

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の訂正事項分
2019 年 2 月（第 2 回訂正分）
エスコンジャパンリート投資法人

本届出目論見書により行うエスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の募集（一般募集）及び売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、本投資法人は金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）第 5 条により有価証券届出書を 2018 年 12 月 25 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を 2019 年 1 月 25 日及び 2019 年 2 月 4 日に関東財務局長に提出し、2019 年 2 月 5 日にその届出の効力が生じています。

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の訂正理由

2018 年 12 月 25 日提出の有価証券届出書（2019 年 1 月 25 日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み。）の記載事項のうち、2019 年 2 月 4 日開催の本投資法人役員会において、一般募集における発行価格及びオーバーアロットメントによる売出しにおける売価等が決定されましたので、これらに関連する事項を訂正するため、2019 年 2 月 4 日付で有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

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

（3） 発行数	1
（4） 発行価額の総額	1
（5） 発行価格	1
（13） 引受け等の概要	1
（15） 手取金の使途	2

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）

（3） 売出数	2
（4） 売出価額の総額	2
（5） 売出価格	2

第 5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2

3 訂正箇所

訂正箇所は_____野で示してあります。

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】

(3)【発行数】

188,351 口

(注1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した結果、一般募集とは別に、一般募集の主幹会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、本投資法人の投資主であるNBNS投資事業有限責任組合(注2)から借り入れる本投資口9,189口(以下「借入投資口」といいます。)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。)を行います。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、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。

(後略)

(4)【発行価額の総額】

18,319,583,313 円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、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。

(5)【発行価格】

1口当たり 101,000 円

(注1) 発行価格は、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。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定しました。

(注2) 発行価格の決定に当たっては、発行価格の仮条件(100,000円以上105,000円以下)に基づいて、機関投資家等を中心にブック・ビルディングを実施しました。

当該ブック・ビルディングの状況については、

① 申告された総需要投資口数は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる口数を十分に上回る状況にあったこと

② 申告された総需要件数が十分であったことが特徴でした。

上記ブック・ビルディングの結果、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる口数以上の需要が見込まれる価格であり、かつ、上場時に必要な投資主数の充足、不動産投資信託証券市場を含むマーケット環境及び上場(売買開始)日(後記「(16) その他／(エ)」をご参照ください。)までの期間における価格変動リスク等を総合的に勘案して、発行価格を101,000円と決定しました。

なお、発行価額(引受価額)は97,263円と決定しました。

(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。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(注3) 及び(注4)の全文削除並びに(注5)及び(注6)の番号変更

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年2月4日(月)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定された発行価額(引受価額) (1口当たり97,263円) 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) (1口当たり101,000円) 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を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における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 (1口当たり3,737円) とします。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
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	131,848 口
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	47,087 口
マッコーリーキャピタル証券会社	東京都千代田区紀尾井町４番１号	2,825 口
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	2,825 口
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目６番１号	2,825 口
ＦＦＧ証券株式会社	福岡県福岡市中央区天神二丁目１３番１号	941 口
合 計		188,351 口

(中略)

(注４)の全文削除

(１５) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(18,319,583,313円)については、後記「第二部 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／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産(投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

(注)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１)の番号削除及び(注２)の全文削除

２ 【売内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(３) 【売出数】

9,189口

(注１)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結果、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社がNBNS投資事業有限責任組合から借り入れる本投資口9,189口の売出しです。

(後略)

(４) 【売出価額の総額】

928,089,000 円

(注)の全文削除

(５) 【売出価格】

1口当たり 101,000 円

(注)の全文削除

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結果、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社がNBNS投資事業有限責任組合から借り入れる本投資口9,189口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行います。

(中略)

<削除>

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の訂正事項分
2019 年 1 月（第 1 回訂正分）
エスコンジャパンリート投資法人

本届出目論見書により行うエスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の募集（一般募集）及び売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、本投資法人は金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）第 5 条により有価証券届出書を 2018 年 12 月 25 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を 2019 年 1 月 25 日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の訂正理由

2018 年 12 月 25 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、一般募集における発行価格の決定に先立ち、発行価格の仮条件が決定されましたので、これに関連する事項を訂正するため、また、本投資法人の指定する販売先である株式会社日本エスコンの状況等に関する事項を追加するため、さらに、「第二部 ファンド情報」の記載事項の一部に誤記があったことから当該記載を訂正するため、2019 年 1 月 25 日付で「有価証券届出書の訂正届出書」を提出しました。これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

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

（4）発行価額の総額	1
（5）発行価格	1
（15）手取金の使途	1
（16）その他	1

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）

（4）売出価額の総額	1

第 5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1

第二部 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

④ 本上場時取得資産の個別不動産の概要	3

3 訂正箇所

訂正箇所は _____ 野で示してあります。

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】

（4）【発行価額の総額】

18,591,562,157 円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、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、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

（前略）

（注2）発行価格の仮条件は、100,000 円以上 105,000 円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定しました。

（後略）

（15）【手取金の使途】

一般募集における手取金（18,591,562,157 円）については、後記「第二部 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／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

（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、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在における見込額です。

（16）【その他】

（前略）

（カ）引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である日本エスコンに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、9,189 口を販売する予定です。指定先の状況等については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／3 販売先の指定について」をご参照ください。

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）】

（4）【売出価額の総額】

941,872,500 円

（注） 売出価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在における見込額です。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

（前略）

2 売却・追加発行の制限

（1）一般募集に関し、日本エスコンに対し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

（2）本投資法人の投資主であるNBNS投資事業有限責任組合、大阪厚生信用金庫、大阪商工信用金庫、近畿産業信用組合、大同信用組合、北おおさか信用金庫、大阪信用金庫、株式会社みなと銀行、大阪シティ信用金庫及び水沢信用金庫は、一般募集に関し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（但し、NBNS投資事業有限責任組合についてはオーバーアロットメントによる売出しに伴う三菱UFJモルガン・

スタンレー証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシュエアオプションの行使に基づく三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社への本投資口の売却、解散による組合員への本投資口の引渡し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(中略)

3 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	株式会社日本エスコン	
	本店の所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 伊藤 貴俊	
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 第23期(自2017年1月1日至2017年12月31日) 2018年3月26日 関東財務局長に提出	
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数(2019年1月25日現在)	二
		指定先が保有している本投資口の数(2019年1月25日現在)	二
	人事関係	本投資法人の執行役員は、指定先の従業員であり、指定先から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。	
	資金関係	本投資法人と指定先との間には、資金関係はありません。	
	技術又は取引等の関係	指定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で2017年10月17日付スポンサーサポート契約を締結しています。また、指定先は、本投資法人の保有資産の一部につき信託受益権譲渡契約を締結した前所有者又は前信託受益権者であり、かつ、かかる資産の一部を借り受ける賃貸借契約及びかかる資産に関連又は付随する契約を本投資法人との間で締結しています。	
c. 指定先の選定理由		指定先は本資産運用会社の親会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。	
d. 販売しようとする本投資口の数		9,189口	
e. 投資口の保有方針		本投資法人及び本資産運用会社は、指定先より、指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り、保有を継続する意向であることを確認しています。	
f. 払込みに要する資金等の状況		本投資法人は、指定先が提出済みの前記有価証券報告書等にて、貸借対照表における現金及び預金並びに連結キャッシュ・フロー計算書における現金及び現金同等物を確認することにより、指定先が上記9,189口の払込みに要する資金を有していると判断しています。	
g. 指定先の実態		2019年1月25日現在、指定先は、東京証券取引所市場第一部に上場していることから、特定団体等との関係を有していないものと判断しています。	

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に際し、本投資口の売却等の制限に関する合意をしています。その内容については、前記「2 売却・追加発行の制限 (1)」をご参照ください。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口) (注1)	総議決権数に対する 所有議決権数の割合 (%) (注1) (注3)	一般募集後の 所有投資口数 (口) (注2)	一般募集後の総議決権数 に対する 所有議決権数の割合 (%) (注2) (注3)
NBNS投資事業 有限責任組合	石川県金沢市 金石北三丁目16番10号	18,379	37.8	18,379	7.8
大阪厚生信用金庫	大阪府大阪市中央区 日本橋二丁目8番14号	10,600	21.8	10,600	4.5
株式会社日本エスコン	東京都千代田区 神田駿河台四丁目2番地5	二	二	9,189	3.9
大阪商工信用金庫	大阪府大阪市中央区 本町二丁目2番8号	5,263	10.8	5,263	2.2
近畿産業信用組合	大阪府大阪市天王寺区 筆ヶ崎町2番8号	4,864	10.0	4,864	2.1
大同信用組合	大阪府大阪市西区 北堀江一丁目4番3号	3,158	6.5	3,158	1.3
北おおさか信用金庫	大阪府茨木市 西駅前町9番32号	2,105	4.3	2,105	0.9
大阪信用金庫	大阪府大阪市天王寺区 上本町8丁目9番14号	1,100	2.3	1,100	0.5
株式会社みなと銀行	兵庫県神戸市中央区 三宮町2丁目1番1号	1,060	2.2	1,060	0.4
大阪シティ信用金庫	大阪府大阪市中央区 北浜2丁目5番4号	1,060	2.2	1,060	0.4
水沢信用金庫	岩手県奥州市 水沢字日高西71番地1	1,060	2.2	1,060	0.4
計	二	48,649	100.0	57,838	24.4

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在の数値を記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、本有価証券届出書の訂正届出書の日付現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分及び指定先への販売を勘案した数値を記載しています。

(注3) 総議決権数に対する所有議決権数の割合及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項

該当事項はありません。

第二部【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】

④ 本上場時取得資産の個別不動産の概要

(前略)

ナフコ春日(底地)	物件番号	FS-10	用途	商業
特定資産の概要				

(中略)

PM会社	株式会社エスコンプロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社

(後略)

ES CON
JAPANREIT



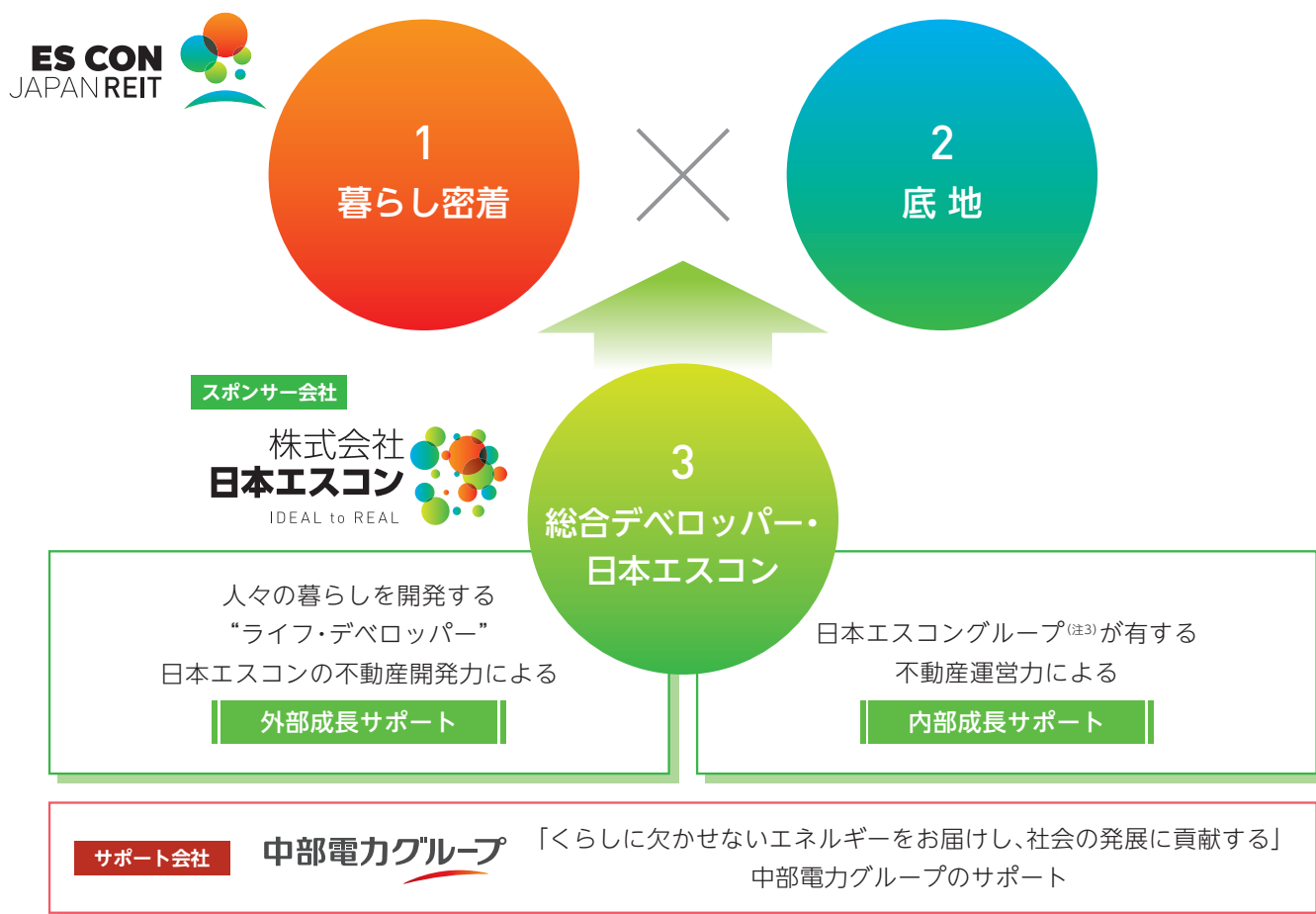
エスコンジャパンリート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 2018年12月



ES CON JAPAN REIT 本投資法人の基本理念

本投資法人は、そこに暮らす人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパー^(注1)である株式会社日本エスコン(以下「日本エスコン」といいます。)とそのビジョン・コンセプト^(注2)を共有し、日本エスコンが総合デベロッパーとして培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ります。



(注1)「ライフ・デベロッパー」とは、ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーを指す用語であり、スポンサーである日本エスコンが目指す企業ブランディングコンセプト(企業ブランドを示す企業概念)です。

(注2)「ビジョン・コンセプト」とは、ビジョンすなわち「将来像」と、コンセプトすなわち「概念」の文字を英文にならって結合させた用語であり、将来の目指すべき姿とその基本的な考え方を意味する用語として本書において用いています。

(注3)日本エスコン、その子会社及び関連会社を併せて、「日本エスコングループ」といいます。

エスコンジャパンリート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うエスコンジャパンリート投資法人投資口19,776,855,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口964,845,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2018年12月25日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、



インベストメント・ハイライト ～本投資法人の戦略と優位性～

1

地域社会の生活を豊かにする

暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

- 本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設（底地を含みます。以下同じです。）に重点投資を行うことで、収益の長期安定性と成長性を追求します。

2

安定性の高い底地への投資

- 本投資法人は、底地が有する以下の4つの魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進することで、安定性の高いポートフォリオの構築を図ります。

▶ 長期にわたる安定した賃料収入

▶ 減価償却及び保守・修繕等がないことに
基づく低保有コストの実現

▶ 底地流通市場の拡大

▶ 災害等による資産価値の下落リスクが低い

3

総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性とスポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

外部成長

- 本投資法人は、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンが持つ各種の不動産開発力及び中部電力グループが関与する不動産情報^(注)を活用することで、着実な外部成長を目指します。

(注) 中部電力自ら又はグループ会社が保有若しくは開発し又は運用を受託する収益不動産に関する情報をいいます。

内部成長

- 本投資法人は、日本エスコングループが持つ各種の不動産運営力並びに中部電力グループが持つ環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウを活用し、着実な内部成長を目指します。

投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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。

(注) 表紙及び表紙裏以降のイラストは、本投資法人の主要な投資対象である地域社会の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設の物件を表すため、取得予定資産である「[tonarie清和台]」、「あすみが丘プランニューモール」及び「福岡春日プロジェクト（底地）」をそれぞれモチーフとしています。当該イラストには、当該物件の利用者等、取得（予定）資産以外のイラストも含まれています。

人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー” ビジョン・コンセプトの共有

本投資法人は、スポンサーであり、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンと、“人が自然に集まり、住もう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”というビジョン・コンセプトを共有し、開発・運営の日本エスコンと保有・運用の本投資法人双方のより良いビジネスサイクルの下、暮らし密着型商業施設に重点投資を行うことで、本投資法人の投資主価値の最大化を図っていきます。

ES CON
JAPAN REIT



エスコンジャパンリート投資法人

運用

保有

投資主価値を
向上させる
サイクル



日本エスコンと本投資法人の

サポート会社

中部電力グループ

本投資法人のスポンサーである日本エスコンは、中部電力株式会社（以降、中部電力）との間で2018年8月28日付で資本業務提携を発表しており、中部電力の関連会社となっています。

スポンサー会社

開発

運営

株式会社
日本エスコン

IDEAL to REAL



地域
コミュニティの
創生

日本エスコングループの事業内容



上場時ポートフォリオ及び投資方針

上場時 ポートフォリオ サマリー

取得(予定)物件数

25物件

取得(予定)価格の合計

416億円

鑑定評価額の合計

450億円

取得(予定)資産一覧

物件 番号	物件名		地 域	所在地	種 別	テナント数 (件)	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り	償却後 鑑定NOI 利回り
KT-1	tonarie南千里	取得済 資産	近畿圏	大阪府 吹田市	土地 建物	45	7,200	7,620	5.1%	4.7%
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	取得済 資産	近畿圏	大阪府 大阪市	底地	1	1,270	1,440	4.9%	4.9%
OS-1	ケースデンキ倉敷店 (底地)	取得済 資産	その他	岡山県 倉敷市	底地	1	2,121	2,420	5.0%	5.0%
ST-1	あすみが丘プランニューモール		首都圏	千葉県 千葉市	土地 建物	25(建物) 1(底地)	3,200	3,250 149	5.5% (底地含む)	4.5%
ST-2	西白井駅前プラザ		首都圏	千葉県 白井市	土地 建物	4	451	460	5.8%	5.4%
SS-1	ケースデンキおゆみ野店(底地)		首都圏	千葉県 千葉市	底地	1	2,710	2,780	4.7%	4.7%
SS-2	ニトリ土浦店(底地)		首都圏	茨城県 土浦市	底地	1	999	1,050	5.3%	5.3%
SS-3	ニトリ今市店(底地)		首都圏	栃木県 日光市	底地	1	363	389	5.8%	5.8%
KT-2	tonarie清和台		近畿圏	兵庫県 川西市	土地 建物	31	3,290	3,390	5.8%	4.4%
KS-2	ケースデンキ西神戸店(底地)		近畿圏	兵庫県 神戸市	底地	1	2,133	2,410	5.3%	5.3%
KS-3	山陽マルナカ水谷店(底地)		近畿圏	兵庫県 神戸市	底地	1	1,430	1,510	4.4%	4.4%
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)		近畿圏	大阪府 堺市	底地	1	946	989	4.0%	4.0%
TT-1	パレマルシェ西春		中京圏	愛知県 北名古屋	土地 建物	52	4,610	4,670	5.8%	4.3%
TS-1	マックスバリュ 桔梗が丘東店(底地)		中京圏	三重県 名張市	底地	1	477	521	6.0%	6.0%
FS-1~11	福岡春日 プロジェクト(底地)		福岡圏	福岡県 春日市	底地	11	10,404	12,016	4.5%	4.5%
ポートフォリオ合計／平均						178	41,607	45,064	5.1%	4.6%

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法、その他詳細については、本文「第二部 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 上場時ポートフォリオ及び投資方針 (イ) 取得(予定)資産一覧」をご参照ください。以下同じです。

稼働率

99.5%

鑑定NOI利回り

5.1%

償却後鑑定NOI利回り

4.6%

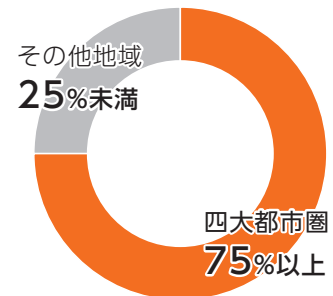
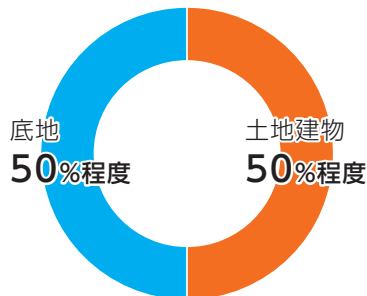
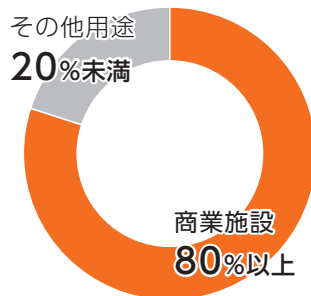
賃貸借残存年数

11.9年

本投資法人の投資方針

今後も継続的な人口集中が予想される首都圏、近畿圏、中京圏及び福岡圏^(注1)の四大都市圏の商業施設に重点を置きつつ、地域住民の生活に根差した暮らし密着型商業施設を主要な投資対象とするポートフォリオを構築する方針です。

物件タイプ ^(注2)	商業施設(底地を含む):80%以上 その他用途(ホテル・住居・物流施設等及びそれらの底地):20%未満
	底地:50%程度、土地建物:50%程度
投資対象エリア ^(注2)	四大都市圏:75%以上、その他地域:25%未満



(注1)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「中京圏」とは、愛知県、静岡県、三重県及び岐阜県を、「福岡圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。

(注2)取得価格ベース

<福岡春日プロジェクト(底地)の主な建物写真>

ディスカウントストア
MrMax



しまむら



ユニクロ
UNIQLO



**TWO-ONE
STYLE**



1

地域社会の生活を豊かにする 暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

「立地」に対するこだわり

地域に根差した利便性及び競争力の高い立地

- 四大都市圏にあり、かつ駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面するなど、視認性に優れ、自ら高い集客力を持ち、多用途での利用が可能な魅力的な立地にある商業施設又はそれらに付随する商業施設を取得します。

駅直結



住宅密集地

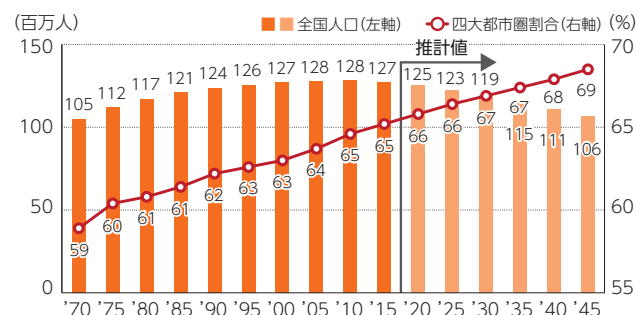


幹線道路沿い



四大都市圏

総人口に占める四大都市圏の人口割合の推移



(出所) 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」に基づき、本資産運用会社にて作成。

(注) 詳細については、「第二部 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 ④ 地域社会の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築」をご参照ください。

例: tonarie南千里



阪急千里線「南千里」駅に直結

例: パレマルシェ西春



名古屋鉄道犬山線「西春」駅に直結

「地域コミュニティ」に対するこだわり

地域コミュニティ形成への貢献

- “「地域コミュニティ」を創生していく」というビジョン・コンセプトの下、商圈の大小にかかわらず、対象物件の当該地域コミュニティ内での存在意義に着目して投資します。
- 暮らしや住まいの理想をかたちにする「ライフ・デベロッパー」として地域に根差した取組みにより、地域のコミュニティの形成及び地域の活性化に貢献します。

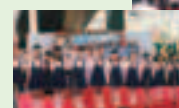
例: tonarie清和台

ー認知症サポート事業所として認定ー

高齢者の方々の支援の一環として取り組んだ認知症サポート事業について、阪神北摂民局より認知症サポート事業所として認定を受けました。

ーシーズンごとの多彩な催事ー

株式会社エスコプロパティ^(注)が企画、主催するちびっ子縁日、手作りマルシェ、お餅つき大会や約5,000人が集う青空コンサートなど、地域住民参加型イベントを開催しており、街のにぎわいを創出しています。



(注) 株式会社エスコプロパティは、日本エスコグループに属するプロパティマネジメント会社です。

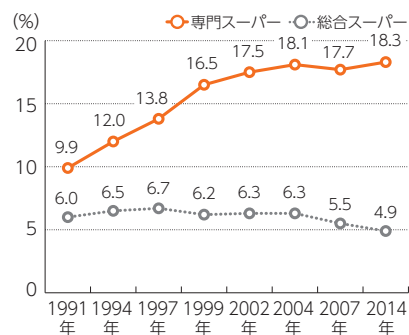
本投資法人が主に投資の対象とする「暮らし密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の、日常生活圏に立地する商業施設をいいます。本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設に重点投資を行うことで、収益の長期安定性と成長性を追求します。暮らし密着型商業施設に投資するにあたり、本投資法人は以下のこだわりを持って投資し、豊かな地域社会の形成に貢献します。

「テナント」に対するこだわり① エリア競争力の高いテナントを厳選

地域における密着力・競争力・占有力を有するテナント

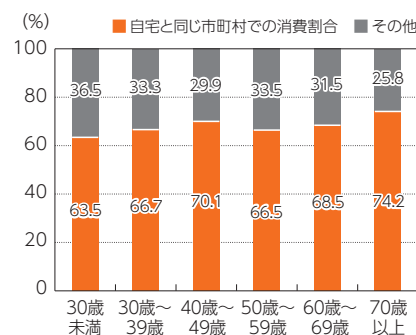
- 足元の商圈の規模や競合店の出店状況等を勘案して、そのエリアに密着し、かつエリア占有率が高いと本投資法人が考える店舗に投資します。具体的な投資対象としては、テナント自体が競争力を有しているだけでなく、周辺に競合テナントが存在していないか、又は僅少であり、かつ今後も競合テナントの参入が見込まれない地域の専門スーパー等が例として挙げられます。

小売市場における専門スーパーと
総合スーパーのシェアの推移



(出所) 経済産業省「商業統計」に基づき、本資産運用会社にて作成。

在住市町村内での消費動向



(出所) 総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」に基づき、本資産運用会社にて作成。

(注) 詳細については、「第二部 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 ④ 地域社会の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築」をご参照ください。

例：山陽マルナカ
水谷店(底地)



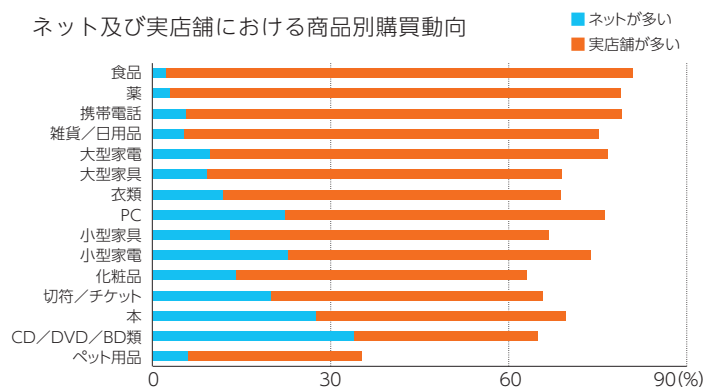
1km圏内では、スーパーマーケットの出店が無く、商圈内に営業を脅かす強力な競合店も存在しない。

「テナント」に対するこだわり② 生活必需品中心のテナントを厳選

Eコマース耐性の強い生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- インターネットよりも実店舗での購入割合が高い生活必需品(食品・薬・衣類等)を中心に扱う、Eコマース耐性が強い暮らし密着型店舗を取得します。(GMS(郊外型)を除きます。)

ネット及び実店舗における商品別購買動向



(出所) 総務省「ICTの進化がもたらす社会へのインパクトに関する調査研究の請負」(2014年)に基づき、本資産運用会社にて作成。

例：あすみが丘ブランニューモール



食品スーパーマーケット、ホームセンター、ドラッグストア、100円ショップ等が入居

例：ケーズデンキおゆみ野店(底地)、
ナフコ春日(底地)、ドコモショップ春日(底地)



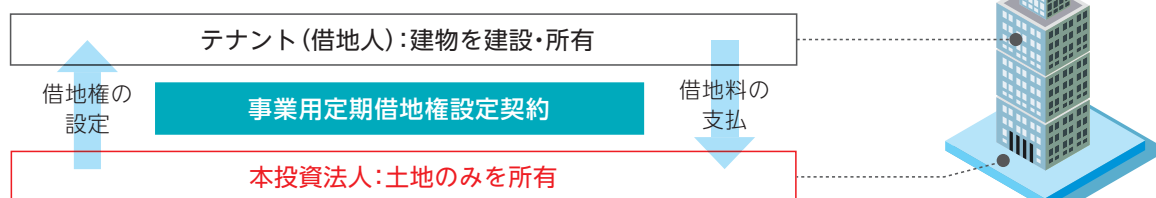
大型家電、
大型家具、
携帯電話等

2 安定性の高い底地への投資 – 底地の魅力・優位性 –

長期にわたる安定した賃料収入

- 厳選したテナントと長期の事業用定期借地権設定契約を締結することで、安定した固定賃料収入を得るとともに、契約期間満了を見据え、スポンサーサポートをフルに活用したリーシング活動を行うことで、後継テナント誘致までのダウンタイムを極小化し、継続的な収益の確保を図ります。

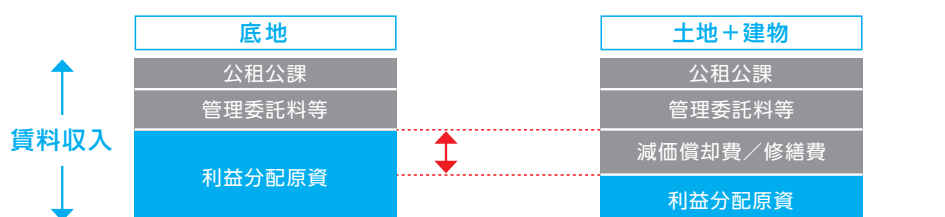
底地投資及びキャッシュフロー獲得のイメージ



減価償却及び保守・修繕等がないことに基づく低保有コストの実現

- 底地は、建物の減価償却が不要であり、また、修繕費等の管理費負担が少ないため、表面利回りにより近い収益性を確保できます。
- 利益超過分配を実施することなく、長期的に安定した分配金を確保できます。

底地及び土地建物における利益分配のイメージ



取得(予定)資産のうち底地に関する契約上の優位性

- **【中途解約条項】** 原則不可又は賃貸借開始から10年以上不可とする契約が全体の約75%^(注)を占めており、比較的長期の安定したキャッシュフローが期待できます。
- **【違約金条項】** 賃貸借開始から5年未満で解約された場合、テナントより予め預託されている敷金を受領することが可能である契約は、中途解約が不可若しくは原則不可で違約金の定めのない契約を除く全体の約73%^(注)(解約時期にかかわらず敷金を受領することができる契約は全体の約40%^(注))を占めています。

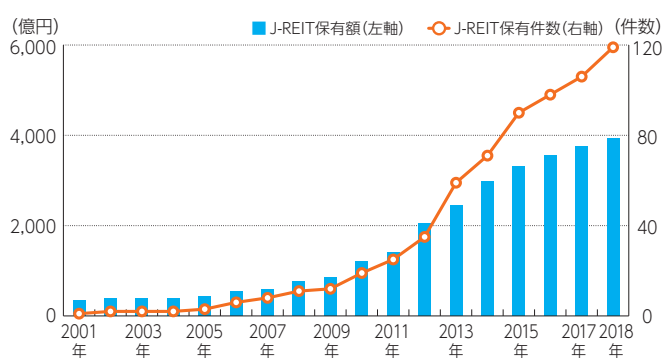
(注) 賃貸面積ベース、2018年6月30日時点

本投資法人は、底地が有する以下の4つの魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進することで、安定性の高いポートフォリオの構築を図ります。

底地流通市場の拡大

- J-REITにおける底地の取得実績は着実に拡大しており、投資対象としての注目度は高まりを見せています。
- 本投資法人が投資対象とする、事業用定期借地権を設定する底地は、契約期間満了後は原則として更地での返還が義務付けられており、本投資法人は建物除却の費用を負担することなく、新たなリーシング活動を行うことができます。

J-REITにおける底地保有額の推移(注)

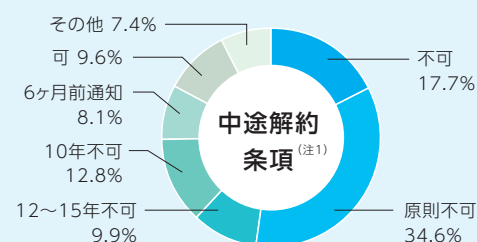
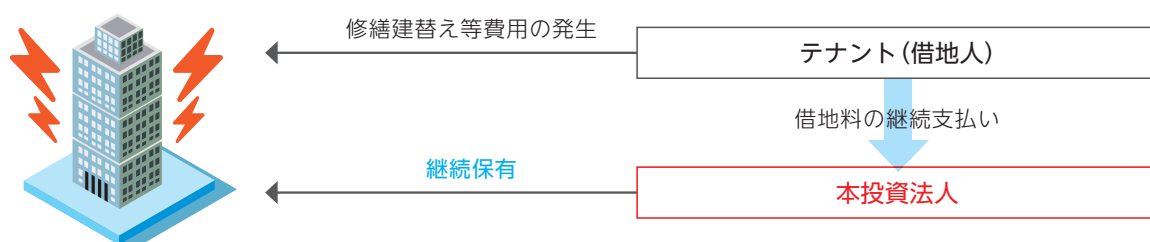


(出所) JAPAN-REIT.COM運営事務局「JAPAN REIT DB」に基づき、本資産運用会社にて作成。
(注) 2018年6月末時点

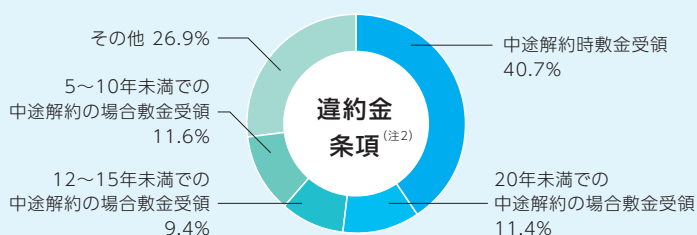
災害等による資産価値の下落リスクが低い

- 建物と異なり、土地は原則的に滅失しないため永続的に使用可能です。
- 災害等により、建物が毀損しても、テナントの借地料支払は継続するため、本投資法人の収益は安定する見込みです。

建物毀損時のテナント及び本投資法人における費用発生イメージ



(注1) 全テナントを対象としています。



(注2) 中途解約が不可若しくは原則不可で違約金の定めのない契約を除いています。

総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性と
スポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

東京ドーム約10個分にあたる49ヘクタールもの
人々の生活を豊かにする地域コミュニ
暮らしの近くにゆとりと快適、安心と自然がともに

この街づくりの “ライフ・デベロッパー”である





広大なゴルフ場跡地に約11年の開発期間を経て
ティを誕生させた福岡春日プロジェクト
ある、人が主役の環境共生型コンパクトシティを実現

コンセプトこそ、 日本エスコンが大切にするもの

株式会社
日本エスコン
IDEAL to REAL



現在の福岡春日（開発エリア）の様子

3

外部成長

日本エスコングループによるエリア一体開発等の実績(福岡春日プロジェクト)

総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性と
スポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

FS-1~11 福岡春日プロジェクト(底地)

底地

取得予定資産

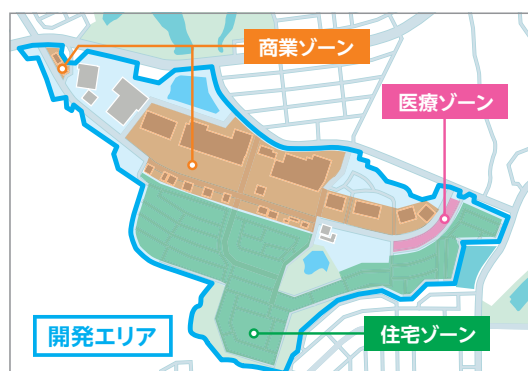
開発の概要

- 日本エスコングループは福岡・博多から10km圏内に所在する福岡県春日市において、2005年から約11年かけてゴルフ場跡地を開発。事業主として宅地造成段階からプロジェクトを牽引し福岡県春日市「星見ヶ丘」(日本エスコンによるネーミング)が誕生
- 開発総面積約49ha(隣地開発部分を含みます。))の大規模面開発。生活利便性と快適な住環境を兼ね備えた人々の生活を豊かにする「地域コミュニティ」を創生
- 商業ゾーンの約18ha、住宅ゾーンの約26ha、医療ゾーンの約2ha及びその他の約3haにより構成。また、商業ゾーンの周囲は約660戸のファミリー層が住まう戸建エリア
- 日本エスコングループにて誘致したテナントを中心に暮らし密着型商業施設約30店と複数のクリニックが進出

ゾーニング

- 約49haの広大な敷地を機能的にゾーニング
- 生活の近くに、遊びや楽しさ、医療と健康をそろえ、生活に必要な機能をコンパクトに集約
- 利便性の確保を重視し生活幹線道路「春日西通り」を中心に商業ゾーン・医療ゾーンを配置
- その背後を住宅ゾーンとすることにより人々の生活を豊かにする快適な住環境を実現

商業ゾーン	スーパーセンターをはじめ、約30店の専門店や大型量販店が暮らしをサポート
住宅ゾーン	約660戸の住まいが集い上質のコミュニティタウンを築く住宅エリア
医療ゾーン	健やかな毎日を送るために医療施設を中心にした健康促進エリア



立地の優位性

- 春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域
- 春日市の人口は、2018年1月1日時点において113.0千人と6年間で3.0%増加
- 春日市の世帯数は、2018年1月1日時点において48,186世帯と6年間で8.1%増加
- 若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱える

所在地	福岡県春日市星見ヶ丘
敷地面積	115,091.77m ²
稼働率	100.0%
テナント数	11
取得予定価格	10,404百万円
鑑定評価額	12,016百万円
鑑定NOI利回り	4.5%

●福岡春日プロジェクト(底地)物件一覧

物件番号	物件名	底地のテナントの上場市場 ^(注)	種別	テナント数(件)	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り
FS-1	ミスターマックス春日(底地)	東証第1部	底地	1	3,387	3,770	4.4%
FS-2	ユニクロ春日(底地)	東証第1部	底地	1	595	635	4.1%
FS-3	Avail.しまむら春日(底地)	東証第1部	底地	1	863	1,050	4.8%
FS-4	au-SoftBank春日(底地)	東証第1部	底地	1	143	157	4.7%
FS-5	くら寿司春日(底地)	東証第1部	底地	1	261	295	4.8%
FS-6	ドコモショップ春日(底地)	東証第1部	底地	1	160	177	4.7%
FS-7	こんぴら丸春日(底地)	東証第1部	底地	1	236	259	4.8%
FS-8	ワンカルピ春日(底地)	—	底地	1	236	260	4.8%
FS-9	資さん春日(底地)	—	底地	1	401	413	4.5%
FS-10	ナフコ春日(底地)	JASDAQ	底地	1	2,631	3,240	4.5%
FS-11	ケーズデンキ春日(底地)	東証第1部	底地	1	1,487	1,760	4.4%

(注)「底地のテナント」とは、各物件の借地権者を意味し、当該借地権者又はその親会社が株式を上場している証券市場を上表「上場市場」欄に記載しています。

テナントの特徴



ミスターマックス春日(底地)

- 敷地面積38,113.27m²、延床面積12,874.75m²、店舗面積9,424m²、駐車台数は527台であり、日用雑貨、医療品、衣料、家電、玩具、スポーツ用品、インテリア、ペット用品に生鮮食品を扱うスーパーセンター業態の九州第1号店
- 株式会社ミスターマックス・ホールディングス(東証第1部上場)は、年間売上高1,137億円(2018年2月期・連結指標)、58店舗(2018年7月)を展開しており、当施設の店舗売上は平均の20億円程度を大きく上回り、58店舗中上位にランク



Avail.しまむら春日(底地)

- 実用衣料の「しまむら」とカジュアル衣料の「アベイル」、ベビー用品の「バースデイ」の店舗により構成され、駐車台数は143台
- 株式会社しまむら(東証第1部上場)は、年間売上高5,651億円(2018年2月期・連結指標)、2,089店舗(2018年2月・国内店舗数)を展開
- 当施設の店舗売上は、2,089店舗中上位にランク



ケーズデンキ春日(底地)

- 当施設は、ケーズデンキの福岡県内第1号店
- 店舗面積は5,040m²で平均より大きい店舗、全て家電売り場であり、駐車台数は199台
- テナントである「ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングス(創業1947年、東証第1部上場)傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円(以上、連結指標)。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得

外部成長

3

総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性と スポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

優先買取権及び優先交渉権の付与

2018年11月時点で、スポンサーは、25物件の不動産物件^(注)を保有・開発しています。そのうち、11物件には本投資法人に対する優先交渉権又は優先買取権が付与されています。優先交渉権及び優先買取権とは、以下の意味を有します。かかる優先交渉権及び優先買取権は、本資産運用会社とスポンサーとの間で2017年10月17日付にて締結されたスポンサーサポート契約に基づき付与されたものです。

本投資法人は、スポンサーパイプラインを活用しつつ、継続的な資産規模及び投資主価値の拡大を図っていく方針です。

(注) 本投資法人の取得予定物件及び分譲マンション物件は除きます。

スポンサー保有物件

うち、優先交渉権付与物件

うち、優先買取権付与物件

25物件

11物件

7物件 計218^(注1)億円

優先交渉権の付与

エスコングループが保有する物件について、優先的に売買交渉を行う権利

優先買取権の付与

優先買取権の付与を受けたスポンサー保有物件について、事前に価格を決めた上で有効期間内はいつでも、優先買取価格で買取することを協議することができる権利。1年に1回付与



tonarie大和高田



トライアル近江八幡店(底地)



ソヨカふじみ野



ライフ大仙店(底地)



tonarie 桐・美木多



クスリのアオキ斑鳩店(底地)

(注1) 優先買取価格については、スポンサーと本投資法人が少なくとも1年に1回(毎年10月を目処として)、優先買取権対象不動産のリストを更新する際に、当該価格についても、書面にて合意の上、更新されるものとしています。記載の金額については、鑑定価格、近隣のマーケット環境及び近隣物件の取引価格等を参考に、直近の両社による交渉にて合意した金額の合計値を記載しています。

(注2) 地図上に記載の7物件は、優先買取権付与物件を示しています。

スポンサーによる再開発サポート

賃貸借期間満了が間近であり、又は再開発を要すると考えられる物件について、スポンサーが再開発計画の検討・提案又は当該物件の取得(テナント退去後の土地の買取)の検討をすることにより、本投資法人のポートフォリオ・クオリティの向上、また将来的なパイプラインの創出を図ります。

〈再開発サポートの流れ〉

本投資法人の
建物 + 底地の保有

テナントの退去

スポンサーによる
買取 & 再開発

本投資法人による
買戻し

開発事例①：大和高田再開発プロジェクト

- 日本エスコンが2015年7月に再開発目的で取得
(旧オークタウン大和高田は1975年開業の他社
開発物件)
- 「tonarie大和高田」として2018年11月開業
- 食品スーパーマーケットの「ライフ」を核テナント
として、約70のテナントが入居
- テナントリーシングは日本エスコンの商業開発
部及び株式会社エスコプロパティが実施
- 第2期・第3期開発(約12,748m²・約3,856坪)を
マンション用地及び商業施設底地として計画中

2015年7月時点：
旧オークタウン大和高田の外観



第1期「tonarie大和高田」施設概要

所在地	奈良県大和高田市幸町3-18 (近鉄大阪線「大和高田」駅前)	駐車台数	約500台
敷地面積	17,735m ² (約5,365坪)	入居店舗数	約70店舗
賃貸可能面積	14,515m ² (約4,390坪)		
建物構造	鉄骨造地上3階建		

2018年11月開業：
tonarie大和高田の外観



開発事例②：tonarie^{とがみきた}桜・美木多プロジェクト

- 大阪府堺市(2006年4月に政令指定都市に指定)の
泉北高速鉄道「桜・美木多」駅前の好立地
- 1973年、第3セクター大阪府の事業として竣工、
開業、民間企業に売却された商業施設跡地
- 日本エスコンが2017年6月に取得後、既存建物を
解体、新たな商業施設を建設工事中
- 2019年4月開業予定、テナント数約30(予定)、
主要テナントとして食品スーパーが入居予定

所在地	大阪府堺市南区原山台 (泉北高速鉄道「桜・美木多」駅前)
敷地面積	10,435.37m ² (約3,156坪)
建物完成予定	2019年4月予定



3

内部成長

日本エスコングループによる施設運営等の実績

総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性と
スポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

KT-1 tonarie南千里

土地 + 建物

取得済資産

スーパーマーケット「阪急オアシス」を核テナントとする暮らしに根差した駅直結型のショッピングセンター

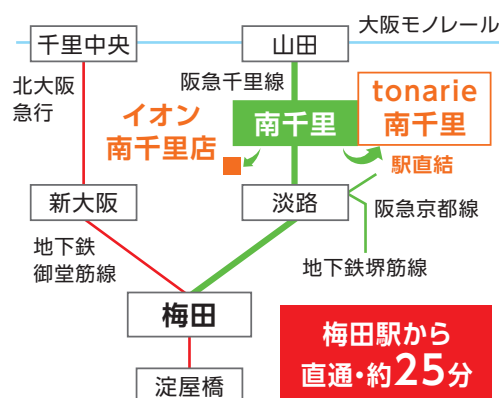


所在地	大阪府吹田市津雲台
敷地面積	13,980.17m ²
延床面積	商業棟:10,056.71m ² (物置:43.50m ² 、13.50m ²) (休憩所・店舗:62.51m ²) 駐車場棟:6,649.80m ²
建築時期	商業棟:2004年11月 駐車場棟:2004年10月
稼働率	100.0%
テナント数	45
取得価格	7,200百万円
鑑定評価額	7,620百万円
鑑定NOI利回り	5.1%

施設の沿革

- 大阪屈指の人気エリア北摂地域に所在する千里ニュータウンの南部に位置
- 日本エスコングループが2008年から保有・運営
- 契約期間満了を迎えた店舗を中心にテナント入れ替えを積極的に実施
- 2017年より、住む人々に寄り添いたいという気持ちをこめて、「まちに寄り添いながら、まちと共に発展していく。いつもあなたの暮らしのとなりへ。」というブランドコンセプトのもと、日本エスコンが開発を行う商業施設に関して、新たなブランド「tonarie(トナリエ)」を立ち上げ、「ガーデンモール南千里」から「tonarie南千里」に改称し、暮らし密着型商業施設としてリブランディング

梅田駅への良好なアクセス

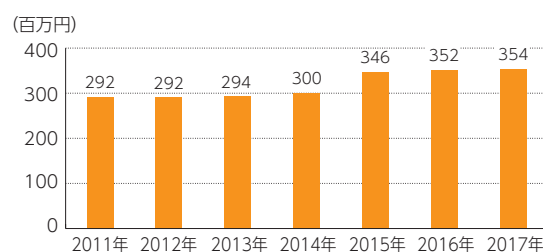


質の高い施設運営力

株式会社エスコプロパティの質の高い施設運営力により安定した入居率の維持、賃料収入の引き上げ、ニーズの高いテナント誘致を実現

- 入居率は長期にわたり、ほぼ100%を維持
- 賃料は2011年対比、約1.2倍
- 多数の全国チェーンを展開するテナントとの間で賃貸借契約を締結
2014年 くらし寿司
2015年 カレーハウスCoCo壱番屋
2017年 家族亭 等

tonarie南千里における賃料収入の推移



(出所) tonarie南千里運営管理室調べ



周辺地域での開発状況

- 周辺物件であるイオン南千里も日本エスコングループが運営
- 南千里エリアにおいて日本エスコンが分譲マンション「フィールガーデン南千里」を開発・分譲（JV物件、総戸数214戸、2018年3月全戸引渡し済）
- 日本エスコンによる吹田市での分譲マンション開発実績は13棟、1,100戸超

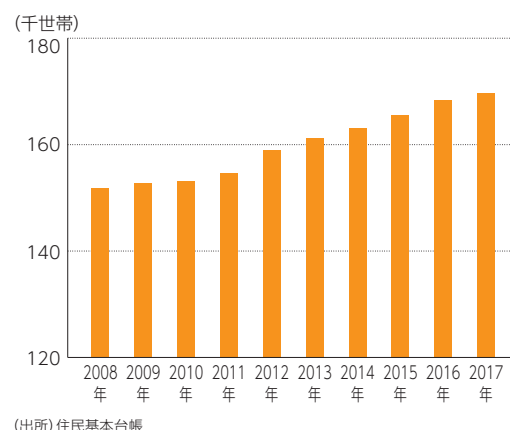
スポンサーによる南千里エリアの開発 (フィールガーデン南千里)



立地の優位性

- 2015年時点での商圏人口は、1km圏41.2千人、2km圏157.2千人、3km圏347.2千人となっており、2010年時点のそれぞれ35.6千人、149.9千人、332.1千人と比較して各商圏とも増加
- 吹田市の人口は、2018年1月1日時点において370.5千人と6年間で5.9%増加
- 吹田市の世帯数は、2018年1月1日時点において169,954世帯と6年間で9.4%増加
- 高所得層の割合が高く、大阪北摂エリアでも人気の高い郊外住宅地
- 当施設を含む一角は千里ニュータウンプラザ（市立図書館、市民センターなど）や基幹病院なども集積し、地域の中核機能を持つ
- 阪急千里線「南千里」駅からデッキで直結するネイバーフッド型の商業施設

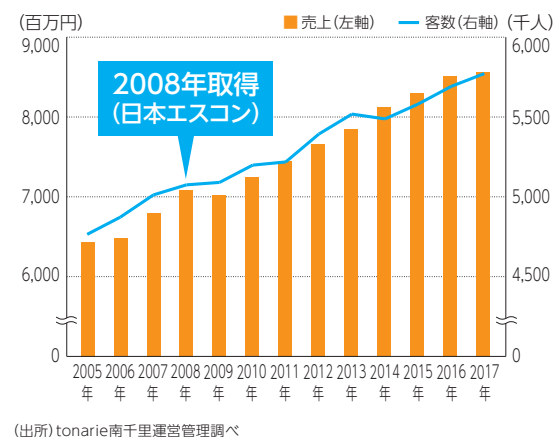
吹田市の世帯数推移



テナントの特徴

- 核テナントの阪急オアシスの店舗面積は1,737m²、前身施設からのテナントで支持顧客が多い
- 他テナントはサンキョー（生鮮スーパー）、カルディコーヒーファーム・木下名酒店・ミルフィーユ・サニーサイドの食料品及び食物販が充実し、ドラッグストアのコクミン・美スギ、100円ショップのキャンドウ、田村書店、くら寿司、COCO壱番屋、倉屋（焼肉）等の45の暮らし密着型テナントが入居
- 2014年以降、定期借家契約満了により、既存テナントとの継続契約が13、新規テナントとの契約が6とテナントの活性化及びバリューアップが進捗
- 当施設の2017年売上は85.1億円で、2005年比では1.3倍に成長
- 東証第1部上場企業の「エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社」の連結子会社である「株式会社阪急オアシス」は、年間売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く。）1,238億円（2018年3月期）、78店舗（2018年3月）を展開しており、当施設の店舗売上は全店舗で上位

tonarie南千里の売上高と来客数推移



内部成長

3

総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性と スポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

内製化されたテナントリーシング力を活用したテナント入替え・誘致

本投資法人は、日本エスコングループの持つ、どのようなテナントが当該施設に最も相応しいかを判断するノウハウ及び長年のテナントとのリレーションに基づくスムーズなコミュニケーションを活用することで、適時に魅力的なテナントへの入替え、又は誘致を行い、保有物件の価値を高めます。

ダイレクTREEシングによる
スムーズなコミュニケーション

仲介業者を介さず、エスコンプロパティがテナントに対して直接交渉を行い、新規の賃貸借契約又は既存の賃貸借契約の更新等を行います。

不動産の有効活用ノウハウをフルに活かした収益の拡大戦略

本投資法人は、日本エスコングループの有する不動産開発のノウハウを活用し、収益の拡大を目指します。

あすみが丘ブランニューモールにおける底地開発に伴う収益の拡大

- 施設内駐車場の一部に、新たに事業用定期借地権を設定
- 全国チェーンを展開する、「あきんどスシロー」との間で事業用定期借地契約を締結
- 敷地の有効活用による施設のバリューアップ



事業用定期借地権を設定の上、「あきんどスシロー」を誘致

あすみが丘ブランニューモールにおける遊休区画の収益化

- 本施設3階の一部に未利用空間があったことから（右記概略図の赤枠）、約45坪の賃貸借区画を新たに形成し、女性専門のフィットネスを展開する「カーブス」のフランチャイジーと定期建物賃貸借契約を締結
- デッドスペースの有効活用により施設賃貸可能面積を拡大
- 本施設における総賃料収入の増大に寄与



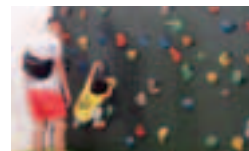
3階の概略図

カーブス
Curves
女性向けの手軽な
フィットネスを提供

上記底地開発と遊休区画の収益化により、合計約3.6%の賃料増加を実現

地域のニーズに根差したテナント誘致

日本エスコングループは、保有する商業施設周辺の地域のニーズに根差したテナントの誘致を図ります。



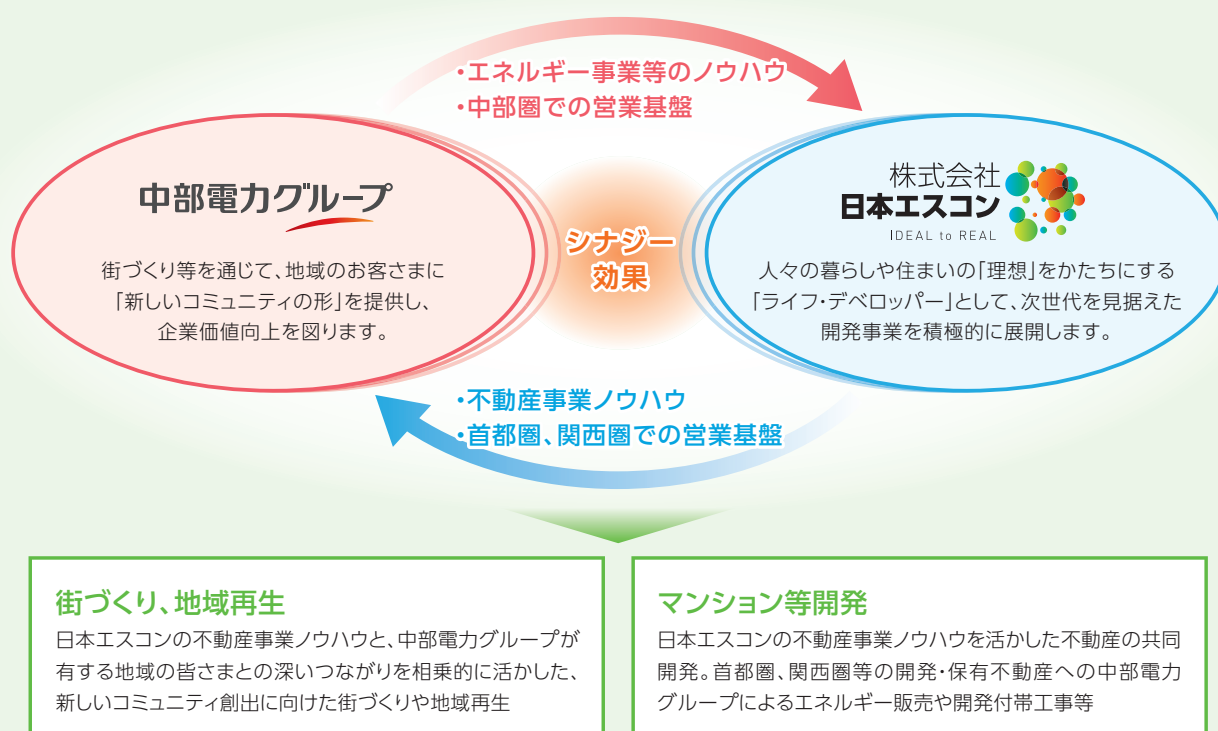
■ ソコカふじみ野（優先買取権付与物件）の事例

- ① 地域ニーズの高い食品スーパーへの入替え
高級品スーパーに替えて、地域ニーズの高い生鮮食品に強みを有する食品スーパー（ロピア）を誘致、売上拡大を実現
- ② 「モノ消費」から「コト消費」を意識したテナントミックスを実現
子ども体操教室、学習塾、スポーツクラブ、キッズアミューズメント等、ファミリー向けテナントの誘致により利用者の利便性を向上するとともに、施設の回遊性を高めることに成功

（注）本書の日付現在、本投資法人はソコカふじみ野を取得する予定はなく、また将来取得できる保証もありません。

中部電力グループとの資本業務提携による不動産事業の強化

日本エスコンの強みである首都圏、関西圏を基盤とした不動産事業に係る企画・事業ノウハウ等を活かし、中部電力グループの強みであるエネルギー供給、中部圏での顧客基盤や電気事業で培った設備工事のノウハウ等を併せて活かすことにより相乗効果を生み出すことが可能となり、両社の企業価値の最大化が期待できます。



〈サポート契約の概要〉

	情報提供	優先買取権 及び優先交渉 権付与	ウエア ハウジング	再開発 サポート	環境配慮 技術等	PMBM 業務	リーシング サポート	人的 サポート	セイムポート 出資	シンボル マークの 使用許諾
日本エスコン グループ	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●
中部電力 グループ	● (注1)	—	—	—	●	●	—	—	—	● (注2)

(注1) 中部電力自ら又はグループ会社が保有若しくは開発し又は運用を受託する収益不動産に関する情報提供をいいます。

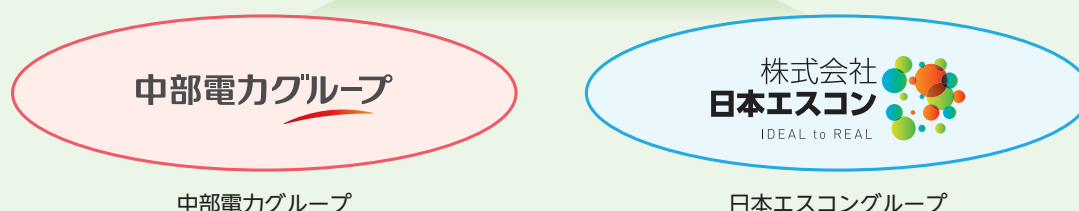
(注2) 本投資法人は、サポート契約期間中、そのIR、広報及びディスクロージャーに関するWebサイトを含む各種制作物に、中部電力のシンボルマーク等を利用することについて、中部電力から許諾を得ています。

ES CON
JAPAN REIT



エスコンジャパンリート投資法人

スポンサー会社及びサポート会社の強みを最大限活用した外部成長及び内部成長の実現を目指す



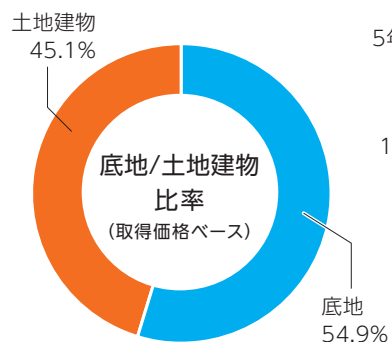
Portfolio Summary

ポートフォリオサマリー

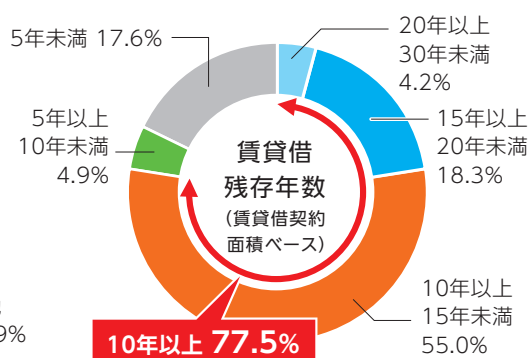


ポートフォリオデータ

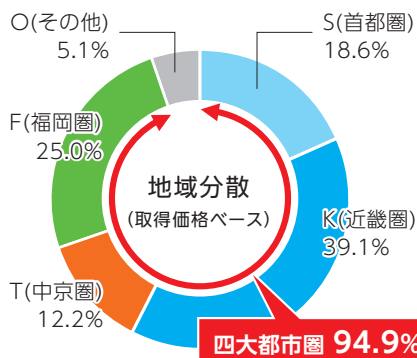
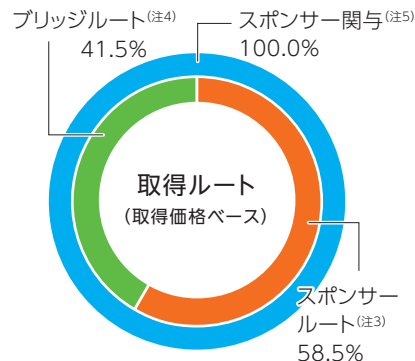
底地中心／四大都市圏中心



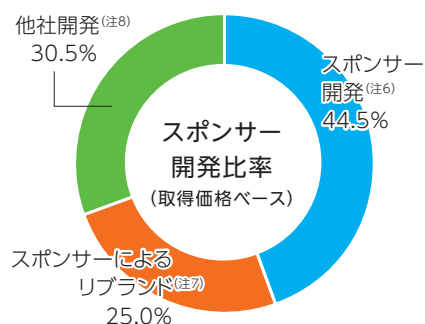
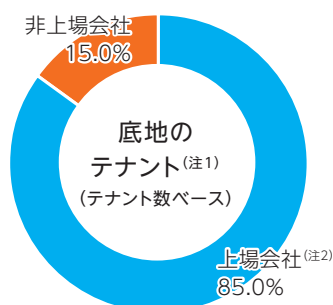
賃貸借残存年数10年以上が約8割



スポンサー開発中心



四大都市圏 94.9%



(注1) 各取得(予定)資産の物件毎の借地権者(本投資法人から見た賃貸先の相手方)の数を用いて算出しています。

(注2) 上場会社とは、東京証券取引所、名古屋証券取引所、福岡証券取引所、札幌証券取引所で取り扱われる市場に株式を上場している企業及びその子会社を指します。

(注3) スポンサールートとは、本投資法人がスポンサーから取得した物件及びスポンサーより取得を予定する物件を指します。

(注4) ブリッジルートとは、本投資法人の取得予定物件のうち、本投資法人が取得することを期待して本書の日付現在で第三者が所有している物件を指します。

(注5) スポンサー関与とは、本投資法人が取得済み又は取得を予定する物件のうちスポンサーが過去所有していたか又は現在所有している物件を指します。

(注6) スポンサー開発とは、スポンサーが、直接又は匿名組合出資を通じ、土地又は土地建物を取得し、土地を造成したのち底地としてテナントを誘致した物件及び建物を建設しテナントを誘致した物件を指します。

(注7) リブランドとは、既存の施設を取得し、改修工事(工事金額1,000万円以上)による機能更新とテナントの入替え、施設名称の変更等により、暮らし密着型商業施設として再生することを指します。

(注8) 他社開発とは、スポンサー開発にもリブランドにも該当しないものを指します。

ポートフォリオマップ



● 本投資法人による私募運用物件

物件 番号	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り
KT-1	tonarie南千里	大阪府吹田市	2017年12月	7,200	5.1%
KS-1	ラ・ムー北津守店 (底地)	大阪府大阪市	2017年12月	1,270	4.9%
OS-1	ケーズデンキ倉敷店 (底地)	岡山県倉敷市	2017年12月	2,121	5.0%

取得(予定)資産の概要

KS-1 ラ・ムー北津守店(底地)

底地

取得済資産

大阪市市街地の厚い商圏人口を有する地域に立地する、食品等に強みを持つディスカウントストア



立地の優位性

- 当施設から1km圏以遠の北側及び東側に世帯の貼りつきが厚いエリアがあり、東側一帯には、国道25号や国道26号をはじめ、各鉄道路線網が集中しているため広域まで世帯分布が広がる
- 当施設の南東側の「天神ノ森」地区は、路線の東側に戸建てが多く立ち並び、隣接する阿倍野区から続く閑静な住宅街エリアが広がっている

テナントの特徴

- 当施設のディスカウント型食品スーパーマーケット「ラ・ムー」を運営する大黒天物産株式会社(東証第1部上場)は年間売上高1,640億円(2018年5月期)、135店舗(2018年5月)を展開(以上、連結指標)

所在地	大阪府大阪市西成区北津守
敷地面積	11,677.03m ²
稼働率	100.0%
取得価格	1,270百万円
鑑定評価額	1,440百万円
鑑定NOI利回り	4.9%



OS-1 ケーズデンキ倉敷店(底地)

底地

取得済資産

5km商圏の人口増加が見られ、幹線道路沿いのアクセス性に優れた立地に所在



立地の優位性

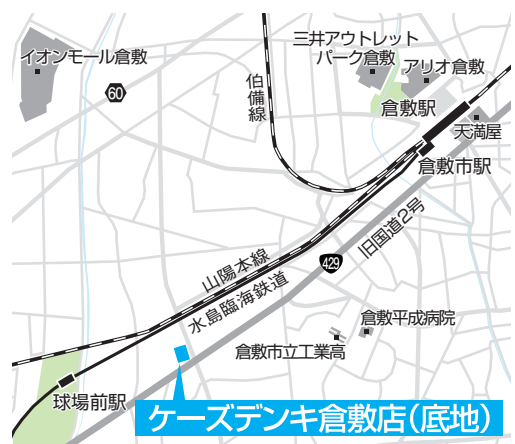
- 倉敷市の人口は、2018年1月1日時点において483.9千人と6年間で1.6%増加
- 対象地はJR「倉敷」駅から西約1.5km、倉敷市老松町の旧国道2号(国道429号)と県道60号の角地(老松西交差点)に立地

テナントの特徴

- 建物テナントである「ケーズデンキ」^(注)は、株式会社ケーズホールディングス(創業1947年、東証第1部上場)傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円(以上、連結指標)。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得
- 当施設は、ケーズデンキの倉敷市内第1号店、店舗面積4,513m²で同社平均より大きい店舗

(注) ケーズデンキ倉敷店は借地権付建物所有者(非開示)との建物賃貸借契約に基づき運営

所在地	岡山県倉敷市老松町
敷地面積	11,433.38m ²
稼働率	100.0%
取得価格	2,121百万円
鑑定評価額	2,420百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



ST-1 あすみが丘ブランニューモール 土地 + 建物 底地 取得予定資産

あすみが丘ニュータウンの中心部に位置する、あすみが丘唯一の大型ショッピングセンター



立地の優位性

- 千葉市緑区の人口は、2018年1月1日時点において128.6千人と6年間で4.6%増加
- 千葉市緑区の世帯数は、2018年1月1日時点において53,207世帯と6年間で11.3%増加
- 3km圏内の1,000万円以上の世帯年収構成比率が全国平均の約2倍となっており、富裕層が多い地域
- 当施設の東側(あすみ大通り)と北側の二方に接道があり、あすみ大通りから土気駅前を東西に通る道路を経由して、大網街道と接続しており利便性が良好
- あすみが丘ニュータウン内に立地する2000年10月に開設したネイバーフッド型の商業施設
- 賃貸面積約30,000m²(屋外売場を含む)を持つ大型施設

テナントの特徴

- 食品スーパー「カスミ」を核とした、生活必需品を中心に扱う暮らし密着型の26テナントにて構成
- 株式会社カスミは、東証第1部上場のユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社傘下であり、株式会社マルエツ、マックスバリュ関東株式会社の同グループ。当グループは年間売上高6,775億円(2018年2月期・連結指標)、関東で516店舗を有する(2018年11月16日現在)
- 当施設の「カスミ」は同社平均の2倍程度の30億円近い売上を持ち、「カスミ」187店舗中(2018年11月16日現在)にて、売上が上位にランク
- 2018年7月には、回転寿司の「スシロー」が駐車場敷地にオープン(株式会社あきんどスシローと事業用定期借地契約を締結)し、より一層、暮らしに密着した施設に拡大

所在地	千葉県千葉市緑区あすみが丘
敷地面積	41,288.47m ² (底地1,200.03m ² を含む)
延床面積	33,809.94m ²
建築時期	2000年9月
稼働率	96.9%/(底地)100.0%
テナント数	25/(底地)1
取得予定価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,250百万円/(底地)149百万円
鑑定NOI利回り	5.5%(底地含む)



取得(予定)資産の概要

TT-1 パレマルシェ西春 土地 + 建物 取得予定資産

名鉄犬山線「西春」駅直結のスーパーマーケット等で構成される商業施設



立地の優位性

- 北名古屋市の人口は、2018年1月1日時点において85.6千人と6年間で5.5%増加
- 北名古屋市の世帯数は、2018年1月1日時点において36,080世帯と6年間で11.4%増加
- 名古屋鉄道「西春」駅の改札口から連絡通路が直結する利便性は極めて高く、かつ473台の大型駐車場を完備

テナントの特徴

- 当施設の主要テナントである株式会社オークワ(東証第1部上場)は、創業1938年と業歴長く、年間売上高2,595億円(2018年2月期・連結指標)
- 主に「オークワ」、「ヒラマツ」ブランドでスーパーマーケットを展開しており、同時点で近畿圏及び中京圏を中心に合計171店舗を展開

所在地	愛知県北名古屋市鹿田若宮
敷地面積	11,474.85m ²
延床面積	47,179.93m ²
建築時期	1994年9月
稼働率	98.9%
テナント数	52
取得予定価格	4,610百万円
鑑定評価額	4,670百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



KT-2 tonarie清和台 土地 + 建物 取得予定資産

スーパーや医療機関をはじめとした、地域と共生するテナントを多く有する大規模商業施設



立地の優位性

- 川西市の世帯数は、2018年1月1日時点において69,550世帯と6年間で4.4%増加
- 3km圏内の商業環境は薄い中、当施設は最大規模施設であり、足元商圈から高い支持率を獲得している

テナントの特徴

- 清和台ニュータウンの中心に位置する食品スーパー「阪急オアシス」を核とし、6つの医療機関、100円ショップの「キャンドゥ」など、生活必需品を中心に扱う店舗、スポーツクラブ、保育園、学習塾など31テナントにて構成されるネイバーフッド型の商業施設
- その他、介護サービスや音楽教室なども入っており、「暮らし密着型」の性格の強い施設

所在地	兵庫県川西市清和台東
敷地面積	12,405.42m ²
延床面積	(商業棟)11,840.41m ² (銀行棟)389.90m ²
建築時期	(商業棟)2007年11月 (銀行棟)1977年10月
稼働率	95.8%
テナント数	31
取得予定価格	3,290百万円
鑑定評価額	3,390百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



ST-2 西白井駅前プラザ 土地 + 建物 取得予定資産

千葉ニュータウンの西の玄関口に位置し、地域コミュニティに根差したドラッグストアが入居



立地の優位性

- 2015年時点での商圏人口は、1km圏15.4千人、2km圏44.6千人、3km圏103.7千人、5km圏275.9千人となっており、2010年時点のそれぞれ14.7千人、42.9千人、102.5千人、274.2千人と比較しても各商圏とも増加
- 白井市の人口は、2018年1月1日時点において63.7千人と6年間で4.1%増加
- 当施設は、「西白井」駅から徒歩1分圏、かつ幹線道路沿いにあり、商業施設として立地面での優位性は高い

テナントの特徴

- 当施設のメインテナントである「マツモトキヨシ」(東証第1部上場)と大きく競合するようなドラッグストアは同商圏には存在せず、「餃子の王将」(東証第1部上場)と競合するようなファミリーレストランは、駅前には存在しない

所在地	千葉県白井市けやき台
敷地面積	2,015.04m ²
延床面積	(A棟) 239.58m ² (B棟) 778.96m ²
建築時期	2000年4月
稼働率	100.0%
テナント数	4
取得予定価格	451百万円
鑑定評価額	460百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



TS-1 マックスバリュ桔梗が丘東店(底地) 底地 取得予定資産

大阪都市圏へ約60分のベッドタウンに位置する、食品スーパーを主体としたショッピングセンターの底地



立地の優位性

- 名張市の世帯数は、2018年1月1日時点において33,727世帯と6年間で3.9%増加
- 名張市の中心部に位置し、国道165号に面したロードサイド店
- ニュータウン「桔梗が丘」に位置しており、後背地に住宅街を擁する好立地

テナントの特徴

- 食品スーパーを運営するマックスバリュ中部株式会社(イオングループ連結子会社)は、年間売上高1,738億円(2018年2月期・連結指標)、117店舗(2018年2月・国内店舗数)を展開

所在地	三重県名張市桔梗が丘
敷地面積	9,025.86m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	477百万円
鑑定評価額	521百万円
鑑定NOI利回り	6.0%



取得(予定)資産の概要

SS-1 ケーズデンキおゆみ野店(底地) 底地 取得予定資産

JR「千葉」駅より南東約10km圏に位置し、家電量販店の「ケーズデンキ」がテナントとして入居



所在地	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央
敷地面積	23,379.50m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	2,710百万円
鑑定評価額	2,780百万円
鑑定NOI利回り	4.7%

立地の優位性

- 千葉市緑区の人口は、2018年1月1日時点において128.6千人と6年間で4.6%増加
- 千葉駅より南東の約10km圏の千葉市緑区おゆみ野中央に立地
- 南側1~2kmにはニュータウンとして開発された「ちはら台」があり、厚い世帯の貼り付きが見られる

テナントの特徴

- 「ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングス(創業1947年、東証第1部上場)傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円(以上、連結指標)。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得
- 当施設は、一層で約6,800m²の面積があり、40m²程度のスペースに診断・修理を行うパソコンクリニック(PCデポ)を有する



KS-3 山陽マルナカ水谷店(底地) 底地 取得予定資産

食品スーパーマーケット「山陽マルナカ」が2018年4月にオープンしたばかりのスポンサー開発案件



所在地	兵庫県神戸市西区水谷
敷地面積	9,610.80m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	1,430百万円
鑑定評価額	1,510百万円
鑑定NOI利回り	4.4%

立地の優位性

- 神戸市西区の世帯数は、2018年1月1日時点において105,386世帯と6年間で5.5%増加
- 当施設は、県道52号と一般道路が交差する三つ又交差点の角地から至近に位置
- 当施設は、商圏内で重要な役割を担う幹線道路から近く、十分な駐車台数を有する
- 5km圏では、全国及び県平均と近似も、3km圏内では比較的年収の高い世帯の比率が高い

テナントの特徴

- 「山陽マルナカ」は、株式会社山陽マルナカが運営するスーパーマーケットであり、本日の日付現在においてイオン株式会社(東証第1部上場)の完全子会社



KS-2 ケーズデンキ西神戸店(底地)

底地

取得予定資産

持家世帯比率が高く、ロードサイド商業エリアとして認知度が高い立地に所在



立地の優位性

- 神戸市西区の世帯数は、2018年1月1日時点において105,386世帯と6年間で5.5%増加
- 持家世帯の比率が神戸市西区で68.1%、明石市で67.3%と全国平均の61.9%と比較して高いエリア
- 国道175号に面したロードサイド立地であり、自動車でのアクセス性は良好
- 当施設へは国道175号からと他道からの計2箇所の入庫・出庫が可能であり、進入口の視認性もよく、自動車の入出庫がスムーズ

テナントの特徴

- 「株式会社関西ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングス(創業1947年、東証第1部上場)傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円(以上、連結指標)。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得

所在地	兵庫県神戸市西区王塚台
敷地面積	9,787.68m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	2,133百万円
鑑定評価額	2,410百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



KS-4 TSUTAYA堺南店(底地)

底地

取得予定資産

大阪第2の政令指定都市である堺市の中心に位置する、「TSUTAYA」及び「ローソン」をテナントとする底地



立地の優位性

- 堺市堺区の世帯数は、2018年1月1日時点において75,692世帯と6年間で7.5%増加
- 片側二車線の生活幹線道路である府道30号沿いに立地し、周辺にはスーパーや飲食店など多くの商業店舗が出店し、一定の商業集積を形成
- 「TSUTAYA」部分と「ローソン」部分とで、駐車場へ2つの動線が確保されており、スムーズな駐車場入庫が可能。収容90台の駐車場を有する

テナントの特徴

- テナントである株式会社大誠堂は、TSUTAYAのフランチャイジーであり、株式会社TSUTAYAの持分法適用会社
- 当施設は、スポンサーが保有する「ライフ大仙店(底地)」(優先買取権付与物件)に隣接

所在地	大阪府堺市堺区大仙西町
敷地面積	4,406.04m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	946百万円
鑑定評価額	989百万円
鑑定NOI利回り	4.0%



取得(予定)資産の概要

SS-2 ニトリ土浦店(底地)

底地

取得予定資産

「イオンモール土浦」に隣接し、商業集積エリアとして強い集客力を有する立地に所在



立地の優位性

- 土浦市の世帯数は、2018年1月1日時点において65,175世帯と6年間で7.7%増加
- 国道6号土浦バイパス上高津高架道下交差点から至近に位置し、国道6号土浦バイパスからの視認性は良好
- 隣接する「イオンモール土浦」は2009年5月に開業したモールタイプの大型ショッピングセンターで駐車場台数は4,800台

テナントの特徴

- テナントである「ニトリ」^(注)は2015年12月に開業し、店舗面積は4,950m²、ピロティ型の店舗で、2階にホームファッション、3階に家具を展開
- 「ニトリ」の取り扱う商品の85%がプライベートブランド商品のため、同一商品で競合する店舗は少ない。また「ニトリ」独自の商品は、リーズナブルな価格帯と機能性、デザイン性等を兼ね備え、クオリティが高く競争力を有する

(注) ニトリ土浦店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営

所在地	茨城県土浦市上高津
敷地面積	10,312.00m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	999百万円
鑑定評価額	1,050百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



SS-3 ニトリ今市店(底地)

底地

取得予定資産

ロードサイド店舗が集積するエリアである一方で、足元商圈に競合店がないオンリーワン店舗



立地の優位性

- 日光市の世帯数は、2018年1月1日時点において36,449世帯と6年間で0.8%増加
- 国道461号沿いに立地するロードサイド店で、当施設の南側は大谷川沿いを走る一般道と交差し、南方からの来客者はこの交差点を右折してアクセスすることができ、2つの道路から当施設の敷地駐車場にアプローチ可能。国道461号は大谷川を渡ると県道62号、更に国道119号に接道しており、道路アクセスは良好なロケーション

テナントの特徴

- 10km圏の大型店は、食品スーパー、ドラッグストア等の最寄型業態のみで、「ニトリ」^(注)と競合性を持つ業態は少ない

(注) ニトリ今市店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営

所在地	栃木県日光市豊田
敷地面積	10,236.00m ²
稼働率	100.0%
取得予定価格	363百万円
鑑定評価額	389百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



財務に関する基本的な方針

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV ^(注1) 、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。
デット・ファイナンス	資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランス及び取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法（借入金・投資法人債）、長期比率、固定比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。
LTV	保守的な水準を維持することを基本とし、原則として50%を上限とします。
キャッシュ・マネジメント	保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。 ^(注2)

(注1)「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の合計額の占める割合をいいます。

(注2)本投資法人が投資を行う底地ポートフォリオの特徴の一つとして、減価償却費がないことがあげられ、土地建物ポートフォリオに比べるとキャッシュが積み重ねることが想定されますが、本投資法人が保有する土地建物ポートフォリオの減価償却費分積み重ねるキャッシュを的確に把握し、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行います。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、キャッシュ・マネジメントの一環として、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により適切と判断する場合、分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。原則として利益超過分配は行わない方針ですが、突発的な事象により著しく分配可能金額が減少する場合において、利益を超えた金銭の分配を行う際には、資本的支出等を勘案し手元資金の水準に配慮した上で実施の可否を判断します。

借入れの状況（予定）

区分	借入先	借入予定 総額	利率	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	20,451百万円 (上限)	基準金利に 0.2%を加えた利率	2020年1月末日	期限一括 弁済	新規物件(22物件)取得資金、 関連諸費用支払資金及び既存 借入れのリファイナンス資金	有担保 無保証
長期			基準金利に 0.4%を加えた利率	2022年1月末日			
			基準金利に 0.5%を加えた利率	2023年1月末日			

(注)詳細については、本文「第二部 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 ④ 借入れの予定」をご参照ください。

投資主利益の最大化を目指した運営体制

当期純利益に連動させた運用報酬体系

本投資法人は、総資産に連動した資産運用報酬に加えて、税引前当期純利益に連動させた資産運用報酬を導入します。税引前当期純利益に連動させた報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社が、利益向上に向けた目標目線を合わせることが可能になると考えています。

(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ③ 本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

スポンサー会社及びサポート会社の概要

グループとしての不動産事業の強化

スポンサー会社概要



日本エスコングループは、1995年4月の日本エスコン設立以来、日本エスコングループの強みとする企画提案力、情報収集力、技術力及びノウハウを十分に活用し、主に首都圏と近畿圏を中心とした不動産開発を通じて魅力的な街づくりに貢献しています。

■ 日本エスコンの会社概要

会社名	株式会社日本エスコン ES-CON JAPAN Ltd.		
代表者	代表取締役社長 伊藤 貴俊	従業員数	158名(2017年12月31日現在)
設立年月日	1995年(平成7年)4月18日	売上高	44,724百万円(2017年12月期)
資本金額	6,224百万円(2017年12月31日現在)	市場	東証第1部

▶ 日本エスコンの商業物件仕入れ実績

種類	物件名	取得時期	種類	物件名	取得時期
土地建物	イオン南千里	2006年3月	土地建物	西白井駅前プラザ	REIT取得(予定)資産 2016年4月
土地建物	コーナン砂田橋店	2006年3月	底地	ラ・ムー北津守店	REIT取得(予定)資産 2016年4月
土地建物	tonarie清和台	REIT取得(予定)資産 2007年3月	底地	山陽マルナカ水谷店	REIT取得(予定)資産 2016年5月
土地建物	ヤマダ電機福岡志免本店	2008年1月	土地建物	あずみが丘プランニューモール	REIT取得(予定)資産 2016年7月
土地建物	tonarie南千里	REIT取得(予定)資産 2008年3月	底地	ニトリ土浦店	REIT取得(予定)資産 2016年7月
底地	ユニクロ枚方大峰南店	2012年12月	土地建物	ソコカふじみ野	2016年10月
底地	ダイナム兵庫神戸赤松台店	2013年10月	土地建物	パレマルシェ西春	REIT取得(予定)資産 2017年2月
底地	ケーズデンキ西神戸店	REIT取得(予定)資産 2014年4月	底地	ケーズデンキ倉敷店	REIT取得(予定)資産 2017年2月
底地	八尾市高美町(コンビニ底地)	2014年5月	底地	TSUTAYA堺南店	REIT取得(予定)資産 2017年3月
底地	クスリのアオキ斑鳩店	2015年4月	底地	トライアル近江八幡店	2017年4月
土地建物	tonarie大和高田	2015年7月	土地建物	tonarie榎・美木多	2017年6月
底地	マックスバリュ桔梗が丘東店	REIT取得(予定)資産 2015年2月	底地	ドラッグユタカ京都向日市	2017年9月
底地	ニトリ今市店	REIT取得(予定)資産 2016年2月	底地	ケーズデンキおゆみ野店	REIT取得(予定)資産 2017年11月
底地	ライフ大仙店	2016年3月			

(注) 上表の取得時期は、日本エスコンが各プロジェクトに関して公表した時期を記載しています。

日本エスコングループによる本投資法人へのセイムポート出資

一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社である日本エスコンに対して、9,189口を販売する予定です。また、日本エスコングループは、本投資法人の投資主であるNBNS投資事業有限責任組合に対し、その有限責任組合員として全出資額の50%を出資しており、同組合を通じて間接的に本投資法人の投資口を保有しています。

上記のとおり、一般募集において本投資口の販売がなされる場合、日本エスコングループは、本投資法人の上場後において、同組合を通じた間接保有分を含め、18,378口の投資口に相当する持分を保有し、かかる保有比率(「セイムポート出資割合」といいます。)は、上場後の発行済投資口総数の約7.75%程度となる見込みです。

日本エスコンが本投資法人に出資して本投資口を保有すること(以下「セイムポート出資」といいます。)、そしてかかるセイムポート出資を通じて、本投資法人の投資主の利益と日本エスコンの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

日本エスコングループによる
本投資法人への出資

本投資法人の発行済投資口数の約**7.75%(18,378口)**を保有する予定

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法、その他詳細については、本文「第二部 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 ⑩ 投資主価値の向上に資するガバナンス体制 (ア) 投資主利益の最大化を目指した運営体制」をご参照ください。

及び本投資法人の投資主価値の最大化

サポート会社概要

中部電力グループ

中部電力グループは、「くらしに欠かせないエネルギーをお届けし、
社会の発展に貢献する」という企業理念のもと、いつの時代においても地球環境に配慮した、
良質なエネルギーを安全・安価で安定的にお届けするという「変わらぬ使命の完遂」と、「新たな価値の創出」を同時に達成することで、
「一歩先を行く総合エネルギー企業グループ」を目指し、挑戦し続けています。

■ 中部電力の会社概要

会社名	中部電力株式会社 CHUBU Electric Power Co.,Inc.		
代表者	代表取締役社長 社長執行役員 勝野 哲	従業員数	30,554名(2018年3月31日現在)
設立年月日	1951年(昭和26年)5月1日	売上高	2,853,309百万円(2018年3月期)
資本金額	430,777百万円(2018年3月31日現在)	市場	東証第1部

▶ 「新しいコミュニティの形」の提供 ～「一歩先を行く総合エネルギー企業グループ」を目指して～

地域に広がる
エネルギーインフラ
(送配電設備・通信設備)

中部電力グループ

暮らしに関する
データの蓄積

次世代技術を活用し、コミュニティサポートインフラへ進化

提供価値 さまざまな「新しいコミュニティの形」を提供

① 学校等の地域コミュニティに

- ・移動データの連携により、子どもたちの登下校の様子をスマートフォンで見守り
- ・リアルタイムで安全な交通ルートの発信、子どもたちを誘導

② 都市部の新しいコミュニティづくりに

- ・子どもたちや高齢者が安心して生活できる安全なまちづくり

③ 仕事と子育ての両立を図る家庭に

- ・家庭内のデータを活用、宅内機器の遠隔操作による子どもたちのケアや見守り

④ 人口減少が進む地方都市に

- ・再生可能エネルギーの地産地消による地域経済の活性化
- ・移動データや再生可能エネルギーを活用した経済的かつ低炭素な地域交通

⑤ 遠く離れた個人と個人に

- ・遠く離れた個人のニーズとマッチングし、太陽光発電の余剰電力を個人間で手軽に取引

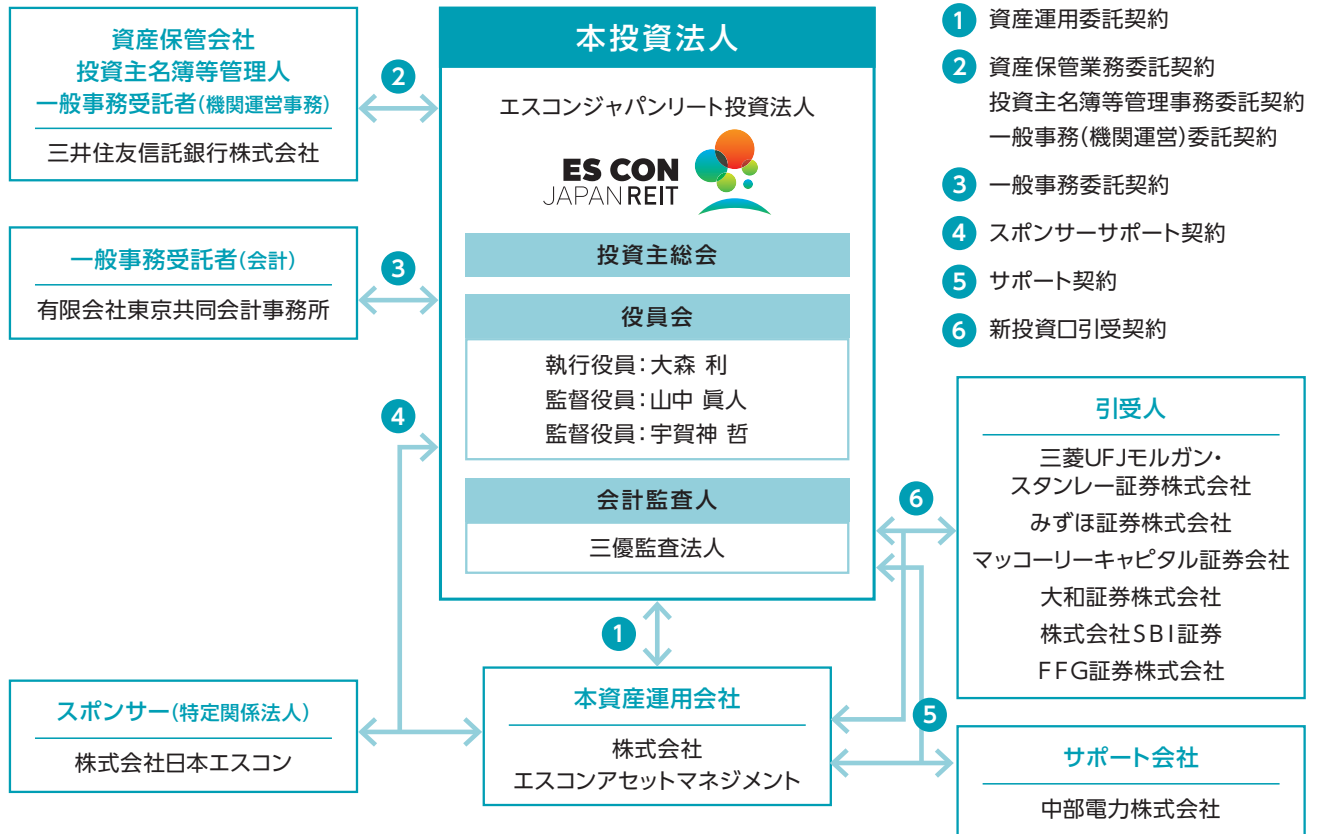
⑥ 離れて住む家族に

- ・親元を離れて過ごす子どもと電気をシェア
- ・遠く離れた地域に住む両親の健康を見守り

中部電力 グループ会社

・中電不動産 ・トーエネック ・シーテック ・中部プラントサービス ・テクノ中部 ・旭シンクロテック ・シーエナジー ・ダイヤモンドパワー
・CDエナジーダイレクト ・CSエナジーサービス ・e-暮らし ・ネコリコ ・中電ビジネスサポート ・中電輸送サービス ・中電オートリース
・中電シーティーアイ ・中電興業 ・中部精機 ・東海コンクリート工業 ・愛知金属工業 ・愛知電機 ・JERA など

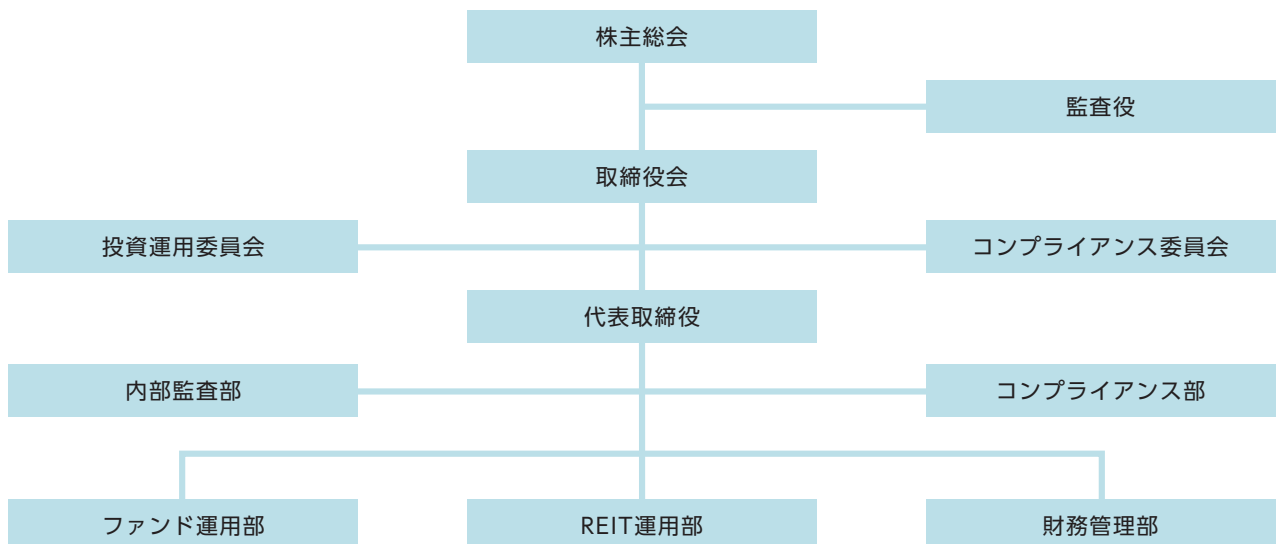
本投資法人の仕組図



本資産運用会社の概要

商号	株式会社エスコンアセットマネジメント
設立年月日	2014年7月
資本金	100百万円(2017年12月末現在)
株主構成	株式会社日本エスコン100%
主たる事業内容	アセットマネジメント業務委託 他
役員	4名

金融商品取引業登録	登録番号: 関東財務局長(金商)第2825号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員
宅地建物取引業免許	免許証番号: 東京都知事(1)第97008号
取引一任代理等認可	認可番号: 国土交通大臣認可第105号



【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】	2018年12月25日		
【発行者名】	エスコンジャパンリート投資法人		
【代表者の役職氏名】	執行役員 大森 利		
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号		
【事務連絡者氏名】	株式会社エスコンアセットマネジメント 財務管理部長 笹木 集		
【電話番号】	03-6853-6161		
【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】	エスコンジャパンリート投資法人		
【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 19,776,855,000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 964,845,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の一般募集の方法は、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、本書の日付現在における見込額です。		
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。		

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
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
1 募集内国投資証券	1
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）	4
第 2 新投資口予約権証券	6
第 3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	6
第 4 短期投資法人債	6
第 5 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 ファンド情報	9
第 1 ファンドの状況	9
1 投資法人の概況	9
(1) 主要な経営指標等の推移	9
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	12
(3) 投資法人の仕組み	13
(4) 投資法人の機構	16
(5) 投資法人の出資総額	19
(6) 主要な投資主の状況	19
2 投資方針	20
(1) 投資方針	20
(2) 投資対象	63
(3) 配分方針	159
(4) 投資制限	160
3 投資リスク	163
(1) リスク要因	163
(2) 投資リスクに対する管理体制	186
4 手数料等及び税金	187
(1) 申込手数料	187
(2) 買戻し手数料	187
(3) 管理報酬等	187
(4) その他の手数料等	196
(5) 課税上の取扱い	197
5 運用状況	202
(1) 投資状況	202
(2) 投資資産	202
(3) 運用実績	204
6 手続等の概要	205
(1) 申込（販売）手続等	205
(2) 買戻し手続等	205
7 管理及び運営の概要	206
(1) 資産管理等の概要	206
(2) 利害関係人との取引制限	216
(3) 投資主・投資法人債権者の権利	219
第 2 財務ハイライト情報	221
第 3 内国投資証券事務の概要	227
第 4 投資法人の詳細情報の項目	228

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】

（1）【投資法人の名称】

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、ESCON JAPAN REIT Investment Corporationと表示します。）

（注） 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、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項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、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。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。

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

（注） 投信法上、均等の割合の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】

188,351口

（注1） 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、本投資法人の投資主であるNBNS投資事業有限責任組合（注2）から9,189口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）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に関連する事項については、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。

（注2） NBNS投資事業有限責任組合は、本投資法人による一般募集までの間に本投資口への投資を行いその成長に寄与することを目的として組成された投資運用形態であり、その業務執行者（無限責任組合員）は日成ビルド工業株式会社（石川県金沢市所在：代表者 森岡 篤弘）であり、同組合への出資を行う有限責任組合員はスポンサーである株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」又は「スポンサー」といいます。）及び日本エスコンの完全子会社である株式会社エスコンリビングサービスです。

（4）【発行価額の総額】

19,776,855,000円

（注） 後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、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、本書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1） 発行価格は、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。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2） 発行価格の決定に先立って、2019年1月25日（金）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注3） 投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、2019年1月28日（月）から2019年2月1日（金）までの間、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

（注4） 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「（16）その他／（エ）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「（13）引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

（注5） 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。

(注6) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年2月5日（火）から2019年2月8日（金）まで

(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】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2019年2月12日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年2月4日（月）（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（引受価額）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を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。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
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	未定
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	
マッコーリーキャピタル証券会社	東京都千代田区紀尾井町4番1号	
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	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
FFG証券株式会社	福岡県福岡市中央区天神二丁目13番1号	
合 計		188,351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株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）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。）上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) 一般募集の主幹事会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（19,776,855,000円）については、後記「第二部 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／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

（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、本書の日付現在における見込額です。

(16) 【その他】

（ア）申込みは、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に前記「（9）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

（イ）申込証拠金には利息をつけません。

（ウ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）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。

（エ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である2019年2月13日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（オ）一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である2019年2月13日（水）となります。本投資口は、上場（売買開始）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。

（カ）引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である日本エスコンに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、9,189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／（１）投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１ 募集内国投資証券／（２）内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

9,189口

（注１）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、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社がＮＢＮＳ投資事業有限責任組合から9,189口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

したがって、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する場合、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。

（注２）オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、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）【売出価額の総額】

964,845,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１ 募集内国投資証券／（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】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2019年２月５日（火）から2019年２月８日（金）まで

（９）【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

（１１）【受渡期日】

2019年２月13日（水）

（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茅場町二丁目１番１号

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

(ア) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(1 0) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(イ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ウ) 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、上場（売買開始）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、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がNBNS投資事業有限責任組合から9,189口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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、9,189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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、9,189口を上限として、NBNS投資事業有限責任組合が所有する本投資口を一般募集の発行価額と同一の価格で追加的に取得する権利（以下「グリーンシュエアオプション」といいます。）を、2019年3月8日（金）を行使期限としてNBNS投資事業有限責任組合から付与されます。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、上場（売買開始）日から2019年3月8日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所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。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、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、三菱UFJモルガン・スタンレー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。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付けた口数を減じた口数について、グリーンシュエアオプションを行使し、本投資口を取得する予定です。

オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社によるNBNS投資事業有限責任組合からの本投資口の借入れ及びNBNS投資事業有限責任組合から三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社へのグリーンシュエアオプションの付与は行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2 売却・追加発行の制限

- (1) 一般募集に関し、日本エスコンに対し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (2) 本投資法人の投資主であるNBNS投資事業有限責任組合、大阪厚生信用金庫、大阪商工信用金庫、近畿産業信用組合、大同信用組合、北おおさか信用金庫、大阪信用金庫、株式会社みなと銀行、大阪シティ信用金庫及び水沢信用金庫は、一般募集に関し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（但し、NBNS投資事業有限責任組合についてはオーバーアロットメントによる売出しに伴う三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシュエーションの行使に基づく三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社への本投資口の売却、解散による組合員への本投資口の引渡し等を除きます。）を行わない旨を合意する予定です。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（但し、一般募集及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

本投資法人は、上場（売買開始）予定日を2019年2月13日と設定したため、2018年10月30日開催の第4回投資主総会での決議により、営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）を、これまでの毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間から、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間に変更しています（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第35条）。これに伴い、第4期営業期間は2018年5月1日から2019年1月末日までの9ヶ月間となります（規約第43条）。第2期営業期間は2017年5月1日から2017年10月末日まで、第3期営業期間は2017年11月1日から2018年4月末日までの各6ヶ月間です。また、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である2016年8月26日から2017年4月末日までとなります。

期別		第 1 期 自 2016年 8 月26日 至 2017年 4 月30日	第 2 期 自 2017年 5 月 1 日 至 2017年10月31日	第 3 期 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日
営業収益	千円	30,857	72,000	346,749
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(30,857)	(72,000)	(346,456)
営業費用	千円	9,371	27,702	135,411
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(198)	(569)	(103,013)
営業利益	千円	21,485	44,297	211,338
経常利益	千円	7,733	29,766	163,390
当期純利益	千円	4,992	18,533	162,763
総資産額	千円	2,806,243	2,826,074	11,547,278
(対前期比)	%	-	0.7	308.6
純資産額	千円	954,992	973,525	4,784,424
(対前期比)	%	-	1.9	391.5
有利子負債額	千円	1,709,284	1,692,136	6,300,000
出資総額	千円	950,000	950,000	4,621,655
発行済投資口の総口数	口	9,500	10,000	48,649
1口当たり純資産額 (注2)(注6)	円	100,525	97,352	98,345
1口当たり当期純利益(注2)(注3)	円	1,153	1,853	3,853
分配金総額	千円	-	23,520	160,590
1口当たり分配金	円	-	2,352	3,301
(うち1口当たり利益分配金)	円	-	2,352	3,301
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-
総資産経常利益率(注6)	%	0.3	1.1	2.3
(年換算値)(注7)	%	1.3	2.1	4.6
自己資本利益率(注6)	%	0.5	1.9	5.7
(年換算値)(注7)	%	2.5	3.8	11.4
期末自己資本比率(注6)	%	34.0	34.4	41.4
(対前期増減)	%	-	0.4	7.0
配当性向(注6)	%	-	126.9	98.7
当期運用日数	日	248	184	181
期末投資物件数	件	1	1	3
減価償却費	千円	-	-	11,059
資本的支出額	千円	-	-	-
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)	千円	30,658	71,430	254,502
FFO(Funds from Operation)(注6)	千円	4,992	18,533	173,530
1口当たりFFO(注6)	円	525	1,853	3,566
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注6)	%	60.9	59.9	54.6

(注1) 本投資法人の営業期間は、第1期が本投資法人の成立の日である2016年8月26日から2017年4月末日までとなります。第2期は2017年5月1日から2017年10月末日まで、第3期は2017年11月1日から2018年4月末日までの各6ヶ月間です。第4期は2018年5月1日から2019年1月末日までの9ヶ月間となります。第5期以降は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間となります。

(注2) 本投資法人は、2017年10月13日を効力発生日として投資口1口につき1.05264口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり当期純利益については第2期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除した金額を、小数点未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 営業収益等には消費税等は含まれておりません。

(注5) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については、金額は切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 以下の算定式により算出しています。

1口当たり純資産額	純資産額÷発行済投資口の総口数
総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期における「期首総資産額」は、実質的な運用開始日である2017年2月13日の金額を用いています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期における「期首純資産額」は、実質的な運用開始日である2017年2月13日の金額を用いています。
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配金を含みません。)÷1口当たり当期純利益×100 なお、第1期は分配を実施しておりません。 また、第3期の配当性向については、期中に私募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債残高÷期末総資産額×100

(注7) 第1期については実質的な運用日数77日(2017年2月13日から2017年4月30日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）

（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

本投資法人が、不動産（不動産等（規約第30条第1項第（2）号に定義するものをいいます。）及び不動産対応証券（規約第30条第1項第（3）号に定義するものをいいます。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）に投資する場合には、不動産（建物及びその敷地部分）を主な投資対象とし、その建物の主たる用途は、商業施設、ホテル、住宅、オフィス、その他の用途の不動産を投資対象とします（規約第29条第1項）。また、本投資法人は、日本国内に所在する資産に投資するものとします（規約第29条第2項）。

本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）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以上とします（規約第29条第3項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第42条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2016年8月30日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）

（注）を制定しています。

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

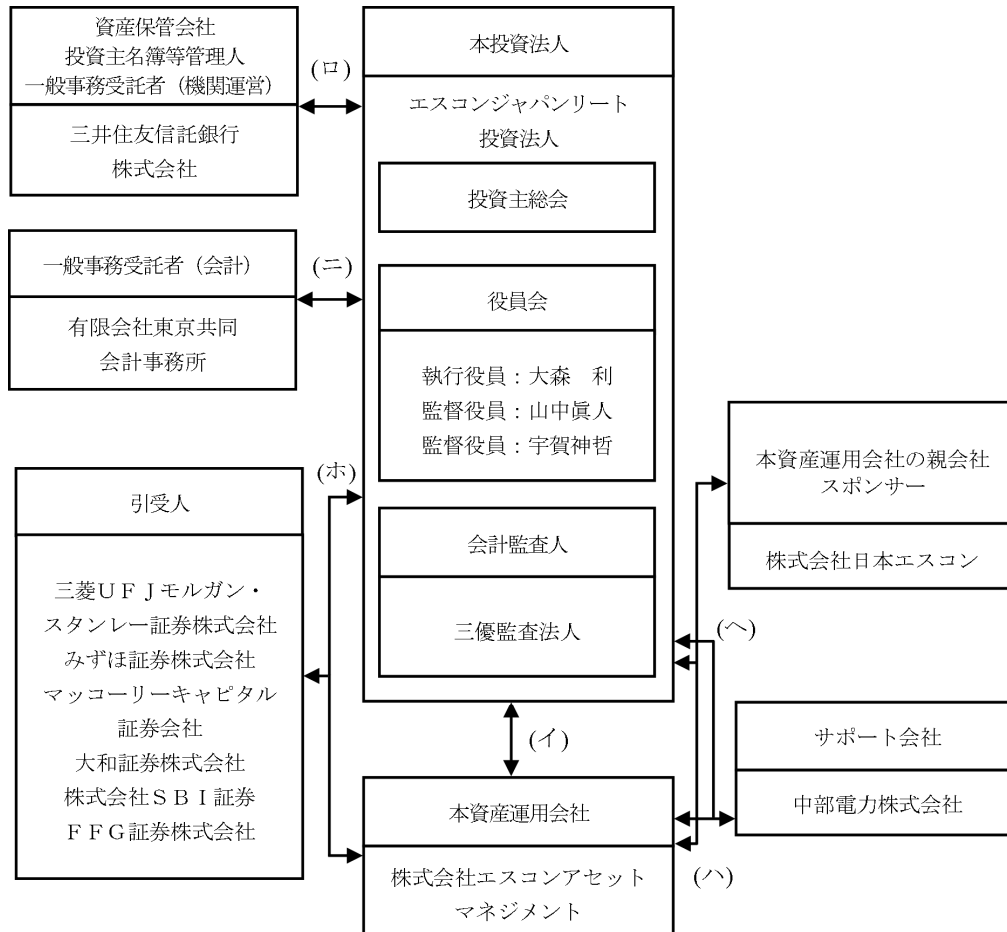
② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

① 投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約書

(ロ) 資産保管業務委託契約書／投資主名簿等管理事務委託契約書
／一般事務（機関運営）委託契約書

(ハ) スポンサーサポート契約書

(ニ) 一般事務委託契約書

(ホ) 新投資口引受契約書

(ヘ) サポート契約書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	エスコンジャパンリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社エスコンアセット マネジメント	本投資法人との間で2016年8月30日付資産運用委託契約を締結しています。 上記資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、①資産の運用に係る業務、②資金調達に係る業務、③報告業務、④運用計画策定業務、⑤行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）に係る業務、⑥その他本投資法人が随時委託する業務、⑦①ないし⑥に付随し又は関連する業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年8月30日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務等を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年8月30日付投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が2016年8月26日に上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は2016年8月30日に本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）。上記投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、②投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、④投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務及び⑤番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
一般事務受託者 （機関運営に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年8月30日付一般事務（機関運営）委託契約を締結しています。上記一般事務（機関運営）委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、本投資法人の機関の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資主名簿等に関する事務を委託した一般事務受託者に委託する事務を除きます。）を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (計算・会計・納税に関する事務受託者)	有限会社東京共同会計事務所	本投資法人との間で2016年8月30日付一般事務委託契約を締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(計算・会計・納税に関する事務受託者)として、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。 また、本資産運用会社との間で2016年12月16日付事務委任契約を締結しています。上記事務委任契約に基づき、番号法に定める個人番号及び特定個人情報の取扱いに関する業務を行います。
引受人	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 マッコーリーキャピタル証券会社 大和証券株式会社 株式会社SBI証券 FFG証券株式会社	投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。)として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
スポンサー／特定関係法人 (本資産運用会社の親会社、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引(不動産信託受益権の取得又は譲渡)を行い、又は行った法人)	株式会社日本エスコン	本資産運用会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。また、本投資法人の保有資産の一部につき信託受益権譲渡契約を締結した前所有者又は前信託受益権者であり、かつ、かかる資産の一部を借り受ける賃貸借契約及びかかる資産に関連又は付随する契約を本投資法人との間で締結しています。 日本エスコンは本投資法人及び本資産運用会社との間で2017年10月17日付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の詳細は、後記「第三部 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／(5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。
サポート会社	中部電力株式会社	中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)は、本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年11月5日付サポート契約を締結しています。サポート契約の詳細は、後記「7 管理及び運営の概要／(1) 資産管理等の概要／⑤その他／(エ) 関係法人との契約の更改等」をご参照ください。なお、本資産運用会社の親会社である日本エスコンは、中部電力の持分法適用会社であり、日本エスコンと中部電力は、グループの不動産事業の強化に向け、資本業務提携を行っています。

(4) 【投資法人の機構】

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

① 投資主総会

- (ア) 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- (イ) 本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第7章）。従って、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。
- (ウ) また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。
- (エ) 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集します（規約第9条第1項）。投資主総会は、2020年10月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月1日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第9条第2項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第2項第二文）。
- (オ) 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日から2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第1項、規約第9条第3項本文）。但し、規約第9条第2項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないとされています（規約第9条第3項本文但書）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項、同条第4項）。
- (カ) 規約第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2020年7月末日及び以後隔年毎の7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第1項第一文）。本投資法人が規約第9条第2項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第1項第二文）。
- (キ) 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

- (ア) 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。
- (イ) 執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第2号、規約第16条）。
- (ウ) 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。
- (エ) 執行役員の任期は、就任後2年とし、監督役員の任期は、就任後2年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項）。
- (オ) 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項但書、規約第17条第3項）。
- (カ) 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第22条第1項）。
- (キ) 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（投信法第113条第1項、規約第20条第1項）。
- (ク) 役員会招集権を有しない執行役員又は監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第2項、第3項、規約第20条第2項）。
- (ケ) 役員会の招集通知は、役員会の日日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集手続を省略することができます（投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第3項、同条第4項）。

③ 会計監査人

- (ア) 会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第24条）。
- (イ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第1項、同条第2項、規約第25条）。
- (ウ) 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

④ 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

(イ) 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／(2) 運用体制」をご参照ください。

⑤ 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

⑥ 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況等について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦ 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています（投信法第203条第2項）。

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

⑧ 投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第三部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／(2) 運用体制／③ 投資運用の意思決定機構」及び同「⑥ リスク管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は4,621,655千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は1,000万口、発行済投資口の総口数は48,649口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2016年8月26日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
2017年2月13日	私募増資	750,000	950,000	7,500	9,500	(注2)
2017年10月13日	投資口分割	—	950,000	500	10,000	(注3)
2017年12月1日	私募増資	3,671,655	4,621,655	38,649	48,649	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注2) 特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格100,000円にて、私募により新投資口を発行しました。

(注3) 2017年10月13日を効力発生日として、投資口1口につき1.05264口の割合による投資口の分割を行いました。

(注4) 特定資産の取得資金の調達を目的として、1口当たり発行価格95,000円にて、私募により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

本書の日付現在における本投資法人の投資主は、以下のとおりです。

投資主名	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 比率(%)
N B N S 投資事業有限責任組合	石川県金沢市金石北三丁目16番10号	18,379	37.8
大阪厚生信用金庫	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目8番14号	10,600	21.8
大阪商工信用金庫	大阪府大阪市中央区本町二丁目2番8号	5,263	10.8
近畿産業信用組合	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町2番8号	4,864	10.0
大同信用組合	大阪府大阪市西区北堀江一丁目4番3号	3,158	6.5
北おおさか信用金庫	大阪府茨木市西駅前町9番32号	2,105	4.3
大阪信用金庫	大阪府大阪市天王寺区上本町8丁目9番14号	1,100	2.3
株式会社みなと銀行	兵庫県神戸市中央区三宮町2丁目1番1号	1,060	2.2
大阪シティ信用金庫	大阪府大阪市中央区北浜2丁目5番4号	1,060	2.2
水沢信用金庫	岩手県奥州市水沢字日高西71番地1	1,060	2.2
合 計		48,649	100.0

(注) 「発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

(ア) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏（注1）に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設（注2）及びその底地（注3）に重点投資を行うポートフォリオを構築し、収益の長期安定性と成長性を追求します。

また、本投資法人は、そこに暮らす人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパー（注4）である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といい、日本エスコン、その子会社及び関連会社を併せて以下「日本エスコングループ」といいます。）とそのビジョン・コンセプト（注5）を共有し、日本エスコンが総合デベロッパー（注6）として培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ります。本投資法人のロゴには、この思いが込められています。

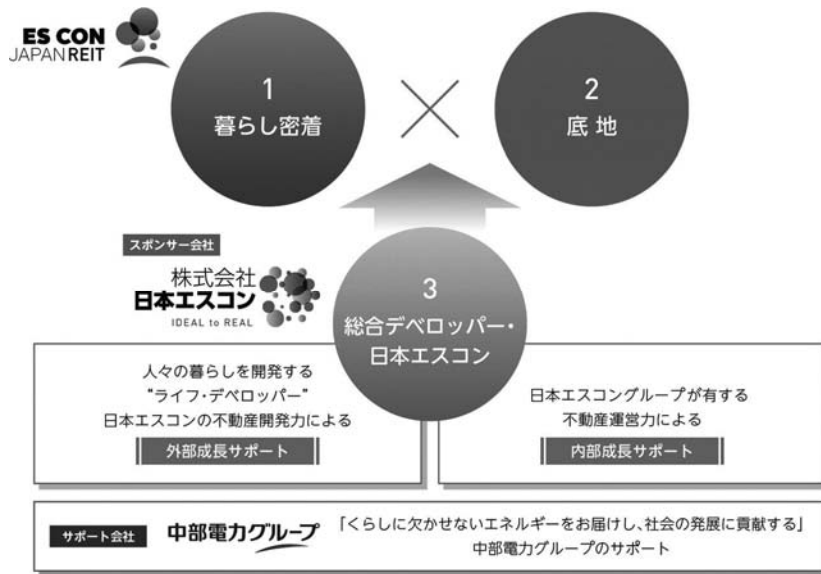
なお、本資産運用会社の親会社である日本エスコンは、中部電力の持分法適用会社であり、日本エスコンと中部電力は、グループの不動産事業の強化に向け、資本業務提携を行っています。その詳細については、後記「② インベストメント・ハイライト～本投資法人の戦略と優位性～」をご参照ください。

<本投資法人のロゴ>

以下は本投資法人のロゴであり、本投資法人がスポンサーである日本エスコン（上部の複数の円の部分）とビジョン・コンセプトを共有し主に底地の保有（下部のアーチ）という役割を通じて投資主への安定した分配金の支払いと地域社会の活性化への貢献を実現するという願いを込めて作られました。



<日本エスコンによる外部成長・内部成長サポート>



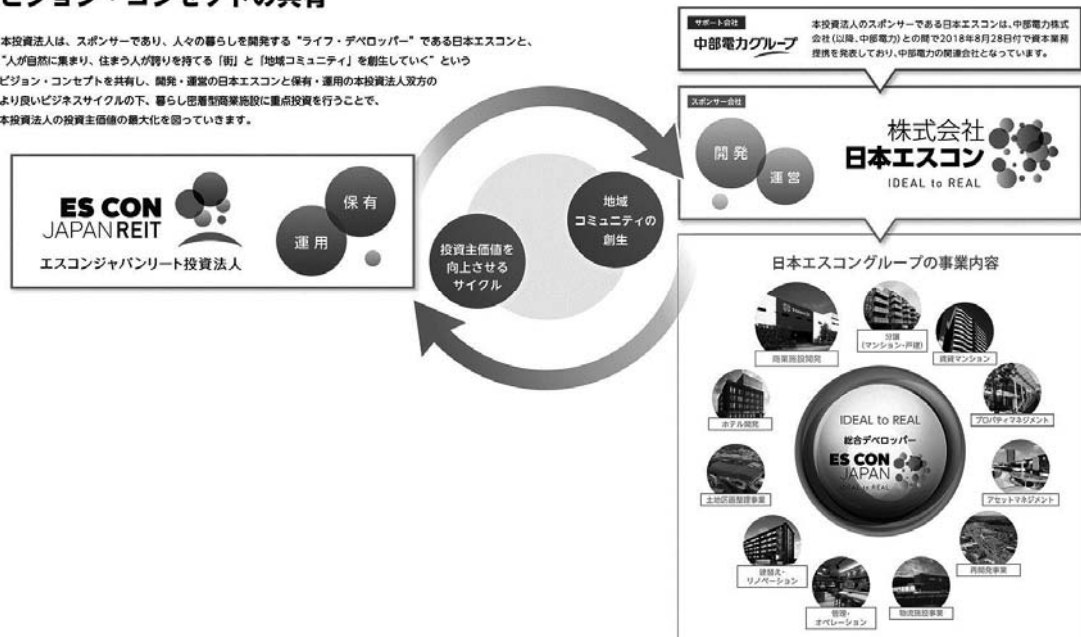
- (注1) 「四大都市圏」とは、「首都圏」、「近畿圏」、「中京圏」及び「福岡圏」をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「中京圏」とは、愛知県、静岡県、三重県及び岐阜県を、「福岡圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。以下同じです。
- (注2) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。また、本投資法人が主に投資の対象とする「暮らし密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の日常生活圏に立地する商業施設をいいます。以下同じです。
- (注3) 「底地」とは、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。
- (注4) 「ライフ・デベロッパー」とは、ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーを指す用語であり、スポンサーである日本エスコンが目指す企業ブランディングコンセプト（企業ブランドを示す企業概念）です。
- (注5) 「ビジョン・コンセプト」とは、ビジョンすなわち「将来像」と、コンセプトすなわち「概念」の文字を英文にならって結合させた用語であり、将来の目指すべき姿とその基本的な考え方を意味する用語として本書において用いています。
- (注6) 「総合デベロッパー」とは、分譲マンションや戸建住宅の開発、商業施設等の開発、ホテル開発、物流施設開発等の不動産の多面的な開発事業を展開するデベロッパー、すなわち、開発全般を総合的に事業として取り組む姿勢を持った開発業者であることを言い表す用語として本書において用いています。実際にも、スポンサーである日本エスコンは、複数の事業領域において豊富な開発実績を有しています。その詳細については、後記「⑥ 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性とスポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化」をご参照ください。

(イ) 人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”日本エスコンと本投資法人のビジョン・コンセプトの共有

本投資法人は、スポンサーであり、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンと、“人が自然に集まり、住まう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”というビジョン・コンセプトを共有し、開発・運営の日本エスコンと保有・運用の本投資法人双方のより良いビジネスサイクルの下、暮らし密着型商業施設（底地を含みます。以下同じです。）に重点投資を行うことで、本投資法人の投資主価値の最大化を図っていきます。

人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー” 日本エスコンと本投資法人の ビジョン・コンセプトの共有

本投資法人は、スポンサーであり、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンと、“人が自然に集まり、住まう人が誇りを育てる「街」と「地域コミュニティ」を創生していく”というビジョン・コンセプトを共有し、開発・運営の日本エスコンと保有・運用の本投資法人双方のより良いビジネスサイクルの下、暮らし密着型商業施設に重点投資を行うことで、本投資法人の投資主価値の最大化を図っていきます。



(注) 「IDEAL to REAL」とは、アイディアルすなわち「理想」をリアルすなわち「具現化」し、新しい未来を創造するという意味において、スポンサーがその企業ブランディングコンセプトとして掲げる企業としての指針を意味する用語です。

(出所) 株式会社日本エスコン提出の2018年3月26日付有価証券報告書。

(ウ) 暮らし密着型商業施設における4つのこだわり

本投資法人は、商業施設の中の暮らし密着型商業施設の以下の4つの特徴にこだわり、投資を行うことにより、投資主価値の最大化を図ると共に、豊かな地域社会の形成に貢献いたします。

(a) 利便性

駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面するなど視認性に優れ、多用途での利用が可能な魅力ある立地で、その地域に住まう人々の生活の中において高い利便性（注1）を有するとの特徴（底地、土地建物）

(b) テナント競争力

その地域に住まう人々のニーズに応える商品・サービス（注2）の提供又はテナント構成により高いエリア占有率と強い競争力を有し、周辺には競合店舗又は競合施設が存在しないか僅少であるとの特徴（底地、土地建物）

(c) Eコマース耐性

インターネットよりも実店舗での購入割合が高い、暮らしを豊かにする生活必需品（注3）を中心に扱い、強いEコマース耐性（注4）を有するとの特徴（底地、土地建物）

(d) 地域コミュニティ形成への貢献

商圈の大小にかかわらず、対象物件の地域コミュニティ形成への貢献度（注5）が高い又は今後の高い貢献が見込まれるとの特徴（土地建物）

(注1) 「高い利便性」とは地域住民が生活圏に応じて選択する交通手段（徒歩、自転車、自動車、鉄道等）により、対象地に容易に到達できる交通の便利さをいいます。

(注2) 「その地域に住まう人々のニーズに応える商品・サービス」とは食品、衣料品、家電製品、家具、医薬品、医療サービス、金融サービス、理美容サービス、外食サービス、フィットネス、ヘルスケアサービス等の地域住民の生活に欠かすことができない商品・サービスをいいます。

(注3) 「暮らしを豊かにする生活必需品」とは、実店舗での購入割合が高い食品、医薬品、携帯電話、大型家電、大型家具といった生活に欠かすことのできない商品をいいます。

(注4) 生活必需品（食品・薬・衣類等）については、インターネットを通じた通信販売（Eコマース）よりも実店舗での購入割合が高いことから、それら生活必需品はインターネットを通じた通信販売に販路を奪われにくいと考えられ、これを本投資法人は「Eコマース耐性」と表現しています。Eコマース耐性の詳細については、後記「④ 地域社会の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築／(イ)「テナント」に対するこだわり／b. 生活必需品中心のテナントを厳選」をご参照ください。

(注5) 「地域コミュニティ形成への貢献度」とは、地域住民が参加するイベントの開催、地域サークルの活動場所の提供といった、施設運営を通じた、地域住民の相互交流の拠点としてのコミュニティ形成への貢献の度合いをいいます。

② インベストメント・ハイライト～本投資法人の戦略と優位性～

(ア) 地域社会の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築
本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設に重点投資を行うことで、収益の長期安定性と成長性を追求します。

(イ) 安定性の高い底地への投資

本投資法人は、底地が有する以下の4つの魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進することで、安定性の高いポートフォリオの構築を図ります。

- ・長期にわたる安定した賃料収入
- ・減価償却及び保守・修繕等がないことに基づく低保有コストの実現
- ・底地流通市場の拡大
- ・災害等による資産価値の下落リスクが低い

(ウ) 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性とスポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

<外部成長>

本投資法人は、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンが持つ各種の不動産開発力及び中部電力グループが関与する不動産情報(注)を活用することで、着実な外部成長を目指します。具体的には、日本エスコンは暮らし密着型商業施設及びその底地の双方の開発を事業の柱の一つとしていることから、安定した資産規模拡大に向け、土地建物と底地への投資を概ね同水準である50%程度とする予定です。

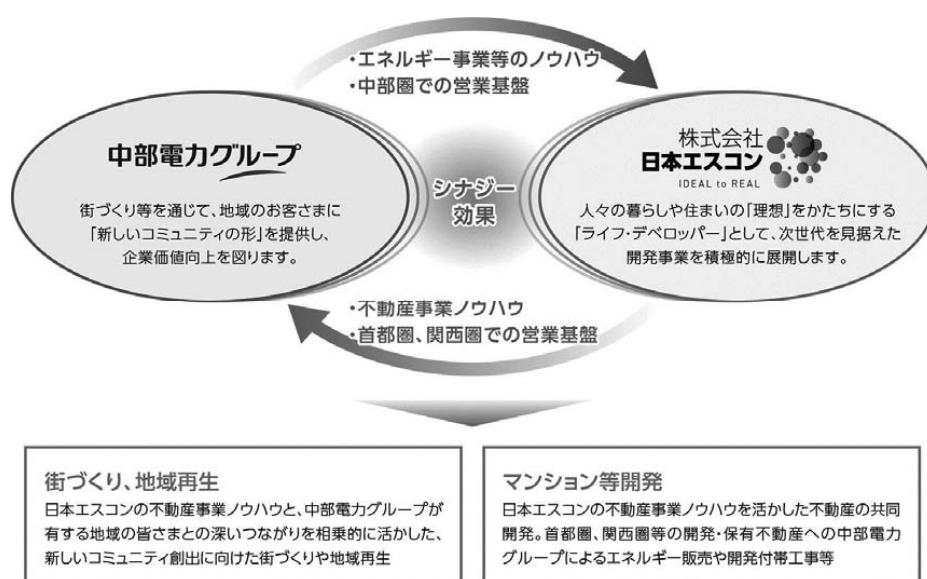
(注) 中部電力自ら又はグループ会社が保有若しくは開発し又は運用を受託する収益不動産に関する情報をいいます。

<内部成長>

本投資法人は、日本エスコングループが持つ各種の不動産運営力並びに中部電力グループが持つ環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウを活用し、着実な内部成長を目指します。

日本エスコンは、2018年8月28日開催の同社取締役会において、中部電力株式会社（東京証券取引所第1部上場）との間で資本業務提携を行うことを決定しました。かかる資本提携の結果、中部電力は、日本エスコンの総株主の議決権の33.29%を有する筆頭株主となり、日本エスコンは中部電力の持分法適用会社となります。

中部電力は、2018年3月に策定した「中部電力グループ経営ビジョン」において、エネルギー事業と親和性がある不動産事業を収益基盤として貢献する中核事業とすることを目指しています。中部電力グループは、主に中部圏での不動産賃貸事業に強みがあります。今後中部電力グループは不動産事業において、事業規模及び事業領域の拡大だけでなく、街づくり事業や地域再生等社会貢献性の高い事業にも積極的に取り組む方針です。日本エスコンと中部電力は、両社の不動産事業の協業の可能性について協議を重ねた結果、日本エスコンの強みである不動産事業に係る企画・事業ノウハウ等を活かし、中部電力グループの強みであるエネルギー供給、中部圏での顧客基盤や電気事業で培った設備工事のノウハウ等を併せて活かすことにより相乗効果を生み出すことが可能となり、両社の企業価値の最大化が期待できることから資本業務提携を行うことについて合意するに至りました。なお、日本エスコンは本資本業務提携後も引き続き上場会社として自主的な運営を行う旨、公表しています。



③ 上場時ポートフォリオ及び投資方針

(ア) 上場時ポートフォリオサマリー

取得(予定)物件数	取得(予定)価格の合計	鑑定評価額の合計	
25物件	416億円	450億円	
稼働率	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り	賃貸借残存年数
99.5%	5.1%	4.6%	11.9年

(注1) 各項目の算出方法については、下記「(イ) 取得(予定)資産一覧」をご参照ください。

(注2) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。

(イ) 取得（予定）資産一覧

本投資法人は、本書の日付現在、下表に記載の「取得済資産」を保有しており、また、下表に記載の「取得予定資産」の取得を決定し、かかる取得予定資産の取得のため、それらの売主との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約（以下併せて「本件売買契約」といいます。）を締結済みです。

物件 番号 (注1)	物件名			地 域	所在地	種 別 (注2)	テナント数 (件) (注3)	取得(予定) 価格 (百万円) (注4)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (注5)	償却後 鑑定NOI 利回り (注5)
KT-1	tonarie南千里	取得済 資産		近畿圏	大阪府 吹田市	土地 建物	45	7,200	7,620	5.1%	4.7%
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	取得済 資産		近畿圏	大阪府 大阪市	底地	1	1,270	1,440	4.9%	4.9%
OS-1	ケーズデンキ倉敷店 (底地)	取得済 資産		その他	岡山県 倉敷市	底地	1	2,121	2,420	5.0%	5.0%
ST-1	あすみが丘プランニューモール			首都圏	千葉県 千葉市	土地 建物	25(建物) 1(底地)	3,200	3,250 149	5.5% (底地含む)	4.5%
ST-2	西白井駅前プラザ			首都圏	千葉県 白井市	土地 建物	4	451	460	5.8%	5.4%
SS-1	ケーズデンキおゆみ野店(底地)			首都圏	千葉県 千葉市	底地	1	2,710	2,780	4.7%	4.7%
SS-2	ニトリ土浦店(底地)			首都圏	茨城県 土浦市	底地	1	999	1,050	5.3%	5.3%
SS-3	ニトリ今市店(底地)			首都圏	栃木県 日光市	底地	1	363	389	5.8%	5.8%
KT-2	tonarie清和台			近畿圏	兵庫県 川西市	土地 建物	31	3,290	3,390	5.8%	4.4%
KS-2	ケーズデンキ西神戸店(底地)			近畿圏	兵庫県 神戸市	底地	1	2,133	2,410	5.3%	5.3%
KS-3	山陽マルナカ水谷店(底地)			近畿圏	兵庫県 神戸市	底地	1	1,430	1,510	4.4%	4.4%
KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)			近畿圏	大阪府 堺市	底地	1	946	989	4.0%	4.0%
TT-1	パレマルシェ西春			中京圏	愛知県 北名古屋	土地 建物	52	4,610	4,670	5.8%	4.3%
TS-1	マックスバリュ 桔梗が丘東店(底地)			中京圏	三重県 名張市	底地	1	477	521	6.0%	6.0%
FS-1~11	福岡春日 プロジェクト(底地) ^(注6)			福岡圏	福岡県 春日市	底地	11	10,404	12,016	4.5%	4.5%
ポートフォリオ合計／平均							178	41,607	45,064	5.1%	4.6%

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得（予定）資産を、後記「(ウ) 本投資法人の投資方針／b. 投資対象エリア」において定められている分類に応じて、その所在する地域ごとに分類し、その上で底地又は土地建物のいずれかにより符号及び番号を付したものであり、首都圏については、ST型（首都圏土地建物）、SS型（首都圏底地）、近畿圏については、KT型（近畿圏土地建物）、KS型（近畿圏底地）、中京圏については、TT型（中京圏土地建物）、TS型（中京圏底地）、福岡圏については、FT型（福岡圏土地建物）、FS型（福岡圏底地）、四大都市圏以外については、OT型（その他地域土地建物）、OS型（その他地域底地）と表します。

(注2) 「種別」は、後記「(ウ) 本投資法人の投資方針／b. 投資対象エリア」において定められている「底地」及び「土地建物」の分類を記しています。

(注3) 「テナント数」には、2018年6月30日現在における取得（予定）資産のうち各建物（取得（予定）資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、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又は締結が予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該賃貸借契約がマスターリース契約である場合、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注4) 「取得（予定）価格」欄において、取得済資産については各取得済資産の取得価格を記載し、取得予定資産については各取得予定資産の売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、かかる取得価格及び売買代

金額には、いずれも消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

各取得予定資産に係る本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約）に該当します。

(注5) 「鑑定NOI利回り」には、2018年6月30日現在における各取得（予定）資産の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、また、「償却後鑑定NOI利回り」には、2018年6月30日現在における各取得（予定）資産の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益から減価償却費を除いた数値の取得（予定）価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載したものです。

(注6) 以下は、「福岡春日プロジェクト（底地）」の主な建物の写真を掲載したものです。



(ウ) 本投資法人の投資方針

本投資法人は、次のとおり、今後も継続的な人口集中が予想される首都圏、近畿圏、中京圏及び福岡圏の四大都市圏の商業施設に重点を置きつつ、地域住民の生活に根差した暮らし密着型商業施設を主要な投資対象とするポートフォリオを構築する方針です。なお、いずれも取得価格ベースとします。

a. 物件タイプ

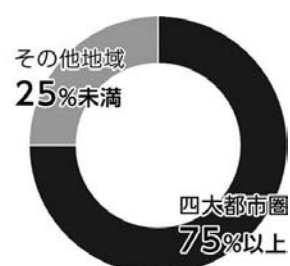
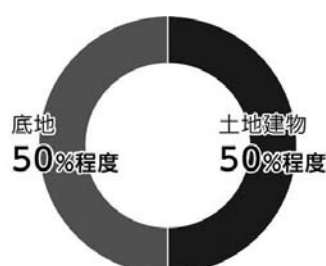
暮らし密着型商業施設を中心とする商業施設に80%以上、その他用途（ホテル・住居・物流施設等及びそれらの底地）には20%未満の投資を行います。

また、底地と土地建物に対する投資は、それぞれ50%程度とします。但し、物件取得に際し、一時的にその比率と異なる比率（概ね10%以内の乖離）となることがあります。

b. 投資対象エリア

四大都市圏に75%以上、その他地域には25%未満の投資を行います。但し、物件取得に際し、一時的にその比率と異なる比率となることがあります。

物件タイプ	商業施設(底地を含む):80%以上 その他用途(ホテル・住居・物流施設等及びそれらの底地):20%未満
	底地:50%程度、土地建物:50%程度
投資対象エリア	四大都市圏:75%以上、その他地域:25%未満



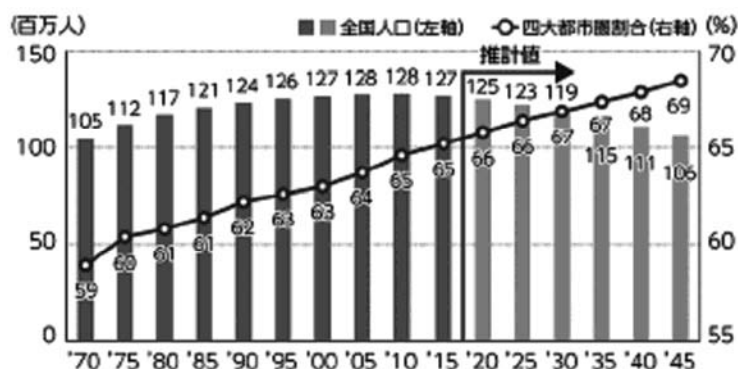
④ 地域社会の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

(ア) 「立地」に対するこだわり

本投資法人は、投資判断に際しては、地域に根差した利便性及び競争力の高い立地が重要な判断要素となると考えています。

国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」によると、四大都市圏の人口が日本の総人口に占める割合は年々増加しており、2045年には約69%に達すると推計されています。また、経済産業省の「商業統計調査」によると、四大都市圏における小売業の年間商品販売額の合計額は日本全国における四大都市圏以外の地域合計額を上回り、かつ堅調に推移しています。

＜総人口に占める四大都市圏の人口割合の推移＞

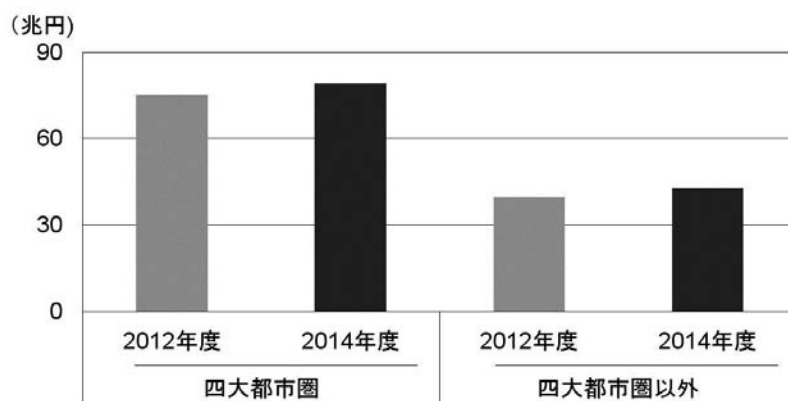


(出所) 総務省統計局平成22年度及び平成27年度国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口・世帯数／日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」に基づき本資産運用会社にて作成。

(注1) 上表中1970年から2015年までの数値は上記の国勢調査に基づきます。国勢調査は5年毎にその年の10月1日を基準とし、調査時に我が国に3ヶ月以上住んでいるか又は住むことになっている者（常住人口）を対象とした調査です。

(注2) 上表中2020年から2045年までは上記の国立社会保障・人口問題研究所公表による推計人口に基づきます。国立社会保障・人口問題研究所は、2018年3月1日現在における我が国の地域を対象とし、2015年10月1日現在の国勢調査による基準人口を出発点とする推計であり、人口動態率、生残率、移動率、出生率、出生性比に関する仮定値をもとに将来の人口数を推計し、四大都市圏の人口割合の推計に際しては、将来の人口移動に関する転出数と転入数を分けて推計し、算出がされています。

＜四大都市圏における小売業の年間商品販売額の推移＞



(出所) 経済産業省「商業統計」のうち「平成26年商業統計確報」「第2巻 産業編（都道府県表）」に掲載の2012年度及び2014年度の四大都市圏及び四大都市圏以外の我が国地域の「小売業」における「年間商品販売額」の数値に基づき本資産運用会社にて作成。

(注1) 同「商業統計」において、「小売業」とは、主として、個人又は家庭用消費者のために商品を販売する事業所、産業用使用者に少量又は少額に商品を販売する事業所、商品販売及び同種商品の修理を行う事業所、製造小売事業所、ガソリンスタンド、主として無店舗販売を行う事業所、官公庁や会社・遊園地等の中にあつて別経営の事業所をいうとされます。

(注2) 同「商業統計」において、「年間商品販売額」とは、各年1月1日から12月31日までの1年間の当該事業所における有体商品の販売額をいうとされ、土地・建物等の不動産や、株券、商品券、プリペイドカード、宝くじ、切手などの有価証券の販売額は含まれないとされます。

こうした背景から、本投資法人は、立地が四大都市圏であることを前提とし、商業施設に求められる重要な要素である交通利便性、周辺商圏の確保、高い視認性による集客効果等に着目し、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面するなど、視認性に優れ、自ら高い集客力を持ち、多用途での利用が可能な魅力的な立地にある商業施設又はそれらに付随する商業施設を取得します（注）。

＜本投資法人の着目点～駅直結、住宅密集地、幹線道路沿いのイメージ図～＞



（注）以下は、その一例であると本投資法人は考えています。



（イ）「テナント」に対するこだわり

a. エリア競争力の高いテナントを厳選

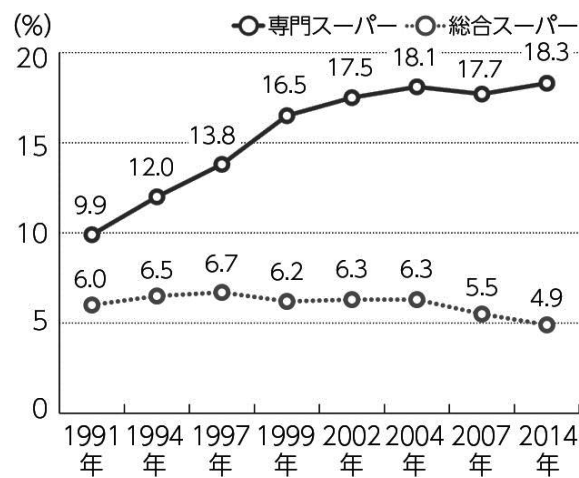
経済産業省「商業統計調査」によると、近年小売市場において総合スーパーのシェアが低調に推移しているのに対し、専門スーパーは着実にシェアを伸ばしており、今後もこの傾向が継続すると本投資法人は見込んでいます。また、下図「在住市町村内での消費動向」にて示すとおり、自宅と同じ市町村での消費割合は世帯主を基準とする全年齢層において60%を超えており、多数の消費者が居住する市町村内で消費を行うことが分かります。これは一般に、我が国の多くの消費者が居住区域の近隣において消費活動を行う傾向があると分析することができ、そのような周辺住民の消費ニーズは常に存在し、商業施設はこのような周辺住民の消費ニーズに応えていく必要があるともいえます。その証左として、暮らし密着型商業施設の1つである専門スーパーが地域社会において周辺住民の支持を得てシェアを伸ばしつつあると思われ、引き続き地域における密着力・競争力・占有力を有するテナントの厳選が重要な判断要素になると本投資法人は考えます。

足元の商圏の規模や競合店の出店状況等を勘案して、そのエリアに密着し、かつエリア占有率が高いと本投資法人が考える店舗に投資します。具体的な投資対象としては、テナント自体が競争力を有しているだけでなく、周辺に競合テナントが存在していないか、又は僅少であり、かつ今後も競合テナントの参入が見込まれにくい地域の専門スーパー等が例として挙げられます（注）。

(注) 以下は、その一例であると本投資法人は考えています。



＜小売市場における専門スーパーと総合スーパーのシェアの推移＞

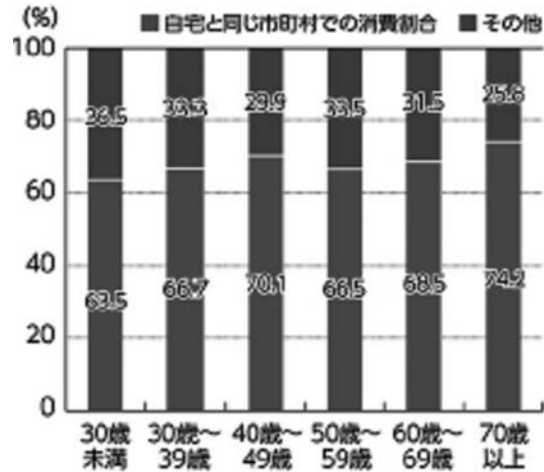


(出所) 経済産業省「商業統計」のうち「平成26年商業統計調査結果」掲載の統計一覧表にある「平成26年商業統計表業態別統計編（小売業）」、同「平成19年商業統計表（二次加工統計表）」、同「平成16年商業統計表（二次加工統計表）」、同「平成14年商業統計表（二次加工統計表）」、同「平成11年商業統計表業態別統計編・大規模小売店舗統計編・立地環境特性別統計編（小売業）」に基づき本資産運用会社にて作成。

(注1) 同「商業統計」において、「総合スーパー」とは、産業分類において「百貨店、総合スーパー」に格付された事業所で、大型総合スーパー（東京都特別区と政令指定都市では売場面積6,000㎡以上、それ以外では売場面積3,000㎡以上）及び中型総合スーパー（東京都特別区と政令指定都市では売場面積6,000㎡未満、それ以外では売場面積3,000㎡未満）とされています。

(注2) 同「商業統計」において、「専門スーパー」とは、取扱商品において衣料品スーパー、食料品スーパー、住関連スーパーとされ、売場面積250㎡以上のものを指すとされています。

<在住市町村内での消費動向>



(出所) 総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」に基づき、本資産運用会社にて作成。

(注1) 総務省統計局の「平成26年全国消費実態調査」は、平成26年1月1日現在の全ての市（東京都区部を1市とみなした合計791の市）と、929の町村から選定した212の町村のうちの4,696調査単位区において、そこに居住する2人以上の世帯51,656世帯と単身世帯4,696世帯（学生、社会施設の入所者、病院の入院者等を除きます。）を抽出して調査対象とし、平成26年9月から11月（単身世帯は同年10月と11月）に、それらの家計の支出及び貯蓄・負債、耐久消費財、住宅、宅地などの家計資産を総合的に調査したものです。

(注2) かかる調査は、世帯主の年齢階級を基準としており、したがって、上記の棒グラフにおける「30歳未満」「30歳から39歳」等の各年齢構成は、世帯主の年齢を示しています。かかる調査における「世帯主」とは、名目上の世帯主でなく、その世帯の家計の主たる収入を得ている人を指し、「世帯」には、別居する家族及び生計を異にする者は含まれません。

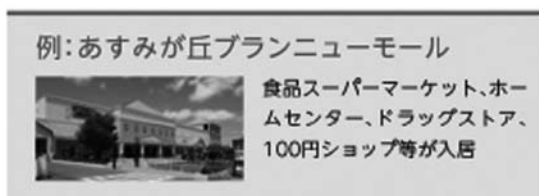
(注3) かかる調査において、クレジットカード・掛買い・月賦による購入のうち口座自動振替された分、現物支給・自家産・自分の店の商品の消費等については、購入先及び購入地域を調査対象外としています。

b. 生活必需品中心のテナントを厳選

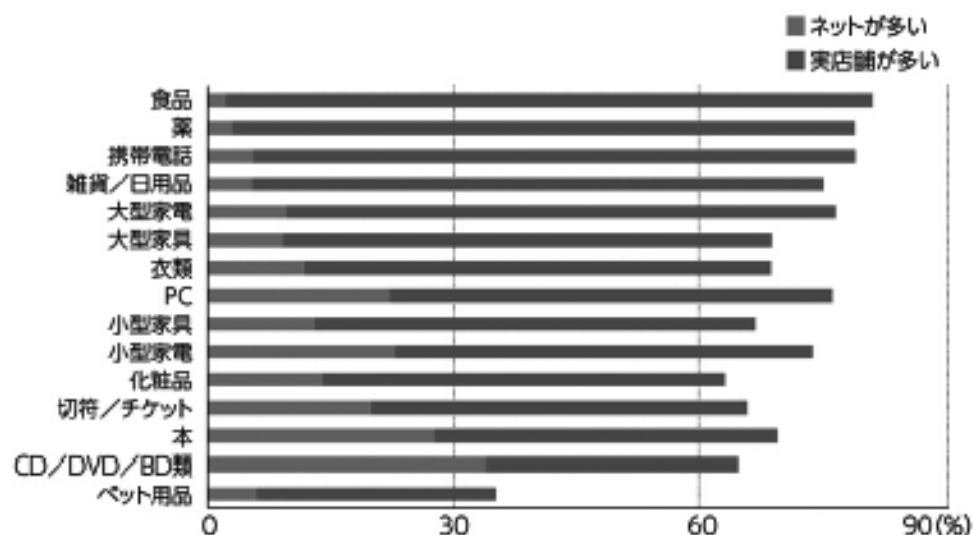
本投資法人はインターネットよりも実店舗での購入割合が高い生活必需品（食品・薬・衣類等）を中心に扱う、Eコマース耐性が強い暮らし密着型店舗を取得します（GMS（郊外型）を除きます。）。総務省「ICTの進化がもたらす社会へのインパクトに関する調査研究の請負」（2014）（注1）によると、下表の「ネット及び実店舗における商品別購買動向」に記載のとおり、食品、携帯電話、薬、雑貨、日用品等の生活必需品（注2）については、インターネットよりも実店舗での購入割合が高いことも、生活を豊かにする商業施設に対する安定的なニーズにつながっていると、本投資法人は考えています。

(注1) 「ICTの進化がもたらす社会へのインパクトに関する調査研究の請負」（2014）とは、総務省によるICT（情報通信技術をいいます。）の進化に伴う消費行動・利用意向及び、インターネット上における消費・利用の変化がもたらす新たな課題を把握・比較することを目的に、2014年3月に行われたインターネットアンケート調査です。日本と外国（アメリカ、イギリス、フランス、韓国及びシンガポールの5カ国）の16歳以上の男女を調査対象としています。以下同じです。

(注2) 以下は、Eコマース耐性が強い暮らし密着型店舗一例であると本投資法人は考えています。



＜ネット及び実店舗における商品別購買動向＞



(出所) 総務省「ICTの進化がもたらす社会へのインパクトに関する調査研究の請負」(2014)に基づき本資産運用会社にて作成。

(注1) 「大型家電」とは、冷蔵庫、洗濯機、テレビ及び電子レンジ等をいい、「小型家電」とは、タブレット、PC周辺機器及びドライヤー等をいいます。

(注2) 「大型家具」とは、机及びベッド等をいいます。

(注3) 「衣類」には、靴及びアクセサリーを含みます。

(ウ) 「地域コミュニティ」に対するこだわり

本投資法人は、“「地域コミュニティ」を創生していく”というビジョン・コンセプトの下、商圈の大小にかかわらず、対象物件の当該地域コミュニティ内での存在意義に着目して投資します。暮らしや住まいの理想をかたちにする「ライフ・デベロッパー」として地域に根差した取組みにより、地域のコミュニティの形成及び地域の活性化に貢献します。以下はその実例の一部であると本投資法人は考えています。

例: tonarie清和台

ー認知症サポート事業所として認定ー

高齢者の方々の支援の一環として取り組んだ認知症サポート事業について、阪神北県民局より認知症サポート事業所として認定を受けました。

ーシーズンごとの多彩な催事ー

株式会社エスコンプロパティ^④が企画、主催するちびっ子緑日、手作りマルシェ、お餅つき大会や約5,000人が集う青空コンサートなど、地域住民参加型イベントを開催しており、街のにぎわいを創出しています。

(注) 株式会社エスコンプロパティは、日本エスコングループに属するプロパティマネジメント会社です。

⑤ 安定性の高い底地への投資ー底地の魅力・優位性ー

底地とは、第三者が借地権を有しその上に建物を所有している土地をいいます。本投資法人は、底地が有する以下の4つの魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進することで、安定性の高いポートフォリオの構築を図ります。

(ア) 底地の4つの魅力・優位性

本投資法人は、底地には以下の4つの魅力・優位性があると考えています。

- a. 長期にわたる安定した賃料収入
- b. 減価償却及び保守・修繕等がないことに基づく低保有コストの実現
- c. 底地流通市場の拡大
- d. 災害等による資産価値の下落リスクが低い

a. 長期にわたる安定した賃料収入

本投資法人は、底地のテナントに対して事業用定期借地権（注）を設定します。テナントは、自らの費用で当該底地上に建物を建設し所有するため、テナントの退去リスクが低

く、本投資法人は安定した賃料収入を得ることができます。また、事業用定期借地権の存続期間は10年以上と長く、本投資法人は長期にわたり賃料収入を得ることができます。したがって、底地に投資することにより、長期にわたる安定した賃料収入を得ることができると本投資法人は考えています。なお、本投資法人が取得済み又は取得を予定する底地の平均賃貸借残存年数は14.4年（賃貸借面積ベースでの加重平均、2018年6月30日時点）となっています。

また、本投資法人は、事業用定期借地権の契約期間満了時に建物を買取る必要がないため、想定外の支出が生じることがありません。さらに、テナントによる更新が当然には認められないため、本投資法人は、厳選したテナントと長期の事業用定期借地権設定契約を締結することで、安定した固定賃料収入を得るとともに、事業定期借地権の契約期間満了を見据え、スポンサーサポートをフルに活用したリーシング活動を行うことで、後継テナント誘致までのダウンタイムを極小化し、継続的な収益の確保を図ります。

（注）「事業用定期借地権」とは、専ら事業の用に供する建物（居住用の建物は含まれません。）の所有を目的とするものであって、所定の存続期間を指定して設定された借地権です。なお、事業用借地権には、存続期間の長さにより、2つの種類のものがあります。存続期間を10年以上30年未満とする事業用定期借地権は、更新に関する借地借家法第5条及び第6条の適用がなく、また、建物買取請求権に関する借地借家法第13条の適用がないものとされています（借地借家法第23条第2項）。他方、存続期間を30年以上50年未満とする事業用定期借地権は、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、建物買取請求をしないこととする旨を定めることができるとされており、かかる特約を定めることにより、契約期間満了時に更地で土地の返還を受けることが可能となります（借地借家法第23条第1項）。

（a）事業用定期借地権の存続期間中

事業用定期借地権の存続期間中は、テナントが自ら建物を建築し所有するため、テナントが所有する建物を収去して借地権設定契約を解約することは、建物賃貸借契約のテナントが同契約を解約する場合と比較して容易ではないと考えられるため、テナントの退去リスクが低く、安定した賃料収入が期待できると、本投資法人は考えています。また、事業用定期借地権の存続期間は10年以上であるので、安定した賃料収入が長期的に期待できると本投資法人は考えています。

（b）事業用定期借地権の期間満了時

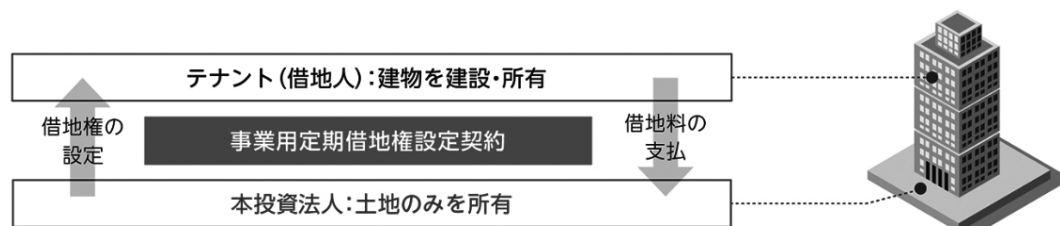
事業用定期借地権においては、テナントによる更新が当然には認められず、あらかじめ定められた期間の満了により当然に権利が消滅します。したがって、本投資法人は事業用定期借地権の期間満了後の見通しを立てることができ、事前に現行のテナントと再契約の交渉を行い、又は新たなテナントを誘致することにより、土地の遊休期間を最小限に抑えつつ、安定的な賃料収入を得ることができます。

また、借地人の建物買取請求権も当然には認められないため、事業用定期借地権の期間満了時に本投資法人が建物を買取る必要がなく、想定外の支出が生じることもありません。

以上から、底地は、長期にわたる安定した賃料収入が見込め、キャッシュフローが悪化するリスクが低いと本投資法人は考えています。

厳選したテナントと長期の事業用定期借地権設定契約を締結することで、安定した固定賃料収入を得るとともに、契約期間満了を見据え、スポンサーサポートをフルに活用したリーシング活動を行うことで、後継テナント誘致までのダウンタイムを極小化し、継続的な収益の確保を図ります。

＜底地投資及びキャッシュフロー獲得のイメージ＞



本投資法人は、事業用定期借地権が設定された底地の占める割合が高いポートフォリオを構築することにより、事業用定期借地権の存続期間中はテナントの退去リスクを低くし、また、事業用定期借地権の期間満了に際しては、現行のテナントとの再契約又は新たなテナントのリーシングに向けた活動を早期に開始することができるため、長期的にわたる安定した賃料収入を得ることができると考えています。

b. 減価償却及び保守・修繕等がないことに基づく低保有コストの実現

底地への投資の場合、本投資法人は建物を所有しないため、建物の減価償却が不要であり、また、テナントが建物の期中管理コストを負担するため、修繕費等の管理費負担が少なく抑えられます。したがって、表面利回りにより近い収益性を確保でき、利益超過分配を実施することなく、長期的に安定した分配金を確保できると本投資法人は考えています。

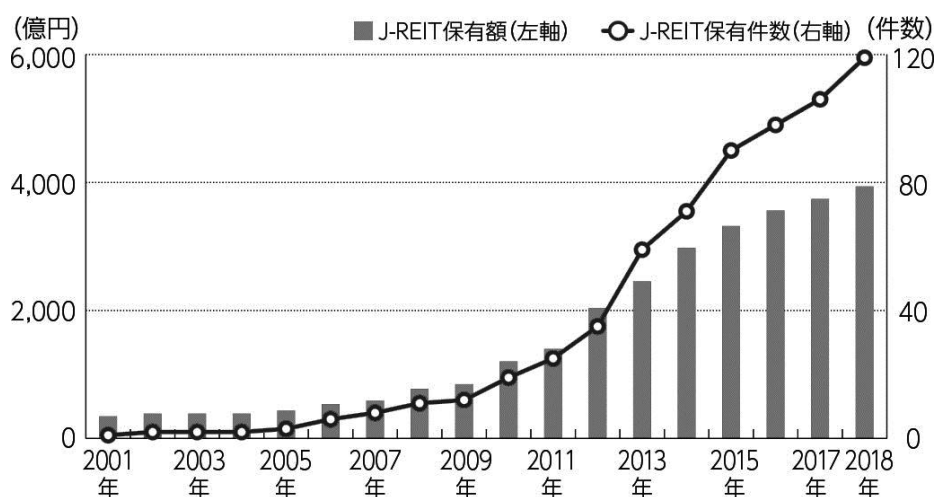
<底地及び土地建物における利益分配のイメージ>



c. 底地流通市場の拡大

J-REITにおける底地の取得実績は着実に拡大しており、投資対象としての注目度は高まりを見せています。また、底地の安定性・安全性が着目され、個人・事業法人の市場参入も拡大しつつあると考えています。本投資法人が投資対象とする、事業用定期借地権を設定する底地は、契約期間満了後は原則として更地での返還が義務付けられており、本投資法人は建物除却の費用を負担することなく、新たなリーシング活動を行うことができると考えています。

<J-REITにおける底地保有額の推移（2018年6月末時点）>

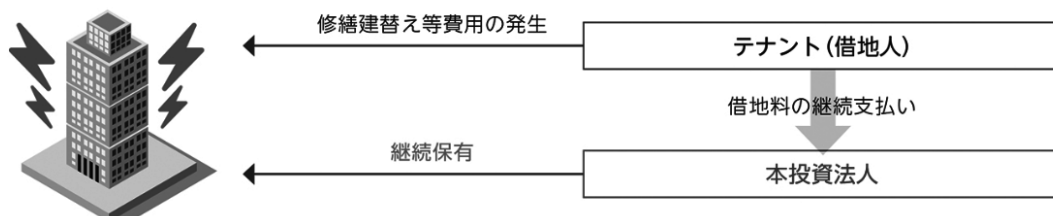


(出所) JAPAN-REIT.COM運営事務局「JAPAN REIT DB」に基づき、本資産運用会社にて作成。

d. 災害等による資産価値の下落リスクが低い

建物と異なり、土地は原則的に滅失しないため永続的に使用可能です。災害等により、建物が毀損しても、テナントの借地料支払は継続するため、本投資法人の収益は安定する見込みです。

＜建物毀損時のテナント及び本投資法人における費用発生イメージ＞

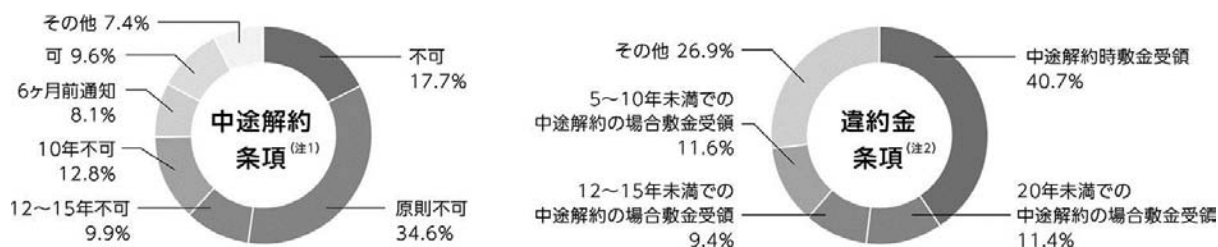


(イ) 取得（予定）資産のうち底地に関する契約上の優位性

＜中途解約条項＞ 原則不可又は賃貸借開始から10年以上不可とする契約が全体の約75%（賃貸面積ベース、2018年6月30日時点）を占めており、比較的長期の安定したキャッシュフローが期待できます。

＜違約金条項＞ 賃貸借開始から5年未満で解約された場合、テナントより予め預託されている敷金を受領することが可能である契約は、中途解約が不可若しくは原則不可で違約金の定めのない契約を除く全体の約73%（賃貸面積ベース、2018年6月30日時点、解約時期にかかわらず敷金を受領することができる契約は全体の約40%）を占めています。

＜ポートフォリオにおける各条項の割合＞



(注1) 全テナントを対象としています。

(注2) 中途解約が不可若しくは原則不可で違約金の定めのない契約を除いています。

(注3) 賃貸面積ベース、2018年6月30日時点

⑥ 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性とスポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

日本エスコングループは、1995年4月の日本エスコン設立以来、分譲マンション、商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業並びに不動産投資顧問事業を展開し、日本エスコングループの強みとする総合的な不動産運営ノウハウに裏付けされた不動産開発能力を十分に発揮し、主に首都圏と近畿圏を中心とした不動産開発を通じて魅力的な街づくりに貢献してきました。

本投資法人は、底地保有による長期にわたる安定したキャッシュフロー及び建物保有による更なるキャッシュフローの創出の双方を投資家に提供することを目的としています。本投資法人は、土地が本来持つ潜在的価値を最大限に高め、その地域にふさわしいテナントを誘致して地域の新たな価値創造の一翼を担うことで、J-REIT市場の拡大に寄与できると考えています。

(ア) 日本エスコングループによるエリア一体開発等の実績（福岡春日プロジェクト）

日本エスコンは、底地の持つ魅力に着目し、その地域にふさわしいテナントを誘致することで、テナントのニーズに合致し、底地の魅力を最大限に引き出す開発事業を数多く行い、これらの事業を通じて魅力的な街づくりに貢献し、地域のバリューアップに成功してきました。その一例として、日本エスコンは、2005年以降、福岡県春日市に所在する、開発総面積約49ヘクタール（注1）（隣地開発部分を含みます。）の大型複合開発「福岡春日プロジェクト」を実施しました。東京ドーム約10個分に当たる49ヘクタールもの広大なゴルフ場跡地に約11年の開発期間を経て、人々の生活を豊かにする地域コミュニティを誕生させたものが「福岡春日プロジェクト」であり、暮らしの近くにゆとりと快適、安心と自然がともにある、人が主役の環境共生型コンパクトシティを実現しています。

「福岡春日プロジェクト」は、取得予定資産である春日の底地11物件（注2）を含む地域です。

日本エスコンは、「福岡春日プロジェクト」を通じて、約660戸超の宅地開発、ミスターマックス、ユニクロ及びケーズデンキをはじめとする多種多様かつ優良な暮らし密着型商業施設、クリニックモール（医療施設群）及びアミューズメント施設の誘致を通じて、利便性と快適な住環境を有する、地域住民に喜ばれる「街」を創りあげました。この街づくりのコンセプトこそ、“ライフ・デベロッパー”である日本エスコンが大切にしているものです。

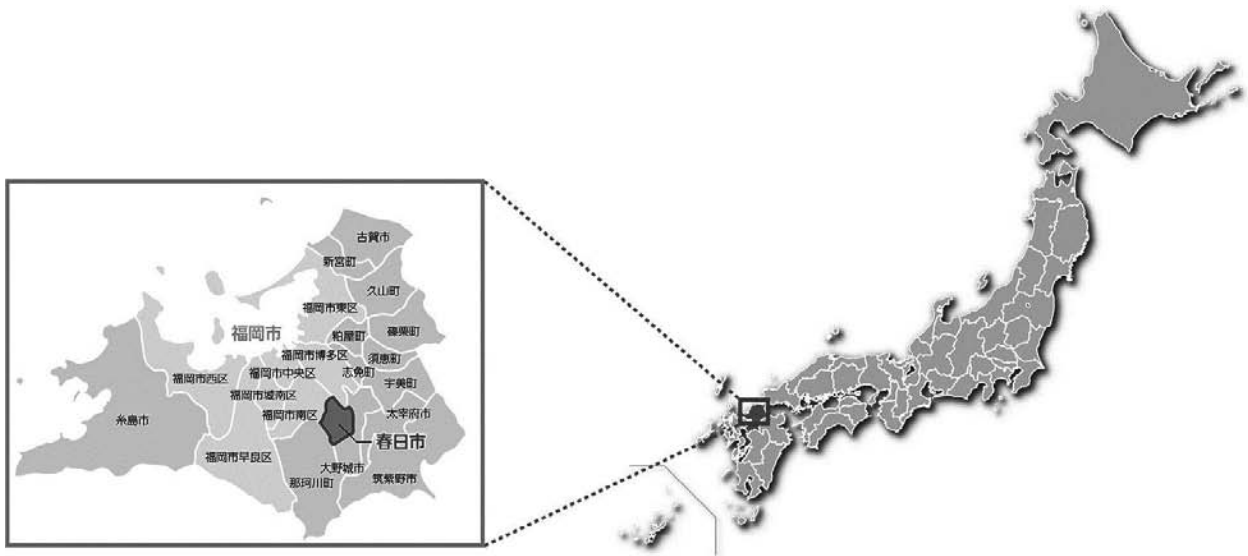
このように、日本エスコンは、広大な土地を開発するとともに優良なテナントを次々に誘致することで、安定した賃料収入の確保を可能にすると同時に、土地の流動性を増やすことにも成功しています。具体的には、「福岡春日プロジェクト」を例にとると、過去においてゴルフ場の跡地であった地域が、日本エスコンを中心とする開発を通じ、約660戸超の宅地が創設され、それに見合う人口移動があり、人口に見合った地域需要をターゲットとする暮らし密着型商業施設を生み出し、雇用が生まれ、これらの循環のなかで、人が自然と集まり、住まう人が誇りを持てる「街」と「地域コミュニティ」が創生されているといえます。

（注1） 1ヘクタールは10,000㎡であり、ヘクタールはhaと略されることがあります。以下同じです。

（注2） 「春日の底地11物件」とは、「ミスターマックス春日（底地）」、「ユニクロ春日（底地）」、「Avail.しまむら春日（底地）」、「au-SoftBank春日（底地）」、「くら寿司春日（底地）」、「ドコモショップ春日（底地）」、「こんびら丸春日（底地）」、「ワンカルビ春日（底地）」、「資さん春日（底地）」、「ナフコ春日（底地）」及び「ケーズデンキ春日（底地）」の取得予定資産11物件の総称です。

a. 開発の概要

- ・ 日本エスコングループは福岡・博多から10km圏内に所在する福岡県春日市において、2005年から約11年かけてゴルフ場跡地を開発。事業主として宅地造成段階からプロジェクトを牽引し福岡県春日市「星見ヶ丘」（日本エスコンによるネーミング）が誕生
- ・ 開発総面積約49ha（隣地開発部分を含みます。）の大規模面開発。生活利便性と快適な住環境を兼ね備えた人々の生活を豊かにする「地域コミュニティ」を創生
- ・ 商業ゾーンの約18ha、住宅ゾーンの約26ha、医療ゾーンの約2ha及びその他の約3haにより構成。また、商業ゾーンの周囲は約660戸のファミリー層が住まう戸建エリア
- ・ 日本エスコングループにて誘致したテナントを中心に暮らし密着型商業施設約30店と複数のクリニックが進出



b. ゾーニング

- ・ 約49haの広大な敷地を機能的にゾーニング
- ・ 生活の近くに、遊びや楽しさ、医療と健康をそろえ、生活に必要な機能をコンパクトに集約
- ・ 利便性の確保を重視し生活幹線道路「春日西通り」を中心に商業ゾーン・医療ゾーンを配置
- ・ その背後を住宅ゾーンとすることにより人々の生活を豊かにする快適な住環境を実現

ゾーニング

- 約49haの広大な敷地を機能的にゾーニング
- 生活の近くに、遊びや楽しさ、医療と健康をそろえ、生活に必要な機能をコンパクトに集約
- 利便性の確保を重視し生活幹線道路「春日西通り」を中心に商業ゾーン・医療ゾーンを配置
- その背後を住宅ゾーンとすることにより人々の生活を豊かにする快適な住環境を実現

商業ゾーン	スーパーセンターをはじめ、約30店の専門店や大型量販店が暮らしをサポート
住宅ゾーン	約660戸の住まいが集い上質のコミュニティタウンを築く住宅エリア
医療ゾーン	健やかな毎日を送るために医療施設を中心にした健康促進エリア



c. 立地の優位性

- ・ 春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域
- ・ 春日市の人口は、2018年1月1日時点において113.0千人と6年間で3.0%増加
- ・ 春日市の世帯数は、2018年1月1日時点において48,186世帯と6年間で8.1%増加
- ・ 若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱える

立地の優位性

- 春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域
- 春日市の人口は、2018年1月1日時点において113.0千人と6年間で3.0%増加
- 春日市の世帯数は、2018年1月1日時点において48,186世帯と6年間で8.1%増加
- 若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱える

所在地	福岡県春日市星見ヶ丘
敷地面積	115,091.77m ²
稼働率	100.0%
テナント数	11
取得予定価格	10,404百万円
鑑定評価額	12,016百万円
鑑定NOI利回り	4.5%

d. テナントの特徴
 <福岡春日プロジェクト物件一覧>

物件番号	物件名	底地のテナントの上場市場 ^(注)	種別	テナント数(件)	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り
FS-1	ミスターマックス春日(底地)	東証第1部	底地	1	3,387	3,770	4.4%
FS-2	ユニクロ春日(底地)	東証第1部	底地	1	595	635	4.1%
FS-3	Avail.しまむら春日(底地)	東証第1部	底地	1	863	1,050	4.8%
FS-4	au-SoftBank春日(底地)	東証第1部	底地	1	143	157	4.7%
FS-5	くら寿司春日(底地)	東証第1部	底地	1	261	295	4.8%
FS-6	ドコモショップ春日(底地)	東証第1部	底地	1	160	177	4.7%
FS-7	こんぴら丸春日(底地)	東証第1部	底地	1	236	259	4.8%
FS-8	ワンカルビ春日(底地)	—	底地	1	236	260	4.8%
FS-9	資さん春日(底地)	—	底地	1	401	413	4.5%
FS-10	ナフコ春日(底地)	JASDAQ	底地	1	2,631	3,240	4.5%
FS-11	ケーズデンキ春日(底地)	東証第1部	底地	1	1,487	1,760	4.4%

(注)「底地のテナント」とは、各物件の借地権者を意味し、当該借地権者又はその親会社が株式を上場している証券市場を上表「上場市場」欄に記載しています。

テナントの特徴



ミスターマックス春日(底地)

- 敷地面積38,113.27m²、延床面積12,874.75m²、店舗面積9,424m²、駐車台数は527台であり、日用雑貨、医療品、衣料、家電、玩具、スポーツ用品、インテリア、ペット用品に生鮮食品を扱うスーパーセンター業態の九州第1号店
- 株式会社ミスターマックス・ホールディングス(東証第1部上場)は、年間売上高1,137億円(2018年2月期・連結指標)、58店舗(2018年7月)を展開しており、当施設の店舗売上は平均の20億円程度を大きく上回り、58店舗中上位にランク



Avail.しまむら春日(底地)

- 実用衣料の「しまむら」とカジュアル衣料の「アベイル」、ベビー用品の「パースデイ」の店舗により構成され、駐車台数は143台
- 株式会社しまむら(東証第1部上場)は、年間売上高5,651億円(2018年2月期・連結指標)、2,089店舗(2018年2月・国内店舗数)を展開
- 当施設の店舗売上は、2,089店舗中上位にランク



ケーズデンキ春日(底地)

- 当施設は、ケーズデンキの福岡県内第1号店
- 店舗面積は5,040m²で平均より大きい店舗、全て家電売り場であり、駐車台数は199台
- テナントである「ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングス(創業1947年、東証第1部上場)傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円(以上、連結指標)。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得

(イ) 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力を活用した外部成長戦略

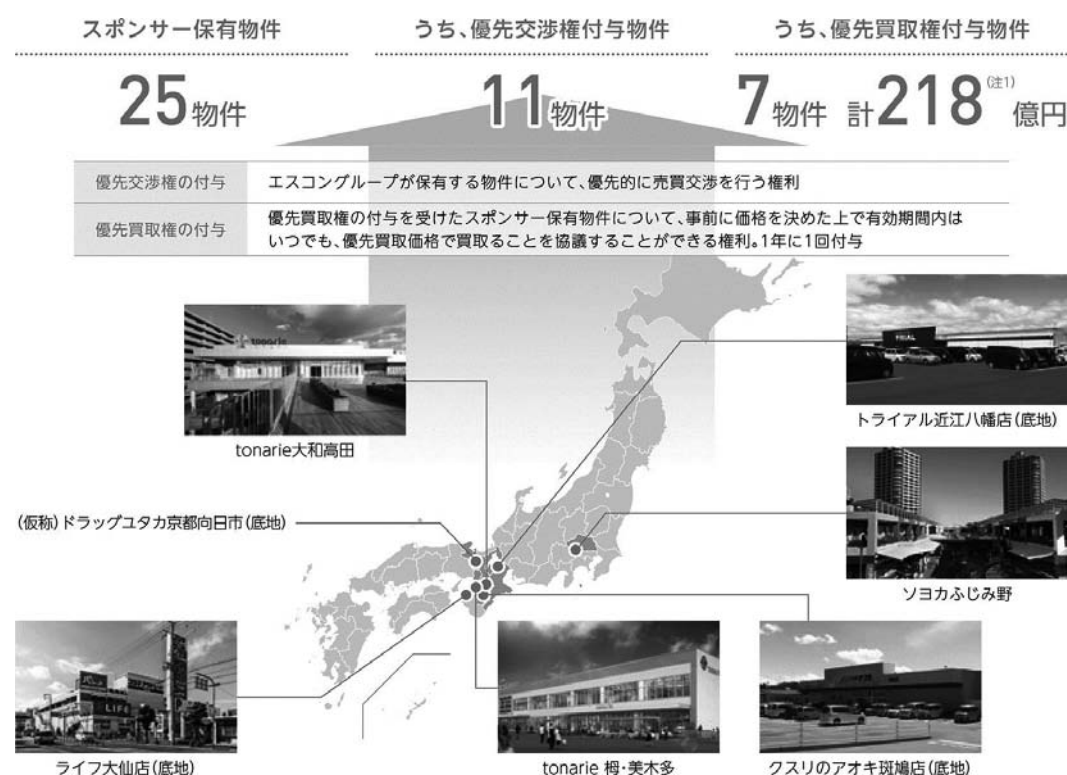
本投資法人はスポンサーであり、総合デベロッパーである日本エスコンの不動産開発力の下、着実な外部成長を図ります。具体的には、以下の2つの点でのスポンサーサポートを最大限活用し、本投資法人の資産規模拡大及びポートフォリオ・クオリティの向上を実現していきます。

a. 優先買取権及び優先交渉権の付与

2018年11月時点で、スポンサーは、25物件の不動産物件（注）を保有・開発しています。そのうち、11物件には本投資法人に対する優先交渉権又は優先買取権が付与されています。優先交渉権及び優先買取権とは、以下の意味を有します。かかる優先交渉権及び優先買取権は、本資産運用会社とスポンサーとの間で2017年10月17日付にて締結されたスポンサーサポート契約に基づき付与されたものです。本投資法人はスポンサーから優先買取権を付与されることにより、高い確度をもって計画的に物件を取得することが可能となります。

本投資法人は、スポンサーパイプラインを活用しつつ、継続的な資産規模及び投資主価値の拡大を図っていく方針です。

（注）本投資法人の取得予定物件及びマンション分譲物件は除きます。



（注1）本書の日付現在、本投資法人はスポンサーとの間で優先買取権及び優先交渉権付与物件について具体的な交渉を行っていないため、上記各物件については現時点において取得する予定はなく、将来取得できる保証もありません。

（注2）優先買取価格については、スポンサーと本投資法人が少なくとも1年に1回（毎年10月を目処として）、優先買取権対象不動産のリストを更新する際に、当該価格についても、書面にて合意の上、更新されるものとしています。記載の金額については、鑑定価格、近隣のマーケット環境及び近隣物件の取引価格等を参考に、直近の両社による交渉にて合意した金額の合計値を記載しています。

（注3）地図上に記載の7物件は、優先買取権付与物件を示しています。

b. スポンサーによる再開発サポート

賃貸借期間満了が間近であり、又は再開発を要すると考えられる物件について、スポンサーが再開発計画の検討・提案又は当該物件の取得（テナント退去後の土地の買取）の検討をすることにより、本投資法人のポートフォリオ・クオリティの向上、また将来的なパイプラインの創出を図ります。

＜再開発サポートの流れ＞



c. スポンサーの開発事例①～大和高田再開発プロジェクト～

- 日本エスコンが2015年7月に再開発目的で取得（旧オークタウン大和高田は1975年開業の他社開発物件）
- 「tonarie大和高田」として2018年11月開業
- 食品スーパーマーケットの「ライフ」を核テナントとして、約70のテナントが入居
- テナントリーシングは日本エスコンの商業開発部及び株式会社エスコンプロパティが実施
- 第2期・第3期開発（約12,748m²・約3,856坪）をマンション用地及び商業施設底地として計画中

2015年7月時点：
旧オークタウン大和高田の外観



第1期「tonarie大和高田」施設概要

所在地	奈良県大和高田市幸町3-18 (近鉄大阪線「大和高田」駅前)	駐車台数	約500台
敷地面積	17,735m ² (約5,365坪)	入居店舗数	約70店舗
賃貸可能面積	14,515m ² (約4,390坪)		
建物構造	鉄骨造地上3階建		

2018年11月開業：
tonarie大和高田の外観



d. スポンサーの開発事例②～tonarie梅・美木多プロジェクト～

- 大阪府堺市（2006年4月に政令指定都市に指定）の泉北高速鉄道「梅・美木多」駅前の好立地
- 1973年、第3セクター大阪府の事業として竣工、開業、民間企業に売却された商業施設跡地
- 日本エスコンが2017年6月に取得後、既存建物を解体、新たな商業施設を建設工事中
- 2019年4月開業予定、テナント数約30（予定）、主要テナントとして食品スーパーが入居予定

所在地	大阪府堺市南区原山台 (泉北高速鉄道「梅・美木多」駅前)
敷地面積	10,435.37m ² (約3,156坪)
建物完成予定	2019年4月予定



（注）本書の日付現在、スポンサーとの間における優先買取権及び優先交渉権付与物件について本投資法人が現時点において取得する具体的な予定はなく、また将来取得できる保証もありません。

(ウ) 日本エスコングループによる施設運営等の実績

日本エスコングループは、大阪屈指の人気エリア北摂地域に所在する千里ニュータウンの南部に位置し、阪急千里線「南千里」駅直結のtonarie南千里（旧ガーデンモール南千里）について、2008年より保有・運営を行っています。また、周辺物件であるイオン南千里も運営を行っており、南千里エリアにおいては分譲マンション「フィールガーデン南千里」の開発・分譲（JV物件、総戸数214戸、2018年3月全戸引渡し済）も行っています。当該物件が所在する吹田市での分譲マンション開発実績は13棟、1,100戸超になり、スポンサーグループは周辺エリアにおいて豊富な開発・運営実績を有しています。tonarie南千里では契約期間満了を迎えた店舗を中心にテナント入れ替えを積極的に実施し、株式会社エスコンプロパティ（以下「エスコンプロパティ」といいます。）の質の高い施設運営力により安定した入居率の維持、賃料収入の引き上げ、ニーズの高いテナント誘致を実現しています。

また、2017年より、住む人々に寄り添いたいという気持ちをこめて、「まちに寄り添いながら、まちと共に発展していく。いつもあなたの暮らしのとなりへ。」というブランドコンセプトのもと、日本エスコンが開発を行う商業施設に関して、新たなブランド「tonarie（トナリエ）」を立ち上げ、同年に「ガーデンモール南千里」を「tonarie南千里」に改称し、暮らし密着型商業施設としてリブランディングを図っています。

このような日本エスコンが有する不動産の運用力により、当該「tonarie南千里」の売上高は、2017年で85.1億円となり、2005年対比で1.3倍に成長しています。

(エ) 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産運営力を活用した内部成長戦略

本投資法人は、スポンサーである日本エスコンの不動産運営力の下、以下のポイントにおいてポートフォリオのリーシング・収益拡大に努め、収益向上を図ります。

a. 内製化されたテナントリーシング力を活用したテナント入替え・誘致

本投資法人は、日本エスコングループの持つ、どのようなテナントが当該施設に最も相応しいかを判断するノウハウ及び長年のテナントとのリレーションに基づくスムーズなコミュニケーションを活用することで、適時に魅力的なテナントへの入替え、又は誘致を行い、保有物件の価値を高めます。日本エスコングループに属するプロパティマネジメント会社であるエスコンプロパティは、商業テナント及びホテルオペレーターのリーシングを内製化しており、大小含め、商業テナント500社程度及びホテルオペレーター30社程度に対して、ダイレクトリーシング（注）を用いて詳細な空室情報を直接かつ迅速に届けることができます。仲介会社を通さず、テナントの意向を直接確認できることから、早期のリーシングの実現及び賃貸仲介手数料の削減が期待できると、本投資法人は考えています。

（注）「ダイレクトリーシング」とは、仲介業者を介さず、エスコンプロパティがテナントに対して直接交渉を行い、新規の賃貸借契約又は既存の賃貸借契約の更新等を行うことをいいます。

ダイレクトリーシングによる
スムーズなコミュニケーション

仲介業者を介さず、エスコンプロパティがテナントに対して直接交渉を行い、
新規の賃貸借契約又は既存の賃貸借契約の更新等を行います。

b. 不動産の有効活用ノウハウをフルに活用した収益の拡大戦略

本投資法人は、日本エスコングループの有する不動産開発のノウハウを活用し、収益の拡大を目指します。

あすみが丘プランニューモールにおける底地開発に伴う収益の拡大

- 施設内駐車場の一部に、新たに事業用定期借地権を設定
- 全国チェーンを展開する、「あきんどスシロー」との間で事業用定期借地契約を締結
- 敷地の有効活用による施設のバリューアップ



駐車場の角地の一部を底地化



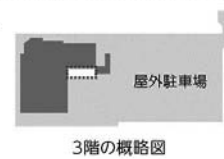
見取り図



事業用定期借地権を設定の上、「あきんどスシロー」を誘致

あすみが丘プランニューモールにおける遊休区画の収益化

- 本施設3階の一部に未利用空間があったことから(右記概略図の赤枠)、約45坪の賃貸借区画を新たに形成し、女性専門のフィットネスを展開する「カーブス」のフランチャイジーと定期建物賃貸借契約を締結
- デッドスペースの有効活用により施設賃貸可能面積を拡大
- 本施設における総賃料収入の増大に寄与



屋外駐車場

3階の概略図

カーブス

Curves

女性向けの手軽なフィットネスを提供

上記底地開発と遊休区画の収益化により、合計約3.6%の賃料増加を実現

c. 地域のニーズに根差したテナント誘致

日本エスコングループは、保有する商業施設周辺の地域のニーズに根差したテナントの誘致を図ります。

地域のニーズに根差したテナント誘致

日本エスコングループは、保有する商業施設周辺の地域のニーズに根差したテナントの誘致を図ります。



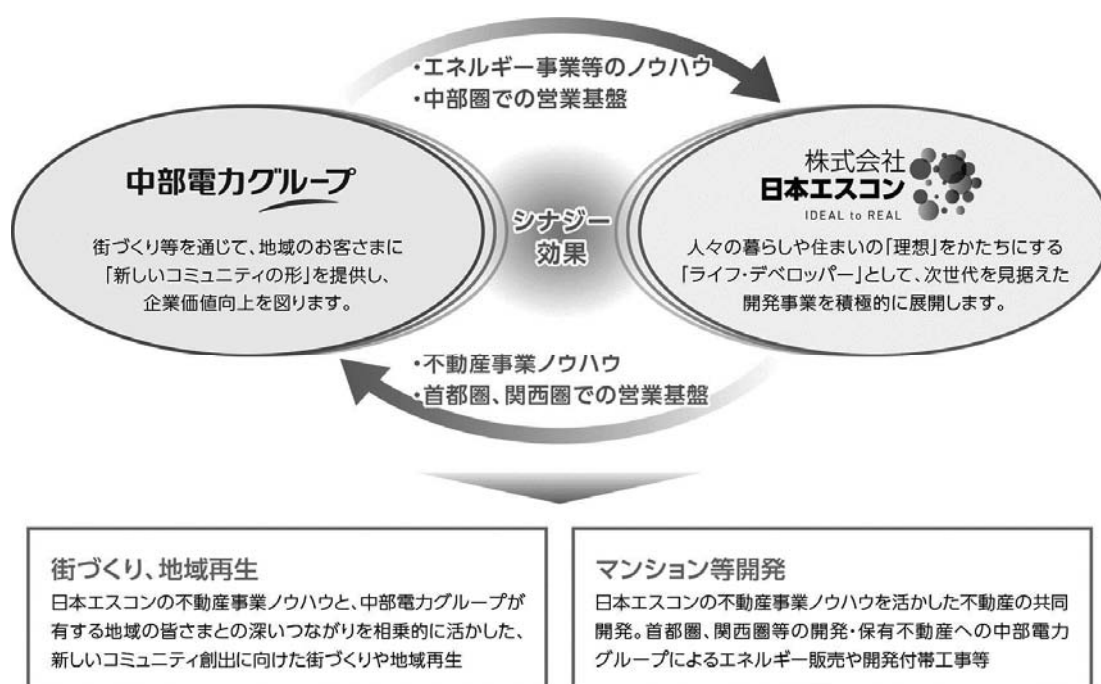
■ ソヨカふじみ野(優先買取権付与物件)の事例

- ① 地域ニーズの高い食品スーパーへの入替え
高級品スーパーに替えて、地域ニーズの高い生鮮食品に強みを有する食品スーパー(ロピア)を誘致、売上拡大を実現
- ② 「モノ消費」から「コト消費」を意識したテナントミックスを実現
子ども体操教室、学習塾、スポーツクラブ、キッズアミューズメント等、ファミリー向けテナントの誘致により利用者の利便性を向上するとともに、施設の回遊性を高めることに成功

(注) 本書の日付現在、本投資法人はソヨカふじみ野を取得する予定はなく、また将来取得できる保証也没有ありません。

d. 中部電力グループとの資本業務提携による不動産事業の強化

日本エスコンの強みである首都圏、関西圏を基盤とした不動産事業に係る企画・事業ノウハウ等を活かし、中部電力グループの強みであるエネルギー供給、中部圏での顧客基盤や電気事業で培った設備工事のノウハウ等を併せて活かすことにより相乗効果を生み出すことが可能となり、両社の企業価値の最大化が期待できます。



<サポート契約の概要>

	情報提供	優先買取権 及び優先交渉 権付与	ウエア ハウジング	再開発 サポート	環境配慮 技術等	PMBM 業務	リーシング サポート	人的 サポート	セიმポート 出資	シンボル マークの 使用許諾
日本エスコン グループ	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●
中部電力 グループ	● (注1)	—	—	—	●	●	—	—	—	● (注2)

(注1) 中部電力自ら又はグループ会社が保有若しくは開発し又は運用を受託する収益不動産に関する情報提供をいいます。

(注2) 本投資法人は、サポート契約期間中、そのIR、広報及びディスクロージャーに関するWebサイトを含む各種制作物に、中部電力のシンボルマーク等を利用することについて、中部電力から許諾を得ています。



- e. スポンサー会社及びサポート会社の概要～グループとしての不動産事業の強化及び本投資法人の投資主価値の最大化～

(a) スポンサー会社概要

日本エスコングループは、1995年4月の日本エスコン設立以来、日本エスコングループの強みとする企画提案力、情報収集力、技術力及びノウハウを十分に活用し、主に首都圏と近畿圏を中心とした不動産開発を通じて魅力的な街づくりに貢献しています。

<日本エスコンの会社概要>



会社名	株式会社日本エスコン ES-CON JAPAN Ltd.		
代表者	代表取締役社長 伊藤 貴俊	従業員数	158名(2017年12月31日現在)
設立年月日	1995年(平成7年)4月18日	売上高	44,724百万円(2017年12月期)
資本金額	6,224百万円(2017年12月31日現在)	市場	東証第1部

日本エスコンは、開発及び分譲、収益不動産開発、土地区画整理事業を通じて、日本全国の活性化に貢献しています。また、事業スキームの多様化を図る中、商業施設の底地を含む多くの不動産開発に力を入れており、かかる日本エスコンの昨今の取組みは、本投資法人の戦略と一致しています。

<日本エスコンの商業物件仕入れ実績>

種類	物件名	取得時期	種類	物件名	取得時期
土地建物	イオン南千里	2006年3月	土地建物	西白井駅前プラザ	REIT取得(予定)資産 2016年4月
土地建物	コーナン砂田橋店	2006年3月	底地	ラ・ムー北津守店	REIT取得(予定)資産 2016年4月
土地建物	tonarie清和台	REIT取得(予定)資産 2007年3月	底地	山陽マルナカ水谷店	REIT取得(予定)資産 2016年5月
土地建物	ヤマダ電機福岡志免本店	2008年1月	土地建物	あすみが丘プランニューモール	REIT取得(予定)資産 2016年7月
土地建物	tonarie南千里	REIT取得(予定)資産 2008年3月	底地	ニトリ土浦店	REIT取得(予定)資産 2016年7月
底地	ユニクロ枚方大峰南店	2012年12月	土地建物	ソコカふじみ野	2016年10月
底地	ダイナム兵庫神戸赤松台店	2013年10月	土地建物	パレマルシェ西春	REIT取得(予定)資産 2017年2月
底地	ケースデンキ西神戸店	REIT取得(予定)資産 2014年4月	底地	ケースデンキ倉敷店	REIT取得(予定)資産 2017年2月
底地	八尾市高美町(コンビニ底地)	2014年5月	底地	TSUTAYA堺南店	REIT取得(予定)資産 2017年3月
底地	クスリのアオキ斑鳩店	2015年4月	底地	トライアル近江八幡店	2017年4月
土地建物	tonarie大和高田	2015年7月	土地建物	tonarie榎・美木多	2017年6月
底地	マックスバリュ結核が丘東店	REIT取得(予定)資産 2016年2月	底地	ドラッグユタカ京都向日市	2017年9月
底地	ニトリ今市店	REIT取得(予定)資産 2016年2月	底地	ケースデンキおゆみ野店	REIT取得(予定)資産 2017年11月
底地	ライフ大仙店	2016年3月			

(注) 上表の取得時期は、日本エスコンが各プロジェクトに関して公表した時期を記載しています。

(b) サポート会社概要

中部電力グループは、「くらしに欠かせないエネルギーをお届けし、社会の発展に貢献する」という企業理念のもと、いつの時代においても地球環境に配慮した、良質なエネルギーを安全・安価で安定的にお届けするという「変わらぬ使命の完遂」と、「新たな価値の創出」を同時に達成することで、「一歩先を行く総合エネルギー企業グループ」を目指し、挑戦し続けています。

< 中部電力の会社概要 >

中部電力グループ

会社名	中部電力株式会社 CHUBU Electric Power Co.,Inc.		
代表者	代表取締役社長 社長執行役員 勝野 哲	従業員数	30,554名(2018年3月31日現在)
設立年月日	1951年(昭和26年)5月1日	売上高	2,853,309百万円(2018年3月期)
資本金額	430,777百万円(2018年3月31日現在)	市場	東証第1部

< 「新しいコミュニティの形」の提供
～「一歩先を行く総合エネルギー企業グループ」を目指して～>

地域に広がる
エネルギーインフラ
(送配電設備・通信設備)

中部電力グループ

暮らしに関する
データの蓄積

次世代技術を活用し、コミュニティサポートインフラへ進化

提供価値 さまざまな「新しいコミュニティの形」を提供

① 学校等の地域コミュニティに

- ・移動データの連携により、子どもたちの登下校の様子をスマートフォンで見守り
- ・リアルタイムで安全な交通ルートの発信、子どもたちを誘導

② 都市部の新しいコミュニティづくりに

- ・子どもたちや高齢者が安心して生活できる安全なまちづくり

③ 仕事と子育ての両立を図る家庭に

- ・家庭内のデータを活用、宅内機器の遠隔操作による子どもたちのケアや見守り

④ 人口減少が進む地方都市に

- ・再生可能エネルギーの地産地消による地域経済の活性化
- ・移動データや再生可能エネルギーを活用した経済的かつ低炭素な地域交通

⑤ 遠く離れた個人と個人に

- ・遠く離れた個人のニーズとマッチングし、太陽光発電の余剰電力を個人間で手軽に取引

⑥ 離れて住む家族に

- ・親元を離れて過ごす子どもと電気をシェア
- ・遠く離れた地域に住む両親の健康を見守り

(注) 「中部電力グループ」には、中電不動産、トーエネック、シーテック、中部プラントサービス、テクノ中部、旭シンクロテック、シーエナジー、ダイヤモンドパワー、CDエナジーダイレクト、CSエナジーサービス、eー暮らし、ネコリコ、中電ビジネスサポート、中電輸送サービス、中電オートリース、中電シーティーアイ、中電興業、中部精機、東海コンクリート工業、愛知金属工業、愛知電機、JERA等を含みます。

⑦ ポートフォリオサマリーと取得（予定）資産

本投資法人は、四大都市圏に重点を置き、特に長期的に安定した収益が見込まれる底地を主要な投資対象に見据えつつ、暮らし密着型商業施設を中心にポートフォリオを構築し、収益の安定性と成長性の双方の実現を目指します。

(ア) ポートフォリオデータ

本投資法人の上場時ポートフォリオに関するデータは以下のとおりです。

a. 底地／土地建物

	物件数	取得（予定）価格 （億円）	割合（％） （取得価格ベース）
底地	20	228	54.9
土地建物	5	187	45.1
合計	25	416	100.0

b. 地域分散

	物件数	取得（予定）価格 （億円）	割合（％） （取得価格ベース）
首都圏	5	77	18.6
近畿圏	6	162	39.1
中京圏	2	50	12.2
福岡圏	11	104	25.0
その他	1	21	5.1
合計	25	416	100.0

c. 賃貸借残存年数

	賃貸借契約面積 （㎡）	割合（％） （賃貸借契約面積ベース）
5年未満	49,587	17.6
5年以上10年未満	13,683	4.9
10年以上15年未満	154,670	55.0
15年以上20年未満	51,369	18.3
20年以上30年未満	11,677	4.2
合計	280,988	100.0

d. 底地のテナント

	テナント数（注1）	割合（％） （テナント数ベース）
上場会社（注2）	17	85.0
非上場会社	3	15.0
合計	20	100.0

（注1）「テナント数」は、各取得（予定）資産の物件毎の借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）の数をを用いて算出しています

（注2）「上場会社」は、東京証券取引所、名古屋証券取引所、福岡証券取引所、札幌証券取引所で取り扱われる市場に株式を上場している企業及びその子会社を指します。

e. 取得ルート

	物件数	取得（予定）価格 （億円）	割合（％） （取得価格ベース）
スポンサールート（注１）	10	243	58.5
ブリッジルート（注２）	15	172	41.5
（うち、スポンサー関与 （注３））	（25）	（416）	（100.0）
合計	25	416	100.0

（注１）スポンサールートとは、本投資法人がスポンサーから取得した物件及びスポンサーより取得を予定する物件を指します。

（注２）ブリッジルートとは、本投資法人の取得予定物件のうち、本投資法人が取得することを期待して本書の日付現在で第三者が所有している物件を指します。

（注３）スポンサー関与とは、本投資法人が取得済み又は取得を予定する物件のうちスポンサーが過去所有していたか又は現在所有している物件を指します。

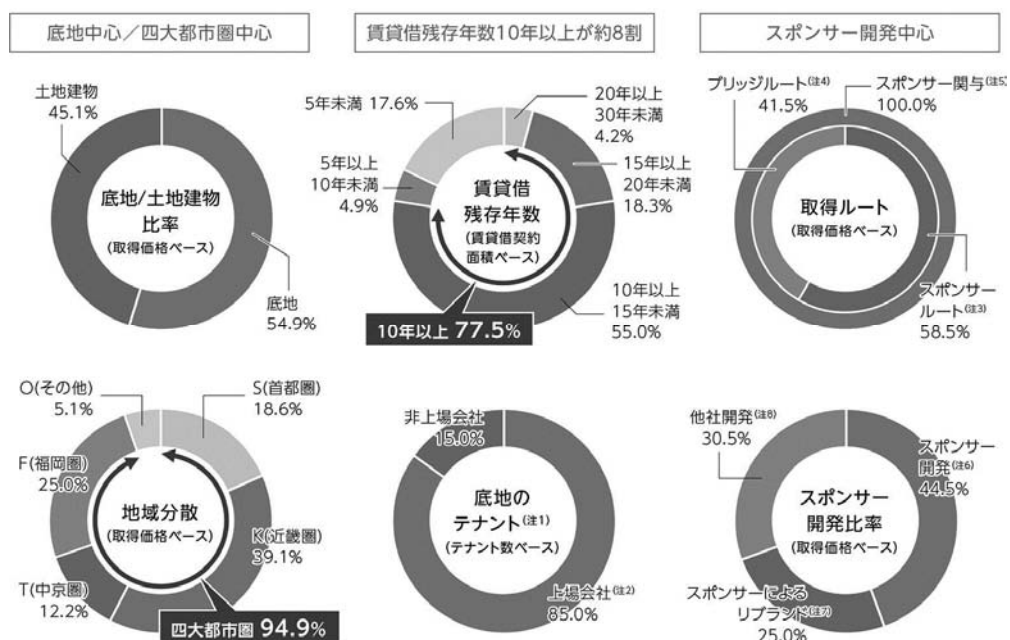
f. スポンサー開発比率

	物件数	取得（予定）価格 （億円）	割合（％） （取得価格ベース）
スポンサー開発（注１）	15	185	44.5
リブランド（注２）	2	104	25.0
他社開発（注３）	8	126	30.5
合計	25	416	100.0

（注１）スポンサー開発とは、スポンサーが、直接又は匿名組合出資を通じ、土地又は土地建物を取得し、土地を造成したのち底地としてテナントを誘致した物件及び建物を建設しテナントを誘致した物件を指します。

（注２）リブランドとは、既存の施設を取得し、改修工事（工事金額1,000万円以上）による機能更新とテナントの入替え、施設名称の変更等により、暮らし密着型商業施設として再生することを指します。

（注３）他社開発とは、スポンサー開発にもリブランドにも該当しないものを指します。



（注１）各取得（予定）資産の物件毎の借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）の数を用いて算出しています。

（注２）上場会社は、東京証券取引所、名古屋証券取引所、福岡証券取引所、札幌証券取引所で取り扱われる市場に株式を上場している企業及びその子会社を指します。

（注３）スポンサールートとは、本投資法人がスポンサーから取得した物件及びスポンサーより取得を予定する物件を指します。

（注４）ブリッジルートとは、本投資法人の取得予定物件のうち、本投資法人が取得することを期待して本書の日付現在で第三者が所有している物件を指します。

（注５）スポンサー関与とは、本投資法人が取得済み又は取得を予定する物件のうちスポンサーが過去所有していたか又は現在所有している物件を指します。

- (注6) スポンサー開発とは、スポンサーが、直接又は匿名組合出資を通じ、土地又は土地建物を取得し、土地を造成したのち底地としてテナントを誘致した物件及び建物を建設しテナントを誘致した物件を指します。
- (注7) リブランドとは、既存の施設を取得し、改修工事（工事金額1,000万円以上）による機能更新とテナントの入替え、施設名称の変更等により、暮らし密着型商業施設として再生することを指します。
- (注8) 他社開発とは、スポンサー開発にもリブランドにも該当しないものを指します。

(イ) ポートフォリオマップ

本投資法人の取得（予定）資産の所在地は以下のとおりです。



●本投資法人による私募運用物件

物件番号	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り
KT-1	tonarie南千里	大阪府吹田市	2017年12月	7,200	5.1%
KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	大阪府大阪市	2017年12月	1,270	4.9%
OS-1	ケーズデンキ倉敷店(底地)	岡山県倉敷市	2017年12月	2,121	5.0%

⑧ 投資方針

(ア)用途別比率（取得価格ベース）

地域の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心とする商業施設への投資比率（取得価格ベース）の用途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はLTVの改善が見込まれる不動産関連資産（本投資法人の規約第30条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

投資対象（注）	比率
商業施設	80%以上
その他用途（ホテル、住居、物流施設等）	20%未満

（注）いずれも底地を含みます。

(イ)底地及び土地建物の投資比率（取得価格ベース）

具体的な底地及び土地建物の投資比率（取得価格ベース）の用途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はLTVの改善が見込まれる不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離（概ね10%以内）する場合があります。

投資対象	比率
底地	50%程度
土地建物	50%程度

(ウ)地域別投資比率（取得価格ベース）

地域別投資比率（取得価格ベース）の用途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はLTVの改善が見込まれる不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

投資対象	比率
四大都市圏	75%以上

但し、各四大都市圏の投資割合（取得価格ベース）を75%以下とします。

(エ)規模

本投資法人が投資する底地及び土地建物の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準は、それぞれ下表のとおりとします。

<底地：1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準>

区分	取得価格
最低投資規模	1投資物件当たり3億円以上
最高投資規模	当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30%を上限とします。

<土地建物：1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準>

区分	取得価格
最低投資規模	1投資物件当たり5億円以上
最高投資規模	当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30%を上限とします。

但し、上記各表記載の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合には個別に当該投資物件の取得を行うことができますものとします。

- a. 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格の投資物件が一部含まれる場合
- b. 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
- c. 最低投資規模を下回るが、近隣の投資基準に合致する投資物件と一体として商業集積を形成する施設の場合
- d. 最低投資規模を下回るが、収益性の高い施設の場合
- e. 本投資法人の保有物件と社会経済的に一体として利用可能な隣接地等の投資物件を追加的に取得する場合

(オ)運用期間

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮し、総合的に判断します。但し、一定の場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります（後記「⑩売却方針」参照。）。

(カ)個別投資基準

本投資法人は、以下のとおり、商業施設、ホテル、住居及び物流施設という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき投資を行います。

投資基準（共通）

立地	用途、地域及び規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。底地を取得する場合には、これらを勘案するほか、エンドテナントの具体的な出店意向に適した立地か否かを特に重視します。
構造	主要部分(注1)が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。
耐震性	原則として、新耐震基準(注2)に基づく物件を投資対象とします。なお、底地を取得する場合には、当該土地上の建物については、本基準を適用しないものとします。個別のPML値(注3)は15%未満とします。なお、取得時において、1物件当たりのPML値が15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保することを検討した上で投資するものとします。なお、底地を取得する場合には、当該土地上の建物については、本基準を適用しないものとします。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含み、以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。）及びこれに関連する諸法令を遵守している物件又は取得までに遵守することが確定している物件を原則とします。但し、既存不適格物件(注4)については投資を行うことができますものとします。

環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管又は処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が80%以上の物件とします。但し、稼働率が80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。
テナント（注5）	テナントの属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資します。 具体的には、上記の勘案要素に関する以下の項目を中心に検討を行います。 ・反社会的勢力との関連の有無 ・業歴及び社会的信用度（同一業種で3年以上の業歴があることを目安とします。なお、3年以上の業歴がない場合、事業計画に関するヒアリングを行い、適切と判断される場合にのみ投資できるものとします。） ・上場の有無 ・企業規模（資本金、売上規模、従業員数） ・財務状況、資金繰りの現況等 ・直近決算の黒字・赤字 ・業種（忌避業種の該当性等を含む） ・賃貸借の目的と利用条件との整合性等 ・入居保証金の額等 ・特定のエンドテナントからの賃料収入集中度 特定のエンドテナントからの賃料収入が、本投資法人のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（6月末及び12月末の契約賃料をベースとします。）は、25%を上限とします。
権利関係	借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、①事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、②借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、③借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。 建物及び土地を取得する場合には、原則として、敷地を含め一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。 但し、以下の形態の物件についても以下の事項を検証した上、適切と判断する場合には、投資対象とすることができます。 <共有物件> ・管理運営（賃貸・改良行為等を含みます。以下同じです。）の自由度を確保するため、取得する共有持分割合が26%超であることを原則とします。その際、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。

	<区分所有建物及びその敷地> ・管理運営の自由度を確保するため、取得を検討している区分所有権に係る建物の延床面積が200坪以上であることを原則とします。その際、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <借地権付建物> ・原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づく借地権を対象とします。 ・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <境界確定が未了の物件> ・隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接地の所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界確認が未了であることに起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等について総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とします。 <用益権が設定されている物件及び越境物が存在する物件> ・第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。

(注1)「主要部分」とは、投資対象の延床面積合計において80%以上の延床面積を占めている部分をいいます。

(注2)「新耐震基準」とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正（昭和56年施行）後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。

(注3)「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、上記においては、「PML」とは想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。

(注4)「既存不適格物件」とは、建築基準法第3条第2項の規定により、建築物の一部又は全部につき建築基準法令の一部又は全部の規定の適用を受けない建築物をいいます。

(注5)底地物件取得の場合、原則として、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）が転貸している場合には、借地権者の属性、信用力、賃貸借条件等及びエンドテナントの業種、使用目的、入れ替えの可能性等を勘案いたします。

用途ごとの投資基準（個別）

a. 商業施設

(a) 投資基準

本投資法人は、商業施設の中でも暮らし密着型商業施設に重点投資を行います。本投資法人が投資対象の中心とする暮らし密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の、日常生

活圏に立地している5つのタイプに分類される商業施設をいいます。本投資法人は、テナント構成、立地、商圈等の要素から分類される下表記載の5つのタイプにおいて、SS（スペシャリティストア）については主に底地を、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）及びSM（スーパーマーケット）については底地及び土地建物の双方を、GMS（ゼネラルマーチャンダイズストア）市街地型及び駅近型については主に土地建物を、それぞれ取得する方針です。

暮らし密着型商業施設のタイプ	定義	商圈
SS（スペシャリティストア）	ホームセンター、衣料品店、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	周囲10Km程度
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	食品スーパー、ドラッグストア等を核のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設	周囲3～5 Km程度
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	周囲3 Km程度
GMS（ゼネラルマーチャンダイズストア）市街地型	食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に扱う総合スーパー	周囲3～5 Km程度
駅近型	駅に近接した場所（駅から500m程度）に立地し、食品スーパー、ドラッグストア等を中心のテナントとする商業施設	周囲3 Km程度

b. ホテル

(a) 投資基準

- i. 駅前、空港、ビジネス街、繁華街、観光地等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資します。
- ii. オペレーターの規模、実績、信用力及び運営状況を鑑みて、原則として賃料の100%の固定賃料又は90%以上の固定賃料部分と10%以下の変動賃料部分からなる賃料により、安定した収益を確保しつつ収益の成長性をも見込むことのできる物件に投資します。

(b) 投資対象

本投資法人は、日本エスコンが開発する以下の3つのタイプのホテルのうち、主に宿泊特化型ホテルに投資します。

タイプ	定義
宿泊特化型ホテル	主に都市に所在し、宿泊に特化したホテル
フルサービスホテル	主に都市に所在し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯設備を備えたホテル
リゾートホテル	行楽地や保養地に所在し、主に観光客を対象とするホテル

c. 住居

(a) 投資基準

立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定、設備等に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める物件に投資します。

(b) 投資地域

最寄駅又は最寄りのバス停から徒歩約10分以内に位置する物件に投資します。但し、良好な住環境を有し、近隣に暮らし密着型商業施設がある等の理由により生活利便性が高い地域と見込まれる場合はこれに限りません。

(c) 投資対象

本投資法人は、以下の3つのタイプの住居のうち、主にシングルタイプの住居とコンパクトタイプの住居に投資します。

タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積
シングル	単身世帯 30㎡未満
コンパクト	2人程度の世帯 30㎡以上60㎡未満
ファミリー	3人以上の世帯 60㎡以上

(注) 1戸当たりの専有面積に関して、30㎡未満、30㎡以上60㎡未満、60㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。

d. 物流施設

(a) 投資基準

立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定、設備等に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める物件に投資します。

(b) 投資地域

物流拠点としての優位性・競争力（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）を有する地域に立地する物件に投資します。

(c) 投資対象

本投資法人は、日本エスコンが開発する延床面積10,000㎡以上の物流施設に投資します。

e. 底地

底地は、底地上の建物の用途に応じて上記のa. からd. までの各基準に則り、投資を行います。

⑨ 財務方針

(ア) 財務方針

本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、具体的には、エクイティ・ファイナンス、デット・ファイナンス、LTV及びキャッシュ・マネジメントについて、以下を基本的な財務の方針としています。今後においては、資金調達手段の分散のため、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行についても市場環境を見極めた上で検討します。

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV（注１）、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。
デット・ファイナンス	資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス及び取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法（借入金・投資法人債）、長期比率、固定比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。
LTV	保守的な水準を維持することを基本とし、原則として50%を上限とします。
キャッシュ・マネジメント	保有するポートフォリオにおける資金需要を常にモニタリングし、的確に把握して、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。（注２）

（注１）「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の合計額の占める割合をいい、以下の計算式により算出されます。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高}) / \text{総資産額}$$

（注２）本投資法人が投資を行う底地ポートフォリオの特徴の一つとして、減価償却費がないことがあげられ、土地建物ポートフォリオに比べるとキャッシュが積まれないことが想定されますが、本投資法人が保有する土地建物ポートフォリオの減価償却費分積まれるキャッシュを的確に把握し、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行います。

（イ）利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、キャッシュ・マネジメントの一環として、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により適切と判断する場合、分配金額に一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。原則として利益超過分配は行わない方針ですが、突発的な事象により著しく分配可能金額が減少する場合において、利益を超えた金銭の分配を行う際には、資本的支出等を勘案し手元資金の水準に配慮した上で実施の可否を判断します。

⑩ 投資主価値の向上に資するガバナンス体制

本投資法人は、長期安定的な財務基盤の構築を目指すとともに、投資主価値の向上に資するガバナンス体制の構築を図ります。

(ア) 投資主利益の最大化を目指した運営体制

a. 当期純利益に連動させた運用報酬体系

本投資法人は、総資産に連動した資産運用報酬に加えて、税引前当期純利益に連動させた資産運用報酬を導入します。税引前当期純利益に連動させた報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社が、利益向上に向けた目標目線を合わせることが可能になると考えています。

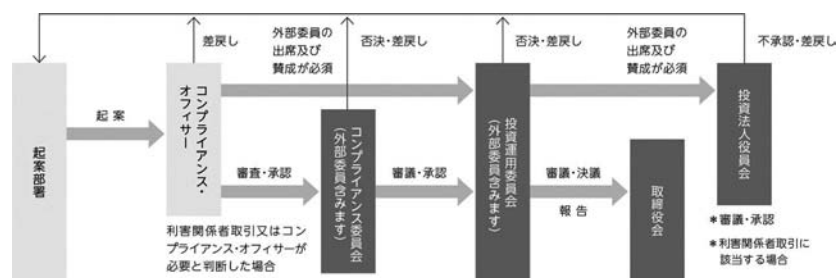
(注) 資産運用報酬の詳細については、後記「4 手数料等及び税金／(3) 管理報酬等／③ 本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

運用報酬Ⅰ	各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.45%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。
運用報酬Ⅱ	各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等 ^④ の計上前の税引前当期純利益をいいます。）に、3%を上限とする料率を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。但し、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等の計上前の税引前当期純利益が負の値の場合には、運用報酬Ⅱは零とします。

(注) 控除対象外消費税等とは、各営業期間において支払う消費税及び地方消費税のうち、消費税法に定める仕入税額控除の対象とならなかった部分（このうち費用に計上する部分）をいいます。

b. 本投資法人の物件取得時における審査・意思決定フロー

本投資法人は、投資主利益の最大化を追求することを経営目標に、物件取得、運用をはじめとした重要な意思決定においては、下記の複層的なプロセスによる運用を行っています。本資産運用会社においては、投資運用委員会の外部委員は不動産鑑定士が、コンプライアンス委員会の外部委員は弁護士が、それぞれ外部専門家の委員として取締役会により選任されています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。かかる体制も本投資法人の意思決定プロセスの公正性を高めるものと考えています。



(注) 物件取得時における審査・意思決定の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／(2) 運用体制」をご参照ください。

c. 日本エスコングループによる本投資法人へのセიმボート出資

一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社である日本エスコンに対して、9,189口を販売する予定です。また、日本エスコングループは、本投資法人の投資主であるNBNS投資事業有限責任組合に対し、その有限責任組合員として全出資額の50%を出資(注1)しており、同組合を通じて間接的に本投資法人の投資口を保有しています。

上記のとおり、一般募集において本投資口の販売がなされる場合、日本エスコングループは、本投資法人の上場後において、同組合を通じた間接保有分を含め、18,378口の投資口に相当する持分を保有し、かかる保有比率(以下「セიმボート出資割合」といいます。)は、上場後の発行済投資口総数の約7.75%程度(注2)となる見込みです。

日本エスコンが本投資法人に出資して本投資口を保有すること(以下「セिमボート出資」といいます。)、そしてかかるセिमボート出資を通じて、本投資法人の投資主の利益と日本エスコンの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

日本エスコングループによる
本投資法人への出資

▶ 本投資法人の発行済投資口数の約**7.75%**(18,378口)を保有する予定

- (注1) 日本エスコンは、NBNS投資事業有限責任組合の有限責任組合員として、その出資総額2,060百万円のうち、日本エスコンにて930百万円、日本エスコンの完全子会社である株式会社エスコンリビングサービスにて100百万円を出資しており、日本エスコングループの同組合に対する出資比率は、本書の日付現在において合計で50%となっています。
- (注2) 上記のセिमボート出資割合は、日本エスコンに販売される本投資口の口数全てにつき日本エスコンが申込みを行った場合を前提としています。また、上記のNBNS投資事業有限責任組合を通じた日本エスコンのセिमボート出資割合は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシュエオプションが1口も行使されなかった場合を前提として算出した、上場時点における日本エスコングループのセिमボート出資割合の見込み値を記載したものです。そのため、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシュエオプションの全部又は一部が行使された場合には、当該セिमボート出資割合は、その限度において、上記の記載よりも低下することとなります。
- (注3) NBNS投資事業有限責任組合は、本投資法人の上場以前の時点における投資家の集団投資スキーム(集団投資の仕組み)として創設されたものであり、本投資法人の上場の日以降、その組合員の決議をもって解散されることがあります。かかる解散がなされた場合、当該組合の保有財産である本投資口は、解散時の組合員に対し、その持分に応じて残余財産として分配されることとなります。なお、かかる残余財産の分配がなされた場合、日本エスコングループが本書の日付現在において同組合を通じて間接的に保有する本投資口と同数の本投資口の分配を受けるとの保証はありません。そのため、上記の保有比率は変動する可能性があります。

⑪ デューディリジェンス基準

本資産運用会社は、不動産関連資産への投資にあたっては、投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に経済的調査、物理的調査及び法的調査（以下併せて「デューディリジェンス」といいます。）を行います。デューディリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象となる不動産関連資産によってその重要性が異なることから、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の項目について調査を行うこともあります。

a. 調査（デューディリジェンス）の実施

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

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

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

b. 専門性、客観性及び透明性の確保

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

- ・鑑定評価（価格調査）
- ・建物調査

- ・地震PML調査
- ・環境調査
- ・テナントの事業及び財務
- ・法的調査

c. 底地物件取得における調査（デューディリジェンス）の実施

本投資法人は、底地物件を取得するに際しても、前記「a. 調査（デューディリジェンス）の実施」に掲載された表中の土地の記載項目を中心にそのテナント（借地権者）に関し、経済的調査、物理的調査及び法的調査を行います。具体的には、以下の事項について精査を行い、当該底地を取得するかを総合的に判断します（注）。

- ・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等）
- ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等
- ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその承継の有無
- ・過去の稼働率、賃料推移
- ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合

（注）底地物件取得におけるデューディリジェンスの実施は、原則として、エンドテナントではなく、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）を対象とします。

⑫ フォワード・コミットメント等に関する方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（注）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、あらかじめ慎重に検討し対応するものとします。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法に関する所定の基準を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。

⑬ 運営方針

（ア）運営方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を維持し成長させるために、賃料収入の維持向上、管理費用の合理化、更新工事の効果的な活用等の施策を行うものとします。

a. 賃料収入の維持・向上

既存テナント（注）との関係構築施策（定期的訪問、顧客満足度調査等）を積極的に図るとともに、PM会社と定期的な情報交換を図ることで、テナント（注）の動向及びニーズ（施設のハード面・ソフト面での顧客不満要因、潜在ニーズ等）を把握し、適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナント（注）の満足度向上と信頼関係の構築・強化を図ります。これにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を目指します。なお、テナント（注）への定期的訪問（年1回程度）に際し、信用状況の確認のため、施設の利用状況、売上の状況等につきヒアリングを行います。

また、新規テナントリーシングにおいては、日本エスコングループのネットワークを最大限活用するとともに、新規テナントリーシングを担当するPM会社及び主要仲介会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めます。

b. 管理費用の合理化

本投資法人は、テナント（注）満足度や物件競争力を維持・向上しつつ、合理化・効率化を図るため、個別物件の運営管理計画を策定します。運営管理を行うに当たっても、日本エスコングループのノウハウを最大限活用して効率的な管理を行います。

c. 修繕工事、更新工事の効果的活用

本投資法人は、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図るため、必要な修繕工事及び更新工事を、費用対効果を意識して適宜実施することで、中長期的な収益安定を図ります。

また、テナント（注）からの要望、テナント（注）の満足度向上及び新規テナント（注）の誘致のため、修繕工事、戦略的な更新工事を行うことがあります。

(イ) PM会社の選定・評価

本投資法人は、個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針を当該個別物件のPM会社と共有し、テナント（注）の満足度向上による収入の維持改善と経費の削減を目指すものとします。

- ・既存テナント（注）との信頼関係強化に努め、契約の継続と賃料水準の維持改善に努めること。
- ・新規テナントリーシングにおいては、市場動向の把握に基づくテナント営業を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めること。
- ・管理費用や工事費用の支出に当たっては、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い、利益の最大化に努めること。

なお、上記の方針を踏まえ、以下の事由を十分に斟酌し、プロパティ・マネジメント業務に関しては、原則としてエスコンプロパティに委託するものとします。PM会社の選定・評価に際しては、本資産運用会社の定める外部委託・評価基準に基づいて行うものとし、エスコンプロパティに委託する際は、当該業務委託が利益相反取引に該当することに十分に留意するものとします。

- ・エスコンプロパティがプロパティ・マネジメント業務を行っており、既に既存テナント（注）との信頼関係を構築しており、既存テナント（注）との信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも活用できるとの相当の蓋然性が認められること。
- ・リーシングにおいて、新規テナント営業並びに賃料発生期間及び賃料水準の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること。
- ・管理費用や工事費用の支出に当たって、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い利益の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること。

本投資法人は、エスコンプロパティ以外のPM会社に業務委託を行う場合には、以下の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。但し、本投資法人が物件を取得する際に、売主等から既存のPM会社へ委託することを当該物件の売買条件とされた場合には、この限りではないものとします。

- ・業歴、社会的属性、財務体質及び組織体制
- ・物件所在地域の不動産市場に関する知識及び経験
- ・物件に関する精通度合い及びテナント（注）との関係
- ・新規テナント（注）の募集能力
- ・物件に関するレポーティング能力

(注) 底地の場合、テナントとはエンドテナントではなく、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）を対象とします。

⑭ 付保方針

(ア) 損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について、資産特性に応じて適正な火災保険及び賠償責任保険を付保するものとします。

(イ) 地震保険

地震保険の付保については、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に与える影響を勘案して判断します。個別物件のPMLが15%を超える物件については、災害による損失影響と地震保険料負担を総合的に比較考慮の上、地震保険の付保を検討します。

⑮ 売却方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を長期にわたり保有して安定的な収益を確保することを原則とし、短期的にこれらを売却しないものとします。但し、個別物件の評価を実施し、物件の所在エリアの賃貸市場や売買市場の動向、物件の中長期収支見込み、建物劣化等による費用の増大、資産価値の中長期的見通し、投資法人全体の損益やポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資すると判断される場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討するものとします。

また、本投資法人は、原則として、個別物件の稼働率が80%を下回った場合若しくは80%を下回ることが予想される場合、NOIが前年比80%を下回った場合、資本的支出・修繕額が取得時に想定していた額を3年以内に大きく上回る可能性が十分に高いと判断される場合、一定の事由によりレピュテーション等が著しく悪くなると判断される場合には個別物件の売却を検討するものとします。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

(ア) 本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。）のうち不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

(イ) 本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。（以下、a. からc. までは総称して「不動産関連資産」といいます。）

a. 不動産

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

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

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

(iv) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(v) 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa.又はb.（i）ないし（iv）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。以下同じです。）

(vi) 信託財産を主としてb.（v）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

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

(ii) 投資信託の受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iii) 投資法人の投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

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

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

a. その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）

(i) 預金

(ii) コールローン

(iii) 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

(iv) 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

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

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

- (vii) 社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- (viii) 譲渡性預金証書
- (ix) 貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- (x) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- (x i) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
- (x ii) 株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- (x iii) 信託財産を主としてa. (i) ないし (x ii) に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (x iv) 有価証券（投信法に定めるものをいい、前記（イ）b. 若しくはc. 又は本a. (i) ないし (x iii) に該当するものを除きます。以下同じです。）

b. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

c. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

（エ）本投資法人は、不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- d. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
- f. 民法上の組合の出資持分（但し、前記（ウ）a. (x iv) の有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
- h. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- i. 地役権
- j. その他不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

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

（カ）金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして前記（イ）から（オ）を適用するものとします。

② 投資基準及び地域別等による投資割合

前記「（1）投資方針／⑧ 投資方針」をご参照ください。

③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

(ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在までに3物件の取得済資産を取得しており、また、一般募集の対象となる本投資口の発行による手取金及び借入金により22物件の取得予定資産を取得することを予定しています。取得済資産及び取得予定資産（取得済資産及び取得予定資産を併せて以下「本上場時取得資産」と総称します。）の概要は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、株式会社日本エスコン（以下「売主」ということがあります。）が現信託受益者である取得予定資産は2018年12月25日付で、その他の各取得予定資産に係る信託受益者（以下「売主」ということがあります。）との間で、2018年12月20日付で、信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結しています。

a. 本上場時取得資産の概要

本上場時取得資産に係る物件名称、所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積、建築時期及びテナント数は以下のとおりです。

区別	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	建築時期 (注5)	テナント 数 (件) (注6)
取得済資産	KT-1	tonarie南千里 (注7)	大阪府 吹田市	13,980.17	①10,176.22 ②6,649.80	7,535.16	7,535.16	①2004年 11月19日 ②2004年 10月7日	45
	KS-1	ラ・ムー北津守店 (底地)	大阪府 大阪市	11,677.03	—	11,677.03	11,677.03	—	1
	OS-1	ケーズデンキ倉敷店 (底地)	岡山県 倉敷市	11,433.38	—	11,433.38	11,433.38	—	1
取得予定資産	ST-1	あすみが丘ブラン ニューモール (注8)	千葉県 千葉市	41,288.47㎡ (底地) 1,200.03㎡ を含む)	33,809.94	22,421.69 (建物) 1,200.03 (底地)	21,718.16 (建物) 1,200.03 (底地)	2000年 9月22日	25(建物) 1(底地)
	ST-2	西白井駅前プラザ (注9)	千葉県 白井市	2,015.04	①239.58 ②778.96	①240.06 ②729.66	①240.06 ②729.66	①2000年 4月11日 ②2000年 4月11日	4
	SS-1	ケーズデンキ おゆみ野店(底地)	千葉県 千葉市	23,379.50	—	23,379.50	23,379.50	—	1
	SS-2	ニトリ土浦店 (底地)	茨城県 土浦市	10,312.00	—	10,312.00	10,312.00	—	1
	SS-3	ニトリ今市店 (底地)	栃木県 日光市	10,236.00	—	10,236.00	10,236.00	—	1
	KT-2	tonarie清和台 (注10)	兵庫県 川西市	12,405.42	①11,840.41 ②389.90	①8,416.82 ②389.78	①8,051.23 ②389.78	①2007年 11月6日 ②1977年 10月27日	31
	KS-2	ケーズデンキ 西神戸店(底地)	兵庫県 神戸市	9,787.68	—	9,787.68	9,787.68	—	1
	KS-3	山陽マルナカ水谷店 (底地)	兵庫県 神戸市	9,610.80	—	9,610.80	9,610.80	—	1
	KS-4	TSUTAYA堺南店 (底地)	大阪府 堺市	4,406.04	—	4,406.04	4,406.04	—	1
	TT-1	パレマルシェ西春 (注11)	愛知県 北名古屋 市	11,474.85	47,179.93	①23,136.27 ②3,297.28	①23,136.27 ②3,027.24	1994年 9月27日	52

区別	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	建築時期 (注5)	テナント 数 (件) (注6)
取得 予定 資産	TS-1	マックスバリュ桔梗 が丘東店 (底地)	三重県 名張市	9,025.86	—	9,025.88	9,025.88	—	1
	FS-1	ミスターマックス 春日 (底地)	福岡県 春日市	38,113.27	—	38,113.27	38,113.27	—	1
	FS-2	ユニクロ春日 (底地)	福岡県 春日市	5,426.59	—	5,426.59	5,426.59	—	1
	FS-3	Avail.しまむら春日 (底地)	福岡県 春日市	8,752.57	—	8,752.57	8,752.57	—	1
	FS-4	au-SoftBank春日 (底地)	福岡県 春日市	1,200.84	—	1,200.84	1,200.84	—	1
	FS-5	くら寿司春日 (底地)	福岡県 春日市	2,257.85	—	2,257.85	2,257.85	—	1
	FS-6	ドコモショップ春日 (底地)	福岡県 春日市	1,358.76	—	1,358.76	1,358.76	—	1
	FS-7	こんぴら丸春日 (底地)	福岡県 春日市	1,983.48	—	1,983.48	1,983.48	—	1
	FS-8	ワンカルビ春日 (底地)	福岡県 春日市	1,983.48	—	1,983.48	1,983.48	—	1
	FS-9	資さん春日 (底地)	福岡県 春日市	3,125.08	—	3,126.16	3,126.16	—	1
	FS-10	ナフコ春日 (底地)	福岡県 春日市	33,928.37	—	33,928.37	33,928.37	—	1
	FS-11	ケーブデンキ春日 (底地)	福岡県 春日市	16,961.48	—	16,961.48	16,961.48	—	1
ポートフォリオ合計				296,124.01	111,064.74	282,327.91	280,988.75	—	178

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の本上場時取得資産を、その所在する地域ごとに分類し、その上で底地又は土地建物かにより符号及び番号を付したものです。例えば、「SS」は「首都圏」に所在する底地物件、「KS」は「近畿圏」に所在する底地物件、「TS」は「中京圏」に所在する底地物件、「FS」は「福岡圏」に所在する底地物件、「OS」はその他地域に所在する底地物件、「ST」は「首都圏」に所在する土地建物、「KT」は「近畿圏」に所在する土地建物、「TT」は「中京圏」に所在する土地建物を表しています。各地域の詳細については、前記「(1) 投資方針/① 基本方針/(ア) 本投資法人の基本理念」をご参照ください。

(注2) 「土地面積」及び「延床面積」には、本上場時取得資産のうち各建物（本上場時取得資産が底地の場合には、当該底地）に係る登記簿上の表示に基づき、記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と付属建物の延床面積の合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」には、2018年6月30日現在における本上場時取得資産のうち各建物（本上場時取得資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約、プロパティマネジメント会社作成の報告書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」には、2018年6月30日現在における本上場時取得資産のうち各建物（本上場時取得資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、本上場時取得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は、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「建築時期」には、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、各建物毎の建築時期を記載しています。

(注6) 「テナント数」には、2018年6月30日現在における本上場時取得資産のうち各建物（本上場時取得資産が底地の場合には、当該底地）に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、本上場時取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該賃貸借契約がマスターリース契約である場合、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注7) 「tonarie南千里」は商業棟及び駐車場棟の2棟で構成されており、商業棟を①、駐車場棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

(注8) 「あすみが丘プランニューモール」の敷地内の一部に事業用定期借地権が設定されています。建築時期はあすみが丘プランニューモールの建物の表示となります。

(注9) 「西白井駅前プラザ」はA棟及びB棟の2棟で構成されており、A棟を①、B棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

(注10) 「tonarie清和台」は商業棟及び銀行棟の2棟で構成されており、商業棟を①、銀行棟を②として、それぞれの概要を記載しています。「tonarie清和台」については、本書の日付現在の受益者である合同会社スターライトブリッジ2（以下「本合同会社」といいます。）及び同社からの譲渡先である日本エスコン並びに本投資法人との間の三者間覚書を本書の日付現在において締結済みであり、かかる三者間覚書において、「tonarie清和台」に係る信託受益権は2019年1月31日に本合同会社から日本エスコンに譲渡された後、2019年2月13日において、同受益権は日本エスコンから本投資法人に譲渡されることが合意されています。なお、本合同会社から日本エスコンへの譲渡価格は、日本エスコンから本投資法人への譲渡価格と同額です。

(注11) 「パレマルシェ西春」は商業棟及び住宅棟の2棟で構成されており、商業棟を①、住宅棟を②として、それぞれの概要を記載しています。

ｂ．本上場時取得資産の一覧

本上場時取得資産に係る物件タイプ、物件名称、所在地、取得（予定）年月日、取得（予定）価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、年間賃料、稼働率及び投資比率は以下のとおりです。

区別	物件 番号	物件 タイプ (注１)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注２)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注３)	年間 賃料 (百万円) (注４)	稼働率 (%) (注５)	投資比率 (%) (注６)
取得済資産	KT-１	商業	tonarie南千里	大阪府 吹田市	2017年 12月１日	7,200	7,620	5.1	358	100.0	17.3
	KS-１	商業	ラ・ムー北津 守店（底地）	大阪府 大阪市	2017年 12月１日	1,270	1,440	4.9	76	100.0	3.1
	OS-１	商業	ケーズデンキ 倉敷店 （底地）	岡山県 倉敷市	2017年 12月１日	2,121	2,420	5.0	(注７)	100.0	5.1
取得予定資産	ST-１	商業	あすみが丘 ブランニュー モール	千葉県 千葉市	2019年 2月13日	3,200	3,250	5.5 (底地 含む)	311	96.9	7.7
			あすみが丘 （底地）				149		(注７)	100.0	
	ST-２	商業	西白井駅前 プラザ	千葉県 白井市	2019年 2月13日	451	460	5.8	33	100.0	1.1
	SS-１	商業	ケーズデンキ おゆみ野店 （底地）	千葉県 千葉市	2019年 2月13日	2,710	2,780	4.7	141	100.0	6.5
	SS-２	商業	ニトリ土浦店 （底地）	茨城県 土浦市	2019年 2月13日	999	1,050	5.3	(注７)	100.0	2.4
	SS-３	商業	ニトリ今市店 （底地）	栃木県 日光市	2019年 2月13日	363	389	5.8	(注７)	100.0	0.9
	KT-２	商業	tonarie清和台	兵庫県 川西市	2019年 2月13日	3,290	3,390	5.8	273	95.8	7.9
	KS-２	商業	ケーズデンキ 西神戸店 （底地）	兵庫県 神戸市	2019年 2月13日	2,133	2,410	5.3	124	100.0	5.1
	KS-３	商業	山陽マルナカ 水谷店 （底地）	兵庫県 神戸市	2019年 2月13日	1,430	1,510	4.4	(注７)	100.0	3.4
	KS-４	商業	TSUTAYA堺南店 （底地）	大阪府 堺市	2019年 2月13日	946	989	4.0	43	100.0	2.3
	TT-１	商業	パレマルシェ 西春	愛知県 北名古屋 市	2019年 2月13日	4,610	4,670	5.8	333	98.9	11.1
	TS-１	商業	マックスバリュ 桔梗が丘東店 （底地）	三重県 名張市	2019年 2月13日	477	521	6.0	(注７)	100.0	1.1
	FS-１	商業	ミスター マックス春日 （底地）	福岡県 春日市	2019年 2月13日	3,387	3,770	4.4	168	100.0	8.1

区別	物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	年間 賃料 (百万円) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
取得 予定 資産	FS-2	商業	ユニクロ春日 (底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	595	635	4.1	27	100.0	1.4
	FS-3	商業	Avail.しまむら 春日(底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	863	1,050	4.8	47	100.0	2.1
	FS-4	商業	au-SoftBank 春日(底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	143	157	4.7	7	100.0	0.3
	FS-5	商業	くら寿司春日 (底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	261	295	4.8	14	100.0	0.6
	FS-6	商業	ドコモショップ 春日(底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	160	177	4.7	8	100.0	0.4
	FS-7	商業	こんびら丸 春日(底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	236	259	4.8	12	100.0	0.6
	FS-8	商業	ワンカルビ 春日(底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	236	260	4.8	12	100.0	0.6
	FS-9	商業	資さん春日 (底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	401	413	4.5	20	100.0	1.0
	FS-10	商業	ナフコ春日 (底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	2,631	3,240	4.5	(注7)	100.0	6.3
	FS-11	商業	ケーズデンキ 春日(底地)	福岡県 春日市	2019年 2月13日	1,487	1,760	4.4	74	100.0	3.6
	ポートフォリオ合計／平均					41,607	45,064	5.1	2,526	99.5	100.0

(注1) 「物件タイプ」には、商業、ホテル、住居、物流、その他を記載しています。

(注2) 「取得（予定）価格」には、本上場時取得資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得（予定）価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 「鑑定NOI利回り」には、2018年6月30日現在における不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載したものです。

(注4) 「年間賃料」には、2018年6月30日現在における各本上場時取得資産のうち不動産鑑定評価書に記載された1期目の賃料（共益費を含みます。）（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「稼働率」には、2018年6月30日現在における各本上場時取得資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、稼働率の合計/平均欄には、平均稼働率を記載しており、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「投資比率」には、本上場時取得資産に係る取得（予定）価格の合計に対して本上場時取得資産に係る取得（予定）価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注7) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

c. 本上場時取得資産に係る権利関係の従前の経緯

本上場時取得資産の前信託受益者（前所有者）又は現信託受益者は、以下のとおりです。

区別	物件番号	物件名称	前信託受益者（前所有者）	現信託受益者（注1）
取得済資産	KT-1	tonarie南千里	株式会社日本エスコン	エスコンジャパンリート投資法人
	KS-1	ラ・ムー北津守店（底地）	株式会社日本エスコン	エスコンジャパンリート投資法人
	OS-1	ケーズデンキ倉敷店（底地）	株式会社日本エスコン	エスコンジャパンリート投資法人
取得予定資産	ST-1	あすみが丘 プランニューモール	あすみが丘プロパティ 特定目的会社	株式会社日本エスコン
	ST-2	西白井駅前プラザ	新日鉄興和不動産株式会社	株式会社日本エスコン
	SS-1	ケーズデンキ おゆみ野店（底地）	いちご地所株式会社	株式会社日本エスコン
	SS-2	ニトリ土浦店（底地）	首都圏リース株式会社	新日鉄興和不動産株式会社
	SS-3	ニトリ今市店（底地）	首都圏リース株式会社	新日鉄興和不動産株式会社
	KT-2	tonarie清和台	株式会社日本エスコン	合同会社スターライトブリッジ2 ／株式会社日本エスコン（注2）
	KS-2	ケーズデンキ 西神戸店（底地）	株式会社日本エスコン	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
	KS-3	山陽マルナカ水谷店（底地）	タイセイアクト株式会社	株式会社日本エスコン
	KS-4	TSUTAYA堺南店（底地）	関井工業株式会社	株式会社日本エスコン
	TT-1	パレマルシェ西春	株式会社近藤紡績所	株式会社日本エスコン
	TS-1	マックスパリュ 桔梗が丘東店（底地）	株式会社日本エスコン	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
	FS-1	ミスターマックス春日（底地）	株式会社イー・ステート	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
	FS-2	ユニクロ春日（底地）	首都圏リース株式会社	あおみ建設株式会社
	FS-3	Avail. しまむら春日（底地）	株式会社イー・ステート	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
	FS-4	au-SoftBank春日（底地）	首都圏リース株式会社	あおみ建設株式会社
	FS-5	くら寿司春日（底地）	首都圏リース株式会社	あおみ建設株式会社
	FS-6	ドコモショップ春日（底地）	首都圏リース株式会社	あおみ建設株式会社
	FS-7	こんびら丸春日（底地）	首都圏リース株式会社	あおみ建設株式会社
	FS-8	ワンカルビ春日（底地）	首都圏リース株式会社	あおみ建設株式会社
	FS-9	資さん春日（底地）	株式会社イー・ステート	株式会社日本エスコン
	FS-10	ナフコ春日（底地）	株式会社イー・ステート	三井住友ファイナンス&リース 株式会社
	FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社イー・ステート	三井住友ファイナンス&リース 株式会社

（注1）上記の各現信託受益者のうち、株式会社日本エスコンは、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「第三部 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／（4）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

（注2）「tonarie清和台」については、本書の日付現在の受益者である合同会社スターライトブリッジ2（以下「本合同会社」といいます。）及び同社からの譲渡先である日本エスコン並びに本投資法人との間の三者間覚書を本書の日付現在において締結済みであり、かかる三者間覚書において、「tonarie清和台」に係る信託受益権は2019年1月31日に本合同会社から日本エスコンに譲渡された後、2019年2月13日において、同受益権は日本エスコンから本投資法人に譲渡されることが合意されています。なお、本合同会社から日本エスコンへの譲渡価格は、日本エスコンから本投資法人への譲渡価格と同額です。

d. 本上場時取得資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関

本上場時取得資産に係る物件名称、設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、本投資法人が取得し又は取得を予定する底地物件に係る信託受益権の信託財産には、底地上に存在する建物等設備が含まれていないため、底地物件に係る本上場時取得資産は、下表に記載していません。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
KT-1	tonarie南千里	(商業棟) 前田建設工業株式会社 (駐車場棟) 総合パーキング建設株式会社	前田建設工業株式会社	(商業棟) 前田建設工業株式会社 (駐車場棟) 総合パーキング建設株式会社	日本ERI株式会社	(注1)
ST-1	あすみが丘 プランニューモール	株式会社 東急設計 コンサルタント	株式会社東急設計 コンサルタント	東急建設株式会社	千葉市	(注1)
ST-2	西白井駅前プラザ	株式会社 地崎工業	株式会社 地崎工業	株式会社 地崎工業	千葉県	(注1)
KT-2	tonarie清和台	(商業棟) ヤシロ建設株式会社 (銀行棟) 株式会社 竹中工務店	(商業棟) ヤシロ建設株式会社 (銀行棟) 株式会社 竹中工務店	(商業棟) ヤシロ建設株式会社 (銀行棟) 株式会社 竹中工務店	(商業棟) 日本ERI株式会社 (銀行棟) 建築物：兵庫県 工作物：川西市	(注1)
TT-1	パレマルシェ西春	株式会社中部都市 整備センター級 建築士事務所	株式会社 日建設計	株式会社大林組 名古屋支店	愛知県	(注1)

(注1) 構造計算適合性判定制度の導入前に建築確認申請が行われているため、構造計算確認機関は存在しません。

(注2) 上表記載の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算確認機関の社名は、過去に社名変更がなされた場合であっても、建物の竣工当時又は構造計算書等確認業務実施当時の名称等を記載しています。

e. 本上場時取得資産に関する地震リスク分析報告書及び建物状況調査報告書の概要

本上場時取得資産について、本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク分析報告書）及び株式会社東京建築検査機構、日本管財株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業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。

区別	物件 番号	物件名称	地震リスク分析報告書			建物状況調査報告書		
			PML値（予想最大損失率）		調査業者	長期修繕費 （注1）		調査業者 （注2）
			（%）	調査時点		（千円）	調査時点	
取得済資産	KT-1	tonarie南千里	6.8	2017年 5月	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	（商業棟） 2,480 （駐車場棟） 267	2017年 5月	株式会社東京 建築検査機構
	KS-1	ラ・ムー北津守店 （底地）	-	-	-	-	-	-
	OS-1	ケーズデンキ倉敷店 （底地）	-	-	-	-	-	-
取得 予 定 資 産	ST-1	あすみが丘 プランニューモール	2.2	2017年 5月	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	13,031	2018年 6月	株式会社東京 建築検査機構
	ST-2	西白井駅前プラザ	5.8	2017年 5月	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	668	2018年 6月	日本管財株式 会社
	SS-1	ケーズデンキ おゆみ野店（底地）	-	-	-	-	-	-
	SS-2	ニトリ土浦店（底地）	-	-	-	-	-	-
	SS-3	ニトリ今市店（底地）	-	-	-	-	-	-
	KT-2	tonarie清和台	（商業棟） 4.6 （銀行棟） 8.6	2017年 5月	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	（商業棟） 5,098 （銀行棟） 683	2018年 6月	株式会社東京 建築検査機構
	KS-2	ケーズデンキ 西神戸店（底地）	-	-	-	-	-	-
	KS-3	山陽マルナカ水谷店 （底地）	-	-	-	-	-	-
	KS-4	TSUTAYA堺南店（底地）	-	-	-	-	-	-
	TT-1	パレマルシェ西春	9.1	2017年 5月	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	23,697	2018年 6月	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社
	TS-1	マックスバリュ 桔梗が丘東店（底地）	-	-	-	-	-	-
	FS-1～ FS-11	福岡春日プロジェクト （底地）	-	-	-	-	-	-
		ポートフォリオPML値 （注3）／合計		3.4%	-	-	45,670	-

(注1) 「長期修繕費」には、調査時点から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。

(注2) 底地に関する調査業者は、土壌調査のみ実施しています。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2018年8月付「5物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

f. 鑑定評価等の概要

本上場時取得資産について、本資産運用会社が、株式会社谷澤総合鑑定所、JLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、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、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。

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
取得済資産	KT-1	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,620	7,710	7,710	4.5	7,580	4.6	4.7
	KS-1	ラ・ムー北津守店(底地)	JLL森井鑑定株式会社	1,440	-	-	-	1,440	4.4	-
	OS-1	ケーズデンキ倉敷店(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2,420	-	-	-	2,420	4.4	-
取得予定資産	ST-1	あすみが丘 ブランニューモール	株式会社谷澤総合鑑定所	3,250	3,190	3,200	4.9	3,270	5.0	5.1
		あすみが丘(底地)		149	-	-	-	149	4.3	-
	ST-2	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	460	339	464	5.4	458	5.2	5.6
	SS-1	ケーズデンキ おゆみ野店(底地)	JLL森井鑑定株式会社	2,780	-	-	-	2,780	4.8	-
	SS-2	ニトリ土浦店(底地)	JLL森井鑑定株式会社	1,050	-	-	-	1,050	5.4	-
	SS-3	ニトリ今市店(底地)	JLL森井鑑定株式会社	389	-	-	-	389	5.7	-
	KT-2	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,390	2,800	3,450	5.4	3,360	5.2	5.6
	KS-2	ケーズデンキ 西神戸店(底地)	JLL森井鑑定株式会社	2,410	-	-	-	2,410	4.7	-
	KS-3	山陽マルナカ水谷店(底地)	大和不動産鑑定株式会社	1,510	-	-	-	1,510	4.2	-
	KS-4	TSUTAYA堺南店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	989	-	-	-	989	4.4	-
	TT-1	パレマルシェ西春	大和不動産鑑定株式会社	4,670	6,170	4,710	5.2	4,650	5.0	5.4
	TS-1	マックスバリュ 桔梗が丘東店(底地)	JLL森井鑑定株式会社	521	-	-	-	521	5.7	-
	FS-1	ミスターマックス 春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	3,770	-	-	-	3,770	4.6	-
	FS-2	ユニクロ春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	635	-	-	-	635	4.7	-
	FS-3	Avail. しまむら春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	-	-	-	1,050	4.6	-
	FS-4	au-SoftBank春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	157	-	-	-	157	4.7	-
	FS-5	くら寿司春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	295	-	-	-	295	4.7	-
	FS-6	ドコモショップ春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	177	-	-	-	177	4.7	-
	FS-7	こんびら丸春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	259	-	-	-	259	4.7	-

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
取得予定資産	FS-8	ワンカルビ春日 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	260	-	-	-	260	4.7	-
	FS-9	資さん春日 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	413	-	-	-	413	4.7	-
	FS-10	ナフコ春日(底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	3,240	-	-	-	3,240	4.6	-
	FS-11	ケーズデンキ春日 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,760	-	-	-	1,760	4.6	-
	ポートフォリオ合計			45,064	20,209	19,534	-	44,992	-	-

(注) 取得予定資産に係る鑑定評価の価格時点は、2018年8月1日ですが、取得済資産であるKT-1、KS-1、OS-1の価格時点は2018年4月30日です。価格の合計は、鑑定評価書の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、価格の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

g. 主要な不動産等に関する情報

本上場時取得資産のうち、2018年6月30日現在において、主要な不動産等（当該物件総賃料収入が取得予定資産取得後における本上場時取得資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産(注1)をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数 (件)	総賃料収入 (百万円) (注2)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
ST-1	あすみが丘 プランニューモール	25(建物) 1(底地)	314(建物) - (底地) (注3)	21,718.16(建物) 1,200.03(底地)	22,421.69(建物) 1,200.03(底地)	96.9(建物) 100.0(底地)
KT-2	tonarie清和台	31	266	8,441.01	8,806.60	95.8
KT-1	tonarie南千里	45	358	7,535.16	7,535.16	100.0

(注1) 2018年6月30日現在において、有効な条件のもとに本書で想定する時期に、本上場時取得資産を取得したと仮定した場合における本上場時取得資産全体の総賃料収入をもとに算定しています。

(注2) 「総賃料収入」には、2018年6月30日現在における、本上場時取得資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額固定賃料（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。

(注3) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

h. 主要なテナントに関する情報

本上場時取得資産に関する、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後における本上場時取得資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（注1）（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	面積比率 (%) (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	賃料比率 (%) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円)	契約 満了日 (注6)	契約更改の 方法等
株式会社 ミスター マックス・ ホール ディングス	ディスカ ウント ストア	ミスター マックス 春日 (底地)	38,113.27	13.6	168	7.0	84	(注7)	(注7)
株式会社 ナフコ	ホーム センター	ナフコ 春日 (底地)	33,928.37	12.1	(注7)	(注7)	(注7)	2030年 12月31日	(注7)
合計			72,041.64	25.6	(注7)	(注7)	(注7)	-	-

(注1) 2018年6月30日現在において有効な条件のもとに本書で想定する時期に本上場時取得資産を取得したと仮定した場合における本上場時取得資産全体の総賃貸面積をもとに算定しています。

(注2) 「賃貸面積」には、当該主要テナントの2018年6月30日現在における取得予定資産である底地に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。

(注3) 「面積比率」には、当該主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「年間賃料」には、2018年6月30日現在における、本上場時取得資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額固定賃料を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。

(注5) 「賃料比率」には、当該主要テナントの年間賃料のポートフォリオ全体の総年間賃料（共益費を含みます。）に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「契約満了日」には、当該主要テナントの2018年6月30日現在における本上場時取得資産である底地に係る各賃貸借契約に表示された日付を記載しています。

(注7) 賃借人から同意が得られないため、非開示としています。

i. 本上場時取得資産に係る担保の状況

本上場時取得資産の全物件において、借入全金融機関の同順位の担保権が設定される予定です。その詳細については、後記「5 運用状況／（2）投資資産／④借入れの予定／（注6）」をご参照ください。

j. ポートフォリオの概況

本投資法人が取得予定資産を取得した時点における、本投資法人の本上場時取得資産全体の概要は、以下のとおりです。

(イ) 分類別

タイプ(注1)	物件数 (件)	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
暮らし密着型商業施設 (注4)			
SS (スペシャリティストア) 「ケースデンキ倉敷店 (底地)」、「ケースデンキおゆみ野店 (底地)」、 「ニトリ土浦店 (底地)」、「ニトリ今市店 (底地)」、 「ケースデンキ西神戸店 (底地)」、「TSUTAYA堺南店 (底地)」、 「ミスターマックス春日 (底地)」、「ユニクロ春日 (底地)」、 「Avail.しまむら春日 (底地)」、「au-SoftBank春日 (底地)」、 「くら寿司春日 (底地)」、「ドコモショップ春日 (底地)」、 「こんびら丸春日 (底地)」、「ワンカルピ春日 (底地)」、 「資さん春日 (底地)」、「ナフコ春日 (底地)」、 「ケースデンキ春日 (底地)」	17	19,677	47.3
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター) 「tonarie南千里」、「あすみが丘ブランニューモール(一部底地含む)」、 「tonarie清和台」	3	13,690	32.9
SM (スーパーマーケット) 「ラ・ムー北津守店 (底地)」、「山陽マルナカ水谷店 (底地)」、 「マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地)」	3	3,177	7.6
GMS (ゼネラルマーチャンダイズストア) 市街地型	—	—	—
駅近型 「西白井駅前ブラザ」、「パレマルシェ西春」	2	5,061	12.2
合計	25	41,607	100.0

(注1) 「タイプ」の詳細については、前記「(1) 投資方針／⑧投資方針／(カ) 個別投資基準／用途ごとの投資基準 (個別)／a. 商業施設／(a) 投資基準」をご参照ください。

(注2) 「取得(予定) 価格」には、本上場時取得資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得(予定) 価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 「比率」は、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」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注4) 上表の暮らし密着型商業施設に記載の各タイプの内容は以下のとおりです。

- ・SS (スペシャリティストア) とは、ホームセンター、衣料品店、家電量販店等の各種専門店舗を有する暮らし密着型商業施設をいいます。
- ・NSC (ネイバーフッドショッピングセンター) とは、食品スーパー、ドラッグストア等を核のテナントとし、複数の各種専門店舗を有する暮らし密着型商業施設をいいます。
- ・SM (スーパーマーケット) とは、日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパーを有する暮らし密着型商業施設をいいます。
- ・GMS (ゼネラルマーチャンダイズストア) 市街地型とは、食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に扱う総合スーパーであり、市街地に立地する暮らし密着型商業施設をいいます。
- ・駅近型とは、駅に近接した場所に立地し、食品スーパー・ドラッグストア等を中心のテナントとする暮らし密着型商業施設をいいます。

(ウ) 地域別

地域 (注1)	物件数 (件) (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	比率 (%) (注4)
四大都市圏	24	39,486	94.9
首都圏	5	7,723	18.6
近畿圏	6	16,270	39.1
中京圏	2	5,087	12.2
福岡圏	11	10,404	25.0
その他	1	2,121	5.1
合計	25	41,607	100.0

(注1) 「地域」の詳細については、前記「(1) 投資方針／① 基本方針／(ア) 本投資法人の基本理念」をご参照ください。

(注2) 「あすみが丘プランニューモール」は、底地と一体で1物件としています。

(注3) 「取得(予定)価格」には、本上場時取得資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得(予定)価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注4) 「比率」は、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」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(エ) 賃貸借残存期間別比率

賃貸借残存期間 (注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	比率 (%)	年間賃料 (百万円)(注3)	比率 (%)(注4)
3年未満	44,749	15.9	636	26.4
3年以上5年未満	4,838	1.7	116	4.8
5年以上10年未満	13,683	4.9	364	15.1
10年以上15年未満	154,670	55.0	820	34.0
15年以上20年未満	51,369	18.3	400	16.6
20年以上30年未満	11,677	4.2	76	3.2
合計	280,988	100.0	2,414	100.0

(注1) 「賃貸借残存期間」には、2018年6月30日現在における本上場時取得資産のうち建物(本上場時取得資産が底地の場合には、当該底地)に係る賃貸借契約(以下、本(エ)において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に基づき当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準として記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積をそれぞれ各賃貸借残存期間の区分毎に合算し、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、本上場時取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。したがって、「賃貸面積」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

(注3) 「年間賃料」には、対象賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借残存期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「年間賃料」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

(注4) 「比率」は、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」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

④ 本上場時取得資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が保有し又は取得を予定する本上場時取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2018年6月30日現在の状況を記載しています。

a. 「特定資産の概要」に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、2018年6月30日現在での本上場時取得資産の種類を記載しています。
- ・「取得（予定）年月日」は、本上場時取得資産に係る各本件売買契約に記載された取得（予定）年月日を記載しています。
- ・「取得（予定）価格」は、本上場時取得資産に係る各本件売買契約に記載された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まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・「住居表示」は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づき、記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）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又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、本上場時取得資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の建築時期を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合は、各建物毎の建築時期を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、本上場時取得資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の構造・階数を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。なお、本上場時取得資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の延床面積を記載しています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。なお、本上場時取得資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の用途を記載しています。
- ・「マスターリース会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、本上場時取得資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、本上場時取得資産についての、又はそれが予定されているマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。

b. 「賃貸借の状況」に関する説明

- ・「賃貸借の状況」は、本上場時取得資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該本上場時取得資産について、特に記載のない限り、2018年6月30日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「賃借人名」は、2018年6月30日現在における本上場時取得資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の賃借人を記載しています。
- ・「契約形態／テナント数」は、2018年6月30日現在における本上場時取得資産が底地の場合には、当該底地の賃貸借契約に基づき、契約の種類を、本上場時取得資産が底地でない場合には、2018年6月30日現在における本上場時取得資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、本上場時取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、2018年6月30日現在における本上場時取得資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2018年6月30日現在において、本上場時取得資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸可能面積のうち、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。
- ・「契約期間」は、2018年6月30日現在において、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。
- ・「稼働率」は、2018年6月30日現在における本上場時取得資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料（共益費込）」は、2018年6月30日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（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。
- ・「敷金・保証金」は、2018年6月30日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2018年6月30日現在における本上場時取得資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約に基づいて記載しています。

c. 「本テナント選定基準の充足状況」に関する説明

- ・「本テナント選定基準の充足状況」は、2018年6月30日現在で有効な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が前記「（１）投資方針／⑧ 投資方針／（カ）個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準の充足状況に関する本投資法人の判断の内容を記載しています。

d. 「特記事項」に関する説明

- ・「特記事項」は、本書の日付現在における本上場時取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、本上場時取得資産の評価額、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に関して記載しています。

e. 「不動産鑑定評価書の概要」に関する説明

- ・「不動産鑑定評価書の概要」は、本資産運用会社が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者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の可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

f. 「物件の特徴」について

- ・「物件の特徴」は、JLLモールマネジメント株式会社、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト、株式会社ジオ・アカマツ作成の「マーケットレポート」の記載等及び行政からのデータに基づき、本上場時取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

tonarie南千里		物件番号	KT- 1	用途	商業	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得年月日		2017年12月 1 日	
			取得価格		7,200百万円	
土地	所在地	大阪府吹田市津雲台一丁目20番3他3筆	建物	建築時期	(商業棟) 2004年11月19日 (駐車場棟) 2004年10月 7 日	
	住居表示	大阪府吹田市津雲台1丁目1番30号				
	面積	13,980.17㎡		構造・階数	(商業棟) 鉄骨造陸屋根2階建 1：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(附属建物) 2：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(附属建物) 3：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(附属建物) (駐車場棟) 鉄骨造陸屋根3階建	
	用途地域	商業地域			延床面積	(商業棟) 10,056.71㎡ 1：43.50㎡ 2：13.50㎡ 3：62.51㎡ (駐車場棟) 6,649.80㎡
	建ぺい率	80%				用途
	容積率	400%		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 他44テナント(注1)	総賃貸可能面積		7,535.16㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約／45	総賃貸面積		7,535.16㎡	
契約期間		2004年12月 1 日から2024年11月30日 (エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社)	月額賃料 (共益費込)		6百万円 (エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社) 29百万円(施設全体 (エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社含む))	
稼働率		100.0%(注2)	敷金・保証金		66百万円 (エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社) 269百万円(施設全体 (エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社含む))	
賃料改定		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 月額賃料は、2007年12月 1 日から7年間据え置き、8年経過時において、賃貸人又は賃借人が相手方に対して賃料の改定を申し入れた場合には、賃貸人及び賃借人は賃料改定の協議を行うものとされています。 前記にかかわらず、土地建物価格の変動、公租公課の増減その他経済事情の変動により、賃貸人又は賃借人が相手方に対して賃料の改定を申し入れた場合には、賃貸人及び賃借人は別途賃料改定の協議を行うものとされています。				
契約更新		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 期間満了時においても本契約は更新されません。				
中途解約		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 本契約は、原則として中途解約できません。前記にかかわらず、賃借人が6ヶ月前までに書面により賃貸人に対して通知し、賃借人において本契約を継続し難い合理的な事情が生じたと賃貸人が承認し、賃貸人及び賃借人が合意した場合は、本契約を中途解約することができます。この場合、賃借人は6ヶ月前の通知に代えて、6ヶ月分の賃料を賃貸人に支払うことにより、即時に解約することができます。 賃借人の都合により本契約を中途解約する場合、賃借人は、敷金相当額及び保証金残高(解約日現在)相当額を違約金として賃貸人に支払うものとし、この違約金の支払いは、賃貸人に預託している敷金、保証金を充当するものとされています。 賃借人が代替テナントを賃貸人に紹介し、当該テナントが本物件に入居した場合、賃貸人は賃借人から預託された保証金及び敷金を上限として、当該テナントが賃貸人に預託する保証金残高(解約日現在)及び敷金相当額を、当該テナント入居後1ヶ月以内に賃借人に返還するものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) 主な賃借人と、他テナント数を記載しています。

(注2) 商業棟全体の稼働率です。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie南千里
鑑定評価額	7,620百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年4月30日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	7,620	
直接還元法による価格	7,710	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	614	
ア) 可能総収益	628	
イ) 空室損失等	14	
(2) 運営費用	264	
維持管理費	61	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づく
水道光熱費	102	収支実績等に基づく
修繕費	2	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を3:7で配分して査定 (コンストラクションマネジメントフィーを含む)
プロパティマネジメントフィー	36	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づく
テナント募集費用等	3	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課 土地 建物	45	2017年度納税通知書に基づき査定
損害保険料	(注) 0	保険資料に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	12	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	350	
(4) 一時金の運用益	2	
(5) 資本的支出	5	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を3:7で配分して査定 (コンストラクションマネジメントフィーを含む)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	346	
(7) 還元利回り	4.5%	
DCF法による価格	7,580	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	7,710	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	

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。

(注) 保険料は711,040円です。

物件の特徴

- ・商圏人口2015年（2010年）は、1 km圏41.2千人（35.6千人）、2 km圏157.2千人（149.9千人）、3 km圏347.2千人（332.1千人）と各商圏とも増加しています。
- ・吹田市の人口は2018年（2012年）は、370.5千人（349.8千人）と6年間で5.9%増加しています。人口構成は、60代11.4%、30代13.0%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・吹田市の世帯数は、2018年（2012年）169,954世帯（155,319世帯）と6年間で9.4%増加しています。
- ・「阪急梅田」駅から乗車約25分程度の吹田市の北部、阪急千里線「南千里」駅からデッキにて直結するネイバーフッド型の商業施設です。
- ・北大阪急行電鉄「桃山台」駅も西側約1 kmの距離にあり、鉄道駅の利便性の高いエリアが足元商圏となります。
- ・北東約2 kmに千里万博公園があるのをはじめ、公園、緑豊かな良好な環境から四方に住宅地が広がっています。高所得層の割合も高く、大阪北摂エリアの典型的な郊外住宅地で人気も高いです。周辺では新築マンションの建設も継続しており、魅力的なマーケットパワーを有しています。
- ・当施設を含む一角は千里ニュータウンプラザ（市立図書館、市民センターなど）や基幹病院なども集積し、地域の中核機能を持ちます。
- ・足元の1 km圏の所得分布は全国平均に近く、標準的な商圏です。2 km圏・3 km圏まで拡大すると、年収1,000万円以上の世帯が1割を占めており、恵まれたマーケットとなります。
- ・賃借人である「エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社」は、東証第1部上場企業であり、連結子会社に株式会社阪急阪神百貨店、株式会社阪急オアシス、イズミヤ株式会社等を有し、2018年3月期時点で売上高9,218億円、資本金177億円、従業員(就業人員)は8,868名です（以上、連結指標）。
- ・「株式会社阪急オアシス」は、年間売上高1,238億円（2018年3月）、78店舗（2018年3月）を展開しており、当施設の店舗売上は上位となっています。

（注）株式会社阪急オアシスの記載内容は、エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社の2018年3月期有価証券報告書及び決算説明資料に基づきます。

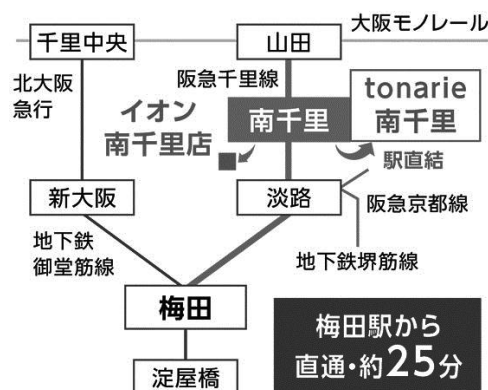
〔物件画像〕



施設の沿革

- 大阪屈指の人気エリア北摂地域に所在する千里ニュータウンの南部に位置
- 日本エスコングループが2008年から保有・運営
- 契約期間満了を迎えた店舗を中心にテナント入れ替えを積極的に実施
- 2017年より、住む人々に寄り添いたいという気持ちをこめて、「まちに寄り添いながら、まちと共に発展していく。いつもあなたの暮らしのとなりへ。」というブランドコンセプトのもと、日本エスコンが開発を行う商業施設に関して、新たなブランド「tonarie(トナリエ)」を立ち上げ、「ガーデンモール南千里」から「tonarie南千里」に改称し、暮らし密着型商業施設としてリブランディング

梅田駅への良好なアクセス



周辺地域での開発状況

- 周辺物件であるイオン南千里も日本エスコングループが運営
- 南千里エリアにおいて日本エスコンが分譲マンション「フィールガーデン南千里」を開発・分譲 (JV物件、総戸数214戸、2018年3月全戸引渡し済)
- 日本エスコンによる吹田市での分譲マンション開発実績は13棟、1,100戸超

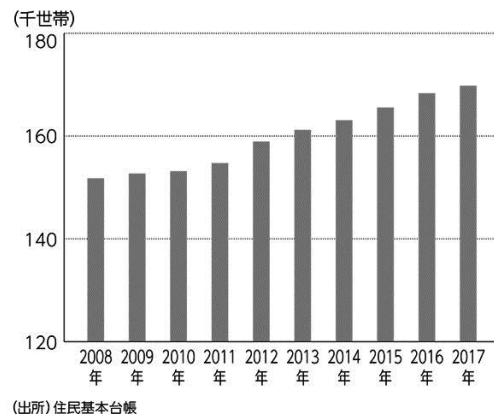
スポンサーによる南千里エリアの開発 (フィールガーデン南千里)



立地の優位性

- 2015年時点での商圏人口は、1km圏41.2千人、2km圏157.2千人、3km圏347.2千人となっており、2010年時点のそれぞれ35.6千人、149.9千人、332.1千人と比較して各商圏とも増加
- 吹田市の人口は、2018年1月1日時点において370.5千人と6年間で5.9%増加
- 吹田市の世帯数は、2018年1月1日時点において169,954世帯と6年間で9.4%増加
- 高所得層の割合が高く、大阪北摂エリアでも人気の高い郊外住宅地
- 当施設を含む一角は千里ニュータウンプラザ(市立図書館、市民センターなど)や基幹病院なども集積し、地域の中核機能を持つ
- 阪急千里線「南千里」駅からデッキで直結するネイバーフッド型の商業施設

吹田市の世帯数推移



質の高い施設運営力

株式会社エスコプロパティの質の高い施設運営力により安定した入居率の維持、賃料収入の引き上げ、ニーズの高いテナント誘致を実現

- 入居率は長期にわたり、ほぼ100%を維持
- 賃料は2011年対比、約1.2倍
- 多数の全国チェーンを展開するテナントとの間で賃貸借契約を締結
 - 2014年 くらし寿司
 - 2015年 カレーハウスCoCo壱番屋
 - 2017年 家族亭 等

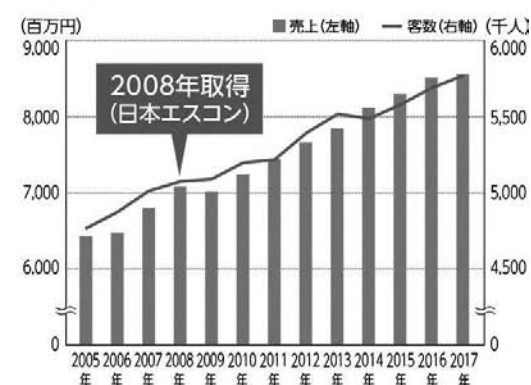
tonarie南千里における賃料収入の推移



テナントの特徴

- 核テナントの阪急オアシスの店舗面積は1,737m²、前身施設からのテナントで支持顧客が多い
- 他テナントはサンキョー(生鮮スーパー)、カルディコーヒーファーム・木下名酒店・ミルフィーユ・サニーサイドの食料品及び食物販が充実し、ドラッグストアのкокミン・美スギ、100円ショップのキャンドゥ、田村書店、くら寿司、COCO壱番屋、倉屋(焼肉)等の45の暮らし密着型テナントが入居
- 2014年以降、定期借家契約満了により、既存テナントとの継続契約が13、新規テナントとの契約が6とテナントの活性化及びバリューアップが進捗
- 当施設の2017年売上は85.1億円で、2005年比では1.3倍に成長
- 東証第1部上場企業の「エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社」の連結子会社である「株式会社阪急オアシス」は、年間売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)1,238億円(2018年3月期)、78店舗(2018年3月)を展開しており、当施設の店舗売上は全店舗で上位

tonarie南千里の売上高と来客数推移



(出所) tonarie南千里運営管理調べ

ラ・ムー北津守店（底地）			物件番号	KS- 1	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得年月日		2017年12月 1 日	
			取得価格		1, 270百万円	
土地	所在地	大阪府大阪市西成区北津守二丁目48番 1 他 1 筆	建物	建築時期	2017年 7 月10日	
	住居表示	大阪府大阪市西成区北津守 2 丁目 4 番 7 号		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	11, 677. 03㎡		延床面積	2, 826. 48㎡	
	用途地域	第 2 種住居地域、一部準住居地域		用途	店舗	
	建ぺい率	80%		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ 信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		大黒天物産株式会社	賃貸可能面積		11, 677. 03㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		11, 677. 03㎡	
契約期間		2016年12月26日より2046年12月24日	月額賃料（共益費込）		6 百万円	
稼働率		100. 0%	敷金・保証金		63百万円	
賃料改定		土地の引渡日満 5 ヶ年経過毎に社会的行政的又は経済的な諸般の事情、並びに近隣又は類似地域における賃料の水準等を併せて考慮し、賃貸人賃借人協議の上増減改定できるものとし、以後も満 5 ヶ年経過毎に同様とされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		6 ヶ月前の事前通知にて解約することができます。但し、賃貸借開始日から15年未満は解約することができません。賃貸借開始日から15年以上20年未満の場合は敷金返還請求権を放棄することにより解約できるものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ラ・ムー北津守店（底地）
鑑定評価額	1,440百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年4月30日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,440	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地 建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	1,440	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・当施設のある大阪市西成区は、国道26号・国道43号などの幹線道路、地下鉄・JR・私鉄が通る交通至便の地です。
- ・商工業・庶民的な街として発展しており、近年では海外からのバックパッカーの宿泊地として人気を集めています。
- ・当施設の南東側の「天神ノ森」地区は、路線の東側は戸建てが多く立ち並び、隣接する阿倍野区から続く閑静な住宅街エリアが広がっています。
- ・当施設は、国道と県道の交差点から至近で車のアクセス利便性は高く、電車利用では南海汐見橋線「木津川」駅より南東へ約100mです。
- ・当施設 2 km以遠の北西側には、国道25号（御堂筋）を中心に、百貨店、高級ブランド店、専門店などが集積する大阪市の繁華街が位置しています。
- ・当施設から 1 km圏以遠の北側及び東側に世帯の貼りつきが厚いエリアがあり、東側一帯には、国道25号・国道26号をはじめ、各鉄道路線網が集中しているため広域まで世帯分布が広がっています。
- ・3～5 km圏では北東方面の国道25号周辺の商業集積エリアを除き、当施設東側一帯に広い範囲で世帯が貼りついています。
- ・当施設のディスカウント型食品スーパーマーケット「ラ・ムー」を運営する大黒天物産株式会社（東証第1部上場）は年間売上高1,640億円（2018年5月期）、135店舗（2018年5月）を展開しています（注）（以上、連結指標）。

（注）株式会社大黒天物産の記載内容は、2018年5月期有価証券報告書に基づきます。

[物件画像]



立地の優位性

- 当施設から1km圏以遠の北側及び東側に世帯の貼りつきが厚いエリアがあり、東側一帯には、国道25号や国道26号をはじめ、各鉄道路線網が集中しているため広域まで世帯分布が広がる
- 当施設の南東側の「天神ノ森」地区は、路線の東側に戸建てが多く立ち並び、隣接する阿倍野区から続く閑静な住宅街エリアが広がっている

テナントの特徴

- 当施設のディスカウント型食品スーパーマーケット「ラ・ムー」を運営する大黒天物産株式会社（東証第1部上場）は年間売上高1,640億円（2018年5月期）、135店舗（2018年5月）を展開（以上、連結指標）

ケーズデンキ倉敷店（底地）			物件番号	OS- 1	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得年月日		2017年12月 1 日	
			取得価格		2, 121百万円	
土地	所在地	岡山県倉敷市安江字八田井439番 1 他14筆	建物	建築時期	2016年11月22日	
	住居表示	岡山県倉敷市老松町 5 丁目626番地 1		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建	
	面積	11, 433. 38㎡		延床面積	5, 889. 95㎡	
	用途地域	準工業地域		用途	店舗	
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		(注２)	賃貸可能面積		11, 433. 38㎡	
契約形態／テナント数		(注２) ／ 1	賃貸面積		11, 433. 38㎡	
契約期間		(注２)	月額賃料 (共益費込)		(注２)	
稼働率		100. 0%	敷金・保証金		(注２)	
賃料改定		(注２)				
契約更新		(注２)				
中途解約		(注２)				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキ倉敷店（底地）
鑑定評価額	2,420百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年4月30日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	2,420	DCF法による収益価格は、有期還元法による収益価格によって妥当性が裏付けされたものと判断し、試算
直接還元法(有期還元法)による価格	2,420	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を割引率で還元して、有期還元法による収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	(注1)	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	6	
維持管理費	-	底地のため非計上
水道光熱費	-	底地のため非計上
修繕費	-	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	1	契約額を計上
テナント募集費用等	-	既存テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上
公租公課	5	実績額を計上
損害保険料	-	底地のため非計上
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	(注1)	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	-	底地のため非計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	(注1)	
(7) 還元利回り(注2)	4.4%	
DCF法による価格	2,420	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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1) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

(注2) 還元利回りは、有期還元法（インウッド式）の割引率を記載しています。

物件の特徴

- ・倉敷市の人口は2018年（2012年）は、483.9千人（476.4千人）と6年間で、1.6%増加しています。人口構成は、60代12.8%、30代11.9%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・倉敷市の世帯数は、2018年（2012年）208,502世帯（193,796世帯）と6年間で7.6%増加しています。
- ・倉敷市（人口483,901人）は岡山県南部、岡山市の西に隣接する中核市です。中国地方では広島市（1,195,327人）、岡山市（709,188人）に次ぐ人口規模を有します（2017年12月末日時点）。
- ・対象地はJR「倉敷」駅から西約1.5km、倉敷市老松町の旧国道2号（国道429号）と県道60号の角地（老松西交差点）に立地します。
- ・広域幹線国道の国道2号（岡山バイパス・玉島バイパス）が市中央部を東西に走っており、当施設が面する旧国道2号（国道429号）は当施設付近ではJR山陽本線と並行し、市域を南北方向に結ぶ幹線道路となっています。
- ・店舗は地上3階建、ピロティ型建物で、2階が店舗、1階が駐車場となっています。
- ・店舗面積4,513㎡で、ケーズデンキ平均（3,684㎡、2016年3月期）より2割程度大型です。
- ・駐車台数はピロティ式と平面、第1第3駐車場で計341台。開業は2016年12月でケーズデンキの倉敷市内第1号店になります。
- ・建物テナントである「ケーズデンキ(注1)」は、株式会社ケーズホールディングス傘下であり、株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第1部上場企業であり、2018年3月期時点で年間売上高6,791億円、資本金165億480万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年3月末日時点の店舗数は、496店舗です（注2）。また、株式会社ケーズホールディングスは、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

(注1) ケーズデンキ倉敷店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

(注2) 株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年3月期有価証券報告書に基づきます。

[物件画像]



立地の優位性

- 倉敷市の人口は、2018年1月1日時点において483.9千人と6年間で1.6%増加
- 対象地はJR「倉敷」駅から西約1.5km、倉敷市老松町の旧国道2号（国道429号）と県道60号の角地（老松西交差点）に立地

テナントの特徴

- 建物テナントである「ケーズデンキ」^(注)は、株式会社ケーズホールディングス（創業1947年、東証第1部上場）傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円（以上、連結指標）。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得

- 当施設は、ケーズデンキの倉敷市内第1号店、店舗面積4,513㎡で同社平均より大きい店舗

(注) ケーズデンキ倉敷店は借地権付建物所有者(非開示)との建物賃貸借契約に基づき運営

あすみが丘プランニューモール		物件番号	ST-1	用途	商業
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2019年2月13日
			取得予定価格		3,200百万円
土地	所在地	千葉県千葉市緑区あすみが丘7丁目1番	建物	建築時期	2000年9月22日
	住居表示	千葉県千葉市緑区あすみが丘7丁目1番		構造・階数	鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺3階建
	面積	41,288.47㎡ (1,200.03㎡の底地部分を含む)		延床面積	33,809.94㎡
	用途地域	商業地域		用途	店舗、遊技場、駐車場
	建ぺい率	80%			
	容積率	400%			
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況					
賃借人名		株式会社カスミ他25テナント(注1)	総賃貸可能面積		22,421.69㎡(建物) 1,200.03㎡(底地)
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約／21 普通建物賃貸借契約／4 事業用定期借地権設定契約／1(底地)	総賃貸面積		21,718.16㎡(建物) 1,200.03㎡(底地)
契約期間		建物：2017年8月1日から 2031年8月31日 (株式会社カスミ) 底地：(注2)(株式会社あきんどスシロー)	月額賃料(共益費込)		5百万円 (株式会社カスミ) 26百万円(施設全体(株式会社カスミ含む)) 底地：(注2) (株式会社あきんどスシロー)
稼働率		建物：96.9% 底地：100.0%	敷金・保証金		24百万円 (株式会社カスミ) 241百万円(施設全体(株式会社カスミ含む)) 底地：(注2) (株式会社あきんどスシロー)
賃料改定		建物： 賃借人は、賃貸人に対して借地借家法第38条第7項の定めに基づき、賃料の減額請求はできません。 賃貸人は、賃借人の売上増加、公租公課の変動、法令の改廃、近隣土地建物賃料、施設の改造又はその他の負担の増加、その他経済・社会情勢の変化等の事由を勘案し、賃借人と協議の上、賃料及び共益費等を改定することができます。(株式会社カスミ) 底地：(注2)(株式会社あきんどスシロー)			
契約更新		建物： 本契約は賃貸借期間の満了により終了し、更新することはできません。但し、賃貸人賃借人双方合意の上、新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。(株式会社カスミ) 底地： 賃貸借期間については、一切の更新がなく、建物の再築による期間の延長はできません。(株式会社あきんどスシロー)			
中途解約		建物： 賃貸借期間中の本契約の解約は原則としてできません。 賃貸借期間開始日より10年経過前に、賃借人が6ヶ月前の予告をもって賃貸人に対し書面による解約の申し入れをしたときは、当該申し入れの到達日から6ヶ月の経過により本契約は終了します。但し、賃借人は、賃貸借期間開始日より10年経過時までの残存期間の賃料相当額(共益費等を含む)の違約金を支払うものとされています。 賃貸借期間開始日より10年経過以降に、賃借人が6ヶ月前の予告をもって賃貸人に対し書面による解約の申し入れをしたときは、当該申し入れの到達日から6ヶ月の経過により本契約は終了します。 賃借人が解約を申し入れ、かつ賃貸借開始日と賃料・共益費起算日が異なる場合は、賃貸借開始日から賃料・共益費起算日までの賃料相当額(共益費等を含む)を違約金に加算して支払うものとされています。 解約金等の額を超えて賃貸人に損害が生じた場合は、賃借人はその賠償責任を負担します。賃貸人又は賃借人は、各相手方に対し書面による承諾なくして解約の予告を撤回し、又は解約日を変更することはできません。 賃貸人又は賃借人は、本契約締結より賃貸借期間開始までの期間は、各相手方に対し本契約の解約を申し入れることはできません。(株式会社カスミ) 底地：(注2)(株式会社あきんどスシロー)			
本テナント選定基準の充足状況					
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1) 主な賃借人の名称及び他テナント数を記載しています。

(注2) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	あすみが丘プランニューモール
鑑定評価額	3,250百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,250	
直接還元法による価格	3,200	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	432	
ア) 可能総収益	455	
イ) 空室損失等	22	
(2) 運営費用	264	
維持管理費	56	建物維持管理業務委託契約書に基づく
水道光熱費	137	収支実績等に基づく
修繕費	8	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を3:7で配分して査定 (コンストラクションマネジメントフィーを含む)
プロパティマネジメントフィー	7	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づく
テナント募集費用等	3	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課 土地 建物	47	2018年課税明細一覧に基づき査定
損害保険料	(注) 1	保険証券に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	3	収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	168	
(4) 一時金の運用益	1	
(5) 資本的支出	12	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を3:7で配分して査定 (コンストラクションマネジメントフィーを含む)
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	156	
(7) 還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	3,270	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	3,190	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.9%	

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。

(注) 保険料は1,163,160円です。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	あすみが丘（底地）
鑑定評価額	149百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	149	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	149	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.3%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
-	-	
-	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・千葉市緑区の人口は2018年（2012年）は、128.6千人（122.9千人）と6年間で、4.6%増加しています。人口構成は、60代12.0%、30代11.7%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・千葉市緑区の世帯数は、2018年（2012年）53,207世帯（47,802世帯）と6年間で11.3%増加しています。
- ・3km圏内の1,000万円以上の世帯年収構成比率が14.2%と、全国平均7.5%の約2倍となっており富裕層が多い地域といえます。
- ・当施設の東側（あすみ大通り）と北側の二方に接道があり、あすみ大通りから土気駅前を東西に通る道路を経由して、大網街道と接続しており利便性に優れます。
- ・当施設はあすみが丘ニュータウン内に立地する2000年10月に開設したネイバーフッド型の商業施設であり、賃貸面積約30,000㎡（屋外売場を含む）を持つ大型施設で周辺施設を圧倒する規模を有します。土気駅前にはネイバーフッド型ショッピングセンターがあるほか、あすみが丘ニュータウン内には「トウズ」、「SENDO」などの食品スーパーも出店していますが、当施設がタウンセンター的な役割を持っています。
- ・株式会社カスミ運営の食品スーパー「カスミ」を核とした、生活必需品を中心に扱う26テナントにて構成されるネイバーフッド型の商業施設です。
- ・株式会社カスミは、東証第1部上場のユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社傘下であり、株式会社マルエツ、マックスバリュ関東株式会社の同グループ。当グループは年間売上高6,775億円（2018年2月期・連結指標）、関東で516店舗を有する（2018年11月16日現在）。
- ・当施設の「カスミ」は同社平均の2倍程度の30億円近い売上を持ち、187店舗中（2018年11月16日現在）売上が上位の店舗です。
- ・「ファミリーボウル」は、平日においても24レーン（ボウリングレーン）が満杯となる程の盛況ぶりで、地域の皆様の憩いの場となっています。
- ・2017年4月には、遊休区画に、新しく賃貸区画を形成し女性向けフィットネスチェーンの「カーブス」を誘致し、地域の皆様の健康維持を担っています。
- ・2018年7月には、回転寿司の「スシロー」が駐車場敷地にオープン(株式会社あきんどスシローと事業用定期借地契約を締結)し、より一層、暮らしに密着した施設となっています。

(注) 株式会社カスミの記載内容は、信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。



立地の優位性

- 千葉市緑区の人口は、2018年1月1日時点において128.6千人と6年間で4.6%増加
- 千葉市緑区の世帯数は、2018年1月1日時点において53,207世帯と6年間で11.3%増加
- 3km圏内の1,000万円以上の世帯年収構成比率が全国平均の約2倍となっており、富裕層が多い地域
- 当施設の東側(あすみ大通り)と北側の二方に接道があり、あすみ大通りから土気駅前を東西に通る道路を経由して、大網街道と接続しており利便性が良好
- あすみが丘ニュータウン内に立地する2000年10月に開設したネイバーフッド型の商業施設
- 賃貸面積約30,000m²(屋外売場を含む)を持つ大型施設

テナントの特徴

- 食品スーパー「カスミ」を核とした、生活必需品を中心に扱う暮らし密着型の26テナントにて構成
- 株式会社カスミは、東証第1部上場のユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社傘下であり、株式会社マルエツ、マックスバリュ関東株式会社の同グループ。当グループは年間売上高6,775億円(2018年2月期・連結指標)、関東で516店舗を有する(2018年11月16日現在)
- 当施設の「カスミ」は同社平均の2倍程度の30億円近い売上を持ち、「カスミ」187店舗中(2018年11月16日現在)にて、売上が上位にランク
- 2018年7月には、回転寿司の「スシロー」が駐車場敷地にオープン(株式会社あきんどスシローと事業用定期借地契約を締結)し、より一層、暮らしに密着した施設に拡大

西白井駅前プラザ			物件番号	ST-2	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		451百万円	
土地	所在地	千葉県白井市けやき台1丁目1番1	建物	建築時期	(A棟)2000年4月11日 (B棟)2000年4月11日	
	住居表示	千葉県白井市けやき台1丁目1番4号(A棟)、1丁目1番3号(B棟)				
	面積	2,015.04㎡		構造・階数	(A棟)鉄骨造スレート葺2階建 (B棟)鉄骨造陸屋根2階建	
	用途地域	近隣商業地域				
	建ぺい率	80%		用途	(A棟)店舗 (B棟)店舗・事務所・教習所	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
賃貸借の状況（注1）						
賃借人名		株式会社マツモトキヨシ他 3テナント(注2)	総賃貸可能面積		969.72㎡	
契約形態／テナント数		普通建物賃貸借契約／4	総賃貸面積		969.72㎡	
契約期間		普通建物賃貸借契約 4	総月額賃料 (共益費込)		2百万円	
稼働率		100.0%(注3)	総敷金・保証金		44百万円	
賃料改定		普通建物賃貸借契約 4				
契約更新		普通建物賃貸借契約 4				
中途解約		普通建物賃貸借契約 4				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注1）賃貸借の状況は施設全体を表示しています。

（注2）主な賃借人と、他テナント数を記載しています。

（注3）稼働率はA棟とB棟を併せて計算しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	西白井駅前プラザ
鑑定評価額	460百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	460	
直接還元法による価格	464	
(1) 運営収益 (ア) - イ))	39	
ア) 可能総収益	41	
イ) 空室損失等	1	
(2) 運営費用	14	
維持管理費	-	プロパティマネジメントフィーに含む
水道光熱費	7	過年度実績を参考に、貸室面積当たり月額2,030円/坪を計上
修繕費	0	エンジニアリングレポート記載の修繕費年平均額に基づき、計上
プロパティマネジメントフィー	2	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準を参考に、実績額を計上
テナント募集費用等	0	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1ヶ月分と査定し、計上
公租公課 土地 建物	2	2018年度実績額に基づき計上
損害保険料	(注) 0	損害保険料実績額を計上
その他費用	0	雑費等を過年度実績に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	0	エンジニアリングレポート記載の更新費年平均額に基づき計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	25	
(7) 還元利回り	5.4%	
DCF法による価格	458	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	339	
土地比率	89.3%	
建物比率	10.7%	

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) 保険料は485,160円です。

物件の特徴

- ・ 商圏人口2015年（2010年）は、1 km圏15.4千人（14.7千人）、2 km圏44.6千人（42.9千人）、3 km圏103.7千人（102.5千人）、5 km圏275.9千人（274.2千人）と各商圏とも増加しています。
- ・ 白井市の人口は2018年（2012年）は、63.7千人（61.2千人）と6年間で4.1%増加しています。人口構成は、60代13.8%、30代11.7%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・ 商圏内の商業環境は薄く、当施設のメインテナントである「マツモトキヨシ」（東証第1部上場）と大きく競合するドラッグストアは存在しません。また、「餃子の王将」（東証第1部上場）と競合するようなファミリーレストランも、駅前には存在しません。
- ・ 当施設は、「西白井」駅から徒歩1分圏、かつ幹線道路沿いにあり、商業施設として立地面での優位性は高いといえます。
- ・ 近年、商圏人口は継続的に増加傾向にあり、今後も安定性が見込める商圏です。
- ・ 同商圏には、当施設にとって脅威となるようなドラッグストア、ファミリーレストランは存在しておらず、競合環境面からも、安定感のある施設といえます。

[物件画像]



立地の優位性

- 2015年時点での商圏人口は、1km圏15.4千人、2km圏44.6千人、3km圏103.7千人、5km圏275.9千人となっており、2010年時点のそれぞれ14.7千人、42.9千人、102.5千人、274.2千人と比較しても各商圏とも増加
- 白井市の人口は、2018年1月1日時点において63.7千人と6年間で4.1%増加
- 当施設は、「西白井」駅から徒歩1分圏、かつ幹線道路沿いにあり、商業施設として立地面での優位性は高い

テナントの特徴

- 当施設のメインテナントである「マツモトキヨシ」（東証第1部上場）と大きく競合するようなドラッグストアは同商圏には存在せず、「餃子の王将」（東証第1部上場）と競合するようなファミリーレストランは、駅前には存在しない

ケーズデンキおゆみ野店（底地）			物件番号	SS- 1	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		2,710百万円	
土地	所在地	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央 9丁目19番1	建物	建築時期	2012年２月14日	
	住居表示	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央 9丁目19番				
	面積	23,379.50㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	
	用途地域	第２種住居地域				
	建ぺい率	60％		用途	店舗	
	容積率	200％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社 ケーズホールディングス	賃貸可能面積		23,379.50㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		23,379.50㎡	
契約期間		（注２）	月額賃料 （共益費込）		11百万円	
稼働率		100.0％	敷金・保証金		141百万円	
賃料改定		3年毎に、公租公課その他費用の増減及び経済情勢等の変動を勘案し協議して決定します。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		定めはありません。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキおゆみ野店（底地）
鑑定評価額	2,780百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	2,780	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	2,780	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.8%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・ 商圏人口2015年（2010年）は、1 km圏15.0千人（13.3千人）、3 km圏95.2千人（89.8千人）、5 km圏168.8千人（162.9千人）、7 km圏291.3千人（288.5千人）と各商圏とも増加しています。
- ・ 千葉市緑区の人口は2018年（2012年）は、128.6千人（122.9千人）と6年間で4.6%増加しています。人口構成は、60代12.0%、30代11.7%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・ 千葉駅より南東の約10km圏の千葉市緑区おゆみ野中央に立地しており、当施設の西側の「おゆみ野」地区と南側の「ちはら台」地区はニュータウンとして開発されており、戸建居住者の多いエリアが広がっています。
- ・ 最寄駅は当施設北側約2.5kmにJR外房線「鎌取」駅、西側約2.0kmに京成千原線「おゆみ野」駅、南西側約2.0kmに同線「ちはら台」駅がありますが、いずれも直線距離で2.0km以上あるため、当施設へは車利用が中心となっています。当施設は幹線道路につながる生活道路に接道しています。
- ・ 当施設から北西2kmの「おゆみ野」駅、3kmの「学園前」駅など京成千原線沿線やJR外房線「鎌取」駅周辺に世帯分布の厚いエリアがあり、南側1～2kmにはニュータウンとして開発された「ちはら台」があるため、厚い世帯の貼り付きが見られます。
- ・ 当施設の北側を走るJR外房線沿線に一定の世帯分布が広がっており、「誉田」駅、「鎌取」駅周辺には厚い世帯分布があります。
- ・ 当施設は、一層で約6,800㎡の面積があり、40㎡程度のスペースに診断・修理を行うパソコンクリニック（PCデポ）を有します。
- ・ 建物テナントである株式会社ケーズホールディングスは、首都圏にて「ケーズデンキ」の店舗を営業しています。株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第1部上場企業であり、2018年3月期時点で年間売上高6,791億円、資本金165億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年3月末日時点の店舗数は、496店舗です（注）。また、株式会社ケーズホールディングスは、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA（安定的）の格付けを取得しています。

（注）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年3月期有価証券報告書に基づきます。

[物件画像]



立地の優位性

- 千葉市緑区の人口は、2018年1月1日時点において128.6千人と6年間で4.6%増加
- 千葉駅より南東の約10km圏の千葉市緑区おゆみ野中央に立地
- 南側1～2kmにはニュータウンとして開発された「ちはら台」があり、厚い世帯の貼り付きが見られる

テナントの特徴

- 「ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングス（創業1947年、東証第1部上場）傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円（以上、連結指標）。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA（安定的）の格付けを取得
- 当施設は、一層で約6,800㎡の面積があり、40㎡程度のスペースに診断・修理を行うパソコンクリニック（PCデポ）を有する

ニトリ土浦店(底地)			物件番号	SS-2	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		999百万円	
土地	所在地	茨城県土浦市上高津字沼下340番 1 他17筆	建物	建築時期	2013年 9 月25日	
	住居表示	茨城県土浦市上高津360		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階 建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建(付属建物)	
	面積	10,312.00㎡		延床面積	7,848.71㎡ 50.00㎡（付属建物）	
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗・物置(付属建物)	
	建ぺい率	80％		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		(注２)	賃貸可能面積		10,312.00㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		10,312.00㎡	
契約期間		(注２)	月額賃料 (共益費込)		(注２)	
稼働率		100.0％	敷金・保証金		(注２)	
賃料改定		(注２)				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		(注２)				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
(権利関係等) (注２)						

(注１) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注２) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ニトリ土浦店（底地）
鑑定評価額	1,050百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,050	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	1,050	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	5.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・土浦市の世帯数は、2018年（2012年）65,175世帯（60,494世帯）と6年間で7.7%増加しています。
- ・国道6号土浦バイパス上高津高架道下交差点から至近に位置し、国道6号土浦バイパスからの視認性は良好です。
- ・「ニトリ土浦店(注)」は2015年12月に開業し、店舗面積は4,950㎡、ピロティ型の店舗で、2階にホームファッション、3階に家具を展開しています。当施設は、ガラス面や天井高もあり、明るく開放的な店舗です。
- ・隣接する「イオンモール土浦」は2009年5月に開業したモールタイプの大型ショッピングセンターで、駐車場は、ショッピングセンター棟を取り囲む四方に平面駐車場が配置されており、合計駐車台数は4,800台となります。市内では一番店のポジショニング（位置付け）となっています。
- ・「ニトリ」の取り扱う商品の85%がプライベートブランド商品のため、同一商品で競合する店舗は少ないと考えられます。また「ニトリ」独自の商品は、リーズナブルな価格帯と機能性、デザイン性等を兼ね備え、クオリティが高く競争力を有しています。

(注) ニトリ土浦店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

[物件画像]



立地の優位性

- 土浦市の世帯数は、2018年1月1日時点において65,175世帯と6年間で7.7%増加
- 国道6号土浦バイパス上高津高架道下交差点から至近に位置し、国道6号土浦バイパスからの視認性は良好
- 隣接する「イオンモール土浦」は2009年5月に開業したモールタイプの大型ショッピングセンターで駐車台数は4,800台

テナントの特徴

- テナントである「ニトリ」^(注)は2015年12月に開業し、店舗面積は4,950㎡、ピロティ型の店舗で、2階にホームファッション、3階に家具を展開
- 「ニトリ」の取り扱う商品の85%がプライベートブランド商品のため、同一商品で競合する店舗は少ない。また「ニトリ」独自の商品は、リーズナブルな価格帯と機能性、デザイン性等を兼ね備え、クオリティが高く競争力を有する

(注) ニトリ土浦店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営

ニトリ今市店（底地）			物件番号	SS-3	用途	商業			
特定資産の概要									
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日				
			取得予定価格		363百万円				
土地	所在地	栃木県日光市豊田字芳端 25番１他８筆	建物	建築時期	2013年５月７日				
	住居表示	栃木県日光市豊田25-1							
	面積	10,236.00㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建（付属建物）				
	用途地域	用途地域の指定のない区域					延床面積	2,846.73㎡ 50.00㎡（付属建物）	
	建ぺい率	60％							
	容積率	200％		用途	店舗・倉庫（付属建物）				
	所有形態	所有権					所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－				
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
賃貸借の状況									
賃借人名		（注２）	賃貸可能面積		10,236.00㎡				
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		10,236.00㎡				
契約期間		（注２）	月額賃料 （共益費込）		（注２）				
稼働率		100.0％	敷金・保証金		（注２）				
賃料改定		（注２）							
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。							
中途解約		（注２）							
本テナント選定基準の充足状況									
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。									
特記事項									
（権利関係等） （注２）									

(注１) 本信託受益権は、底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注２) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ニトリ今市店（底地）
鑑定評価額	389百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	389	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	389	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	5.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
-	-	
-	-	

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）底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・日光市の世帯数は、2018年（2012年）36,449世帯（36,146世帯）と6年間で0.8%増加しています。
- ・国道461号沿いに立地するロードサイド店で、当施設の南側は大谷川沿いを走る一般道と交差し、南方からの来客者はこの交差点を右折してアクセスすることができ、2つの道路から当施設の敷地駐車場にアプローチできます。国道461号は大谷川を渡ると県道62号、更に国道119号に接道しており、道路アクセスは良好なロケーションです。
- ・「ニトリ今市店(注)」は2015年12月に開業し、店舗面積は1,980㎡。宇都宮市内の旗艦店のサテライト的な位置づけといえる店舗です。
- ・当施設が接道する国道461号沿いは、至近に「イオン今市店」、「ユニクロ今市店」や北側1.5km程度に「カインズ」、「ベイシア」が核となる「スーパーモール今市」などのロードサイド店舗が集積するエリアです。
- ・10km圏の大型店は、食品スーパー、ドラッグストア等の最寄型業態のみで、「ニトリ」と競合性を持つ業態は少ないと考えられます。
- ・「ニトリ」の取り扱い商品の85%がプライベートブランド商品のため、同一商品で競合する店舗はないと考えられます。また「ニトリ」独自の商品は、リーズナブルな価格帯と機能性、デザイン性等を兼ね備えたクオリティが高く専門店としての競争力を有しています。

(注) ニトリ今市店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

[物件画像]



立地の優位性

- 日光市の世帯数は、2018年1月1日時点において36,449世帯と6年間で0.8%増加
- 国道461号沿いに立地するロードサイド店で、当施設の南側は大谷川沿いを走る一般道と交差し、南方からの来客者はこの交差点を右折してアクセスすることができ、2つの道路から当施設の敷地駐車場にアプローチ可能。国道461号は大谷川を渡ると県道62号、更に国道119号に接道しており、道路アクセスは良好なロケーション

テナントの特徴

- 10km圏の大型店は、食品スーパー、ドラッグストア等の最寄型業態のみで、「ニトリ」^(注)と競合性を持つ業態は少ない

(注) ニトリ今市店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営

tonarie清和台		物件番号	KT- 2		用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2019年 2 月13日	
			取得予定価格		3, 290百万円	
土地	所在地	兵庫県川西市清和台東 3 丁目 1 番 8	建物	建築時期	(商業棟) 2007年11月 6 日 (銀行棟) 1977年10月27日	
	住居表示	兵庫県川西市清和台東 3 丁目 1 番 8				
	面積	12, 405. 42㎡		構造・階数	(商業棟) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建 (銀行棟) 鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺平家建	
	用途地域	近隣商業地域				
	建ぺい率	80%		用途	(商業棟) 店舗・駐車場・スポーツセンター (銀行棟) 店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社阪急オアシス他30テナント(注 1)	総賃貸可能面積		8, 806. 60㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約／28 普通建物賃貸借契約／ 1 設置契約／ 2	総賃貸面積		8, 441. 01㎡	
契約期間		株式会社阪急オアシス(注 2)	月額賃料 (共益費込)		株式会社阪急オアシス (注 2) 22百万円(施設全体)	
稼働率		95. 8%(注 3)	敷金・保証金		株式会社阪急オアシス (注 2) 162百万円(施設全体)	
賃料改定		土地建物価格の変動、公租公課の増減その他経済事情の変動により、賃貸人又は賃借人が相手方に対して賃料の改定を申し入れた場合には、賃貸人及び賃借人は、別途賃料改定の協議を行うものとされています。 賃料の改定については、借家借家法第32条の適用がありません。				
契約更新		本契約は期間満了時においても更新されないとされています。また、賃借人は、本契約が更新のない定期建物賃貸借契約であることについて、賃貸人から法第38条第 2 項に定める書面を交付の上説明を受け、賃借人は当該説明事項を承認したことを確認するとされています。				
中途解約		賃借人は、定期賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。但し、賃借人において本契約を継続し難い合理的な事情が生じたと賃貸人が承認し、賃貸人及び賃借人が合意した場合には、この限りではありません。 上記にかかわらず、賃借人が 6 ヶ月前までに書面により賃貸人に対して通知し、賃借人において本契約を継続し難い合理的な事情が生じたと賃貸人が承認し、賃貸人及び賃借人が合意した場合は、本契約を中途解約することができます。この場合、賃借人は敷金と同額の金銭を違約金として賃貸人に支払うものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) 主な賃借人の名称及びその他のテナント数を記載しています。
(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
(注3) 稼働率は商業棟と銀行棟を併せて計算しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie清和台
鑑定評価額	3,390百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,390	
直接還元法による価格	3,450	
(1) 運営収益 (ア) - イ))	354	
ア) 可能総収益	369	
イ) 空室損失等	15	
(2) 運営費用	163	
維持管理費	28	過年度実績を参考に、賃貸面積当月額900円/坪を計上
水道光熱費	66	過年度実績額を参考に、賃貸面積当月額2,100円/坪を計上
修繕費	2	エンジニアリングレポートに記載の修繕費を妥当と判断し計上
プロパティマネジメントフィー	24	現行契約に基づき計上
テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1ヶ月分と査定し、計上
公租公課	23	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	(注) 0	契約額を妥当と判断し、計上
その他費用	14	過年度実績及びリーシング計画に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	190	
(4) 一時金の運用益	1	
(5) 資本的支出	5	エンジニアリングレポートに記載の更新費を妥当と判断し、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	186	
(7) 還元利回り	5.4%	
DCF法による価格	3,360	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	2,800	
土地比率	56.5%	
建物比率	43.5%	

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) 保険料は981,410円です。

物件の特徴

- ・川西市の世帯数は、2018年（2012年）69,550世帯（66,588世帯）と6年間で4.4%増加しています。
- ・直近で「川西市」の人口は微減傾向ですが、世帯数は増加しています。また、県平均よりも人口の減少率は緩やかで、比較的安定的なマーケットです。
- ・また、足元圏は2人及び3人以上世帯の比率が高く、世帯年収も比較的高いことから、商業的にも優良なマーケットといえます。
- ・3km圏内の商業環境は薄い中、当施設は最大規模施設でもあるため、足元商圈から高い支持率を獲得していると考えられます。
- ・6つの医療機関をはじめとする「暮らし密着型」の性格が極めて強い業種構成であり、競合性の高い施設は存在しません。
- ・商圈の人口・世帯数は安定性があり、また世帯人数や世帯年収からも優良なマーケットと評価できます。
- ・清和台ニュータウンの中心に位置する食品スーパー「阪急オアシス」を核とし、6つの医療機関、100円ショップの「キャンドゥ」など、生活必需品を中心に扱う店舗、スポーツクラブ、保育園、学習塾など31テナントにて構成されるネイバーフッド型の商業施設です。
- ・その他、介護サービスや音楽教室なども入っており、「暮らし密着型」の性格が強い施設で、実質的な競合も薄い環境にあることから、当施設では今後も安定的な営業が見込まれます。
- ・「阪急オアシス」を有する「株式会社阪急オアシス」（注）の親会社である「エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社」は、東証第1部上場企業であり、連結子会社に株式会社阪急阪神百貨店、株式会社阪急オアシス、イズミヤ株式会社等を有し、2018年3月期時点で売上高9,218億円、資本金177億円、従業員（就業人員）は8,868名（以上、連結指標）です。
- ・「株式会社阪急オアシス」は、年間売上高1,238億円（2018年3月）、78店舗（2018年3月）を展開しており、当施設の店舗売上は上位となっています。

（注）株式会社阪急オアシスの記載内容は、エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社の2018年3月期有価証券報告書及び決算説明資料に基づきます。

〔物件画像〕



立地の優位性

- 川西市の世帯数は、2018年1月1日時点において69,550世帯と6年間で4.4%増加
- 3km圏内の商業環境は薄い中、当施設は最大規模施設であり、足元商圈から高い支持率を獲得している

テナントの特徴

- 清和台ニュータウンの中心に位置する食品スーパー「阪急オアシス」を核とし、6つの医療機関、100円ショップの「キャンドゥ」など、生活必需品を中心に扱う店舗、スポーツクラブ、保育園、学習塾など31テナントにて構成されるネイバーフッド型の商業施設
- その他、介護サービスや音楽教室なども入っており、「暮らし密着型」の性格の強い施設

ケーズデンキ西神戸店（底地）			物件番号	KS- 2	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		2,133百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区王塚台 7丁目122番	建物	建築時期	2016年２月22日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区王塚台 7丁目131- 1				
	面積	9,787.68㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
	用途地域	第2種住居地域 準住居地域				
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社関西ケーズデンキ	賃貸可能面積		9,787.68㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		9,787.68㎡	
契約期間		(注２)	月額賃料 (共益費込)		10百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		62百万円	
賃料改定		公租公課の増減あるいは土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは、賃料の増減を協議し解決するとされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		営業開始日から10年間は、解約できません。以降は敷金返還請求権を放棄することで、解約ができます。この場合、申出のあった翌月末に賃貸借契約は終了します。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

(注１) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注２) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキ西神戸店（底地）
鑑定評価額	2,410百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	2,410	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
(1) 運営収益 (ア) - イ)	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
(7) 還元利回り	-	
DCF法による価格	2,410	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・神戸市西区の世帯数は、2018年（2012年）105,386世帯（99,860世帯）と6年間で5.5%増加しています。
- ・国道175号に面したロードサイド立地であり、自動車でのアクセス性は良好です。当施設の周辺の各国道沿いには、大型物販店やロードサイド型飲食店が数多く位置し、ロードサイド商業エリアとして認知度が高いエリアです。国道175号は神戸市西区と明石市を南北に走り、東西に走る幹線道路である県道21号、国道2号と連動しています。当施設は、第二神明高速道路の玉津インターから約1.5km、大蔵谷インターからも約4kmの距離に位置し、広域からのスムーズなアクセスが可能です。
- ・当施設へは国道175号からと他道からの計2箇所の入庫・出庫が可能であり、進入口の視認性もよく、分かりやすいため自動車の入出庫がスムーズに行えます。1階と建物西側に206台（大規模小売店舗立地法届出台数）の駐車場（ピロティ式）と、1階東側に30台の駐輪場を備えています。
- ・持家世帯比率が神戸市西区で68.1%、明石市で67.3%と全国平均の61.9%と比較して高いエリアです。3～4人世帯が全国平均より高いエリアであることから、郊外の住宅地の特色を有します。
- ・賃借人である「株式会社関西ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングスの連結子会社で、主に関西地方で「ケーズデンキ」の店舗を営業しています。株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第1部上場企業であり、2018年3月期時点で年間売上高6,791億円、資本金165億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年3月末日時点の店舗数は、496店舗です（注）。また、株式会社ケーズホールディングスは、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

（注）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年3月期有価証券報告書に基づきます。

[物件画像]



立地の優位性

- 神戸市西区の世帯数は、2018年1月1日時点において105,386世帯と6年間で5.5%増加
- 持家世帯の比率が神戸市西区で68.1%、明石市で67.3%と全国平均の61.9%と比較して高いエリア
- 国道175号に面したロードサイド立地であり、自動車でのアクセス性は良好
- 当施設へは国道175号からと他道からの計2箇所の入庫・出庫が可能であり、進入口の視認性もよく、自動車の入出庫がスムーズ

テナントの特徴

- 「株式会社関西ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングス（創業1947年、東証第1部上場）傘下
- 株式会社ケーズホールディングスは、2018年3月末日時点で店舗数496店舗、年間売上高6,791億円（以上、連結指標）。また、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得

山陽マルナカ水谷店(底地)			物件番号	KS-3	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		1,430百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区水谷２丁目23番１	建物	建築時期	2018年４月３日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区水谷２丁目23-55		構造・階数	鉄骨造陸屋根２階建	
	面積	9,610.80㎡		延床面積	2,996.05㎡	
	用途地域	第１種住居地域		用途	店舗	
	建ぺい率	60％		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社山陽マルナカ	賃貸可能面積		9,610.80㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／１	賃貸面積		9,610.80㎡	
契約期間		2018年４月18日から2038年４月17日	月額賃料 （共益費込）		（注２）	
稼働率		100.0％	敷金・保証金		（注２）	
賃料改定		３ヶ年毎協議の上改定することができます。但し、その期間中も諸般の経済情勢の変化、周辺の地代相場の変化、公租公課の変化が著しくある場合、協議の上、改定ができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		開店日より満12年間は解約できません。開店日より満12年経過以降については、12ヶ月前までに通知することにより解約ができます。満12年以内の解約は敷金返還請求権の放棄とともに、中途解約不可期間満了までの残存期間の賃料総額を、違約金として支払うものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
(権利関係等) 本物件の賃借人との間で、本物件の所有者が土地（底地）をその関係会社以外に対して譲渡する場合、他に優先して当該賃借人と譲渡につき協議する旨合意されています。なお、賃借人の事業と競合する事業を営む者への譲渡は行えないものとされています。						

(注１) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注２) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	山陽マルナカ水谷店（底地）
鑑定評価額	1,510百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,510	DCF法による収益価格は、有期還元法による収益価格によって妥当性が裏付けされたものと判断し、試算
直接還元法(有期還元法)による価格	1,510	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を割引率で還元して、有期還元法による収益価格を査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	(注1)	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	4	
維持管理費	-	底地のため非計上
水道光熱費	-	底地のため非計上
修繕費	-	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	1	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準を考慮のうえ計上
テナント募集費用等	-	既存テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上
公租公課	3	実績額を計上
損害保険料	-	底地のため非計上
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	(注1)	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	-	底地のため非計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	(注1)	
(7) 還元利回り(注2)	4.2%	
DCF法による価格	1,510	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.2%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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1) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

(注2) 還元利回りは、有期還元法（インウッド式）の割引率を記載しています。

物件の特徴

- ・神戸市西区の世帯数は、2018年（2012年）105,386世帯（99,860世帯）と6年間で5.5%増加しています。
- ・当施設は、県道52号と一般道路が交差する三つ又交差点の角地から至近に位置しています。本県道は、南側のJR「明石」駅周辺から北東側へ抜ける幹線道路であり、国道175号と共に、商圏の南北方向において重要な役割を果たす道路です。
- ・東西方向の幹線道路としては、実質的な商圏と見られる3km圏内では、南側1.5km圏を県道21号が通っています。また、当施設の北側では東西方向の幹線道路は無いものの、「第二神明道路」下の生活道路を経由して当施設までアクセスが可能であり、商圏内の各方面から当施設へのアクセスルートは確保されています。
- ・ボリュームこそ大きくありませんが、SM（スーパーマーケット）にとって最も重要な足元圏を中心に、5km圏までの各商圏で人口が増加傾向にあります。購買意欲も高いファミリー世帯、比較的高所得世帯の比率も高く、優良なマーケットといえます。
- ・1km圏内にもSM（スーパーマーケット）の出店は無く、商圏内に営業を脅かす強力な競合店も存在しません。ドミナント出店による「山陽マルナカ」のブランド力の熟成に加え、店舗の品揃えや価格、店舗オペレーションにも安定感があり、当商圏においては十分競争力を有しています。
- ・当施設は、商圏内で重要な役割を担う幹線道路から近く、十分な駐車台数を有しています。
- ・テナントである「山陽マルナカ」は、株式会社山陽マルナカが運営するスーパーマーケットであり、同社は本書の日付現在においてイオン株式会社（東証第1部上場）の完全子会社です。1987年設立と業歴長く、2017年2月期時点で年間売上高1,200億円、2018年2月時点で資本金250万円、従業員数は7,414名です。中国地方及び近畿地方を中心に2018年2月時点で76店舗のスーパーマーケットを展開しており、最も出店の多い岡山地区では54店舗を運営しています（注）。

（注）株式会社山陽マルナカの記載内容は、2018年8月15日時点の同社ホームページにおける会社概要に記載の情報に基づきます。

[物件画像]



立地の優位性

- 神戸市西区の世帯数は、2018年1月1日時点において105,386世帯と6年間で5.5%増加
- 当施設は、県道52号と一般道路が交差する三つ又交差点の角地から至近に位置
- 当施設は、商圏内で重要な役割を担う幹線道路から近く、十分な駐車台数を有する
- 5km圏では、全国及び県平均と近似も、3km圏内では比較的年収の高い世帯の比率が高い

テナントの特徴

- 「山陽マルナカ」は、株式会社山陽マルナカが運営するスーパーマーケットであり、本日の日付現在においてイオン株式会社（東証第1部上場）の完全子会社

TSUTAYA堺南店（底地）			物件番号	KS- 4	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年 2 月13日	
			取得予定価格		946百万円	
土地	所在地	大阪府堺市堺区大仙西町 6 丁184番 1	建物	建築時期	2006年 7 月28日 2006年 8 月17日	
	住居表示	大阪府堺市堺区大仙西町 6 -184-1				
	面積	4, 406. 04㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	工業地域			延床面積	1, 648. 59㎡ ・ 175. 80㎡
	建ぺい率	60%		用途		店舗
	容積率	200%			所有形態	所有権 （土地賃借人所有）
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社大誠堂	賃貸可能面積		4, 406. 04㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／ 1	賃貸面積		4, 406. 04㎡	
契約期間		2006年 1 月31日から2026年 1 月30日	月額賃料（共益費込）		3 百万円	
稼働率		100. 0%	敷金・保証金		29百万円	
賃料改定		賃貸借開始日以降 3 年毎に、公租公課その他費用の増減、その他経済情勢等の変動又は近隣の賃料相場等考慮し協議の上決定するとされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		2016年 3 月末日以降、解約希望日の12ヶ月以上前に申し入れを行うことで、解約条件を協議の上、合意に至った場合には解約ができます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	TSUTAYA堺南店（底地）
鑑定評価額	989百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	989	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	989	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・堺市堺区の世帯数は、2018年（2012年）75,692世帯（70,383世帯）と6年間で7.5%増加しています。
- ・片側二車線の生活幹線道路である府道30号沿いに立地し、周辺にはスーパーや飲食店など多くの商業店舗が出店し、一定の商業集積を形成しています。
- ・南側隣接地の「ニトリ」、敷地内の「ローソン」の建物がいずれも奥側にセットバックして配置されていることで、南側方面からのアクセスにおいては「TSUTAYA」の視認性は良好です。また、駐車場へは直線的に入庫できるためアクセス性も良く、至近の交差点を経由（右折）して南側から駐車場へ入庫することができます。
- ・「TSUTAYA」部分と「ローソン」部分とで、駐車場へ2つの動線が確保されており、スムーズな駐車場入庫が可能です。
- ・収容90台（コンビニ部分を含めると約100台）の駐車場を擁しており、20～40台程度の収容に留まる周辺の「ゲオ」や「TSUTAYA」他店と比較すると、駐車場収容台数における優位性は高く、南側が入出庫兼用、西側が出口専用であり、出庫も二手から可能になっています。
- ・テナントである株式会社大誠堂は、TSUTAYAのフランチャイジーであり、株式会社TSUTAYAの持分法適用会社です。
- ・TSUTAYAは音楽・映像ソフトのレンタル店として日本最大手のチェーン店です。
- ・当施設は、スポンサーが保有する「ライフ大仙店（底地）」（優先買取権付与物件）に隣接

[物件画像]



立地の優位性

- 堺市堺区の世帯数は、2018年1月1日時点において75,692世帯と6年間で7.5%増加
- 片側二車線の生活幹線道路である府道30号沿いに立地し、周辺にはスーパーや飲食店など多くの商業店舗が出店し、一定の商業集積を形成
- 「TSUTAYA」部分と「ローソン」部分とで、駐車場へ2つの動線が確保されており、スムーズな駐車場入庫が可能。収容90台の駐車場を有する

テナントの特徴

- テナントである株式会社大誠堂は、TSUTAYAのフランチャイジーであり、株式会社TSUTAYAの持分法適用会社
- 当施設は、スポンサーが保有する「ライフ大仙店（底地）」（優先買取権付与物件）に隣接

パレマルシェ西春			物件番号	TT-1	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		4,610百万円	
土地	所在地	愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番9他5筆	建物	建築時期	1994年9月27日	
	住居表示	愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番地10				
	面積	11,474.85㎡		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建	
	用途地域	第2種住居地域				
	建ぺい率	60%		用途	店舗・駐車場・共同住宅	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社オークワ 他51件(注1)	総賃貸可能面積		26,433.55㎡	
契約形態／テナント数		普通建物賃貸借契約／52	総賃貸面積		26,163.51㎡	
契約期間		株式会社オークワ(注2)	月額賃料(共益費込)		株式会社オークワ(注2) 18百万円(施設全体)	
稼働率		98.9%(注3)	敷金・保証金		株式会社オークワ(注2) 71百万円(施設全体)	
賃料改定		(株式会社オークワ)(注2)				
契約更新		(株式会社オークワ)(注2)				
中途解約		(株式会社オークワ)(注2)				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
(権利関係等) (株式会社オークワ)(注2)						

(注1) 主な賃借人の名称及びその他のテナント数を記載しています。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

(注3) 稼働率は商業棟と住宅棟を併せて計算しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	パレマルシェ西春
鑑定評価額	4,670百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	4,670	
直接還元法による価格	4,710	
(1) 運営収益 (ア) - イ))	338	
ア) 可能総収益	341	
イ) 空室損失等	3	
(2) 運営費用	70	
維持管理費	5	実績額を妥当と判断し計上
水道光熱費	3	実績額を参考に計上
修繕費	19	エンジニアリングレポート記載の年平均額を妥当と判断し計上
プロパティマネジメントフィー	4	現行の契約内容を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	1	新規入居テナントの1.5ヶ月分と査定し計上
公租公課	33	2018年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上、計上
損害保険料	1	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	1	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	267	
(4) 一時金の運用益	0	
(5) 資本的支出	23	エンジニアリングレポート記載の年平均額を妥当と判断し計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	244	
(7) 還元利回り	5.2%	
DCF法による価格	4,650	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	6,170	
土地比率	55.3%	
建物比率	44.7%	

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。

物件の特徴

- ・北名古屋市の人口は2018年（2012年）は、85.6千人（81.1千人）と6年間で5.5%増加しています。人口構成は、60代10.8%、30代13.4%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・北名古屋市の世帯数は、2018年（2012年）36,080世帯（32,391世帯）と6年間で11.4%増加しています。
- ・名古屋鉄道「西春」駅の改札口から連絡通路が直結する利便性は極めて高く、かつ、473台（大規模小売店舗立地法届出台数）の大型駐車場を完備しています。
- ・地方都市の郊外としては肥沃な人口ボリュームを擁し、直近でも人口増加が見込まれており、マーケットとしての高い安定性を維持しています。
- ・当施設の主要テナントの1社である株式会社オークワは、創業1938年と業歴長く、東証第1部上場企業であり、年間売上高2,595億円、資本金141億17百万円、従業員数は、社員1,944名、パートタイマー8,293名です（2018年2月期・連結指標）。主に「オークワ」、「ヒラマツ」ブランドでスーパーマーケットを展開しており、同時点で近畿圏及び中京圏を中心に「オークワ」161店舗（「パレマルシェ」11店舗を含みます。）、「ヒラマツ」10店舗の合計171店舗を展開しています（注）。
- ・周辺には、強力な競合となるSM（スーパーマーケット）又はGMS（ゼネラルマーチャンダイズストア）、百貨店は存在しない環境です。
- ・当施設では、「名鉄コミュニティサロン西春」が運営されており、地域住民にとってのコミュニティ機能を有する施設であり、今後は集客・販促活動の充実に加え、集客力の高い専門店の導入により、さらに利便性の高い暮らし密着型商業施設になることが期待されます。

（注）株式会社オークワの記載内容は、2018年2月期有価証券報告書に記載の情報に基づきます。また、店舗数については、株式会社オークワの2018年2月期事業報告に基づき記載しています。

〔物件画像〕



立地の優位性

- 北名古屋市の人口は、2018年1月1日時点において85.6千人と6年間で5.5%増加
- 北名古屋市の世帯数は、2018年1月1日時点において36,080世帯と6年間で11.4%増加
- 名古屋鉄道「西春」駅の改札口から連絡通路が直結する利便性は極めて高く、かつ473台の大型駐車場を完備

テナントの特徴

- 当施設の主要テナントである株式会社オークワ（東証第1部上場）は、創業1938年と業歴長く、年間売上高2,595億円（2018年2月期・連結指標）
- 主に「オークワ」、「ヒラマツ」ブランドでスーパーマーケットを展開しており、同時点で近畿圏及び中京圏を中心に合計171店舗を展開

マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）			物件番号	TS- 1	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		477百万円	
土地	所在地	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813番８他１筆	建物	建築時期	1991年４月８日 1998年11月24日 1999年10月５日	
	住居表示	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813- 8			鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	面積	9, 025. 86㎡		構造・階数	1, 988. 76㎡ 457. 78㎡ 165㎡	
	用途地域	第２種住居地域、第１種低層住居専用地域			延床面積	店舗 店舗 店舗
	建ぺい率	60％・50％		用途		所有権（土地賃借人所有）
	容積率	200％・100％			所有形態	
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		マックスバリュ中部株式会社	賃貸可能面積		9, 025. 88㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／ 1	賃貸面積		9, 025. 88㎡	
契約期間		2016年２月29日から2036年２月28日	月額賃料（共益費込）		（注２）	
稼働率		100. 0％	敷金・保証金		（注２）	
賃料改定		当初契約日から５年間は変更ありません。５年経過後は大幅な経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、双方が改定が必要と判断した場合、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		契約開始日から10年間は解約はできません。満10ヶ年間経過以降は12ヶ月前までの通知により解約ができます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
（権利関係等） 本物件の賃借人との間で、本物件の所有者が土地（底地）を他へ譲渡する場合、他に優先して当該賃借人に通知し一定期間協議する旨合意されています。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）
鑑定評価額	521百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	521	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	521	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	5.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・名張市の世帯数は、2018年（2012年）33,727世帯（32,451世帯）6年間で3.9%と増加しています。
- ・名張市の中心部に位置し、国道165号に面したロードサイド立地物件です。ニュータウン開発の「桔梗が丘」に位置しており、後背地に住宅街を擁する好立地です。前面道路の国道165号からの視認性も良く、出入口が2ヵ所設けられており利便性の高い施設です。
- ・店舗構成は、スーパーマーケット、ドラッグストア、スポーツジム、ATM等となっており、日常利便型施設に特化している物件です。
- ・国道165号に面して利便性の高い場所であり、ニュータウンエリアの中心としての役割を果たしています。
- ・食品スーパーを運営するマックスバリュ中部株式会社（イオングループ連結子会社）（注）は、年間売上高1,738億円（2018年2月期・連結指標）、117店舗（2018年2月・国内店舗数）を展開しています。

（注）マックスバリュ中部株式会社の記載内容は、2018年2月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

[物件画像]



立地の優位性

- 名張市の世帯数は、2018年1月1日時点において33,727世帯と6年間で3.9%増加
- 名張市の中心部に位置し、国道165号に面したロードサイド店
- ニュータウン「桔梗が丘」に位置しており、後背地に住宅街を擁する好立地

テナントの特徴

- 食品スーパーを運営するマックスバリュ中部株式会社（イオングループ連結子会社）は、年間売上高1,738億円（2018年2月期・連結指標）、117店舗（2018年2月・国内店舗数）を展開

ミスターマックス春日（底地）			物件番号	FS- 1	用途	商業	
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日		
			取得予定価格		3,387百万円		
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目 1 番他 8 筆	建物	建築時期	2010年10月29日 2010年10月29日 2010年12月14日		
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目 7					
	面積	38, 113. 27㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	11, 642. 33㎡ 792. 00㎡ 440. 42㎡	
	建ぺい率	80%				用途	店舗・店舗・店舗
	容積率	200%		所有形態	所有権（土地賃借人所有）		
	所有形態	所有権					
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－		
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行		
賃貸借の状況							
賃借人名		株式会社ミスターマックス・ホールディングス	賃貸可能面積		38, 113. 27㎡		
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／ 1	賃貸面積		38, 113. 27㎡		
契約期間		(注２)	月額賃料 (共益費込)		14百万円		
稼働率		100. 0%	敷金・保証金		84百万円		
賃料改定		店舗開店日より 3 年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定ができます。					
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。					
中途解約		(注２)					
本テナント選定基準の充足状況							
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。							
特記事項							
該当事項はありません。							

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ミスターマックス春日（底地）
鑑定評価額	3,770百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,770	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	3,770	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・「ミスターマックス」は、敷地面積38,113.27㎡、延床面積12,874.75㎡、店舗面積9,424㎡、駐車台数は527台（大規模小売店舗立地法届出数）であり、日用雑貨、医療品、衣料、家電、玩具、スポーツ用品、インテリア、ペット用品、生鮮食品を扱うスーパーセンター業態として周辺エリア内で一番店のポジショニングを確立しています。スーパーセンター業態の九州第1号店です。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.9千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。
- ・株式会社ミスターマックス・ホールディングス（東証第1部上場）（注）は、年間売上高1,137億円（2018年2月期・連結指標）、58店舗（2018年7月）を展開しており、当施設の店舗売上は平均の20億円程度を大きく上回り、58店舗中上位にランクされています。

（注）株式会社ミスターマックス・ホールディングスの記載内容は、2018年2月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

ユニクロ春日（底地）			物件番号	FS- 2	用途	商業	
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年 2 月13日		
			取得予定価格		595百万円		
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘 1 丁目 80番他 5 筆	建物	建築時期	2012年10月19日		
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘 1 丁目80		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建・コンクリートブロック造 陸屋根平家建(附属建物)		
	面積	5, 426. 59㎡			延床面積	1, 839. 76㎡ 15. 93㎡(附属建物)	
	用途地域	第 2 種住居地域				用途	店舗・物置(附属建物)
	建ぺい率	60%			所有形態		所有権 （土地賃借人所有）
	容積率	200%					
	所有形態	所有権					
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－		
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行		
賃貸借の状況							
賃借人名		三菱UF J リース株式会社	賃貸可能面積		5, 426. 59㎡		
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／ 1	賃貸面積		5, 426. 59㎡		
契約期間		2012年11月16日から2032年11月15日	月額賃料 （共益費込）		2 百万円		
稼働率		100. 0%	敷金・保証金		10百万円		
賃料改定		賃貸借開始日より 3 年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動等を勘案し協議の上改定することができます。					
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。					
中途解約		6 ヶ月以上前の予告期間をおいた上、解約ができます。					
本テナント選定基準の充足状況							
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。							
特記事項							
該当事項はありません。							

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ユニクロ春日（底地）
鑑定評価額	635百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	635	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課 土地	-	
建物	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	635	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・「ユニクロ(注)」は、敷地面積5,426.59㎡、延床面積1,855.69㎡、店舗面積1,500㎡。駐車台数は109台(大規模小売店舗立地法届出台数)で、十分な台数を確保していますが、土日の繁忙期には駐車場が満車となります。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て・持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

(注) ユニクロ春日は借地権付建物所有者の三菱UFJリース株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

Avail. しまむら春日（底地）			物件番号	FS-3	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		863百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘1丁目78番他1筆	建物	建築時期	2012年11月7日 2017年8月30日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘1丁目78				
	面積	8,752.57㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第2種住居地域			延床面積	2,657.72㎡・1,088.35㎡
	建ぺい率	60%		用途		店舗・店舗
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社しまむら	賃貸可能面積		8,752.57㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		8,752.57㎡	
契約期間		2012年7月11日から2032年7月10日	月額賃料 （共益費込）		3百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		12百万円	
賃料改定		開店日から3年経過ごとに、公租公課、経済情勢の変動等を勘案して双方協議の上、賃料を改定します。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		賃貸借開始日から10年以上経過し、賃借人の営業が困難になった場合、終了の6ヶ月以前に申し出ることによって解約できます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	Avail. しまむら春日（底地）
鑑定評価額	1,050百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,050	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
(1) 運営収益 (ア) - イ)	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
(7) 還元利回り	-	
DCF法による価格	1,050	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・本物件は、実用衣料の「しまむら」とカジュアル衣料の「アベイル」（Avail）、ベビー用品の「バースデイ」の店舗により構成されています。駐車台数は143台（大規模小売店舗立地法届出台数）です。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て・持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。
- ・株式会社しまむら（東証第1部上場）（注）は、年間売上高5,651億円（2018年2月期・連結指標）、2,089店舗（2018年2月・国内店舗数）を展開しており、当施設の店舗売上は、2,089店舗中上位にランクされています。
- ・土日の繁忙期には駐車場が満車となります。

（注）株式会社しまむらの記載内容は、2018年2月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

au-SoftBank春日（底地）			物件番号	FS-4	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		143百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘3丁目2番1	建物	建築時期	2013年1月26日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘3丁目2番1		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	1,200.84㎡		延床面積	331.20㎡	
	用途地域	第1種住居地域		用途	店舗	
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		ダイワロイアル株式会社	賃貸可能面積		1,200.84㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		1,200.84㎡	
契約期間		2012年11月12日から2033年1月31日	月額賃料 （共益費込）		0.6百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		3百万円	
賃料改定		土地引渡日から満3ヶ年据え置き、4年目に協議して決定し、以後も満3ヶ年経過毎に同様とするとされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		6ヶ月前までの通知により解約ができます。解約期日が5年未満の場合は、敷金の返還請求権を放棄し、5年以上経過している場合は、敷金の70%が返還され、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	au-SoftBank春日（底地）
鑑定評価額	157百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	157	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	157	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良質なマーケットを抱えています。

（注） au-SoftBank春日は借地権付建物所有者のダイワロイアル株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

くら寿司春日（底地）			物件番号	FS-5	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		261百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘３丁目３番	建物	建築時期	2011年11月28日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘３丁目３		構造・階数	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	2,257.85㎡		延床面積	394.81㎡	
	用途地域	第１種住居地域		用途	店舗	
	建ぺい率	60％		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社くらコーポレーション	賃貸可能面積		2,257.85㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／１	賃貸面積		2,257.85㎡	
契約期間		2011年９月９日から2031年12月８日	月額賃料 （共益費込）		１百万円	
稼働率		100.0％	敷金・保証金		７百万円	
賃料改定		（注２）				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		（注２）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	くら寿司春日（底地）
鑑定評価額	295百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	295	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	295	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。
- ・株式会社くらコーポレーション（東証第1部上場）（注）は、年間売上高1,227億円、406店舗を展開しています（2017年10月期・連結指標）。

（注）株式会社くらコーポレーションの記載内容は、2017年10月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

ドコモショップ春日（底地）			物件番号	FS-6	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		160百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘5丁目1番	建物	建築時期	2012年1月31日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘5丁目1		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	1,358.76㎡		延床面積	396.78㎡	
	用途地域	第1種住居地域		用途	店舗	
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		ダイワロイアル株式会社	賃貸可能面積		1,358.76㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		1,358.76㎡	
契約期間		2011年11月15日から2032年2月3日	月額賃料 （共益費込）		0.7百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		4百万円	
賃料改定		土地の引渡日から満3ヶ年は据え置き、4年目に協議して決定するとされています。以後も満3ヶ年経過毎に同様です。土地面積の増減、土地の価格の増減、公租公課の負担の増減、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢の変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、賃貸人・賃借人協議の上、賃料を改定できます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		賃借人は6ヶ月前までの通知をもって解約ができます。解約期日が賃貸借開始日より5年未満の場合は、賃貸人は違約金として敷金を取得できるとされています。解約期日が賃貸借開始日より5年以上10年未満の場合は、敷金の70%が返還され、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ドコモショップ春日（底地）
鑑定評価額	177百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	177	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	177	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良質なマーケットを抱えています。

（注）ドコモショップ春日は借地権付建物所有者のダイワロイアル株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

こんぴら丸春日（底地）			物件番号	FS-7	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		236百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘5丁目2番他1筆	建物	建築時期	2012年6月25日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘5丁目3		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	1,983.48㎡		延床面積	365.33㎡	
	用途地域	第1種住居地域		用途	店舗	
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		ダイワロイヤル株式会社	賃貸可能面積		1,983.48㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		1,983.48㎡	
契約期間		2012年3月26日から2032年6月24日	月額賃料（共益費込）		1百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		6百万円	
賃料改定		土地の引渡日から満3ヶ年据え置き、4年目に協議して決定するとされ、以後も満3ヶ年経過毎に同様です。前記にかかわらず、賃料の額が不相当となった場合は協議のうえ改定ができません。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		賃借人は6ヶ月前までの通知をもって解約ができます。解約期日が賃貸借開始日より5年未満の場合は、賃貸人は違約金として敷金を取得できます。解約期日が賃貸借開始日より5年以上10年未満の場合は、敷金の70%が返還され、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	こんぴら丸春日(底地)
鑑定評価額	259百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	259	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
(1) 運営収益 (ア) - イ))	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
(7) 還元利回り	-	
DCF法による価格	259	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良質なマーケットを抱えています。

（注）こんぴら丸春日は借地権付建物所有者のダイワロイアル株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

ワンカルビ春日（底地）			物件番号	FS-8	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注）	取得予定年月日		2019年2月13日	
			取得予定価格		236百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘5丁目5番他1筆	建物	建築時期	2013年1月8日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘5丁目5		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(附属建物)	
	面積	1,983.48㎡		延床面積	373.08㎡・5.30㎡(附属建物)	
	用途地域	第1種住居地域		用途	店舗・集塵庫(附属建物)	
	建ぺい率	60%		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ワン・ダイニング	賃貸可能面積		1,983.48㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		1,983.48㎡	
契約期間		2012年10月20日から2033年4月8日	月額賃料 (共益費込)		1百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		6百万円	
賃料改定		開店日より5年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場等を勘案し、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		6ヶ月前までの通知をもって解約ができます。解約期日が賃貸借の開始日より10年未満の場合は、敷金の返還請求権を放棄するものとされ、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ワンカルビ春日（底地）
鑑定評価額	260百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	260	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	260	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%と増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良質なマーケットを抱えています。

資さん春日(底地)			物件番号	FS-9	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		401百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘６丁目86番他６筆	建物	建築時期	2012年12月21日 2013年１月29日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘６丁目92				
	面積	3, 125. 08㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平屋建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	第１種住居地域			延床面積	302. 99㎡・179. 67㎡
	建ぺい率	60％		用途		店舗・店舗
	容積率	200％			所有形態	所有権 （土地賃借人所有）
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社資さん	賃貸可能面積		3, 126. 16㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／１	賃貸面積		3, 126. 16㎡	
契約期間		2012年９月27日から2033年１月26日	月額賃料 （共益費込）		１百万円	
稼働率		100. 0％	敷金・保証金		20百万円	
賃料改定		開店日より５年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定できるとされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		（注２）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

(注１) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注２) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	資さん春日（底地）
鑑定評価額	413百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	413	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	413	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例価格法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良質なマーケットを抱えています。

ナフコ春日(底地)			物件番号	FS-10	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		2,631百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目12番他９筆	建物	建築時期	2010年９月17日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目16		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(付属建物)・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建（付属建物）	
	面積	33,928.37㎡				
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	15,290.74㎡・21.16㎡・21.16㎡(付属建物)	
	建ぺい率	80％		用途	店舗・倉庫物置(付属建物) 物置(付属建物)	
	容積率	200％				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ナフコ	賃貸可能面積		33,928.37㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／１	賃貸面積		33,928.37㎡	
契約期間		2010年７月１日から2030年12月31日	月額賃料（共益費込）		（注２）	
稼働率		100.0％	敷金・保証金		（注２）	
賃料改定		開店日より３年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		契約期間内に解約をすることはできません。但し、賃貸人が承諾した賃借人に代わる第三者を誘致した場合はこの限りではありません。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) 本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ナフコ春日（底地）
鑑定評価額	3,240百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,240	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	3,240	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。
- ・株式会社ナフコ（ジャスダック上場）（注1）は、年間売上高2,255億円（2018年3月）、369店舗（2018年3月）を展開しています。
- ・駐車台数は264台の規模を有し、ホームセンター業態と家具販売業態を併せもつ、TWO-ONE STYLE（注2）です。

（注1）株式会社ナフコの記載内容は、2018年3月期有価証券報告書に基づきます。

（注2）TWO-ONE STYLEとは、ナフコのホームページによれば、「家具とホームファッションをコーディネートさせたホームファッションストア」を意味する用語とされます。

ケーズデンキ春日(底地)			物件番号	FS-11	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2019年２月13日	
			取得予定価格		1,487百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目17番他１筆	建物	建築時期	2010年9月30日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘４-17		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	16,961.48㎡		延床面積	6,448.32㎡	
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗	
	建ぺい率	80％		所有形態	所有権 （土地賃借人所有）	
	容積率	200％				
	所有形態	所有権				
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社九州ケーズデンキ	賃貸可能面積		16,961.48㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／１	賃貸面積		16,961.48㎡	
契約期間		(注２)	月額賃料 (共益費込)		6百万円	
稼働率		100.0％	敷金・保証金		62百万円	
賃料改定		開店日より３年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		定めなし。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキ春日（底地）
鑑定評価額	1,760百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,760	
直接還元法による価格	-	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ）	-	
ア）可能総収益	-	
イ）空室損失等	-	
（２）運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメントフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	-	
（４）一時金の運用益	-	
（５）資本的支出	-	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	-	
（７）還元利回り	-	
DCF法による価格	1,760	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	-	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個性性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

物件の特徴

- ・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。
- ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
- ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
- ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側1車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
- ・商圏人口2015年（2010年）は、3km圏125.9千人（122.5千人）、5km圏347.7千人（338.0千人）、8km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
- ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と6年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
- ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と6年間で8.1%増加しています。
- ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
- ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。
- ・当施設はケーズデンキの福岡県内第1号店です。店舗面積は5,040㎡で平均より大きい店舗で、全て家電売り場であり、駐車台数は199台です。
- ・賃借人である「株式会社九州ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングスの連結子会社で、九州地方で「ケーズデンキ」の営業をしています。株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第1部上場企業であり、2018年3月末日時点で年間売上高6,791億円、資本金165億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年3月末日時点の店舗数は、496店舗です（注）。また、株式会社ケーズホールディングスは、本書の日付現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

（注）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年3月期有価証券報告書に基づきます。

(3) 【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとします（規約第36条第1項）。

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

(イ) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

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

② 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（注1）

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

（注1）利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注2）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能です（投信協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第4項）。

(4) 【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限は、次のとおりです（規約第31条）。

(ア) 前記「(2) 投資対象／① 投資対象とする資産の種類／(ウ)／a.／(xi)」に掲げる金銭債権及び(xiv)に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

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

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

(ア) 資産運用会社による運用の制限

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

a. 自己取引等

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

b. 運用財産相互間の取引

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

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利

又は有価証券についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

- (i) 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- (ii) 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）
- (iii) 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

- (i) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- (ii) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- (iii) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号、金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- (iv) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第1項第4号）。
- (v) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- (vi) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- (vii) その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等を行うことができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではありません（投信法第194条第2項）。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

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

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、同条第2項）。

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

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

(オ) 利害関係人等との一定の取引制限

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

③ その他の投資制限

(ア) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(イ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第1項）。
- b. 上記a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第2項）。
- c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

(ウ) 集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針／⑧ 投資方針」をご参照ください。

(エ) 他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）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。但し、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じ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り、分配率の低下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、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

- (ア) 投資口の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資口の払戻しがないことに関するリスク
- (ウ) 本投資口の市場性に関するリスク
- (エ) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (オ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (カ) 金銭の分配に関するリスク
- (キ) LTVに関するリスク
- (ク) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (ケ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (ア) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- (イ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク
- (ウ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (エ) 本資産運用会社に関するリスク
- (オ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (カ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (キ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (ク) インサイダー取引に関するリスク
- (ケ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (コ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (サ) 不動産情報提供等に関するサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

③ 運用資産－不動産に関するリスク

- (ア) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (イ) 底地を重点投資の対象としていることによるリスク
- (ウ) 物件取得の競争に関するリスク
- (エ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (オ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (カ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (キ) 法令等の変更に関するリスク

- (ク) 区分所有物件に関するリスク
- (ケ) 共有物件に関するリスク
- (コ) 借地物件に関するリスク
- (サ) 鑑定評価額に関するリスク
- (シ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ス) 変動賃料に関するリスク
- (セ) 賃料の減額に関するリスク
- (ソ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (タ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (チ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (ツ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (テ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ト) 有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
- (ナ) 不動産関連資産の偏在に関するリスク
- (ニ) テナントの集中に関するリスク
- (ヌ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ネ) マスターリースに関するリスク
- (ノ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ハ) 開発物件に関するリスク
- (ヒ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託の受益権の流動性に係るリスク
- (ウ) 信託受託者に係るリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に係るリスク

⑥ その他

- (ア) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ウ) 減損会計の適用に関するリスク
- (エ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (オ) 特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク

① 一般的なリスク

- (ア) 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資口は、投資元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

- (イ) 本投資口の払戻しがないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わない、いわゆるクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権、又は投信法の定め

に基づき本投資法人が投資主との合意により本投資法人の投資口を投資主から取得する場合等を除き、原則として第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

（ウ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定しています。しかしながら、本書による募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されるとの保証はありません。また、上場後においても、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により、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

前記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

（エ）本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。本投資法人はこれまで私募により投資口を発行していますが、かかる投資口の発行価格をもって、本投資口の価値を算定する根拠とはなりえません。また、第1期から第3期における本投資法人の運用状況をもとに本投資口の市場価格を算定することができるとの保証もありません。

本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資口が取引所において売却されるような場合には、本投資口の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び本投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える

可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

(カ) 金銭の分配に関するリスク

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

(キ) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより原則として50%としますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超える可能性があります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれが高まります。

(ク) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則により許容されていますが、今後、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が変更され、又は新たな法律が制定されることがあり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益、本投資口の価格形成等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ケ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資口の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(ア) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（シ）ないし（セ）」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一樣ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されとは限りません。

また、前記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ソ）」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が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等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(イ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、本投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、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借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件（後記「⑤ 税制に関するリスク / (ア) 導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人は、資産の取得に際し、借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、信託受益権を通じて資産を取得する場合には当該信託受益権に質権を設定し、又は、土地建物等を取得するに際しては当該不動産の上に抵当権を設定して借入れを行うことを想定しています。借入れ等の比率等に応じては、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。さらには、本投資法人が借入れや投資法人債の元利金の返済を怠り、若しくは誓約事項に違反した場合には、上記の質権や抵当権を実行されて、その対象となる信託受益権又は不動産等の権利を失うこともあり得ます。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は本投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、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借入先によって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不動産関連資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。特に、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、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、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る状況も想定され、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。

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、担保権者の意向に従った対応を余儀なくされることがあるほか、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い状況も想定され、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。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して、担保権の実行や仮差押え等の保全処分や差押え等の

強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

(ウ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法に定められた、本投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）並びに法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し本投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、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。また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、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る他、場合によっては本投資口が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、前記と同様のリスクがあります。

(エ) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は2016年8月26日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、具体的な資産運用が開始されて間もない状況にあります。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記(ウ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(オ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった

場合には、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。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(カ) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構」をご参照ください。）

(キ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている（金融商品取引法第42条）他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性や不動産私募ファンドの資産の運用を受託する可能性があり、その場合、前記の忠実義務や善管注意義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。また、日本エスコングループは、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、日本エスコングループは、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、日本エスコングループに有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人と日本エスコングループが特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、日本エスコングループ又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が前記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ク) インサイダー取引に関するリスク

本投資法人の投資口は、上場後、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員並びに、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ（但し、本資産運用会社の役職員等については、株式累積投資制度又は投資口累積投資制度に基づき投資法人の投資口の購入を行う場合等一定の場合を除きます。）、本投資法人の役員、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

しかしながら、こうした法規制や内部体制強化にもかかわらず、本資産運用会社の役職員等又は本投資法人の役員が金融商品取引法及び前記の内部規則で定めるインサイダー取

引規制に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ケ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(コ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、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。

(サ) 不動産情報提供等に関するサポート契約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、サポート会社である中部電力との間で、不動産情報提供等を含むサポート契約を締結しています。しかし、当該サポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社が購入の検討を行うために情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、サポート会社は、本投資法人に対して、不動産を売却する義務を負っているわけではありません。

したがって、中部電力とのサポート契約にかかわらず、本投資法人は、本投資法人が取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、また、何ら物件を取得できない可能性があります。

③ 運用資産－不動産に関するリスク

(ア) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

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

(イ) 底地を重点投資の対象としていることによるリスク

前記「2 投資方針／（1）投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地、特に商業施設の底地への投資を中心に投資を行っていく方針です。建物と土地を一体とする投資と比較し、底地物件には以下に記載するような特有のリスクがあり、特に本投資法人の場合、取得済資産及び取得予

定資産には底地が含まれ、定期借地権が設定された底地を重点投資の対象としていることにより、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、原則として、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（イ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することを想定しています。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

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の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に借地権が譲渡される可能性があります。その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、底地を運用資産として取得し、賃貸するに当たり、上記の定期借地権ではなく、普通借地権を設定する場合があります。また、既に普通借地権が設定された底地を取得する場合があります。これらの場合、普通借地権は、その期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。その他、契約期間満了後において、当該底地の価値が本投資法人の予測する価格以上である保証はありません。

また、底地は土地建物と比較して借地権者が単一である場合が多く、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主ににつき、また投資法人債発行の場合には投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ウ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があります。その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資

法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(エ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(オ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されていない場合（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す。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限らず、また、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。さらには、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、建物の施工等を受託した建築会社又はその下請け業者等において、建物が適正に施工されていない可能性があります。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、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条但書））。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があります。又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合には、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが

判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもあります。実効性がないおそれもあります。

他方、不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(カ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の実施の際、通常、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。）及び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。不動産関連資産の中には、前記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、1981年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が不動産関連資産に適用される可能性があります。例えば、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、当該不動産関連資産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、不動産関連資産を含む地域が道路設置等都市計画等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、建物の敷地とされる面積が減少し、不動産関連資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おそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(キ) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ク) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「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。）第31条。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、各区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、不動産関連資産の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（ケ）共有物件に関するリスク

不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、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問題が生じる可能性があります。

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象と

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（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。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、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。）第48条）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の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います。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、前記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（コ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

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

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（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。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

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

(サ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(シ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間が満了する日の一定期間前までに別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期建物賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期建物賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期建物賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何に加え、季節的要因、経済的要因等により、ホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、ホテルは、装置産業としての性格が強く、運営にあたり高度な知識も要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ス) 変動賃料に関するリスク

商業施設、ホテル等において、テナントの売上げ又はホテルにおけるGOP（注）等の利益に応じた変動賃料の支払いを受ける場合には、テナント又はホテルの売上げ又は利益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、テナント、ホテルオペレーター等の賃借人が売上げを過小に計上し、又は営業費用を過大に見積もる等によりGOP等の利益を低位に計上することにより、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性は否定できません。

また、変動賃料の支払いを受ける際に、変動賃料計算の基礎となる売上高又は利益の数値について、賃貸人である本投資法人又は信託受託者がその正確性について十分な検証を行うことができない場合があります。その結果、本来支払われるべき変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）GOP（Gross Operating Profit）とは、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除したホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。

(セ) 賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下すると共に、前記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

前記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(ソ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はなく、特にテナントと長期の固定賃料による契約を締結した場合、かかる費用増加にもかかわらず収入が当該期間中増加しないことがあり、そのため、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。

(タ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

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、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、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、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(チ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ツ) 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、津波、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

(テ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、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失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本投資法人は、今後取得する不動産関連資産に関して、適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、満足のいく保険契約が締結できない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ト) 有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

不動産関連資産として取得した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場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となつて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、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその

他の有害物質を含む建材等が使用されているか、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、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となつて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、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

(ナ) 不動産関連資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。不動産関連資産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において不動産関連資産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の不動産関連資産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産関連資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) テナントの集中に関するリスク

不動産関連資産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。「その他」の用途に属する不動産の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多く、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、テナントや用途が相対的に限定される傾向があるという特徴があります。そのため、実需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ネ) マスターリースに関するリスク

本投資法人が保有する不動産等において、マスターリース会社が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結した上で、エンドテナントに対して転貸する場合があります。本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状況の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社の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必要となる場合があります。このような場合、本投資法人が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、本投資法人はエンドテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ノ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売却についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。この場合、否認等により当該不動産又は信託受益権を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。

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

(ハ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産等は、原則として、その投資対象としていませんが、例外的に未稼働の不動産等への投資を検討する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

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

また、本投資法人が売却する場合であっても、引渡しまでに本投資法人の過失により火災等で物件が滅失する等、本投資法人の責に帰すべき事由で物件の引渡しができなくなった場合においては、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況が悪影響を受ける可能性があります。

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

(ア) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下では、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。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）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(イ) 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また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契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については

金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることとなるため（新信託法第94条）、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデューディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

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

(ア) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、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において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数又は議決権総数の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（一定の海外子会社を除く。）

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

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c. 借入先要件に関するリスク

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

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

(ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第29条第3項）としています。本投資法人は、前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おいて、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(エ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

(ア) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、現在保有している不動産関連資産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金の他、資金の借入れや本投資法人債の発行により調達しています。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動金利で借入れを行った場合においては、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴って、本投資法人の収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

なお、資金調達に係る金利は、金融市場の変動や金融政策の動向等に影響を受けますが、その動向によっては、当該取引において従来行われてきた会計処理方法が不適用となり、その結果、本投資法人の収益に不足の影響を及ぼす可能性があります。さらに、本投資法人が借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「第二部 ファンド情報／2 投資方針／（2）投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得することを予定しています。

しかしながら、取得予定資産に係る売買契約の締結及びその実行条件が充足される保証はなく、これらが実現しない場合には、取得予定資産の全部又は一部を取得することができません。さらに、一般的に、売主の債務不履行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もあります。

これらにより取得予定資産によるポートフォリオにより想定していた収益を得ることができなくなる可能性があります。また、この場合に、代替となる資産を早期に取得できる保証はなく、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ウ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

(エ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産等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。本投資法人が投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。

また、匿名組合出資持分への投資は、当該匿名組合が所有又は投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できる保証はありません。

(オ) 特定目的会社等の優先出資証券・特定社債等・貸付債権等への投融資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社又は特別目的会社（合同会社を含みます。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称します。）が不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、当該特定目的会社等の発行する優先出資証券若しくは特定社債等への投資を行い、又は当該特定目的会社等向け貸付債権等の金銭債権を譲り受けることがあります。これら特定目的会社等への投融資は、通例、当該特定目的会社等が所有又は投資する不動産等に係る優先交渉権の取得を目的とすることが想定されますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該不動産等を取得できるとの保証もありません。また、これら特定目的会社等への投融資については、契約上、その譲渡が禁止又は制限されることや、法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、特定目的会社等が投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、特定目的会社等の開発する不動産等が予想した価格で売却できない場合、又は導管体である特定目的会社等において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社等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可能性があります。

さらに、本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社等に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社等の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項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。また優先出資社員間の契約等において、優

先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権又は優先交渉権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

具体的な取組は以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

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

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

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

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

② 本投資法人の体制

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

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

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

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

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。

投資口の買戻しの制度はありません。

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬

(ア) 執行役員報酬

執行役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第1号）。

(イ) 監督役員報酬

監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第2号）。

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

② 一般事務受託者への支払手数料

(ア) 投資主名簿等管理事務

- a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料を支払います。

なお、下記＜委託事務手数料表＞に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

- b. 上記 a. の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。
- c. 上記 a. の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

<委託事務手数料表>

I. 経常事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とします。 1 ～ 5,000名 86円 5,001 ～ 10,000名 73円 10,001 ～ 30,000名 63円 30,001 ～ 50,000名 54円 50,001 ～100,000名 47円 100,001名以上 40円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
	(2) 除籍投資主 1 名につき 50円	
分配金事務手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を 1 回につき350,000円とします。 1 ～ 5,000名 120円 5,001 ～ 10,000名 105円 10,001 ～ 30,000名 90円 30,001 ～ 50,000名 80円 50,001 ～100,000名 60円 100,001名以上 50円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成
	(2) 指定振込払いの取扱 1 件につき 150円 (3) 分配金計算書作成 1 件につき 15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1 回につき 15,000円 配当割納付代行 1 回につき 10,000円	
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証 1 枚につき 450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1 枚につき 3円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理

項 目	手数料率	対象事務の内容
諸届・調査・ 証 明 手 数 料	(1) 諸 届 1 件につき 300円 (2) 調 査 1 件につき 1,200円 (3) 証 明 1 件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1 件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1 件につき 300円 (6) 情報提供請求 1 件につき 300円 (7) 個人番号等登録 1 件につき 300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
諸通知発送 手 数 料	(1) 封入送料 封入物 2 種まで 1 通につき 25円 1 種増すごとに 5 円加算 (2) 封入送料（手封入の場合） 封入物 2 種まで 1 通につき 40円 1 種増すごとに 15 円加算 (3) 葉書送料 1 通につき 10円 (4) シール葉書送料 1 通につき 20円 (5) 宛名印字料 1 通につき 15円 (6) 照 合 料 1 件につき 10円 (7) ラベル貼付料 1 通につき 10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2 種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物 整理手数料	1 通につき 200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送

項 目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1 枚につき 15円	・ 議決権行使書用紙の作成
	(2) 議決権行使集計料	・ 議決権行使書の集計
	a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う 場合 議決権行使書(委任状) 1 枚につき 70円 電子行使 1 回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会 1 回につ き70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 1 件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1 件につき 70円加算	・ 電子行使の集計 ・ 議決権不統一行使の集計 ・ 投資主提案等の競合議案の 集計
	b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) 1 枚につき 35円 電子行使 1 回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会 1 回につ き30,000円とします。	
	(3) 投資主総会受付補助等 1 名につき 10,000円	・ 投資主総会受付事務補助等
	(4) 議決権行使電子化基本料 1 回につき 200,000円	・ 議決権電子行使投資主の管 理
	(5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資 主数を基準として、投資主 1 名につき下 記段階に応じ区分計算した合計額。但 し、最低料金は100,000円とします。	・ 議決権行使サイトに関する 運営、管理、各種照会対応 ・ 議決権行使コード、パスワ ードの付与、管理 ・ 電子行使による議決権行使 集計に関する報告書類の作 成
	1 ～ 5,000名 35円	
	5,001 ～ 10,000名 33円	
	10,001 ～ 30,000名 29円	
	30,001 ～ 50,000名 25円	
	50,001 ～ 100,000名 20円	
	100,001名以上 13円	

項 目	手数料率	対象事務の内容		
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名 15円 5,001 ～ 10,000名 13円 10,001 ～ 30,000名 12円 30,001 ～ 50,000名 10円 50,001 ～100,000名 8円 100,001名以上 6円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理		
	(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円			
	(8) メールアドレス登録・変更料 1 件につき 150円			
	(9)招集メール等送信料 対象投資主1名につき 40円			
	(10)議決権行使ログデータ保存料 1 回につき 30,000円			
	(11)議決権行使書イメージデータ保存料 1 回につき 70,000円			
	投資主一覧表 作成手数料		該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とする。	・各種投資主一覧表の作成
	C D - R O M 作成手数料		(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき30,000円とします。	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
			(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 但し、最低料金を1回につき30,000円とします。	
(3) CD-ROM複写料 1 枚につき 10,000円				
投資主管理 コード設定 手 数 料	(1) 投資主番号指定での設定 1 件につき 100円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)		
	(2) 投資主番号指定なしでの設定 1 件につき 200円			
未払分配金 受領促進 手 数 料	対象投資主1名につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送		

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主 1 名につき 100円	・新規投資主に係る住所・氏 名データの作成、投資主名 簿への更新
総投資主通知 データ処理 手 数 料	対象 1 件につき 150円	・総投資主通知データの受 領、検証、投資主名簿への 更新
個人番号等 データ処理 手 数 料	個人番号等データ処理 1 件につき 300円	・個人番号等の振替機関への 請求 ・個人番号等の振替機関から の受領 ・個人番号等の保管及び廃 棄、削除 ・行政機関等に対する個人番 号等の提供

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手 数 料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の 新投資口予約権者数 1 名につき 100円 但し、最低料金を月額10,000円とします。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1 件につき 600円	・新投資口予約権原簿の記載 事項に関する各種調査、各 種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手 数 料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に 1,000分の1を乗じた金額。但し、スト ックオプションに関しては、その行使請 求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求 1 件につき 800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作 成、通知 ・行使状況の報告

(イ) 機関運営に関する一般事務

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務受託者に対し、下記＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下記＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上別途書面にて決定するものとします。
- b. 一般事務受託者は、本投資法人の営業期間（本投資法人の規約に定めるものをいいます。）毎に、上記 a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該営業期間に係る決算期（本投資法人の規約に定めるものをいいます。）の属する月の翌月以降に本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 上記 a. 及び b. の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上これを書面により変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

業務手数料（月額）の金額は、月額50万円（消費税及び地方消費税別）を上限として、本投資法人及び一般事務受託者間で別途書面による合意により定めた金額とします。

なお、一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ウ) 計算、会計事務、納税に関する一般事務

- a. 本投資法人は、会計事務等にかかる一般事務受託者である有限会社東京共同会計事務所（以下、本（ウ）において「会計事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

- (i) 計算に関する事務（投信法に規定する事務）
- (ii) 会計帳簿の作成に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
- (iii) 納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）但し、税理士業務（税理士法に規定する業務をいいます。）に該当する事務を除きます。
- (iv) その他前(i)から(iii)までに付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

- b. 上記 a. (i) 及び(ii) に定める業務のうち月次業務に係る報酬の月額は、下記に定める額を上限として別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は本投資法人の規約に記載の各決算期（以下、本（ウ）において「決算期」といいます。）の末日から10日以内に当該各決算期に対応する本投資法人の規約に記載の各営業期間（以下、本（ウ）において「営業期間」といいます。）に属する月分の報酬金額を纏めて本投資法人に請求します。本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった月分の報酬金額を、請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

記

月次業務に係る報酬上限（月額）＝固定報酬額1,000,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の土地の物件数×200,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の建物の物件数×300,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）

※ 不動産には、不動産を主たる信託財産とする信託受益権を含むものとします。

※ 物件数の算定上、原則として土地は1画地を1件として、建物は1棟を1件として算定することとし、本投資法人及び会計事務受託者が協議のうえ決定します。但し、土地及びかかる土地上の建物については纏めて1件として算定します。

- c. 上記 a. (i) 及び(ii) に定める業務のうち決算業務に係る報酬は、決算期毎に10,000,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）を上限として、その物件構成に応じて本投資法人及び会計事務受託者が別途合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期の末日から4ヶ月以内に当該決算期分の報酬金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。
- d. 上記 a. (iii) に定める業務の報酬は、決算期毎に1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は、各決算期の末日から10日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。
- e. 本投資法人が新規に不動産を取得した場合（区分所有権などの部分的取得を含みます。）における固定資産台帳の初期登録作業にかかる報酬は、1物件あたり1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途とします。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は、各決算期の末日から10日以内に、当該各決算期に対応する各営業期間中に当該作業が完了した分を対象として算定される当該報酬金額を纏めて本投資法人に請求します。本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、当該請求のあった月の翌月末日までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。
- f. 経済事情の著しい変動等により上記 b. から e. までに定める報酬が不相当となったときは、本投資法人及び会計事務受託者の間で協議の上、書面による合意によりこれを改定できるものとします。
- g. 上記 b. から f. までに定める報酬その他の会計事務受託者に対する報酬の支払に要する費用は、本投資法人の負担とします。

③ 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記（ア）から（エ）までの委託業務報酬を下記（オ）に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.45%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。但し、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、0.45%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てます。）とします。

(イ) 運用報酬Ⅱ

各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等（注）の計上前の税引前当期純利益をいいます。）に、3%を上限とする料率を乗じた金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。但し、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等の計上前の税引前当期純利益が負の値の場合には、運用報酬Ⅱは零とします。

（注）控除対象外消費税等とは、各営業期間において支払う消費税及び地方消費税のうち、消費税法に定める仕入税額控除の対象とならなかった部分（本（イ）においてはこのうち費用に計上する部分）をいいます。

(ウ) 取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産（本投資法人の規約で定義されます。以下、③において同じです。）を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1%（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払うものとします。

(エ) 譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1%（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

(オ) 報酬の支払時期

本投資法人が上記（ア）から（エ）までの報酬を支払う時期は、次のとおりとします。

a. 運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払うものとします。

b. 運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払うものとします。

c. 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

d. 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払うものとします。

(カ) 報酬の支払方法

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

④ 資産保管会社への業務手数料

（ア）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下表＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上別途書面にて決定するものとします。

(イ) 資産保管会社は、本投資法人の営業期間（本投資法人の規約に定めるものをいいます。）毎に、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該営業期間に係る決算期の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ウ) 上記（ア）及び（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

<業務手数料の計算方法>

ある暦月（この<業務手数料の計算方法>において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額（消費税及び地方消費税別）（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

（計算式）

$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.03\% \div 12$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑤ 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、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。但し、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

⑥ 会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額（会計監査に係る報酬以外の報酬を除きます。）は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書の受領後2ヶ月以内を目処に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑦ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

株式会社エスコンアセットマネジメント
東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
電話番号 03-6853-6161

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸

費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

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

- ① 投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
- ⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
- ⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- ⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューデリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
- ⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ その他上記①から⑪までに付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

（i）源泉徴収税率

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

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

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

（ii）確定申告

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

- ・ 総合課税による累進税率が上記（i）の税率より低くなる場合
- ・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記d.（ii）をご参照ください）

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

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

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

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

(iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

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

(iv) 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

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

年間投資上限額	NISA(満20歳以上)	ジュニアNISA(未成年者)
2014年～2015年	100万円	—
2016年～2023年	120万円	80万円

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

(i) みなし配当

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

(ii) みなし譲渡収入

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

- (注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

(i) 税率

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

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

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

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

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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

※ NISAの年間投資上限額については、上記a.(iv)をご参照ください。

(イ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

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

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

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

c. その他の利益超過分配に係る税務

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

(i) みなし配当

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

(ii) みなし譲渡収入

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

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

(ア) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、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（一定の海外子会社を除く）

(イ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2019年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2019年3月31日	2019年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

※ 倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

b. 不動産取得税

本投資法人が2019年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- ※1 共同住宅及びその敷地にあつては、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあつては2017年4月1日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。
- ※2 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。
- ※3 病院・診療所、有料老人ホーム等（地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護施設等及び特定民間施設）とその敷地は、2017年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第3期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	地域区分 (注1)	第3期末 (2018年4月30日)	
		保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	近畿圏	8,532	73.9
	その他	2,136	18.5
	信託不動産合計	10,668	92.4
預金・その他の資産		878	7.6
資産総額		11,547	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	6,762	58.6
純資産総額	4,784	41.4

(注1)「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2)「保有総額」は第3期末(2018年4月30日)現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が、2018年4月30日(第3期末)現在保有する信託受益権(取得済資産)の信託財産たる不動産の概要等については以下のとおりです。取得済資産の概要については、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」もご参照ください。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	対総不動産 賃貸事業収入 比率(%)	主たる用途
tonarie南千里	7,247	7,535.16	7,535.16	100.0	74.0	商業施設
ラ・ムー北津守店(底地)	1,284	11,677.03	11,677.03	100.0	9.2	商業施設
ケーズデンキ倉敷店(底地)	2,136	11,433.38	11,433.38	100.0	13.6	商業施設
合計	10,668	30,645.57	30,645.57	100.0	96.8	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2018年4月30日時点のデータに基づき記載しています。

④ 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金、既存借入金返済及び既存投資法人債の買入消却の原資に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行うことを予定しています。但し、下表「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分 (注 1)	借入先	借入予定 総額 (注 2)	利率 (注 3)	返済期限	返済方法 (注 5)	使途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	20,451百万円（上限）	基準金利に0.2％を加えた利率（注 4）	2020年 1 月末日	期限一括 弁済	新規物件（22物件）取得資金、関連諸費用支払資金及び既存借入れのリファイナンス資金	有担保 無保証 （注 6）
長期			基準金利に0.4％を加えた利率（注 4）	2022年 1 月末日			
			基準金利に0.5％を加えた利率（注 4）	2023年 1 月末日			

(注1) 短期とは借入実行日から返済期限までが1年以下、長期とは借入実行日から返済期限までが1年超である融資をいいます。

(注2) 上記の借入予定総額は、本書に基づく本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円Tiborをいいます。

(注5) 上記借入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、借入金の全部又は一部を期限前返済することができます。

(注6) 本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、本書に基づく本募集の完了の直後までの期間において、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、本投資法人の取得済み並びに取得を予定する信託受益権に対し本投資法人を質権設定者とする根質権の設定が予定されており、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(注7) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注8) 本投資法人は、本書の提出日現在において総額60億円の借入れ(返済期日:2019年11月30日、返済方法:期限一括返済)及び総額3億円の投資法人債の発行(償還期限:2019年11月30日、償還方法:期限一括)を行っています。新規の借入れの一部を当該借入れ全額の返済及び当該投資法人債全額の買入償却の原資に充当します。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円) (注1) (注2)	純資産総額 (百万円) (注1) (注2)	1口当たり純資産額 (円) (注2)
2016年8月26日 (設立時)	200	200	100,000
2017年4月30日 (第1期末日)	2,806	954	100,525
2017年10月31日 (第2期末日)	2,826 (2,802)	973 (950)	97,352 (95,000)
2018年4月30日 (第3期末日)	11,547 (11,386)	4,784 (4,623)	98,345 (95,044)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

② 【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの 利益超過分配額
第1期	自 2016年8月26日 至 2017年4月30日	—	—	—
第2期	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	23,520	2,352	—
第3期	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	160,590	3,301	—

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (注1)	年率換算 (注2)
第1期	自 2016年8月26日 至 2017年4月30日	0.5%	2.5%
第2期	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	1.9%	3.8%
第3期	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	5.7%	11.4%

(注1) 自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100の計算式により算出し、第1期の「期首純資産額」は実質的な運用開始日である2017年2月13日の金額を用いています。

(注2) 第1期については、実質的な運用日数77日(2017年2月13日から2017年4月30日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

6【手続等の概要】

（１）申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及び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の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。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。

（２）買戻し手続等

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡すること、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

(ア) 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

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

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「(イ) 資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

(イ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

(ウ) 1口当たり純資産額等の公表

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

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

② 保管

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

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人は、2018年10月30日開催の第4回投資主総会の決議により営業期間を毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間から、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間に変更しています（規約第35条）。これに伴い、第4期計算期間は2018年5月1日から2019年1月末日までの9ヶ月間となります（規約第43条）。第2期計算期間は2017年5月1日から2017年10月末日まで、第3期計算期間は2017年11月1日から2018年4月末日までの各6ヶ月間です。また、第1期計算期間は、本投資法人の成立の日である2016年8月26日から2017年4月末日までとなります。

⑤ その他

(ア) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「（ウ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

b. 最低純資産額

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

(イ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

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

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(ウ) 規約の変更

a. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

b. 規約の変更の開示方法

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

(エ) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

a. 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

(i) 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、下記(a)ないし(e)に掲げる事由によって終了します。

- (a) 本投資法人は、本資産運用会社に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- (b) 本資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本(b)の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- (c) 前記(a)又は(b)の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記A.又はB.のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
 - A. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - B. 前記A.に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- (d) 本投資法人は、本資産運用会社が後記A.ないしC.のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
 - A. 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - C. 解散したとき
- (e) 本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等（注1）に該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(e)において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、一定の事項（注2）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。

（注1）(a) 暴力団、(b) 暴力団員、(c) 暴力団準構成員、(d) 暴力団関係企業、(e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、(f) その他暴力、威力又は詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人をいいます。以下同じです。

（注2）本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

(iii) 契約内容の変更に関する事項

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

(iv) 解約又は契約の変更の開示方法等

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

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

b. 投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

（i）契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、本投資法人の成立日から当該日より3年が経過した日が属する月の末日までとします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれから書面による別段の申し出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ii）契約期間中の解約に関する事項

（a）投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

- A. 当事者が協議の上、当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。
- B. 前記A. の協議が1ヶ月間経過後も調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から3ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
- C. 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が15日を超えて是正されなかった場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から3ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。
- D. 後記（い）又は（ろ）に掲げる事由が生じた場合、相手方が書面による解約の通知をしたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（い）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分（株式会社全銀電子債権ネットワークにより取引停止処分又は他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を含みます。）が生じたとき。

（ろ）住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。

- （b）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本（b）においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記A.（い）から（ほ）までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本（ii）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記B.（い）から（ほ）までのいずれかに該当する行為をし、又は下記A. の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、若しくは下記B. の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受け

た場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

記

A. 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日において、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、下記(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを確約しています。

(い)暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

(ろ)暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

(は)自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

(に)暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(ほ)役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

B. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して下記(い)から(ほ)までに該当する行為を行わないことを確約しています。

(い)暴力的な要求行為

(ろ)法的な責任を超えた不当な要求行為

(は)取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(に)風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(ほ)その他上記(い)から(に)までに準ずる行為

(iii) 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(iv) 契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

c. 資産保管会社(三井住友信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

(i) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約締結日から5年を経過した日とし、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

資産保管業務委託契約は、次のA. からD. に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- A. 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- B. 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- C. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始若しくはその他の法定倒産手続（その後の法律改正によりこれらに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）の開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。
- D. 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記(い)から(へ)までのいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

記

本投資法人は、資産保管業務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産保管業務委託契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

(い)暴力団

(ろ)暴力団員

(は)暴力団準構成員

(に)暴力団関係企業

(ほ)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等

(へ)その他上記(い)から(へ)までに準ずる者

(iii) 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(iv) 契約の変更の開示方法等

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

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

d. 一般事務受託者（機関運営事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務（機関運営）委託契約

(i) 契約期間

一般事務（機関運営）委託契約の有効期間は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日から5年を経過した日までとします。当該有効期間満了の6ヵ月前までに本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務（機関運営）委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約は、次のA. からD. に掲げる事由によって終了します。

- A. 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務（機関運営）委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- B. 当事者のいずれか一方が一般事務（機関運営）委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務受託者は一般事務（機関運営）委託契約失効後においても一般事務（機関運営）委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとされています。
- C. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効します。
- D. 本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれか一方の当事者が下記（い）から（へ）までのいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務（機関運営）委託契約は終了します。

記

本投資法人は、一般事務（機関運営）委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを機関運営事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを機関運営事務受託者に確約します。機関運営事務受託者は、一般事務（機関運営）委託契約締結日において、機関運営事務受託者、機関運営事務受託者の取締役、執行役及び監査役が下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表

明保証し、かつ将来にわたって下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

- (い) 暴力団
- (ろ) 暴力団員
- (は) 暴力団準構成員
- (に) 暴力団関係企業
- (ほ) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
- (へ) その他上記(い)から(ほ)までに準ずる者

(iii) 契約内容の変更に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(iv) 契約の変更の開示方法等

一般事務（機関運営）委託契約が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務（機関運営）委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

- e. 一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）（有限会社東京共同会計事務所）との間の一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）

(i) 契約期間

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の有効期間は、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の締結日から1年間とし、一方の当事者が他方の当事者に当該有効期間満了の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の通知を行わない限り、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）は自動的に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）において、本投資法人は、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の期間内であっても、本投資法人が発行する投資口が2017年3月末日までに東京証券取引所に上場されなかった場合、一般事務受託者（計算、会計、納税事務）に対して書面により通知することにより、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解約することができますとされています。但し、本投資法人は、本書の日付現在、かかる解約を行う合理性がないものと判断しています。

- (b) 前記(i)に定める契約期間にかかわらず、いずれかの当事者について、下記A. からD. までの事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解除することができます。

- A. 一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）に基づく義務の履行を怠り（一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）第2条第1項の表明事項に誤りがあった場合を含みます。）、他の当事者からのその履行又は治癒を求める通知が到着した後30日以内に履行しない場合

- B. 支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥った場合、又は破産手続開始、民事再生手続開始、特定調停手続開始、会社更生手続開始その他の類似する倒産手続の開始の申立がなされた場合
- C. 重要な資産に対する差押、仮差押、保全差押その他強制執行手続（租税債務の滞納を原因とするものを含むが、これに限られないものとします。）の申立がなされた場合
- D. 手形交換所規則に基づく取引停止処分がなされた場合

(c) 本投資法人又は一般事務受託者（計算、会計、納税事務）の一方について、下記A. 及びB. の確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行わず、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解除することができます。

A. 本投資法人及び一般事務受託者（計算、会計、納税事務）は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等、その他これらに準ずる者（以下、本A. において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当し、又は、反社会的勢力と下記（い）から（ほ）までの一にでも該当する関係を有する者ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するものとします。

（い）反社会的勢力と契約（種類及び内容の如何を問いません。）を締結しているとき

（ろ）反社会的勢力が経営を支配し、又は、経営に実質的に関与していると認められるとき

（は）自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められるとき

（に）反社会的勢力に対して資金等を提供し又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与をしていると認められるとき

（ほ）投信法第115条の6第1項に定義される役員等若しくはこれに準ずる者又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

B. 本投資法人及び一般事務受託者（計算、会計、納税事務）は、自ら又は第三者を利用して下記（い）から（ほ）までの一にでも該当する行為を行わないことを確約するものとします。

（い）暴力的な要求行為

（ろ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（は）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（に）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は相手方の業務を妨害する行為

（ほ）その他前記（い）から（に）までに準ずる行為

（iii）契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の内容については、本投資法人及び一般事務受託者（計算、会計、納税事務）との間で書面による合意がなされた場合に限り変更することができます。

（iv）契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）が解約され、一般事務受託者（計算、会計、納税事務）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

f. 特定関係法人（日本エスコン）との間のスポンサーサポート契約

本投資法人は、日本エスコン及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「第三部 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／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

g. 特定関係法人（日本エスコン）との間の信託受益権売買契約

本投資法人は、下表記載の物件に係る信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を日本エスコンとの間で締結しています。

あすみが丘ブランニューモール
西白井駅前プラザ
ケーズデンキおゆみ野店（底地）
tonarie清和台（注）
山陽マルナカ水谷店（底地）
TSUTAYA堺南店（底地）
パレマルシェ西春
資さん春日（底地）

（注）「tonarie清和台」については、本書の日付現在の受益者である合同会社スターライトブリッジ2（以下「本合同会社」といいます。）及び同社からの譲渡先である日本エスコン並びに本投資法人との間の三者間覚書を本書の日付現在において締結済みであり、かかる三者間覚書において、「tonarie清和台」に係る信託受益権は2019年1月31日に本合同会社から日本エスコンに譲渡された後、2019年2月13日において、同受益権は日本エスコンから本投資法人に譲渡されることが合意されています。なお、本合同会社から日本エスコンへの譲渡価格は、日本エスコンから本投資法人への譲渡価格と同額です。

h. サポート会社（中部電力）との間のサポート契約

本投資法人は、中部電力及び本資産運用会社との間で以下の内容のサポート契約（以下、本h.において「本契約」といいます。）を締結しています。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

（i）サポート事項

サポート会社は、本契約期間中、本投資法人及び本資産運用会社に対し、以下のサポートを提供するものとします。なお、その詳細は、別途協議のうえ決定されます。

（a）環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供

（b）プロパティマネジメント機能・ビルマネジメント機能の提供

（c）サポート会社自ら又はサポート会社及びサポート会社が直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（但し、サポート会社を除きます。）が保有もしくは開発又は運用を受託する収益不動産（以下、本h.において「対象不動産」といいます。）に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含むがこれに限りません。））の提供

（ii）情報の返還・破棄

本投資法人及び本資産運用会社は、対象不動産の一部若しくは全部につき購入の検討を行わない場合、購入の検討のために必要な合理的期間が経過した場合、又はサポート会社から請求があった場合には、当該対象不動産に関する情報が記録された全ての書面等（複製物を含みます。）を、サポート会社の指示に従い返還し、又は破棄するものとされます。

(iii) 報酬

上記 (i) に規定するサポート提供に係る報酬は、別途協議のうえ決定するものとされます。

(iv) サポート会社のシンボルマーク等の利用

本投資法人は、本契約期間中、そのIR、広報及びディスクロージャーに関するWebサイトを含む各種制作物に、サポート会社のシンボルマーク、ロゴタイプ等を利用することができるものとされます。なお、利用に際しては、サポート会社の指示に従うものとされます。

(v) 有効期間

(a) 本契約の有効期間は、本契約締結日から3年間とします。但し、本契約は、本契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとされます。

(b) 本契約は、有効期間満了日の3か月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とされます。

(vi) 本契約の変更

(a) 本契約の当事者は、随時、他の当事者に対し、書面により本契約の見直しのための協議を要請することができるものとされます。

(b) 本契約の当事者は、前項に従い他の当事者より本契約の見直しのための協議の要請が行われた場合には、かかる要請について誠実に検討するものとされます。

(オ) 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

① 利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項等）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。

③ 資産の運用の制限

投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産運用会社、(c) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、(d) その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

(ア) 有価証券の取得又は譲渡

(イ) 有価証券の貸借

- (ウ) 不動産の取得又は譲渡
- (エ) 不動産の貸借
- (オ) 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ・ 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
 - ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、(a) 資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、(b) 不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

④ 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
- b. 上記 a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. 上記 a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下本「④ 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」において「投信法上の利害関係人等」といいます。）
- d. ①上記 a. から c. のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、②上記 a. から c. のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③上記 a. から c. のいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、④上記 a. から c. いずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、a. から c. いずれかに該当する者が20%未満までの出資を行う場合を除きます。）

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記 c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

- b. 利害関係者取引を担当する部の長は、上記a. の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。
- c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記a. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。
- d. 上記c. 本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

- a. 物件の取得
利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。
- b. 物件の譲渡
利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、原則として不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。
- c. 物件の賃貸
利害関係者に不動産等資産を賃貸する場合、利害関係者との間の当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。
- d. 不動産管理業務等委託
利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第167号、その後の改正を含みます。）に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(エ) 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

⑤ 利害関係人等との取引状況等

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、利害関係者に該当する売主から取得予定資産を取得する予定です。取得予定資産の一部について、各取得予定資産の信託受託者は、利害関係者との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約及びマスターリース契約を締結しています。

それらの契約の内容の詳細については、後記「第三部 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／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 投資口の処分権
- (イ) 投資証券交付請求権
- (ウ) 金銭分配請求権
- (エ) 残余財産分配請求権
- (オ) 投資主総会における議決権
- (カ) その他投資主総会に関する権利
- (キ) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等
- (ク) 新投資口発行差止請求権
- (ケ) 帳簿等閲覧請求権

② 投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元利金支払請求権
- (イ) 投資法人債の譲渡
- (ウ) 投資法人債権者集会における議決権

- ③ 短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。
- (ア) 元金支払請求権
 - (イ) 短期投資法人債の譲渡

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期計算期間は、2016年8月26日（本投資法人の設立の日）から2017年4月末日までです。本書日付現在、既に第3期計算期間まで終了しております。本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2期計算期間（2017年5月1日から2017年10月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けており、第3期計算期間（2017年11月1日から2018年4月30日まで）の財務諸表について、三優監査法人の監査を受けています。なお、第2期計算期間及び第3期計算期間の監査報告書は「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況／1 財務諸表」に記載された財務諸表に添付されています。

以下は、本投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及びキャッシュフロー計算書について、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況／1 財務諸表」から抜粋して記載したものです。

1 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年 4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	150,656	248,753
信託現金及び信託預金	136,942	540,972
営業未収入金	-	14,846
前払費用	-	16,946
繰延税金資産	150	-
その他	1,754	-
流動資産合計	289,504	821,519
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	-	738,786
減価償却累計額	-	△9,699
信託建物（純額）	-	729,086
信託構築物	-	60,427
減価償却累計額	-	△1,359
信託構築物（純額）	-	59,068
信託土地	2,472,787	9,880,169
建設仮勘定	11,135	-
有形固定資産合計	2,483,922	10,668,324
無形固定資産		
商標権	-	1,068
無形固定資産合計	-	1,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	-	9,404
投資その他の資産合計	10,000	19,404
固定資産合計	2,493,922	10,688,797
繰延資産		
創立費	42,647	36,961
繰延資産合計	42,647	36,961
資産合計	2,826,074	11,547,278

(単位：千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年 4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	54	20,199
短期借入金	1,692,136	-
未払金	20,629	2,418
未払費用	1,306	17,709
未払法人税等	11,189	475
未払消費税等	-	3,507
前受金	12,000	52,350
預り金	2,233	2,711
流動負債合計	1,739,549	99,371
固定負債		
投資法人債	-	300,000
長期借入金	-	6,000,000
信託預り敷金及び保証金	113,000	363,482
固定負債合計	113,000	6,663,482
負債合計	1,852,549	6,762,854
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	950,000	4,621,655
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	23,525	162,769
剰余金合計	23,525	162,769
投資主資本合計	973,525	4,784,424
純資産合計	973,525	4,784,424
負債純資産合計	2,826,074	11,547,278

2 【損益計算書】

(単位：千円)

	第2期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
営業収益		
貸貸事業収入	72,000	303,379
その他貸貸事業収入	-	43,077
不動産等売却益	-	292
営業収益合計	72,000	346,749
営業費用		
貸貸事業費用	569	103,013
資産運用報酬	7,343	11,391
資産保管手数料	600	600
一般事務委託手数料	1,160	1,428
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	1,850	1,803
その他営業費用	13,179	14,174
営業費用合計	27,702	135,411
営業利益	44,297	211,338
営業外収益		
受取利息	1	2
還付加算金	-	105
営業外収益合計	1	107
営業外費用		
支払利息	8,846	10,342
投資法人債利息	-	4,972
融資関連費用	-	11,709
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	-	9,900
投資法人債発行費	-	5,444
営業外費用合計	14,532	48,054
経常利益	29,766	163,390
税引前当期純利益	29,766	163,390
法人税、住民税及び事業税	11,189	476
法人税等調整額	43	150
法人税等合計	11,232	626
当期純利益	18,533	162,763
前期繰越利益	4,992	5
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	23,525	162,769

3【金銭の分配に係る計算書】

	第2期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
I. 当期末処分利益	23,525,986円	162,769,524円
II. 分配金の額	23,520,000円	160,590,349円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,352円)	(3,301円)
III. 次期繰越利益	5,986円	2,179,175円
分配金の額の算出方法	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,352円となりました。 本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益を越えず、かつ、利益分配金が損金算入される最大額で投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた160,590,349円（投資口1口当たり3,301円）を分配することとしました。	

4 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第2期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	29,766	163,390
減価償却費	-	11,068
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	-	9,900
投資法人債発行費	-	5,444
受取利息	△1	△2
支払利息	8,846	15,314
営業未収入金の増減額 (△は増加)	-	△14,846
前払費用の増減額 (△は増加)	-	△16,946
長期前払費用の増減額 (△は増加)	-	△9,404
営業未払金の増減額 (△は減少)	-	20,145
未払金の増減額 (△は減少)	9,295	△18,211
未払費用の増減額 (△は減少)	△352	12,826
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	3,507
前受金の増減額 (△は減少)	-	40,350
預り金の増減額 (△は減少)	1,344	478
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,472,787
その他	△1,754	1,754
小計	52,830	2,703,242
利息の受取額	1	2
利息の支払額	△8,942	△11,738
法人税等の支払額	△2,935	△11,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,954	2,680,316
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,135	-
信託有形固定資産の取得による支出	-	△10,668,248
無形固定資産の取得による支出	-	△1,077
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	370,700
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△120,218
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,135	△10,418,843
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	63,360
短期借入金の返済による支出	△17,148	△1,755,496
長期借入れによる収入	-	6,000,000
投資法人債の発行による収入	-	294,555
投資口の発行による収入	-	3,661,755
分配金の支払額	-	△23,520
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,148	8,240,654
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,671	502,127
現金及び現金同等物の期首残高	274,927	287,598
現金及び現金同等物の期末残高	287,598	789,726

第3【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、事務受託者及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、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（社債株式等振替法第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（社債株式等振替法第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（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）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となります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	: 該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	: 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	: 該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

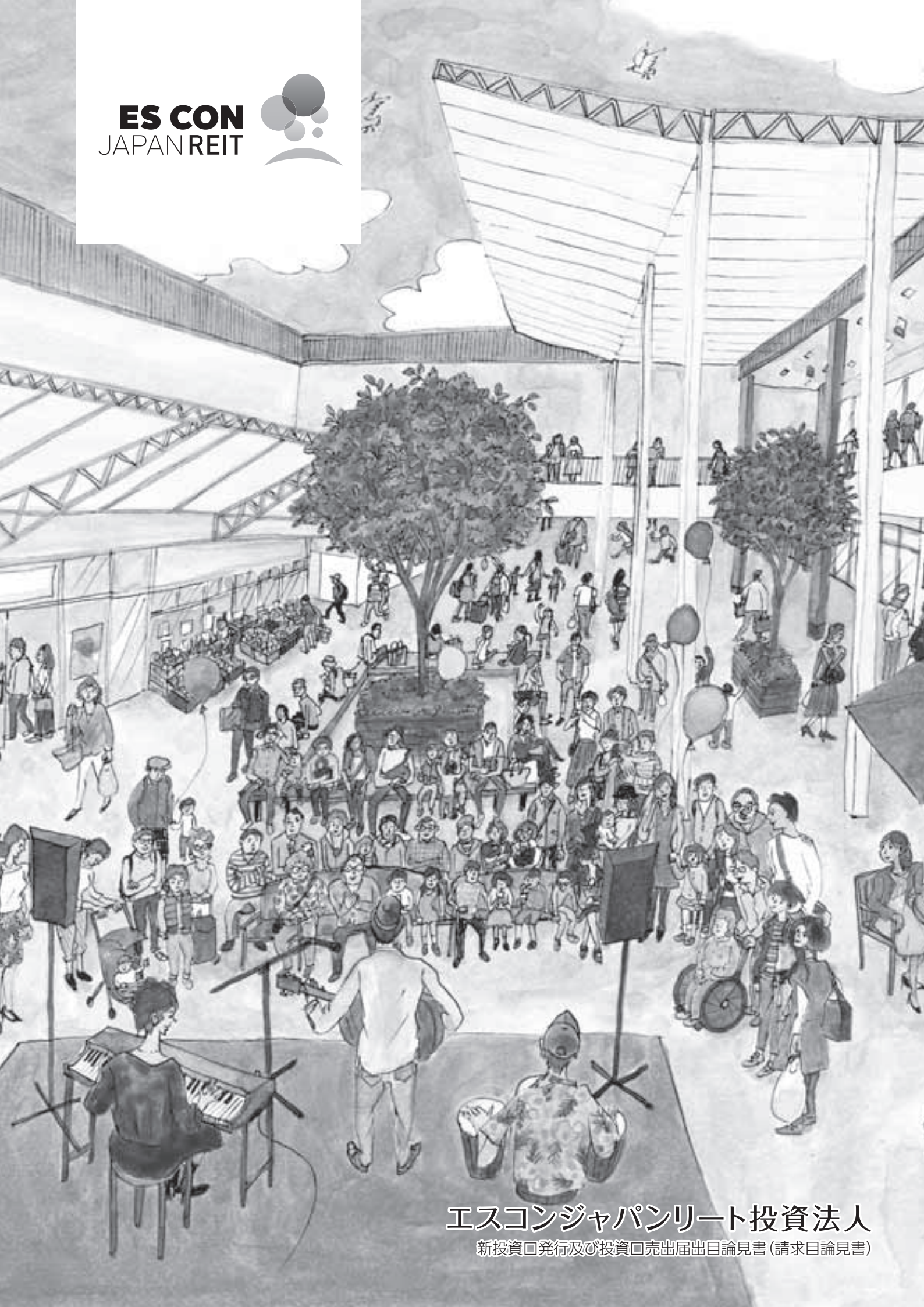
4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - （1）資産の評価
 - （2）保管
 - （3）存続期間
 - （4）計算期間
 - （5）その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）運用体制
 - （3）大株主の状況
 - （4）役員の状況
 - （5）事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - ① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ② 一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ③ 引受人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ④ 特定関係法人
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
 - ⑤ サポート会社
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）関係業務の概要
 - （3）資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

ES CON
JAPAN REIT



エスコンジャパンリート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）

本届出目論見書により行うエスコンジャパンリート投資法人投資口19,776,855,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口964,845,000円(見込額)の
売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下
「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2018年12月25日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じており
ません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書(請求目論見書)です。

本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目
論見書)において使用される用語と同様の意味を有するものとします。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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。

【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】	2018年12月25日
【発行者名】	エスコンジャパンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 大森 利
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	株式会社エスコンアセットマネジメント 財務管理部長 笹木 集
【電話番号】	03-6853-6161
【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】	エスコンジャパンリート投資法人
【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 19,776,855,000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 964,845,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の一般募集の方法は、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、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

目 次

	頁
第三部 投資法人の詳細情報	1
第 1 投資法人の追加情報	1
1 投資法人の沿革	1
2 役員の状況	2
3 その他	3
第 2 手続等	4
1 申込（販売）手続等	4
2 買戻し手続等	4
第 3 管理及び運営	5
1 資産管理等の概要	5
(1) 資産の評価	5
(2) 保管	7
(3) 存続期間	7
(4) 計算期間	7
(5) その他	8
2 利害関係人との取引制限	17
3 投資主・投資法人債権者の権利	27
第 4 関係法人の状況	32
1 資産運用会社の概況	32
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	32
(2) 運用体制	33
(3) 大株主の状況	50
(4) 役員の状況	51
(5) 事業の内容及び営業の概況	52
2 その他の関係法人の概況	53
① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）	53
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	53
(2) 関係業務の概要	53
(3) 資本関係	54
② 一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）	54
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	54
(2) 関係業務の概要	54
(3) 資本関係	54
③ 引受人	55
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	55
(2) 関係業務の概要	55
(3) 資本関係	55
④ 特定関係法人	55
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	55
(2) 関係業務の概要	55
(3) 資本関係	55
⑤ サポート会社	55
(1) 名称、資本金の額及び事業の内容	55
(2) 関係業務の概要	55
(3) 資本関係	55
第 5 投資法人の経理状況	56
1 財務諸表	57
2 投資法人の現況	74
第 6 販売及び買戻しの実績	74

第三部【投資法人の詳細情報】

第 1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

2016年 8 月 25 日	設立企画人（株式会社エスコンアセットマネジメント）による 投信法第69条第 1 項に基づく設立に係る届出
2016年 8 月 26 日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2016年 9 月 9 日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年 9 月 29 日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第124号）
2016年11月25日	投資主総会
2017年10月26日	投資主総会
2018年 7 月 27 日	投資主総会
2018年10月30日	投資主総会

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	大森 利	1989年4月 2006年10月 2010年4月 2011年4月 2012年4月 2014年4月 2016年10月 2016年11月	安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） みずほ信託銀行株式会社 コンサルティング部次長 みずほ証券株式会社 IBプロダクツグループ 不動産金融開発第2部長 同 IBプロダクツグループ 不動産金融開発第1部長 同 IBプロダクツグループ 副グループ長 同 法人グループ企業推進第一部長 株式会社日本エスコン 株式会社エスコンアセットマネジメント出向 執行役員 同 代表取締役（現任） エスコンジャパンリート投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	山中 真人	1998年4月 2002年10月 2007年5月 2011年2月 2014年3月 2014年10月 2016年8月 2017年12月 2018年4月	三井安田法律事務所（現 外国法共同事業法律事務所リンクレーターズ） あさひ・狛法律事務所（現 西村あさひ法律事務所） 東京青山・青木・狛法律事務所（現 ベーカー&マッケンジー法律事務所（外国法共同事業）） 米国ニューヨーク州弁護士 登録 メルコフィナンシャルホールディングス株式会社 監査役（非常勤）（現任） メルコインベストメントメンツ株式会社 監査役（非常勤）（現任） エスコンジャパンリート投資法人 監督役員（現任） 狛・小野グローバル法律事務所（現任） 株式会社マキス 監査役（非常勤）（現任）	—
監督役員	宇賀神 哲	1997年10月 2005年3月 2007年9月 2008年11月 2011年8月 2015年9月 2015年9月 2016年8月	監査法人トーマツ（現 有限責任監査法人トーマツ） 東京事務所 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部 出向 みずほコーポレートアドバイザー株式会社（現 株式会社みずほ銀行） ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社 JBA HRソリューション株式会社 取締役（現任） ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社 マネージングディレクター（現任） 株式会社JBAホールディングス 取締役（現任） エスコンジャパンリート投資法人 監督役員（現任）	—

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、原則として2年を超えることができません（投信法第99条第1項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員の任期を就任後2年とし、監督役員の任期を就任後2年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までと定めています（規約第17条第2項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません（規約第17条第2項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項第2文）。

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

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

す。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営／1 資産管理等の概要／(5) その他／③ 規約の変更」をご参照ください。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及び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の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。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。

2【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です（規約第5条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

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

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「② 資産評価の原則的方法」のとおりとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、投信協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第1項第1号、第2号①及び②に定めるもの。）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができます。

(イ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第30条第1項第2号③に定めるもの。）

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

(ウ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第1項第2号④に定めるもの。）

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

(エ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第1項第2号⑤に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）から（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

(オ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第1項第2号⑥に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基

準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

- (カ) 有価証券（規約第30条第1項第3号、第2項第1号③から⑦、⑨、⑩、⑫及び⑭に定めるもの。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

- (キ) 金銭債権（規約第30条第2項第1号⑪に定めるもの。）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

- (ク) 信託財産を主として規約第30条第2項第1号①から⑫までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第2項第1号⑬に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

- (ケ) デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第2号に定めるもの。）

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務については、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記a. 及びb. にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

- (コ) その他

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

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「② 資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。

(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(イ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権」に掲げる資産の場合は前記「(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権」に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

(ウ) デリバティブ取引に係る権利（前記「② 資産評価の原則的方法／(ケ) デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第2号に定めるもの。）」c. に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「② 資産評価の原則的方法／(ケ) デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第2項第2号に定めるもの。）」a. 又はb. に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤ 1口当たり純資産額等の公表

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

⑥ 投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

株式会社エスコンアセットマネジメント
東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
電話番号 03-6853-6161

(2) 【保管】

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

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人は、2018年10月30日開催の第4回投資主総会の決議により営業期間を毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間から、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間に変更しています（規約第35条）。これに伴い、第4期計算期間は2018年5月1日から2019年1月末日までの9ヶ月間となります（規約第43条）。第2期計算期間は2017年5月1日から2017年10月末日まで、第3期計算期間は2017年11月1日から2018年4月末日までの各6ヶ月間です。また、第1期

計算期間は、本投資法人の成立の日である2016年8月26日から2017年4月末日までとなります。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(ア) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

(イ) 最低純資産額

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

② 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

(ア) 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

(イ) 投資主総会の決議

(ウ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(エ) 破産手続開始の決定

(オ) 解散を命ずる裁判

(カ) 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

(ア) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

(イ) 規約の変更の開示方法

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

④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

(ア) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされ

ない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、下記（i）ないし（v）に掲げる事由によって終了します。

- （i）本投資法人は、本資産運用会社に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- （ii）本資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本（ii）の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- （iii）前記（i）又は（ii）の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）又は（b）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
 - （a）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - （b）前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- （iv）本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）ないし（c）のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
 - （a）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - （b）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - （c）解散したとき
- （v）本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等に該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（v）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。

（注）本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

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

d. 解約又は契約の変更の開示方法等

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

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

a. 契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、本投資法人の成立日から当該日より3年が経過した日が属する月の末日までとします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

- (a) 当事者が協議の上、当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。
- (b) 前記 (a) の協議が1ヶ月間経過後も調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から3ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
- (c) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が15日を超えて是正されなかった場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から3ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。
- (d) 後記A. 又はB. に掲げる事由が生じた場合、相手方が書面による解約の通知をしたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。
 - A. 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分（株式会社全銀電子債権ネットワークにより取引停止処分又は他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を含みます。）が生じたとき。
 - B. 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。

(ii) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本 (ii) においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記A. (i) から(v) までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本 (i) において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記B. (i) から(v) までのいずれかに該当する行為をし、又は下記A. の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、若しくは下記B. の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

記

- A. 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日において、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記(i) から(v) までのいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、下記(i) から(v) までのいずれにも該当しないことを確約しています。
 - (i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
 - (ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - (iii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
 - (iv) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(v) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

B. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して下記(i)から(v)までに該当する行為を行わないことを確約しています。

(i) 暴力的な要求行為

(ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(iii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(iv) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(v) その他上記(i)から(iv)までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ウ) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a. 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約締結日から5年を経過した日とし、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからでも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

資産保管業務委託契約は、次の(a)から(d)に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（その後の法律改正によりこれらに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

- (d) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記(い)から(へ)までのいずれかに該当し（その役員が該当する場合があります。）、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

記

本投資法人は、資産保管業務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産保管業務委託契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記(い)から(へ)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

(い)暴力団

(ろ)暴力団員

(は)暴力団準構成員

(に)暴力団関係企業

(ほ)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等

(へ)その他上記(い)から(ほ)までに準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

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

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(エ) 一般事務受託者（機関運営事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務（機関運営）委託契約

a. 契約期間

一般事務（機関運営）委託契約の有効期間は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日から5年を経過した日とします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務（機関運営）委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約は、次のA. からD. に掲げる事由によって終了します。

A. 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務（機関運営）委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

B. 当事者のいずれか一方が一般事務（機関運営）委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び

機関運営事務受託者は一般事務（機関運営）委託契約失効後においても一般事務（機関運営）委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとされています。

- C. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効します。
- D. 本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれか一方の当事者が下記（い）から（へ）までのいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務（機関運営）委託契約は終了します。

記

本投資法人は、一般事務（機関運営）委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを機関運営事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを機関運営事務受託者に確約しています。機関運営事務受託者は、一般事務（機関運営）委託契約締結日において、機関運営事務受託者、機関運営事務受託者の取締役、執行役及び監査役が下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって下記（い）から（へ）までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

- （い）暴力団
- （ろ）暴力団員
- （は）暴力団準構成員
- （に）暴力団関係企業
- （ほ）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
- （へ）その他上記（い）から（ほ）までに準ずる者

c. 契約内容の変更に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務（機関運営）委託契約が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務（機関運営）委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）（有限会社東京共同会計事務所）との間の一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）

a. 契約期間

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から1年間とし、一方の当事者が他方の当事者に期間満了の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の通知を行わない限り、自動的に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 当該一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）において、本投資法人は、一般事務（計算、会計、納税事務）委託契約の期間内であっても、本投資法人が発行する投資口が2017年3月末日までに東京証券取引所に上場されなかった場合、一般事務受託者に対して書面により通知することにより、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解約することができるとされています。但し、本投資法人は、本書の日付現在、かかる解約を行う合理性がないものと判断しています。
- (ii) 前記a. に定める契約期間にかかわらず、いずれかの当事者について、下記(a)から(d)までの事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解除することができます。
 - (a) 一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）に基づく義務の履行を怠り（一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）第2条第1項の表明事項に誤りがあった場合を含みます。）、他の当事者からのその履行又は治癒を求める通知が到着した後30日以内に履行しない場合
 - (b) 支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥った場合、又は破産手続開始、民事再生手続開始、特定調停手続開始、会社更生手続開始その他の類似する倒産手続の開始の申立がなされた場合
 - (c) 重要な資産に対する差押、仮差押、保全差押その他強制執行手続（租税債務の滞納を原因とするものを含みますが、これに限られません。）の申立がなされた場合
 - (d) 手形交換所規則に基づく取引停止処分がなされた場合
- (iii) 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、下記(a)及び(b)の確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行いうることなく、一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）を解除することができます。

記

- (a) 本投資法人及び一般事務受託者は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等、その他これらに準ずる者（以下、本(a)において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当し、又は、反社会的勢力と下記(A)から(E)までの一にでも該当する関係を有する者ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するものとします。
 - (A) 反社会的勢力と契約（種類及び内容の如何を問いません。）を締結しているとき
 - (B) 反社会的勢力が経営を支配し、又は、経営に実質的に関与していると認められるとき
 - (C) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められるとき
 - (D) 反社会的勢力に対して資金等を提供し又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与をしていると認められるとき
 - (E) 投信法第115条の6第1項に定義される役員等若しくはこれに準ずる者又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- (b) 本投資法人及び一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して下記(A)から(E)までの一にでも該当する行為を行わないことを確約する。
 - (A) 暴力的な要求行為
 - (B) 法的な責任を超えた不当な要求行為

- (C)取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (D)風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- (E)その他上記(A)から(D)までに準ずる行為

c. 契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）は、本投資法人及び一般事務受託者との間で書面による合意がなされた場合に限り変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（計算、会計、納税事務）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(カ) 特定関係法人（日本エスコン）との間のスポンサーサポート契約

本投資法人は、日本エスコン及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「2 利害関係人との取引制限／（5）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

(キ) 特定関係法人（日本エスコン）との間の信託受益権売買契約

本投資法人は、下表記載の物件に係る信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を日本エスコンとの間で締結しています。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

あすみが丘ブランニューモール
西白井駅前プラザ
ケーズデンキおゆみ野店（底地）
tonarie清和台（注）
山陽マルナカ水谷店（底地）
TSUTAYA堺南店（底地）
パレマルシェ西春
資さん春日（底地）

(注) 「tonarie清和台」については、本書の日付現在の受益者である合同会社スターライトブリッジ2（以下「本合同会社」といいます。）及び同社からの譲渡先である日本エスコン並びに本投資法人との間の三者間覚書を本書の日付現在において締結済みであり、かかる三者間覚書において、「tonarie清和台」に係る信託受益権は2019年1月31日に本合同会社から日本エスコンに譲渡された後、2019年2月13日において、同受益権は日本エスコンから本投資法人に譲渡されることが合意されています。なお、本合同会社から日本エスコンへの譲渡価格は、日本エスコンから本投資法人への譲渡価格と同額です。

(ク) サポート会社（中部電力）との間のサポート契約

本投資法人は、中部電力及び本資産運用会社との間で以下の内容のサポート契約（以下、本（ク）において「本契約」といいます。）を締結しています。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

a. サポート事項

サポート会社は、本契約期間中、本投資法人及び本資産運用会社に対し、以下のサポートを提供するものとします。なお、その詳細は、別途協議のうえ決定されます。

- (i) 環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウの提供
- (ii) プロパティマネジメント機能・ビルマネジメント機能の提供
- (iii) サポート会社自ら又はサポート会社及びサポート会社が直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（但

し、サポート会社を除きます。)が保有もしくは開発又は運用を受託する収益不動産(以下、本(ク)において「対象不動産」といいます。)に関する情報(当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性(守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含むがこれに限りません。))の提供

b. 情報の返還・破棄

本投資法人及び本資産運用会社は、対象不動産の一部若しくは全部につき購入の検討を行わない場合、購入の検討のために必要な合理的期間が経過した場合、又はサポート会社から請求があった場合には、当該対象不動産に関する情報が記録された全ての書面等(複製物を含みます。)を、サポート会社の指示に従い返還し、又は破棄するものとされます。

c. 報酬

上記 a. に規定するサポート提供に係る報酬は、別途協議のうえ決定するものとされます。

d. サポート会社のシンボルマーク等の利用

本投資法人は、本契約期間中、そのIR、広報及びディスクロージャーに関するWebサイトを含む各種制作物に、サポート会社のシンボルマーク、ロゴタイプ等を利用することができるものとされます。なお、利用に際しては、サポート会社の指示に従うものとされます。

e. 有効期間

- (i) 本契約の有効期間は、本契約締結日から3年間とします。但し、本契約は、本契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとされます。
- (ii) 本契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とされます。

f. 本契約の変更

- (i) 本契約の当事者は、随時、他の当事者に対し、書面により本契約の見直しのための協議を要請することができるものとされます。
- (ii) 本契約の当事者は、前項に従い他の当事者より本契約の見直しのための協議の要請が行われた場合には、かかる要請について誠実に検討するものとされます。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

- ① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金融商品取引法第42条の2柱書但書）。
- ② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- ③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。
 - (ア) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - (イ) 当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ウ) 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
 - (エ) 前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。
 - a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常

の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

- ④ 資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の2）。

（2）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（2）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りします。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りします。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（3）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りします。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ・ 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
 - ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

(ア) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

(イ) (ア) に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

(ウ) (ア) 及び (イ) に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）

(エ) (ア) から (ウ) のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、(ア) から (ウ) のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、(ア) から (ウ) のいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社又は (ア) から (ウ) のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、(ア) から (ウ) のいずれかに該当する者が20%未満までの出資を行う場合を除きます。）

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

(ア) 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記(ウ)に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）

(イ) 利害関係者取引を担当する部の長は、上記(ア)の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、投信法203条第2項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

(ウ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記(ア)に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信

法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

- (エ) 上記(ウ)本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案を行う部（REIT運用部及び財務管理部を意味し、以下あわせて「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(ア) 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

(イ) 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を原則として下限額として決定します。

(ウ) 物件の賃貸

利害関係者に不動産等資産を賃貸する場合、利害関係者との間の当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(エ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

(オ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(カ) 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事を発注する場合（但し、契約金額1千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

(キ) 資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

④ 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

(5) 利害関係人等との取引状況等

① 資産の取得

本投資法人は、利害関係者に該当する以下の各売主から各取得予定資産を取得します。各取引の概要は、以下のとおりです。各資産の取得相手先は株式会社日本エスコンであり、これは本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」の「利害関係者」に該当するため、これら取得予定資産の取得の際し、前記「(4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」に規定する手続を経てその取得が決定されています。

取得予定資産	取得予定価格 (注1) (百万円)	取得相手先
あすみが丘ブランニューモール	3,200	株式会社日本エスコン
西白井駅前プラザ	451	
ケーズデンキおゆみ野店 (底地)	2,710	
tonarie清和台 (注2)	3,290	
山陽マルナカ水谷店 (底地)	1,430	
TSUTAYA堺南店 (底地)	946	
パレマルシェ西春	4,610	
資さん春日 (底地)	401	
合計	17,038	-

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「tonarie清和台」については、本書の日付現在の受益者である合同会社スターライトブリッジ2（以下「本合同会社」といいます。）及び同社からの譲渡先である日本エスコン並びに本投資法人との間の三者間覚書を本書の日付現在において締結済みであり、かかる三者間覚書において、「tonarie清和台」に係る信託受益権は2019年1月31日に本合同会社から日本エスコンに譲渡された後、2019年2月13日において、同受益権は日本エスコンから本投資法人に譲渡されることが合意されています。なお、本合同会社から日本エスコンへの譲渡価格は、日本エスコンから本投資法人への譲渡価格と同額です。

(注3) 取得予定資産の概要は、前記「第二部 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/③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

② 資産の賃貸及びプロパティ・マネジメント

(ア) 資産の賃貸

取得予定資産である「あすみが丘ブランニューモール」、「西白井駅前プラザ」、「tonarie清和台」、「パレマルシェ西春」については、利害関係者である日本エスコンと信託受託者との間で、マスターリース契約が締結されています。

(イ) プロパティ・マネジメント

取得済資産及び取得予定資産である「tonarie南千里」、「ラ・ムー北津守店（底地）」、「ケーズデンキ倉敷店（底地）」、「あすみが丘ブランニューモール」、「西白井駅前プラザ」、「ケーズデンキおゆみ野店（底地）」、「ニトリ土浦店（底地）」、「ニトリ今市店（底地）」、「tonarie清和台」、「山陽マルナカ水谷店（底地）」、「TSUTAYA堺南店（底地）」、「パレマルシェ西春」、「ユニクロ春日（底地）」、「au-SoftBank春日（底地）」、「くら寿司春日（底地）」、「ドコモショップ春日（底地）」、「こんびら丸春日（底地）」、「ワンカルビ春日（底地）」については、利害関係者である株式会社エスコプロパティと信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約を締結しています。

また、本投資法人上場時までに、信託受託者は、取得予定資産のうち「ケーズデンキ西神戸店（底地）」、「マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）」、「ミスターマックス春日（底地）」、「Avail.しまむら春日（底地）」、「資さん春日（底地）」、「ナフコ春日（底地）」、「ケーズデンキ春日（底地）」について利害関係者である株式会社エスコプロパティとの間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

③ 日本エスコン（スポンサー）とのスポンサーサポート契約

本投資法人は、日本エスコン（スポンサー）及び本資産運用会社との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

(ア) 情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、自ら又はエスコングループ企業（本③において「エスコングループ企業」とは、スポンサー及びスポンサーが直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（但し、スポンサーを除きます。）をいいます。）が保有若しくは開発又は運用を受託する対象不動産（本③において「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産（本③において本投資法人の規約に定める本投資法人が資産運用の対象とする資産をいいます。）①開発中の不動産等資産及び②不動産、不動産の賃借権、地上権を裏付けとする信託受益権、匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。）に関して合理的に提供可能な情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含むがこれらに限りません。））の提供を行うほか、本資産運用会社から要請があった場合には、可能な限り最大限要請のあった情報の提供を行います。但し、次の（i）から（v）に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。

- （i）当該時点において既に第三者に当該対象不動産の全部又は一部を譲渡することを約している又はかかる対象不動産につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産（第三者との共同事業等に基づき取得した対象不動産の場合）
- （ii）当該時点において既に第三者に当該対象不動産に係る共有持分若しくは当該対象不動産を保有する法人の出資持分を他の共有者若しくは他の出資者に譲渡することを約している又はかかる対象不動産に係る共有持分若しくはかかる対象不動産を保有する法人の出資持分につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産
- （iii）スポンサー自ら又はエスコングループ企業の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業、ウェアハウジング事業等）の対象である対象不動産
- （iv）行政機関、司法機関その他の国又は地方公共団体の要請に基づいて売却する対象不動産
- （v）対象不動産に係る建物の主要なテナントの要請に基づいて売却する当該対象不動産

(イ) 本投資法人の優先買取権

- a. スポンサー及び本投資法人は、スポンサー及びエスコングループ企業がスポンサーサポート契約締結日現在において保有する不動産等資産のうち、一部の不動産を「優先買取

権対象不動産」として指定します。スポンサー及び本投資法人は、少なくとも毎年1年に1回（毎年10月を目処として）、優先買取権対象不動産のリストを更新するものとし、かかる更新の合意が書面によりなされた場合には、それ以後、当該書面記載の不動産等資産を「優先買取権対象不動産」とします。

- b. スポンサー及び本投資法人は、上記 a. における優先買取権対象不動産の合意に際し又はそれ以後、書面により、優先買取権の有効期間（以下本③において「優先買取権有効期間」といいます。）及び優先買取権対象不動産毎の購入価格（以下本③において「優先買取価格」といいます。）につき合意するものとします。
- c. 上記 b. の場合において、スポンサー及び本投資法人は、当該各優先買取権対象不動産の不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を決定します。また、上記 a. 後段に基づき優先買取権対象不動産のリストを更新する際には、その時点で入手可能な不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を更新します。
- d. 上記 a. ないし c. の行為は、互いに無償とし、各自その費用を負担します。但し、不動産鑑定評価その他の第三者への委託業務に係る費用の負担につき、書面により別段の合意を行うことができるものとします。
- e. 本投資法人は、スポンサーに対し、優先買取権有効期間内はいつでも、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、優先買取価格にてこれを買取る旨を書面により申し出ること（以下「個別買取通知」といいます。）ができます。但し、本投資法人は、如何なる場合においても、優先買取権対象不動産の買取りを行う義務を負わないものとします。
- f. 上記 e. に基づき、本投資法人よりスポンサーに対し、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき個別買取通知がなされた場合には、スポンサー及び本投資法人は、それ以後1ヶ月の期間を目処に（かかる期間は別途書面での合意により延長又は短縮可能とします。）、当該買取の具体的条件（受渡期日・表明保証内容・瑕疵担保内容・優先買取価格支払方法・信託受益権化の要否等を含みますが、これらに限られません。）につき、誠実に協議します。この場合において、スポンサー及び本投資法人は、新たに不動産鑑定評価を取得し、かかる不動産鑑定価格を上限として優先買取価格を協議します。
- g. スポンサーは、自ら及び優先買取権対象不動産を保有するエスコングループ企業をして、上記 f. に基づく優先買取権の行使の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該優先買取権対象不動産に関する情報の提供、その他売買に係る一切の交渉を行わないものとします。但し、スポンサーと本資産運用会社との間において、本投資法人が当該優先買取権対象不動産の買取りを行わないことが書面により確認された時点以降は、この限りではありません。
- h. スポンサー又はエスコングループ企業のいずれかが、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、第三者より、その取得の提案等を受けた場合、スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、速やかに、書面にてその旨通知するものとします。この場合において、スポンサーは、本投資法人に対し、2週間以上の期間をもって、当該通知に記載の優先買取権対象不動産の全部又は一部を購入する意向があるか否かを返答するよう、要請することができます。かかる要請を受けた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、期間内に誠実に回答を行うものとします。
- i. 上記 h. において、本投資法人がスポンサーに対し、当該第三者の提示した価格と同等又はそれ以上の価格をもって優先買取権対象不動産を優先的に買い取ることができるものとします。

(ウ) 優先交渉権

a. 優先交渉権の付与（ファーストロック）

スポンサーは、スポンサー自ら又はエスコングループ企業のいずれか（以下本③において「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（但し、（ア）（i）ないし（v）に該当するものを除きます。以下、本（ウ）において同じです。）の売却を計画する場合、売却希望会社に適用される法令並びに売却希望会社及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめ

るものとします。優先交渉権は、対象不動産毎に、下記 b. に定める優先交渉期間を定めた場合はその間効力を有するものとします。

b. 優先交渉権の有効期間

優先交渉権の有効期間（以下本③において「優先交渉期間」といいます。）は、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間とします。

c. 購入の意思の通知

本資産運用会社は、優先交渉期間内に売却希望会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無を通知します。

d. 優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止

スポンサーは、上記 c. に基づく購入の意思が有る旨の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がエスコングループ企業である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。但し、対象不動産の購入価格の打診のみを行う目的で対象不動産に関する情報の提供を行う場合はこの限りではありません。

e. 最終売却条件の提示（ラストルック）

優先交渉期間内に上記 c. に定める購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本資産運用会社と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、売却希望会社が合理的な期間以上売却活動を行った結果、第三者が提示する条件が、優先交渉期間内に本投資法人が提示した条件（もしあれば）と同等以下である場合には、スポンサーは、速やかに本資産運用会社にその旨を通知し又は売却希望会社たるエスコングループ企業より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示し、売却希望会社がこれに同意したときは、本投資法人は、売却希望会社より当該対象不動産を原則として当該第三者に優先して購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がエスコングループ企業であるときは、スポンサーは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。

(エ) スポンサーによる購入検討

本投資法人は、本投資法人が保有する不動産等資産（以下本③において「本投資法人保有不動産」といいます。）の売却を計画する場合、本投資法人に適用される法令並びに本投資法人及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該本投資法人保有不動産に関する情報をスポンサーに提供するものとします。スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該本投資法人保有不動産の購入について真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

(オ) 第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサーが当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

(カ) マスターリース契約（固定）の検討

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、本資産運用会社がスポンサーに固定賃料によるマスターリース契約の締結を要請する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該不動産等資産に係る固定賃料によるマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

(キ) 本投資法人の保有資産に係るリーシングのサポートの検討

- a. スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、スポンサーが把握する最新の賃貸需要動向に関する情報を提供します。

- b. 本資産運用会社が、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、スポンサーに実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自ら又はエスコングループ企業をして、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。

(ク) 環境配慮技術及びノウハウの提供

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーに環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、合理的に可能な限り、自ら又はエスコングループ企業をして、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。

(ケ) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、本投資法人への当該不動産等資産の譲渡を前提とした一時的な保有（以下本（ケ）において「ウェアハウジング」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、スポンサーは、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行うものとします。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

(コ) 物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務

- a. スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（但し、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の各号に定める業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。
- (i) リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査）
 - (ii) 物件取得及び運用に関する助言及び補助業務
 - (iii) 個別不動産に関する各種分析及びデューディリジェンス補助等
 - (iv) プロパティ・マネジメント業務
- b. スポンサーサポート契約の当事者は、スポンサーサポート契約により本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認することとします。

(サ) 本投資法人との物件共有又は準共有

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本（サ）において「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得を真摯に検討するものとします。但し、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

(シ) マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、以下の各号に掲げる事項について、スポンサーの保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

- (i) 不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報
- (ii) 不動産等資産の賃貸マーケットに関する事項

(ス) 再開発サポート等の提供

- a. 築年数が一定以上経過した本投資法人保有不動産並びに事業用定期借地権契約における借地権の存続期間の満了が近づいた本投資法人保有不動産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認める場合には、本資産運用会社は、第三者に先立ち、スポンサーに対して、再開発計画の検討及び提案を要請するものとします。かかる要請を受けた場合、スポンサーは、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。
- b. 本資産運用会社が、スポンサーの提示した再開発計画案について妥当と判断した場合には、スポンサーに対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。但し、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、スポンサーが再開発された物件について（ウ）に定める優先交渉権を付与することを条件とします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。
- c. 優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却につき協議を開始することができるものとします。

(セ) 投資法人へのセイムポート出資

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、スポンサーが保有する本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとします。

(ソ) 人材の確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

(タ) 有効期間

- a. スポンサーサポート契約の有効期間は、スポンサーサポート契約の締結日から３年間とします。但し、スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。
- b. スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してスポンサーサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

(チ) 報酬

スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度スポンサーサポート契約の当事者において協議し決定するものとします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、振替機関が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条第2項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条第1項）。

⑤ 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で

定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、2020年10月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月1日及び遅滞なく招集する投資主総会の場合には、2020年7月末日及び以後隔年ごとの7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とし（規約第15条第1項）、必要があるときに随時招集する投資主総会の場合には、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、（ア）招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、（イ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ウ）決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧ 新投資口発行の差止請求制度

投資主は、本投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、本投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条）。

⑨ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑩ 少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。）第40条）。

（2）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券の交付を受けることが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振

替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、振替機関が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって振替機関の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

(ア) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(イ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

(ウ) 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

(エ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条）。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社エスコンアセットマネジメント (ES-CON ASSET MANAGEMENT Ltd.)

② 資本金の額

100百万円 (2018年11月末日現在)

③ 事業の内容

- (ア) 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及びその代理並びにそれらに関するコンサルティング業務
- (イ) 宅地建物取引業法に係る宅地建物取引業
- (ウ) 宅地建物取引業法に係る取引一任代理等の業務
- (エ) 第二種金融商品取引業
- (オ) 投資運用業
- (カ) 投資助言・代理業
- (キ) 不動産投資顧問業
- (ク) 投資法人の設立企画人に関する業務
- (ケ) 投資法人のための資産の運用に関する業務
- (コ) 投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
- (サ) プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務
- (シ) 不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
- (ス) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (セ) 金銭の貸付けに関する業務
- (ソ) 前(ア)から(セ)に附帯する一切の業務

④ 沿革

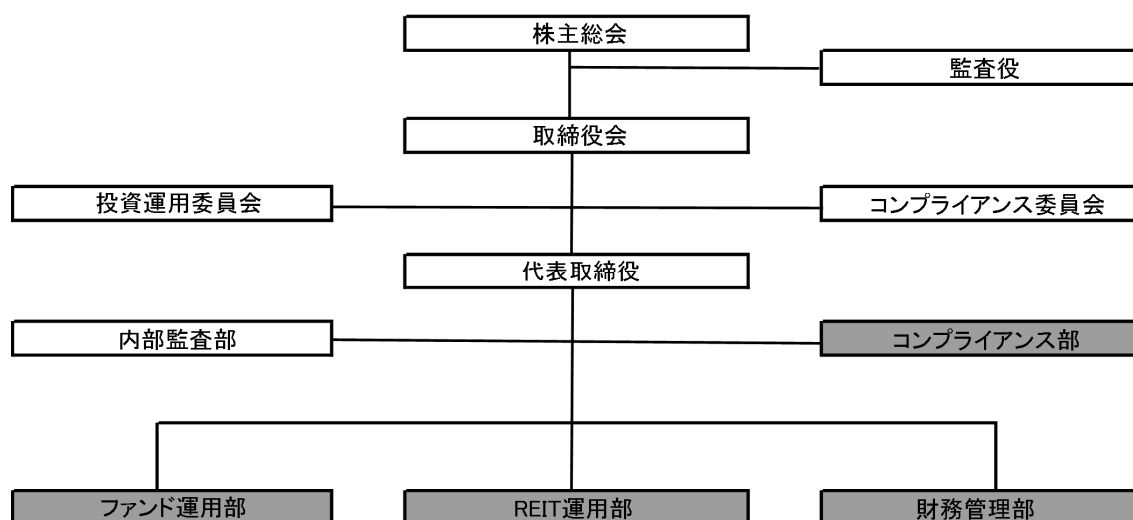
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。

2014年7月30日	会社設立
2014年9月12日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第97008号）
2015年2月24日	第二種金融商品取引業登録及び投資助言・代理業登録（関東財務局長（金商）第2825号）
2016年3月30日	取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第105号）
2016年8月25日	投資運用業登録（関東財務局長（金商）第2825号）

(2) 【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 組織



- ・網掛けの部の部長又は責任者については、宅地建物取引業法施行規則第19条の2第1項第3号又は金融商品取引業等に関する内閣府令第9条第2号イに定める重要な使用人として登録しています。
- ・REIT運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（不動産証券化協会認定マスター）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

(ア) 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要な事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

(イ) コンプライアンス部、運用部（REIT運用部及びファンド運用部）、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス部、運用部（REIT運用部及びファンド運用部）及び財務管理部を設置しています。コンプライアンス部の長たるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

REIT運用部は、資産の取得等、資産の売却及び賃貸等の業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達等の業務、投資主総会及び役員会の運営、インベスターリレーションズ（IR）、広報その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

(ウ) コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス部	1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 6. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7. 法人関係情報の管理に関する事項 8. 自主検査に関する事項 9. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 10. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 11. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12. 前各号に付随する事項
内部監査部	1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に附随する事項
REIT運用部	1. 本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定める資産管理計画書（以下、併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下本②において「運用資産」といいます。）に関する事項 3. 投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の処分に関する事項 5. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 6. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 7. 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 8. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 9. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 10. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 11. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
ファンド運用部	1. 本資産運用会社が投資顧問契約（金融商品取引法第2条8項11号に定めるものをいいます。）又は不動産投資顧問契約を締結した顧客（以下「対象顧客」といいます。）に係る資産の取得及び処分に関する計画の策定及び実行（投資運用業に該当するものを除きます。）並びにこれらの助言に関する事項 2. 対象顧客の運用資産の賃貸、維持管理及び修繕に関する計画の策定及び実行並びにこれらの助言に関する事項 3. 対象顧客の資金調達に関する計画の策定及び実行並びにこれらの助言に関する事項 4. 対象顧客の経理に関する事項 5. 対象顧客の分配金支払の計画の策定及び実行に関する事項 6. 対象顧客の機関の運営に関する事項 7. 対象顧客に関する顧客管理に関する事項 8. 対象顧客の出資者に対する情報開示その他ディスクロージャーに関する事項 9. 信託受益権の売買、売買の媒介・代理に関する事項(当該行為を業として行うことが第二種金融商品取引業に該当するものに限りします。) 10. 信託受益権の私募の取扱いに関する事項(当該行為を業として行うことが第二種金融商品取引業に該当するものに限りします。) 11. 宅地建物取引業その他の不動産の売買又は貸借の代理又は媒介（本投資法人に関するもの及び上記1. に該当するものを除きます。) 12. 不動産の賃貸、維持管理及び修繕に関する計画の策定及び実行を含む不動産の管理業務（本投資法人に関するもの及び上記2. に該当するものを除きます。) 13. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14. その他付随する事項

組織	担当する業務
財務管理部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の投資運用委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 24. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 25. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 27. 本資産運用会社の庶務に関する事項 28. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 29. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 30. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 31. 前各号に付随する事項

③ 投資運用の意思決定機構

(ア) 投資運用委員会

a. 構成員

代表取締役社長、取締役会で投資運用委員会の委員に選任された取締役(1名)、REIT運用部長、財務管理本部長、財務管理部長、コンプライアンス・オフィサー(出席義務はあるが、議決権は有しません。)、外部委員(本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下本(ア)において同じです。)

b. 委員長

代表取締役社長

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- (i) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
- (ii) 投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
- (iii) 投資運用委員会規程の制定及び改廃
- (iv) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- (v) 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更(但し、本投資法人(本投資法人が不動産を保有する場合)又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕(費用が1億円以上のものをいうものとします。)に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限りします。)
- (vi) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- (vii) 利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (viii) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- (ix) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の4分の3以上が出席し(但し、外部委員の出席は必須とします。)、対象となる議案について議決権を有する出席委員の4分の3以上の賛成(但し、外部委員の賛成は必須とします。)により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

各委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合

には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記a.に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

REIT運用部長及び財務管理部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、REIT運用部長及び財務管理部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

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

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会はREIT運用部長及び財務管理部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

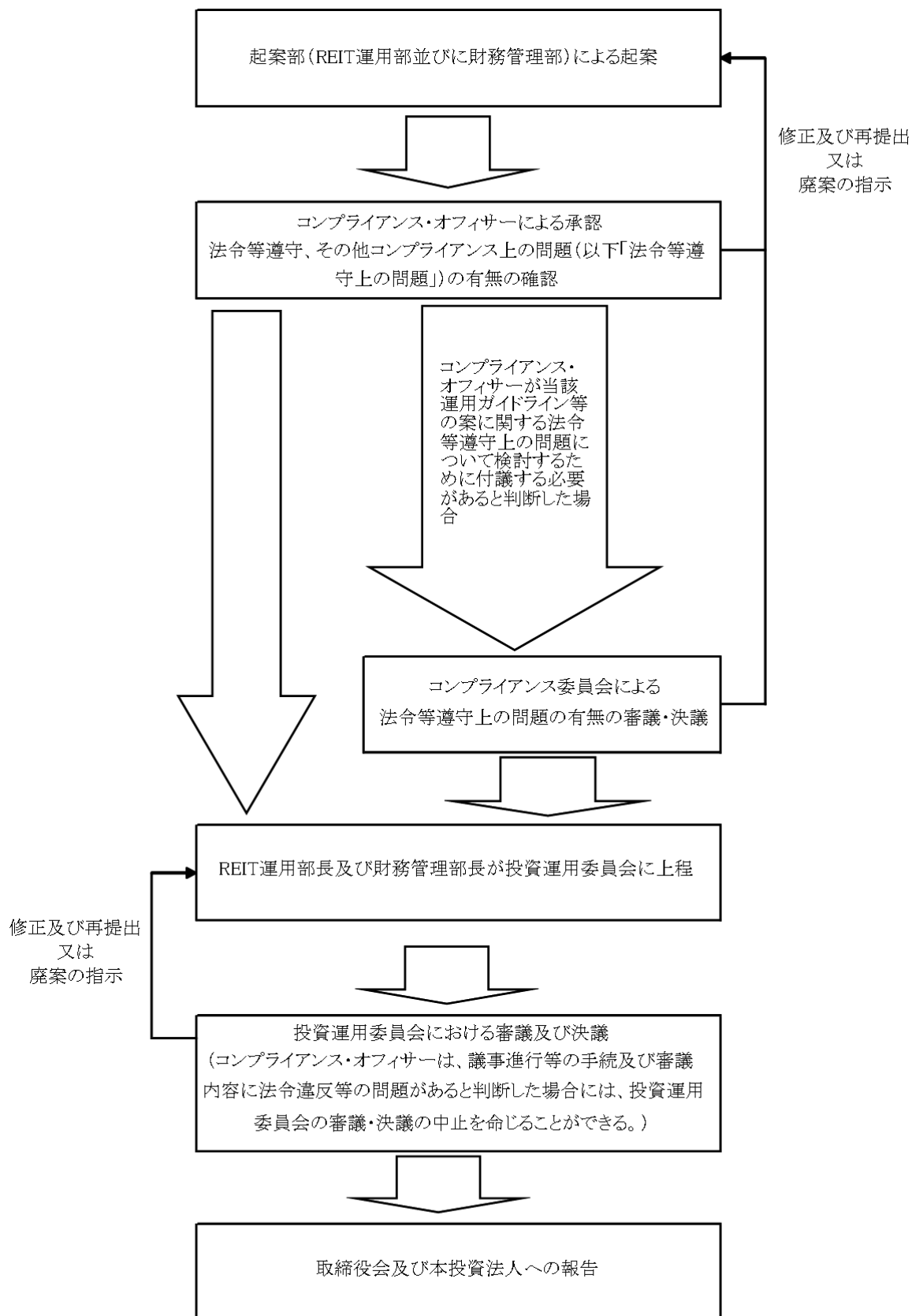
運用ガイドライン等の案は、当該投資運用委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記（ウ）から（カ）のとおり、具体的な運用を行います。

c. 取締役会及び本投資法人への報告

REIT運用部長及び財務管理部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

まず、運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. REIT運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

(i) REIT運用部による物件デューディリジェンス

REIT運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとし、また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及びDCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとし、さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとし、また、

(ii) コンプライアンス・オフィサー等による承認

REIT運用部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案したREIT運用部に連絡します。

REIT運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案したREIT運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、REIT運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会はREIT運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該投資運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、REIT運用部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、REIT運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

c. 取締役会及び本投資法人への報告

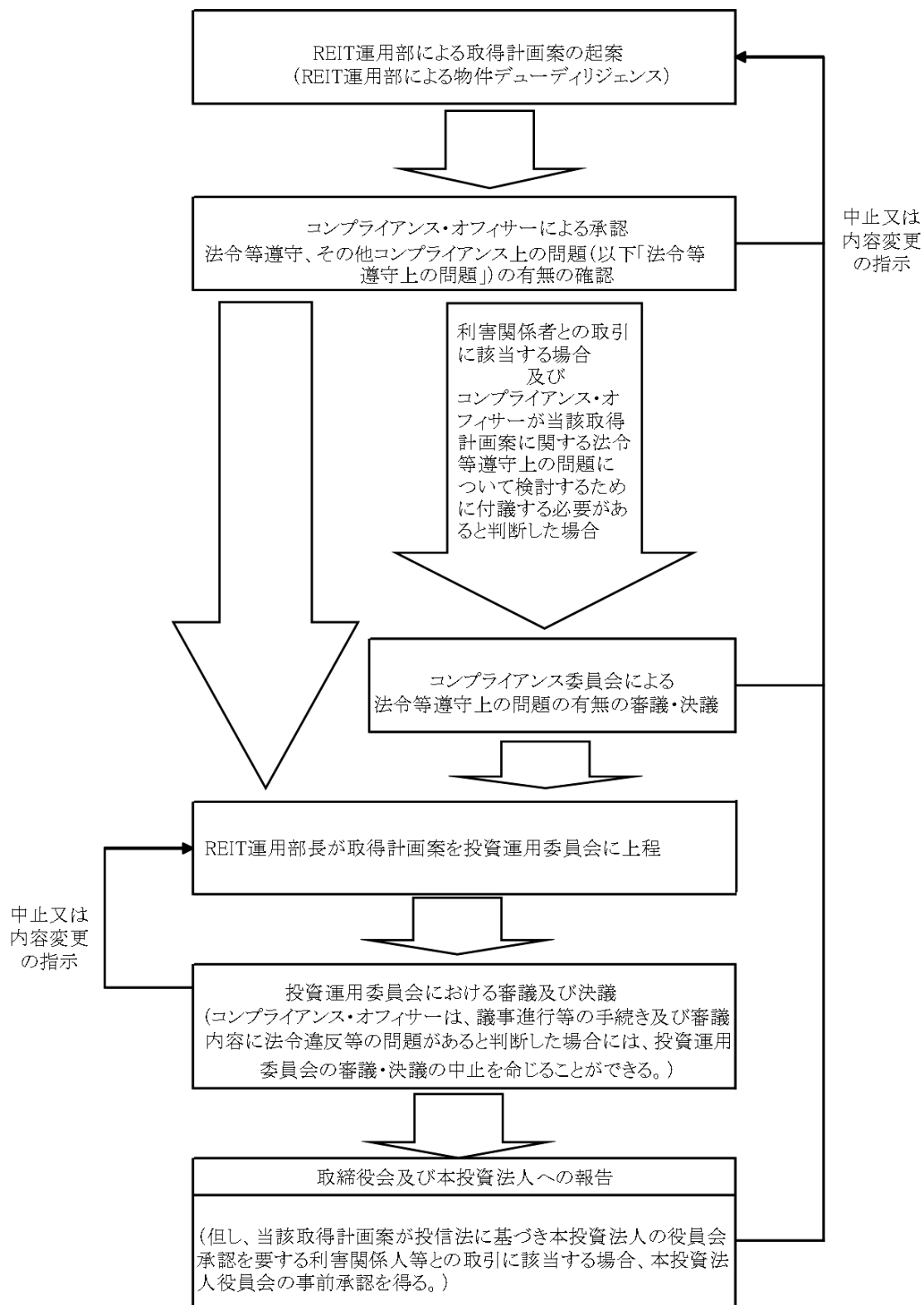
REIT運用部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

d. 取得計画の実行

当該取得計画が投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、REIT運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



(エ) 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、REIT運用部となります。

(オ) 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

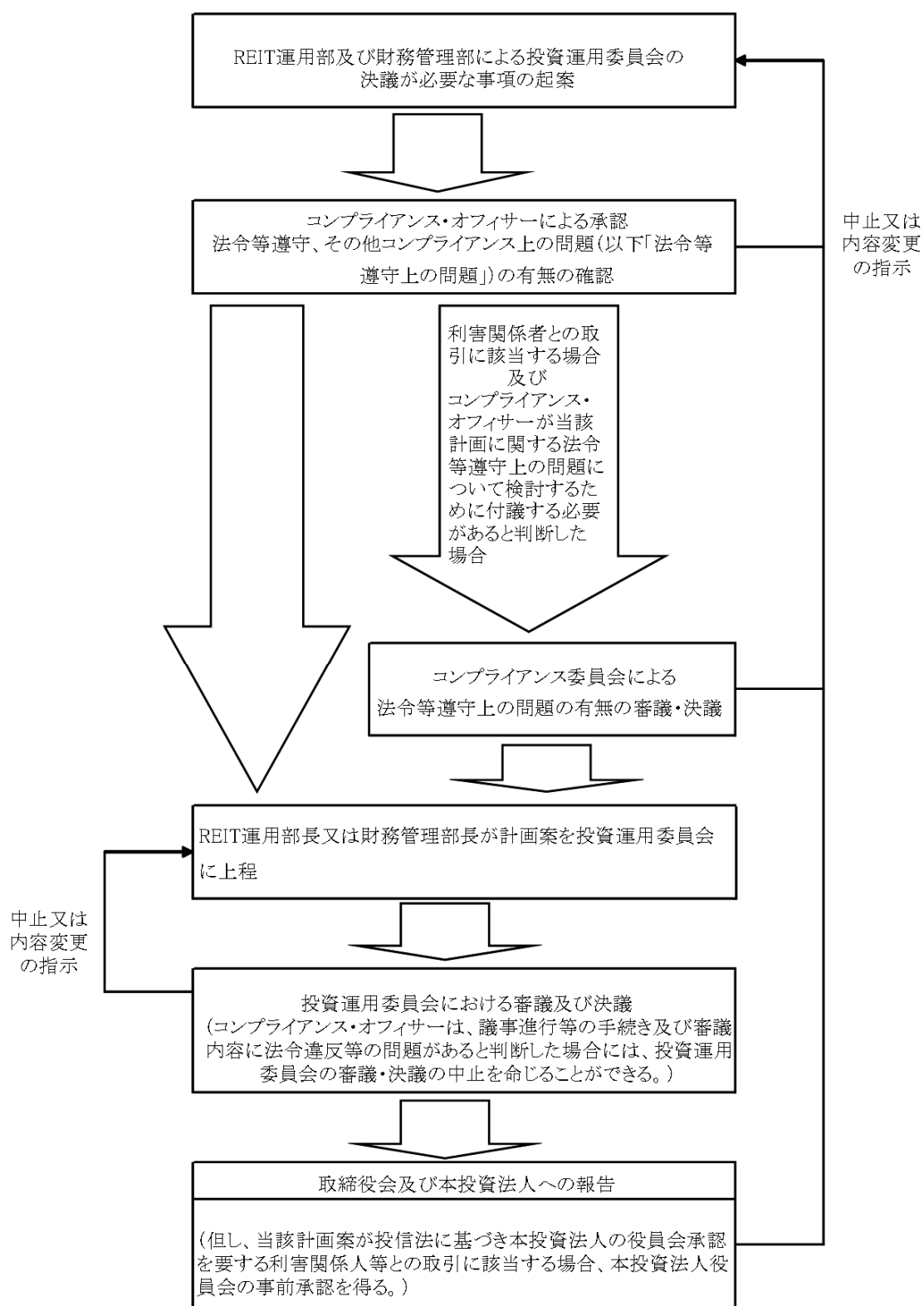
運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、REIT運用部となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

(カ) 資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務管理部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



(キ) 不動産関連資産等の取得候補の選定に関する不動産関連資産等情報配分基準について

本資産運用会社は、投資法人資産運用業において本投資法人に対して善管注意義務を負っており、また投資顧問契約（金融商品取引法第2条第8項第11号に定めるものをいいます。）若しくは不動産投資顧問契約に基づき助言を行う、同契約の相手方（以下「ファンド運用部対象顧客」といいます。）のために対して善管注意義務を負っていることから、第三者からの不動産関連資産等の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等情報配分基準に従って、物件取得にかかる検討・判断についての本投資法人とファンド運用部対象顧客の間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。なお、新たに物件非特定型の私募ファンド等を組成する場合、次の(i)及び(ii)のとおり、本資産運用会社は本投資法人を第一順位者としてその取得を優先して検討することを、当該私募ファンド等の投資家に説明した上で、投資を受けるものとします。

具体的には、まず本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、本資産運用会社のREIT運用部において物件情報を一元的に管理します。次に、本資産運用会社のREIT運用部は、物件情報を受領した後、次のルールに従って、本投資法人による物件取得に係る検討・判断を行うものとします。

- (i) 物件情報を本資産運用会社が入手した場合、REIT運用部は、本投資法人を第一順位者としてその取得を優先して検討します。
- (ii) 投資法人資産運用業務担当者が取得を検討しない物件又は検討した結果、取得しない若しくは検討した結果、本投資法人に取得させることを目的として一時的にSPC等（以下「ブリッジSPC等」といいます。）を組成して取得させる判断を行った物件については、第二順位者が取得を検討することができるものとします。

第二順位者はファンド運用部対象顧客とし、REIT運用部は、ファンド運用部対象顧客のための投資助言業務を所管するファンド運用部のファンド運用部対象顧客の取得担当者（以下「ファンド運用部対象顧客担当者」といいます。）に物件情報を提供するものとします。

ファンド運用部対象顧客担当者は、ファンド運用部対象顧客を第二順位者としてその取得にかかる投資助言を検討します。但し、上記(ii)において、REIT運用部が、本投資法人に取得させることを目的として一時的にブリッジSPC等を組成して取得させる判断を行った物件については、かかる判断に従った取得にかかる投資助言を優先的に検討するものとし、ブリッジSPC等を組成して取得する旨の投資助言をすることができないこととなった場合にのみ、ファンド運用部はファンド運用部対象顧客のために取得にかかる投資助言を検討できるものとします。

本不動産関連資産等情報配分基準の運用状況について、REIT運用部長は、四半期毎にコンプライアンス・オフィサーに対し報告するものとし、コンプライアンス・オフィサーは、四半期毎にコンプライアンス委員会に事後の報告をするものとします。

コンプライアンス部は、物件情報の入手方法、検討過程その他資産運用会社の不動産関連資産等情報配分基準の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。

④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

(ア) コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- (i) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
- (ii) コンプライアンス基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃
- (iii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
- (iv) 投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (vi) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- (viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の全員が出席し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部としてコンプライアンス部を設置し、当該部の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図りま

す。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

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

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査部が行います。

内部監査の対象は、本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部は、被監査部における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、内部監査計画に基づいて原則として年1回以上内部監査を行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって被監査部は、内部監査部の求める書類・情報を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

(ii) 内部監査の報告及び是正

内部監査部は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを代表取締役社長及び取締役会に提出し、報告します。また、その写しを被監査部に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部に改善指示を行うことができます。また、被監査部長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部へ報告するものとします。代表取締役社長及び内部監査部は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

⑤ 法人関係情報の管理体制

(ア) 管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

(イ) 管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務等に関する重要事実（金融商品取引法第166条第1項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサーは、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥ リスク管理体制

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

具体的な取組みは、以下のとおりです。

(ア) 本投資法人について

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

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

(イ) 本資産運用会社について

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

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

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

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

(3) 【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
株式会社日本エスコン	東京都千代田区神田駿河台四丁目 2 番 5 号	2,000	100.0
合 計		2,000	100.0

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏 名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 (株)
代表取締役社長 (常勤)	大森 利	前記「第1 投資法人の追加情報／2 役員の状況」をご参照ください。		—
取締役 (非常勤)	伊藤 貴俊	2001年9月 株式会社日本エスコン入社 2006年2月 同 執行役員 2007年3月 同 常務取締役 2010年11月 同 事業本部長 2011年3月 同 代表取締役（現任） 2012年1月 同 東京本店長 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 代表取締役 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役（現任） 2014年11月 株式会社日本エスコン 社長執行役員（現任） 2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス 取締役（現任） 2018年7月 株式会社エスコンプロパティ 取締役（現任）		—
取締役 (非常勤)	中西 稔	1975年4月 安田信託銀行株式会社入行（現みずほ信託銀行株式会社） 2005年4月 同 執行役員 大阪支店支店長 2008年4月 株式会社創建入社 専務取締役 2011年8月 株式会社日本エスコン入社 2012年6月 同 執行役員 財務経理部長 2013年3月 同 取締役 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 取締役（現任） 2013年8月 株式会社日本エスコン 管理本部長（現任） 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役（現任） 2014年11月 株式会社日本エスコン 執行役員 2015年3月 株式会社日本エスコン 常務取締役 2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス 取締役（現任） 2017年3月 株式会社日本エスコン 専務取締役（現任） 同 専務執行役員（現任）		—
監査役 (非常勤)	鈴木 裕之	2007年2月 株式会社日本エスコン入社 マネージャー（現任） 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 監査役（現任） 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 監査役（現任） 2016年9月 株式会社日本エスコン 内部監査室 室長 兼務 監査等委員会室 室長（現任）		—

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- (エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (オ) 番号法に基づく個人番号（番号法に定めるものをいいます。）及び法人番号（番号法に定めるものをいいます。）の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務（番号法に定めるものをいいます。）を含みます。但し、本投資法人が本資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務
- (カ) その他本投資法人が随時委託する業務
- (キ) 前記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務

2【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : 三井住友信託銀行株式会社
資本金の額 : 342,037百万円（2018年3月末日時点）
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

- ① 投資主名簿及びその附属書類の作成、管理及び備置に関する事務
- ② 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本（ア）において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- ③ 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- ④ 投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務
- ⑤ 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
- ⑥ 議決権行使書面（委任状を含みます。）の作成、受理及び集計に関する事務
- ⑦ 金銭の分配（以下、本（ア）において「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務
- ⑧ 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- ⑨ 投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務
- ⑩ 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ⑪ 新投資口予約権の行使に関する事務
- ⑫ 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下、本（ア）において「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
- ⑬ 新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- ⑭ 新投資口予約権者等の提出する届出の受理その他の新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務
- ⑮ 投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
- ⑯ 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
- ⑰ 投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- ⑱ 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
- ⑲ 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- ⑳ 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
- ㉑ 番号法に基づく以下の事務
 - (a) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」という。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

- (b) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- (c) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- (d) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- (e) その他番号法に基づく上記(a)から(d)までの事務に付随する事務
- ② 総投資主通知等の受理その他振替機関（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）第2条第2項に定める振替機関をいう。）との情報の授受に関する事項
- ③ 上記①から②までに係る照会に対する応答
- ④ 上記①から③までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- ⑤ 上記①から④までに掲げる事項に付随する事務
- ⑥ 上記①から⑤までに掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

(イ) 資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

- ① 資産保管業務
- ② 金銭出納管理業務
- ③ その他上記①及び②に付随関連する業務

(ウ) 一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

- ① 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）
- ② その他上記①に付随関連する事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

② 一般事務受託者（計算、会計、納税事務に関する事務受託者）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- 名 称： 有限会社東京共同会計事務所
 資本金の額： 5百万円（2018年3月末日時点）
 事業の内容： a. 会計・税務コンサルティング
 b. バリュエーション業務
 c. デューディリジェンス及びその他の保証業務
 d. フィナンシャル・アドバイザー業務
 e. ビークル管理業務

(2) 関係業務の概要

一般事務受託者（計算、会計、納税事務）である有限会社東京共同会計事務所は、以下の業務を行います。

- a. 計算に関する事務
- b. 会計帳簿の作成に関する事務
- c. 納税に関する事務（但し、税理士業務（税理士法第2条第1項に規定する業務をいいます。）に該当する事務を除きます。）
- d. その他 a. ないし c. に付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません

③ 引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2018年3月末日時点）	事業の内容
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
マッコーリーキャピタル証券会社	7,350百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
株式会社SBI証券	48,323百万円	
FFG証券株式会社	3,000百万円	

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

④ 特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2017年12月31日時点）	事業の内容
株式会社日本エスコン	6,224百万円	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産企画仲介コンサル事業

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

日本エスコンに係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

⑤ サポート会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2018年3月31日時点）	事業の内容
中部電力株式会社	430,777百万円	電気事業及びその附帯事業、ガス供給事業、蓄熱受託事業、分散型エネルギー事業、海外コンサルティング・投資事業、不動産管理事業、IT事業など

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

中部電力に係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み／②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人の第1期計算期間は、2016年8月26日（本投資法人の設立の日）から2017年4月末日までです。本書の日付現在、既に第3期計算期間まで終了しております。本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2期計算期間（2017年5月1日から2017年10月31日まで）の財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人の監査を受けており、第3期計算期間（2017年11月1日から2018年4月30日まで）の財務諸表について、三優監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年 4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	150,656	248,753
信託現金及び信託預金	※1 136,942	※1 540,972
営業未収入金	-	14,846
前払費用	-	16,946
繰延税金資産	150	-
その他	1,754	-
流動資産合計	289,504	821,519
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	-	738,786
減価償却累計額	-	△9,699
信託建物（純額）	-	※1 729,086
信託構築物	-	60,427
減価償却累計額	-	△1,359
信託構築物（純額）	-	※1 59,068
信託土地	※1 2,472,787	※1 9,880,169
建設仮勘定	11,135	-
有形固定資産合計	2,483,922	10,668,324
無形固定資産		
商標権	-	1,068
無形固定資産合計	-	1,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	-	9,404
投資その他の資産合計	10,000	19,404
固定資産合計	2,493,922	10,688,797
繰延資産		
創立費	42,647	36,961
繰延資産合計	42,647	36,961
資産合計	2,826,074	11,547,278

(単位：千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年 4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	54	20,199
短期借入金	※1 1,692,136	-
未払金	20,629	2,418
未払費用	1,306	17,709
未払法人税等	11,189	475
未払消費税等	-	3,507
前受金	12,000	52,350
預り金	2,233	2,711
流動負債合計	1,739,549	99,371
固定負債		
投資法人債	-	300,000
長期借入金	-	※1 6,000,000
信託預り敷金及び保証金	113,000	363,482
固定負債合計	113,000	6,663,482
負債合計	1,852,549	6,762,854
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	950,000	4,621,655
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	23,525	162,769
剰余金合計	23,525	162,769
投資主資本合計	973,525	4,784,424
純資産合計	※2 973,525	※2 4,784,424
負債純資産合計	2,826,074	11,547,278

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第2期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 72,000	※1 303,379
その他賃貸事業収入	-	※1 43,077
不動産等売却益	-	※2, ※3 292
営業収益合計	72,000	346,749
営業費用		
賃貸事業費用	※1 569	※1 103,013
資産運用報酬	7,343	11,391
資産保管手数料	600	600
一般事務委託手数料	1,160	1,428
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	1,850	1,803
その他営業費用	13,179	14,174
営業費用合計	27,702	135,411
営業利益	44,297	211,338
営業外収益		
受取利息	1	2
還付加算金	-	105
営業外収益合計	1	107
営業外費用		
支払利息	8,846	10,342
投資法人債利息	-	4,972
融資関連費用	-	11,709
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	-	9,900
投資法人債発行費	-	5,444
営業外費用合計	14,532	48,054
経常利益	29,766	163,390
税引前当期純利益	29,766	163,390
法人税、住民税及び事業税	11,189	476
法人税等調整額	43	150
法人税等合計	11,232	626
当期純利益	18,533	162,763
前期繰越利益	4,992	5
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	23,525	162,769

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第2期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	950, 000	4, 992	4, 992	954, 992	954, 992
当期変動額					
当期純利益	－	18, 533	18, 533	18, 533	18, 533
当期変動額合計	－	18, 533	18, 533	18, 533	18, 533
当期末残高	※1 950, 000	23, 525	23, 525	973, 525	973, 525

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

（単位：千円）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	950,000	23,525	23,525	973,525	973,525
当期変動額					
新投資口の発行	3,671,655	－	－	3,671,655	3,671,655
剰余金の配当	－	△23,520	△23,520	△23,520	△23,520
当期純利益	－	162,763	162,763	162,763	162,763
当期変動額合計	3,671,655	139,243	139,243	3,810,898	3,810,898
当期末残高	※1 4,621,655	162,769	162,769	4,784,424	4,784,424

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

	第2期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
I. 当期末処分利益	23,525,986円	162,769,524円
II. 分配金の額	23,520,000円	160,590,349円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,352円)	(3,301円)
III. 次期繰越利益	5,986円	2,179,175円
分配金の額の算出方法	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,352円となりました。 本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益を越えず、かつ、利益分配金が損金算入される最大額で投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた160,590,349円（投資口1口当たり3,301円）を分配することとしました。	

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第2期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	29,766	163,390
減価償却費	-	11,068
創立費償却	5,686	5,686
投資口交付費	-	9,900
投資法人債発行費	-	5,444
受取利息	△1	△2
支払利息	8,846	15,314
営業未収入金の増減額 (△は増加)	-	△14,846
前払費用の増減額 (△は増加)	-	△16,946
長期前払費用の増減額 (△は増加)	-	△9,404
営業未払金の増減額 (△は減少)	-	20,145
未払金の増減額 (△は減少)	9,295	△18,211
未払費用の増減額 (△は減少)	△352	12,826
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	3,507
前受金の増減額 (△は減少)	-	40,350
預り金の増減額 (△は減少)	1,344	478
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,472,787
その他	△1,754	1,754
小計	52,830	2,703,242
利息の受取額	1	2
利息の支払額	△8,942	△11,738
法人税等の支払額	△2,935	△11,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,954	2,680,316
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,135	-
信託有形固定資産の取得による支出	-	△10,668,248
無形固定資産の取得による支出	-	△1,077
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	370,700
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△120,218
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,135	△10,418,843
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	63,360
短期借入金の返済による支出	△17,148	△1,755,496
長期借入れによる収入	-	6,000,000
投資法人債の発行による収入	-	294,555
投資口の発行による収入	-	3,661,755
分配金の支払額	-	△23,520
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,148	8,240,654
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,671	502,127
現金及び現金同等物の期首残高	274,927	287,598
現金及び現金同等物の期末残高	※1 287,598	※1 789,726

(6) 【注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 4年～47年 構築物 19年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で均等償却をしています。 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 投資法人債発行費 支出時に全額費用として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,235千円です。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

適用時期については、現在検討中です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

[貸借対照表に関する注記]

(単位：千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年4月30日
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		
信託現金及び信託預金	136,942	540,972
信託建物	-	729,086
信託構築物	-	59,068
信託土地	2,472,787	9,880,169
合計	2,609,730	11,209,297
担保を付している債務は次のとおりです。		
短期借入金	1,692,136	-
長期借入金	-	6,000,000
合計	1,692,136	6,000,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

(単位：千円)

	第2期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	-	126,428
地代収入	72,000	90,140
共益費収入	-	22,351
その他の賃貸収入	-	64,459
計	72,000	303,379
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	-	42,255
その他の収入	-	822
計	-	43,077
不動産賃貸事業収益合計	72,000	346,456
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	300	16,366
信託報酬	250	572
水道光熱費	-	39,474
損害保険料	-	295
修繕費	-	561
公租公課	-	4,420
減価償却費	-	11,059
その他賃貸事業費用	19	30,263
不動産賃貸事業費用合計	569	103,013
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	71,430	243,443
※2. 主要投資主との取引		
営業取引によるもの		
不動産等売却益	-	292
※3. 不動産等売却益の内訳		
ライフ大仙店 (底地)		
不動産等売却収入	-	2,473,580
不動産等売却原価	-	2,472,787
その他売却費用	-	500
不動産等売却益	-	292

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第2期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000 口	10,000,000 口
発行済投資口の総口数	10,000 口	48,649 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円)

	第2期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
現金及び預金	150,656	248,753
信託現金及び信託預金	136,942	540,972
現金及び現金同等物	287,598	789,726

[リース取引に関する注記]

オペレーティングリース取引 (貸主側)
未経過リース料

(単位:千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年4月30日
1年以内	-	201,104
1年超	-	1,544,416
合計	-	1,745,520

[金融商品に関する注記]

第2期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家 (ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。) に限るものとします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていない。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	150, 656	150, 656	-
(2) 信託現金及び信託預金	136, 942	136, 942	-
資産合計	287, 598	287, 598	-
(3) 短期借入金	1, 692, 136	1, 692, 136	-
(4) 信託預り敷金及び保証金	113, 000	112, 995	△4
負債合計	1, 805, 136	1, 805, 131	△4

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 信託預り敷金及び保証金

これらは、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1, 692, 136	-	-	-	-	-
合計	1, 692, 136	-	-	-	-	-

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討します。借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていない。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することによ

り、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	248,753	248,753	-
(2) 信託現金及び信託預金	540,972	540,972	-
資産合計	789,726	789,726	-
(3) 投資法人債	300,000	300,364	364
(4) 長期借入金	6,000,000	6,000,000	-
負債合計	6,300,000	6,300,364	364

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、元利金の合計を当該投資法人債の残存期間及信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 長期借入金

これらは変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	貸借対照表計上額（千円）
信託預り敷金及び保証金	363,482

信託預り敷金及び保証金

テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価の開示対象とはしていません。

（注3）投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	300,000	-	-	-	-
長期借入金	-	6,000,000	-	-	-	-
合計	-	6,300,000	-	-	-	-

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年4月30日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	887	-
繰延税金資産小計	887	-
評価性引当額	△736	-
繰延税金資産合計	150	-
(繰延税金資産の純額)	150	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	第2期 2017年10月31日	第3期 2018年4月30日
法定実効税率	34.81	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	-	△31.19
評価性引当額の増減	2.47	-
その他	0.46	△0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.74	0.38

[持分法損益等に関する注記]

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

第2期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上の関係				
親会社 (注3)	株式会社日本 エスコン	東京都 千代田区	6,136	不動産業	被所有 直接 100.00%	なし	スポンサーサ ポート契約の 締結	不動産信託受 益権の購入	10,591,000	-	-
								不動産信託受 益権の売却	2,473,580	-	-

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 株式会社日本エスコンは、2017年12月1日の私募増資までは投資口数の100%を保有する親会社でありましたが、それ以降は関連当事者に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を、期末残高には親会社でなくなった時点の残高を記載しております。

2. 関連会社等

第2期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第2期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社の子会社	株式会社エスコンアセットマネジメント	東京都千代田区	100	投資運用業	-	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	7,343	未払金	7,930

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

第2期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

第2期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

本投資法人では、商業施設(底地)を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			期末時価 (注2)
期首残高	期中増減額	期末残高	
2,472,787	-	2,472,787	2,472,787

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価及び取得に伴う付帯費用を含みます。なお、建設仮勘定は含んでおりません。

(注2) 期末時価は、2017年11月29日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

第3期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

本投資法人では、商業施設及びその底地を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額（注2）	期末残高	
2,472,787	8,195,537	10,668,324	11,480,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価及び取得に伴う付帯費用を含みます。

(注2) 期中増減額のうち、増加額は、ラ・ムー北津守店（底地）（1,284,444千円）、ケーズデンキ倉敷店（底地）（2,136,105千円）及び、tonarie南千里（7,258,833千円）の取得によるものであり、減少額は、ライフ大仙店（底地）（2,472,787千円）の譲渡並びに減価償却費（11,059千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

第2期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客毎の情報

(単位: 千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
(注)	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

第3期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客毎の情報

(単位: 千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日本エスコン (注1)	223,448	不動産賃貸事業
(注2)	(注2)	不動産賃貸事業
大黒天物産株式会社	31,790	不動産賃貸事業

(注1) 本投資法人は、tonarie南千里に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づき株式会社日本エスコンへ賃貸し、株式会社日本エスコンは、これらを転借人へ転貸しています。

(注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

[1口当たり情報に関する注記]

	第2期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
1口当たり純資産額	97,352円	98,345円
1口当たり当期純利益	1,853円	3,853円

1口当たりの当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。

潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注1) 本投資法人は、2017年10月13日を効力発生日として投資口1口につき1.05264口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり当期純利益については第2期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第2期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第3期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
当期純利益 (千円)	18,533	162,763
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	18,533	162,763
期中平均投資口数 (口)	10,000	42,243

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 当期末 残高	摘要
						当期 償却額	当期 償却額		
有形固定 資産	信託建物	-	738,786	-	738,786	9,699	9,699	729,086	(注1)
	信託構築物	-	60,427	-	60,427	1,359	1,359	59,068	(注1)
	信託土地	2,472,787	9,880,169	2,472,787	9,880,169	-	-	9,880,169	(注2)
	建設仮勘定	11,135	-	11,135	-	-	-	-	(注3)
	小計	2,483,922	11,679,383	2,483,922	11,679,383	11,059	11,059	10,668,324	
無形固定 資産	商標権	-	1,077	-	1,077	8	8	1,068	(注4)
	小計	-	1,077	-	1,077	8	8	1,068	
合計		2,483,922	11,680,460	2,483,922	11,680,460	11,068	11,068	10,669,392	

(注1) tonarie南千里の取得によるものです。

(注2) tonarie南千里、ラ・ムー北津守店（底地）、ケーズデンキ倉敷店（底地）の取得及びライフ大仙店（底地）の譲渡によるものです。

(注3) 建設仮勘定として計上していた取得物件に係る付随費用の振替によるものです。

(注4) ロゴ制作に係るものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行 年月日	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保 投資法人債	2017年12月1日	-	300,000	-	300,000	4.0%	2019年11月30日	(注1)	無担保
合計		-	300,000	-	300,000				

(注1) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）等です。

(注2) 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	-	300,000	-	-	-

⑥ 借入金明細表

(単位：千円)

区 分		借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘 要
借入先											
短 期 借 入 金	株式会社 三井住友銀行	2017年 2月13日	1, 692, 136	-	1, 692, 136	-	1. 044%	2018年 2月13日	分割 返済 (注1)	(注2)	
	株式会社 三井住友銀行	2017年 12月1日	-	63, 360	63, 360	-	0. 351%	2019年 11月30日	期限 一括	(注3)	
	小計		1, 692, 136	63, 360	1, 755, 496	-					
長 期 借 入 金	株式会社 三井住友銀行	2017年 12月1日	-	4, 500, 000	-	4, 500, 000	0. 368%	2019年 11月30日	期限 一括	(注2)	信託受 益権に 質権設 定
	株式会社 イオン銀行	2017年 12月1日	-	1, 500, 000	-	1, 500, 000	0. 318%	2019年 11月30日	期限 一括	(注2)	信託受 益権に 質権設 定
	小計		-	6, 000, 000	-	6, 000, 000					
合計			1, 692, 136	6, 063, 360	1, 755, 496	6, 000, 000					

(注1) 2017年3月31日を初回として、毎月2,858千円を返済し、2018年2月13日に残額を一括返済する約定でしたが、2017年11月29日に残額を期限前返済しています。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）等です。

(注3) 資金使途は、消費税等の納税資金であり、2018年4月27日に消費税の還付に伴い元本全額を期限前弁済しています。

(注4) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	6,000,000	-	-	-

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2018年4月30日時点)

I 資産総額	11,547,278千円
II 負債総額	6,762,854千円
III 純資産総額 (I - II)	4,784,424千円
IV 発行済数量	48,649口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	98,345円

第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期計算期間 自 2016年8月26日 至 2017年4月末日	2016年8月26日	2,000	—	2,000
	2017年2月13日	7,500	—	9,500
第2期計算期間 自 2017年5月1日 至 2017年10月末日	2017年10月13日	500	—	10,000
第3期計算期間 自 2017年11月1日 至 2018年4月末日	2017年12月1日	38,649	—	48,649

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

(注3) 2017年10月13日を効力発生日として、投資口1口につき1.05264口の割合による投資口の分割を行いました。

独立監査人の監査報告書

2018年12月11日

エスコンジャパンリート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているエスコンジャパンリート投資法人の2017年5月1日から2017年10月31日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エスコンジャパンリート投資法人の2017年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2018年12月11日

エスコンジャパンリート投資法人

役員会 御中

三 優 監 査 法 人

指 定 社 員 公認会計士 古 藤 智 弘 印
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 西 川 賢 治 印
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているエスコンジャパンリート投資法人の2017年11月1日から2018年4月30日までの第3期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エスコンジャパンリート投資法人の2018年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

オフリングスケジュール

2018年12月～2019年2月

日	月	火	水	木	金	土
12月23日	12月24日	12月25日	12月26日	12月27日	12月28日	12月29日
		有価証券 届出書 提出日				
12月30日	12月31日	1月1日	1月2日	1月3日	1月4日	1月5日
1月6日	1月7日	1月8日	1月9日	1月10日	1月11日	1月12日
1月13日	1月14日	1月15日	1月16日	1月17日	1月18日	1月19日
1月20日	1月21日	1月22日	1月23日	1月24日	1月25日	1月26日
					仮条件 決定日	
1月27日	1月28日	1月29日	1月30日	1月31日	2月1日	2月2日
	需要状況等の把握期間					
2月3日	2月4日	2月5日	2月6日	2月7日	2月8日	2月9日
	発行価格等 決定日	申込期間				
2月10日	2月11日	2月12日	2月13日	2月14日	2月15日	2月16日
		払込期日	上場日 (受渡期日)			

