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者が借地権者となる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（ネ） 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することは原則としてありません。しかし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約を締結することがあります。また、本投資法人は、後記「⑥ その他（ニ） 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク」に記載のとおり、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、かかる特定目的会社の投資先である不動産等の中に、開発段階の物件が存在する場合があります。かかる場合、本投資法人又は当該特定目的会社は、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、本投資法人又は当該特定目的会社が得る開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人又は当該特定目的会社が負担し若しくは被ったりする可能性があり、その結果、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ナ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の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、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があ

ります。

（ラ） 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質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、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に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。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更がされたりすること等により本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ム） 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、上記「(ラ) 有害物質に関するリスク」をご参照下さい。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「(ホ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性がある他、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性がある他、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ウ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

（ヰ） 信託受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第264条、民法第252条第1項）、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。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、準共有されている信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に係るリスク

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 （利益超過分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総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、一定の海外子会社を除きます。）

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

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。

（ロ） 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。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うもの（規約第12条第6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。

(ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは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、本投資口の保有若しく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

(イ) 不動産の鑑定評価士その他専門家の意見への依拠に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等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。

さらに、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。とりわけ、利害関係者に不動産等を賃貸する場合はマーケットレポートを必ず取得することとしています。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在

及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

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

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

（ニ） 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　（イ）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。ただし、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、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって、売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「④不動産及び信託の受益権に関するリスク　（ネ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

（ホ） 今後の資産の取得及び譲渡に関するリスク

本投資法人は、本書の日付以降、取得予定資産を取得する予定です。

しかし、取得予定資産の当該時点での保有者と不動産売買契約を締結したとしても、

その時々の経済環境により、不動産売買契約に規定された一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産の運用のみを目的としているものではなく、常時、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めています。したがって、本書の日付現在において取得予定資産以外に具体的に取得の決定を行った資産はありませんが、今後、本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産以外の資産の取得、又は保有する資産の一部の譲渡を決定することがあり得ます。かかる資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される可能性もあります。

(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として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。

(ト) 感染症の感染拡大に関するリスク

感染症の発生・拡大により、投資対象不動産等の価値や収益が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。本書の日付現在、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な感染拡大の影響により、世界的に経済活動に重大な停滞が生じています。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に関連して、上記までに記載のリスクのほか、本資産運用会社の業務の中にはテレワークに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の流行の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

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

① 本投資法人の体制

本投資法人においては、その役員会規程において、役員会を2か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。なお、執行役員の職務執行状況並びに資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は3か月に1回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリ

スクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、必要な場合には随時、及び内部監査責任者として実施する内部監査の中で、モニタリングの上、評価及び分析し、各部署に対して必要な勧告及び指示を与えるとともに、その結果につき、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）。

(ロ) 内部監査による検証

内部監査業務は、コンプライアンス室を担当部門とし、内部監査責任者は、その長であるコンプライアンス・オフィサーとします。コンプライアンス室は、内部監査計画書に基づく業務監査を実施するとともに、代表取締役社長が指示した場合には、特別監査を実施するものとします。なお、コンプライアンス室の内部監査は代表取締役が行います。内部監査は、各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法等の法令、投信協会が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等にしたがって、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止態勢の監査、個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、事務リスク管理態勢の監査、システムリスク（コンピュータシステムのダウン又は誤作動等、システムの不備等に伴い顧客や本資産運用会社が損失を被るリスクをいいます。）に関する監査並びにその他必要な事項の内部監査等を含むものとされています。内部監査担当者は、内部監査を終了したときはすみやかに内部監査報告書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告し、また、必要に応じて改善指示書を作成し、これを代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、代表取締役社長の承認を得た上で、被監査部長に内部監査報告書及び改善指示書を交付します。被監査部の責任者は、内部監査責任者から改善又は処置すべき事項について内部監査報告書及び改善指示書を受けた場合には、すみやかにその処理を行うとともに、その結果を改善報告書に記載し内部監査責任者を経由して代表取締役社長に報告しなければなりません。被監査部の責任者より改善報告書が提出された場合、内部監査責任者は意見のあるものについては、直ちに審議し再度意見を述べるものとし、実施事項については、処置の確認を行います。

(ハ) 利害関係者取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等防止規程

本資産運用会社では、内部者取引等防止規程を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本資産運用会社の役員及び従業員は、本投資証券等の売買等を行ってはならないものとされています（ただし、累積投資契約による本投資証券等の購入（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第1項第9号に掲げる場合に限る。）または法人関係情報管理責任者（本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーがこれにあたります。）の許可を得た上での本投資証券等の売却を行うことができるものとされています。）。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスク

は本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を締結する際には、解約違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規程を遵守し、当該リスクを管理しています。なお、フォワード・コミットメント等に係るリスクについては、前記「(1)　リスク要因　④　不動産及び信託の受益権に関するリスク　(ナ)　フォワード・コミットメント等に係るリスク」をご参照ください。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

東海道リート投資法人　本店
（東京都千代田区大手町二丁目2番1号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関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。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、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）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

1.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙の次頁以降に、本投資法人の名称、英文名称（Tokaido REIT, Inc.）又はその略称、本投資法人のロゴマーク及びイラストを記載することがあります。

2.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1)　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「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。

(2)　金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり金融サービスの提供に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」

4.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］https://www.tokaido-reit.co.jp）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」