【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年８月27日
【計算期間】	第29期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）
【発行者名】	アクティビア・プロパティーズ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　上川原　学
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
【事務連絡者氏名】	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部　運用戦略部長　　下山　将貴
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
【電話番号】	03-6455-3377
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 東京都中央区日本橋兜町２番１号

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月		2021年11月	2022年５月	2022年11月	2023年５月	2023年11月	2024年５月	2024年11月	2025年５月	2025年11月	2026年５月
営業収益	百万円	15,646	15,512	16,178	17,482	17,344	15,910	15,708	15,881	16,538	17,732
（うち賃貸事業収入）	百万円	(14,283)	(14,490)	(13,693)	(13,969)	(13,951)	(14,395)	(14,411)	(14,820)	(14,943)	(15,115)
営業費用	百万円	6,887	6,887	7,257	7,656	7,755	7,498	7,905	7,853	7,981	7,992
（うち賃貸事業費用）	百万円	(5,551)	(5,558)	(5,896)	(6,197)	(6,359)	(6,160)	(6,658)	(6,587)	(6,655)	(6,572)
営業利益	百万円	8,758	8,624	8,920	9,826	9,588	8,411	7,802	8,028	8,557	9,740
経常利益	百万円	7,781	7,734	7,997	8,859	8,622	7,417	6,746	6,915	7,395	8,457
当期純利益	百万円	7,753	7,731	7,844	8,843	8,621	7,416	6,745	6,914	7,394	8,456
出資総額（純額）　（注６）	百万円	270,963	266,963	266,963	264,963	264,963	258,964	258,964	258,964	258,964	258,964
発行済投資口の総口数	口	822,754	812,564	812,564	807,446	807,446	792,106	792,106	792,106	2,376,318	2,376,318
純資産額	百万円	278,716	274,768	274,906	274,155	274,803	268,462	267,784	267,332	267,810	268,869
（対前期比）	%	(9.1)	(△1.4)	(0.1)	(△0.3)	(0.2)	(△2.3)	(△0.3)	(△0.2)	(0.2)	(0.4)
総資産額	百万円	566,257	562,272	561,682	567,177	568,922	561,792	560,210	560,097	561,233	562,050
（対前期比）	%	(7.8)	(△0.7)	(△0.1)	(1.0)	(0.3)	(△1.3)	(△0.3)	(△0.0)	(0.2)	(0.1)
１口当たり純資産額	円	338,760	338,149	338,319	339,534	340,336	338,922	112,688（注４）	112,498（注４）	112,699	113,145
１口当たり当期純利益　（注１）	円	9,754	9,453	9,653	10,904	10,678	9,283	2,838（注４）	2,909（注４）	3,111	3,558
分配総額	百万円	7,700	7,727	7,556	7,973	7,760	7,418	7,366	6,915	7,397	7,613
１口当たり分配金額	円	9,360	9,510	9,300	9,875	9,611	9,365	9,300	8,731	3,113	3,204
（うち１口当たり利益分配金）	円	(9,360)	(9,510)	(9,300)	(9,875)	(9,611)	(9,365)	(9,300)	(8,731)	(3,113)	(3,204)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率　（注２）	%	1.4	1.4	1.4	1.6	1.5	1.3	1.2	1.2	1.3	1.5
自己資本比率　（注２）	%	49.2	48.9	48.9	48.3	48.3	47.8	47.8	47.7	47.7	47.8
（対前期増減）		(0.6)	(△0.3)	(－)	(△0.6)	(－)	(△0.5)	(－)	(△0.1)	(－)	(0.1)
自己資本利益率　（注２）	%	2.9	2.8	2.9	3.2	3.1	2.7	2.5	2.6	2.8	3.2
配当性向　（注２）	%	99.3	99.9	96.3	90.2	90.0	100.0	109.2	100.0	100.0	90.0
［その他参考情報］											
投資物件数	件	47	47	46	47	46	45	45	45	45	46
総賃貸可能面積　（注３）	㎡	429,067.46	428,911.58	425,476.30	448,841.77	446,508.06	443,836.19	443,846.30	443,875.29	443,875.29	443,443.98
期末稼働率	%	97.5	97.8	95.2	97.0	98.8	99.3	99.3	99.5	99.6	99.1
当期減価償却額	百万円	1,374	1,367	1,376	1,454	1,486	1,524	1,562	1,604	1,632	1,678

期別		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月		2021年11月	2022年5月	2022年11月	2023年5月	2023年11月	2024年5月	2024年11月	2025年5月	2025年11月	2026年5月
当期資本的支出額	百万円	810	645	1,046	1,187	1,813	1,322	1,408	1,602	1,615	1,393
賃貸NOI（Net Operating Income）（注２）	百万円	11,224	11,323	10,690	10,369	10,238	10,802	10,618	10,904	11,471	11,244
FFO（Funds from Operation）（注２）	百万円	9,133	9,099	9,220	10,316	10,137	8,958	8,314	8,531	9,028	10,138
１口当たりFFO（注２）	円	11,101	11,199	11,347	12,776	12,554	11,310	10,496	10,771	3,799	4,266
有利子負債総額（注２）	百万円	260,350	260,350	260,349	265,850	265,850	265,850	264,850	264,848	264,848	264,748
LTV ratio（Loan To Value ratio）（注２）	%	46.0	46.3	46.4	46.9	46.7	47.3	47.3	47.3	47.2	47.1
有利子負債比率（注２）	%	49.0	49.4	49.4	50.1	50.1	50.7	50.6	50.6	50.6	50.6

（注１） 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（第20期794,871口、第21期817,847口、第22期812,564口、第23期810,997口、第24期807,446口、第25期798,941口及び第26期乃至第29期2,376,318口（下記（注４）参照））で除することにより算定しています。

（注２） 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
自己資本比率	期末純資産額／期末総資産額
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
配当性向	分配総額（利益超過分配金を含まない）／当期純利益
賃貸NOI	当期賃貸営業利益（賃貸事業収入＋その他賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損
FFO	当期純利益＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損
１口当たりFFO	FFO／発行済投資口の総口数
有利子負債総額	借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金
LTV ratio	期末有利子負債総額／期末総資産額
有利子負債比率	期末有利子負債総額／（期末有利子負債総額＋出資総額（注６））

（注３） 総賃貸可能面積は各保有資産のうち底地以外の物件については、決算日時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有物件のうち底地物件については、決算日時点における保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地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。また、「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、76%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値に基づき記載しています。

（注４） 2025年５月31日を分割の基準日とし、2025年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり当期純利益及び１口当たり純資産額については第26期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

（注５） 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、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（注６） 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

② 運用状況

（ア）当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、ＴＬＣタウンシップ株式会社（2017年４月１日付で、現　東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社（2012年４月１日付でＴＬＣタウンシップ株式会社から商号変更。）を消滅会社とする吸収合併を行いました。）を設立企画人として、2011年９月７日に出資金200百万円（400口）で設立し、2011年９月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年６月13日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2021年９月７日に上場後７回目となる公募増資及び2021年９月28日に第三者割当を実施しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

ｂ．当期の運用環境

当期の日本経済は、米国通商政策や中東情勢の影響及び物価上昇がみられる中で、内需や雇用情勢の改善を背景に回復基調を維持しました。

商業施設を取り巻く環境は、中国の渡航自粛要請や中東情勢の影響があるものの、テナントの出店ニーズは高水準を維持しており、空室率の低下やそれに伴う賃料の上昇傾向が見られました。

賃貸オフィス市場は、オフィスの質の向上や拡張を目的とした移転、分室開設等の動きが目立ち、空室率は低水準で推移しました。三鬼商事株式会社が公表した2026年５月末時点の都心５区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は2.07％で、前期末（2025年11月30日）時点と比べて0.37ポイント低下しました。このうち、渋谷区の空室率は1.28％で、他エリアと比べて低水準で推移しました。2026年５月末時点における都心5区の1坪当たり平均賃料は22,845円でした。

J-REIT市場は、長期金利の上昇継続や中東情勢の影響を受けて、東証REIT指数は2026年に入って以降調整が継続しています。

ｃ．運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2026年５月28日に「神戸旧居留地25番館」（準共有持分24％）（譲渡価格6,301百万円）を譲渡しました。また、2026年５月29日に手元資金により「ネストホテル那覇久茂地」（取得価格5,490百万円）を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有物件合計は46物件（取得価格合計542,171百万円）、総賃貸可能面積は443,443.98㎡（134,139坪）となりました。

ｄ．サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまでも、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けて様々な取組みを推進してまいりました。2026年４月には、本投資法人が取り組むべきマテリアリティ（重要課題）を、2026年７月には環境面におけるより広範囲なパフォーマンスにおいて新たな目標数値を公表いたしました。引き続き、中長期的に年平均１％のエネルギー消費原単位等の削減や、再生可能エネルギーの調達を全保有物件で継続的に実施いたします。また、新たにGHG排出量については、2030年までに2022年度比でスコープ１・スコープ２を42％削減、スコープ３を25％削減することを目標として、日々努力しております。

当期の環境負荷軽減工事としては、「A-PLACE代々木」で空調更新工事を実施し、年間の電気使用量が24％程度削減される見込みとなっております。また、「恵比寿プライムスクエア」において、水使用量を55％程度削減するトイレ改修工事の実施を引き続き進めており、節水にも取り組んでおります。

このほか、グリーンビル認証の取得にも毎期継続的に取り組んでおり、当期はCASBEE不動産認証を「マーケットスクエア相模原（Sランク）」で取得いたしました。グリーンビル認証取得数の合計は39物件、延床面積ベースで85.2％（2026年５月31日現在）となっています。

本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

ｅ．資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済や償還期限が到来した投資法人債の償還等のため、20,718百万円の借入を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は264,748百万円（借入金246,048百万円、投資法人債18,700百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で47.1％、長期比率99.2％、固定金利比率86.3％となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、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。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	安定的

ｆ．当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益17,732百万円、営業利益9,740百万円、経常利益8,457百万円、当期純利益8,456百万円となりました。

当期の分配金は、当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,613,722,872円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は3,204円となりました。

（イ）次期の見通し

ａ．次期の運用環境

日本経済は、中東情勢によるエネルギーや原材料の価格上昇の影響があるものの、政府による各種施策や緩和的な金融環境等が下支え要因として作用し、緩やかな成長を続けると見込まれます。各国の通商政策の動きやその影響を受けた海外の経済・物価動向や、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による輸入物価の変動リスクへの注視が必要となります。

商業施設を取り巻く環境については、需給逼迫を背景に、賃料の上昇基調が継続することが見込まれます。

賃貸オフィス市場に関して、東京ではオフィスの環境改善や拡張ニーズが幅広い業種で顕在化しており、今後も賃料の上昇傾向が継続することが見込まれます。

このような環境のもと、本投資法人は、サステナビリティへの取組みを更に進める等の社会的責務を果たすとともに、マーケット成長の機会を捉えた内部成長施策の積極推進並びに資産入替等の外部成長施策の具現化により、EPU成長を通じた持続的な投資主価値の向上に努めてまいります。

ｂ．今後の運用方針及び対処すべき課題

（ｉ）基本方針

本投資法人は、「都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」「包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用」及び「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針として運用を行います。

（ⅱ）外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行いますが、その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図ります。

（ⅲ）内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティマネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うことにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

さらに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウ、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握や小売業・サービス業等各業界の動向に関する情報を有する東急不動産株式会社及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、資産価値の維持・向上を図る方針です。

なお、運用資産のプロパティマネジメント業務については、東急不動産株式会社、東急不動産ＳＣマネジメント株式会社又は株式会社東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

（ⅳ）財務戦略

本投資法人は、保守的なLTVコントロール及び借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を目指す健全な財務方針を有し、主要金融機関との良好なリレーションに基づく磐石なバンクフォーメーションにより、安定的な財務基盤の構築を図ります。また、資金調達手段多様化の観点から、金融マーケット動向を注視しつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。また、新投資口の発行につきましては、長期的かつ安定的な成長のため、諸々の環境に配慮しつつ、慎重かつ機動的に行っていきます。

c．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

＜参考情報＞

a.資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下に掲げる資産を取得する予定です。

（UR-20）A-FLAG京都四条

資産の種類	信託受益権
取得予定価格	11,500百万円
取得予定日	2026年 9月 24日
所在地	京都府京都市下京区四条通西洞院東入郭巨山町８
用途	ホテル・店舗
敷地面積	916.00 ㎡
延床面積	6,193.16 ㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下１階付10階建
竣工年月	2014年 7月
所有形態	所有権

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（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決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

b.資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下に掲げる資産を譲渡する予定です。

（UR-７）神戸旧居留地25番館

資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	合計 19,956百万円 （１）6,564 百万円 （準共有持分 25%） （２）6,564 百万円 （準共有持分 25%） （３）6,827 百万円 （準共有持分 26%）
引渡予定年月日	（１）2026年 11月 27日 （準共有持分 25%） （２）2027年 5月 28日 （準共有持分 25%） （３）2027年 6月 2日 （準共有持分 26%）
所在地	兵庫県神戸市中央区京町25番地
用途	ホテル、店舗、駐車場
敷地面積	3,013.68 ㎡
延床面積	27,010.67 ㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下３階地上18階
竣工年月	2010年１月
所有形態	所有権

（注）当該物件に係る信託受益権売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（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決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

（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、資産を主として後記「２ 投資方針／（２） 投資対象／① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。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、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図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保のため、投資物件は基本的に長期保有とします（規約第28条第１項）。また、本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行います（都市型商業施設及び東京オフィスへ重点投資を行う本投資法人の基本理念の詳細は、後記「２ 投資方針／（１） 投資方針／① 本投資法人の基本理念」をご参照ください。）。本投資法人の投資対象地域は、東京都を中心に、国内の主要都市並びにそれらの周辺地域とします（規約第28条第２項）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第41条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人とＴＬＣタウンシップ株式会社との間で2011年９月７日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約等を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。なお、資産運用委託契約上のＴＬＣタウンシップ株式会社の地位は、本資産運用会社に承継されています。）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に定める範囲内において、変更されることがあります。

② 投資法人の特色

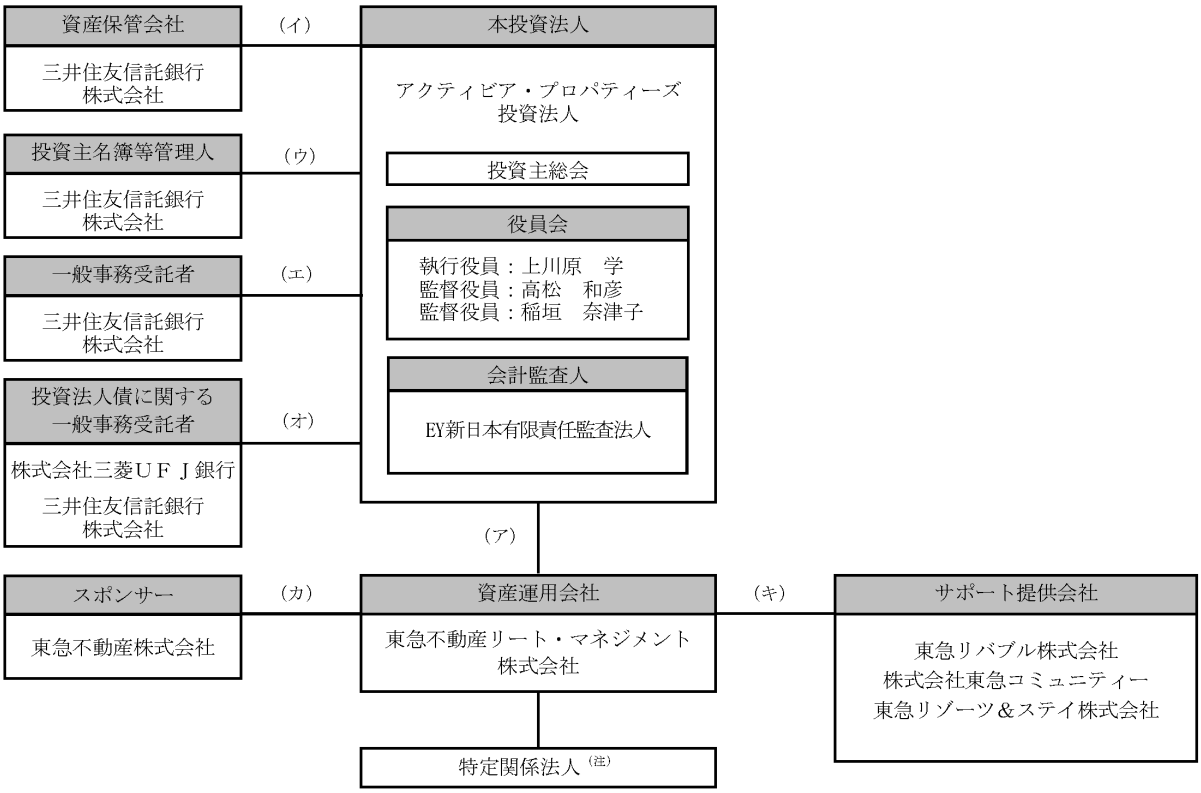
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に当たり、東急不動産ホールディングスグループによる包括的なサポート体制を通じ、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン（本投資法人において、その資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）の両面を図るための価値の連鎖）を活用して、継続的な資産取得によるポートフォリオの拡大（外部成長）と、テナント満足度の追求及び資産価値の維持・向上（内部成長）を図り、投資主価値の最大化を目指します。詳細は、後記「２ 投資方針／（１） 投資方針／④ 成長戦略」をご参照ください。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（ア）　資産運用委託契約
（イ）　資産保管委託契約
（ウ）　投資主名簿等管理人委託契約
（エ）　一般事務委託契約
（オ）　財務代理契約
（カ）　スポンサーサポート契約・業務委託契約
（キ）　サポート契約

（注）東急不動産株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、東急不動産ＳＣマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーは特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、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	アクティビア・プロパティーズ投資法人	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、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図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。
資産運用会社 （投信法第198条関係）	東急不動産リート・マネジメント株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．本投資法人の運用資産の運用に係る業務 ｂ．本投資法人の資金調達に係る業務 ｃ．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 ｄ．運用資産に係る運用計画の策定業務 ｅ．その他本投資法人が随時委託する業務 ｆ．前各号に付随し又は関連する業務
資産保管会社 （投信法第208条関係）	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．資産保管業務 ｂ．金銭出納管理業務 ｃ．その他前各号に付随関連する業務
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務 ｂ．募集投資口の発行に関する事務 ｃ．投資主に対して分配をする金銭の計算及び支払に関する事務 ｄ．投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務 ｅ．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、その後の改正を含む。以下「マイナンバー法」という。）に基づく以下の事務 （ⅰ）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 （ⅱ）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 （ⅲ）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 （ⅳ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務 （ⅴ）その他、マイナンバー法に基づく上記（ⅰ）から（ⅳ）に付随する事務 ｆ．その他前各号に付随関連する事務

一般事務受託者 （機関運営事務受託者、会計事務等に関する業務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） 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 ｄ．機関の運営に関する事務 ｅ．その他前各号に付随関連する事務
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	以下に掲げる第６回、第７回、第11回、第13回及び第15回無担保投資法人債に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．発行代理人事務 ｂ．支払代理人事務 ｃ．投資法人債原簿関係事務 ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務 ｅ．その他前各号に付随関連する業務
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる第９回、第12回及び第14回無担保投資法人債に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．発行代理人事務 ｂ．支払代理人事務 ｃ．投資法人債原簿関係事務 ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務 ｅ．その他前各号に付随関連する業務
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社） スポンサー	東急不動産株式会社	スポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「２ 投資方針／（１） 投資方針／④ 成長戦略／（エ） 東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制」をご参照ください。 本資産運用会社に100％出資する会社（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の前信託受益者及び運用資産の一部の賃借人です。 その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を締結しています。
特定関係法人 （本資産運用会社の親会社）	東急不動産ホールディングス株式会社	本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。

特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人）	東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	本投資法人の運用資産の一部の賃借人です（2026年５月期の末日から過去３年間において、本投資法人の保有資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間で信託財産である不動産の貸借の取引が行われており、当該信託受託者が東急不動産ＳＣマネジメント株式会社からかかる取引の対価として受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額及び2026年11月期の開始の日から３年間において当該信託受託者が東急不動産ＳＣマネジメント株式会社からかかる取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、2026年５月期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。）。 その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を締結しています。
特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人）	株式会社東急コミュニティー	本投資法人の運用資産の一部の賃借人です（2026年５月期の末日から過去３年間において、本投資法人の保有資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間で信託財産である不動産の貸借の取引が行われており、当該信託受託者が株式会社東急コミュニティーからかかる取引の対価として受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額及び2026年11月期の開始の日から３年間において当該信託受託者が株式会社東急コミュニティーからかかる取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、2026年５月期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。）。 その他、本投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を締結しています。
サポート提供会社	東急リバブル株式会社 株式会社東急コミュニティー 東急リゾーツ＆ステイ株式会社	サポートの提供を行います。詳細については、後記「２ 投資方針／（１） 投資方針／④ 成長戦略／（エ） 東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

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

① 投資法人の統治に関する事項

（ア）投資法人の機関の内容

ａ．投資主総会

（ｉ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／３ 投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／⑤ 議決権」をご参照ください。

（ⅱ）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これを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会は、2017年７月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の７月25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します（規約第９条第２項第二文）。投資主総会は、東京23区内において招集します（規約第９条第４項）。

（ⅲ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項、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ます（規約第９条第３項但書）。

（ⅳ）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、2015年５月末日及び以後隔年毎の５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べき投資主は、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一定の日（以下「基準日」といいます。）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）。

（ⅴ）投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第９条第５項）。また、電子提供措置をとる事項のうち法令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第９条第６項）。

（ⅵ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合はその執行役員が、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）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）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）。

（ⅱ）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（規約第16条）。

（ⅲ）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、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。
（ⅳ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。
（ⅴ）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（規約第17条第３項）。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）。
（ⅵ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数をもって行います（規約第21条第１項）。
（ⅶ）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人の場合はその執行役員が、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）。
（ⅷ）役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項）。
（ⅸ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第２項）。

ｃ．会計監査人
（ⅰ）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23条）。
（ⅱ）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なされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第24条）。
（ⅲ）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）。

ｄ．資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者
（ⅰ）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。
（ⅱ）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「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

（イ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

（ウ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

（エ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

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

② 投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４ 関係法人の状況／１ 資産運用会社の概況／（２） 運用体制／③ 投資運用の意思決定機構」及び同「⑤ 物件情報優先規程の制定」並びに「３ 投資リスク／（２） リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注１）	258,964百万円
発行可能投資口総口数	12,000,000口
発行済投資口の総口数	2,376,318口

本投資法人設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（百万円）（注１）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減額	残高	増減口数	残高	
2011年９月７日	私募設立	200	200	400	400	（注２）
2012年６月12日	公募増資	90,834	91,034	204,100	204,500	（注３）
2012年７月10日	第三者割当増資	339	91,373	762	205,262	（注４）
2013年12月16日	公募増資	32,636	124,010	43,100	248,362	（注５）
2014年１月15日	第三者割当増資	2,044	126,054	2,700	251,062	（注６）
2014年12月17日	公募増資	22,800	148,855	24,050	275,112	（注７）
2015年１月８日	第三者割当増資	1,915	150,770	2,020	277,132	（注８）
2015年10月１日	投資口分割	－	150,770	277,132	554,264	（注９）
2015年12月15日	公募増資	19,152	169,922	41,870	596,134	（注10）
2016年１月６日	第三者割当増資	1,610	171,532	3,520	599,654	（注11）
2016年12月１日	公募増資	28,583	200,116	61,040	660,694	（注12）
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116	202,233	4,520	665,214	（注13）
2017年12月13日	公募増資	13,793	216,026	31,090	696,304	（注14）
2017年12月26日	第三者割当増資	1,064	217,091	2,400	698,704	（注15）
2018年12月19日	公募増資	29,036	246,127	67,320	766,024	（注16）
2019年１月７日	第三者割当増資	2,242	248,370	5,200	771,224	（注17）
2021年９月７日	公募増資	21,496	269,867	49,030	820,254	（注18）
2021年９月28日	第三者割当増資	1,096	270,963	2,500	822,754	（注19）
2022年５月13日	消却	△3,999	266,963	△10,190	812,564	（注20）
2023年５月12日	消却	△1,999	264,963	△5,118	807,446	（注21）
2024年５月10日	消却	△5,999	258,964	△15,340	792,106	（注22）
2025年６月１日	投資口分割	－	258,964	1,584,212	2,376,318	（注23）

（注１）　出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。また、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
（注２）　１口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注３）　１口当たり発行価格460,000円（発行価額445,050円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。
（注４）　１口当たり発行価額445,050円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注５）　１口当たり発行価格782,925円（発行価額757,229円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注６）　１口当たり発行価額757,229円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注７）　１口当たり発行価格979,020円（発行価額948,051円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注８）　１口当たり発行価額948,051円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注９）　2015年９月30日を基準日、2015年10月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口の分割を行いました。
（注10）　１口当たり発行価格472,360円（発行価額457,418円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注11）　１口当たり発行価額457,418円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注12）　１口当たり発行価格483,326円（発行価額468,283円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注13）　１口当たり発行価額468,283円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注14）　１口当たり発行価格458,150円（発行価額443,657円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注15）　１口当たり発行価額443,657円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注16）　１口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注17）　１口当たり発行価額431,320円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注18）　１口当たり発行価格452,760円（発行価額438,438円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注19）　１口当たり発行価額438,438円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注20）　2022年２月18日から2022年３月15日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,190口）については、2022年４月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年５月13日に消却しました。
（注21）　2023年３月29日から2023年４月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,118口）については、2023年４月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2023年５月12日に消却しました。
（注22）　2024年１月18日から2024年３月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（15,340口）については、2024年４月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年５月10日に消却しました。
（注23）　2025年５月31日を基準日、2025年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

当期末現在における本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	567,730	23.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号	400,565	16.85
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号	302,171	12.71
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	112,469	4.73
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	39,220	1.65
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	31,665	1.33
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	30,387	1.27
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	25,635	1.07
シービーロンドン リーガルアンドジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R 5AA	24,367	1.02
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町２丁目５番５号	22,543	0.94
合計		1,556,752	65.51

（注） 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第２位未満を切捨てにより表示しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行います。

本投資法人の定義する都市型商業施設とは、東京都及び三大都市圏（注1）の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、かつ高い視認性を有する商業施設（注2）を意味します。

また、東京オフィスとは、東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビルを意味します。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

（注１）　「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）、近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。

（注２）　本投資法人の定義する「商業施設」には、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設のほか、宿泊施設（ホテル）や駐車場として利用される場合を含みます。また、かかる施設の利用に供される関連施設及び付属設備のほか、それらの敷地（土地）所有権等を含みます。以下同じです。

②　本投資法人の基本方針

（ア）都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

本投資法人は、上記「①　本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

なお、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心に据えたポートフォリオ構築方針及び投資基準に関する詳細は、後記「③　ポートフォリオ構築方針」及び「⑥　投資基準」をご参照ください。

（イ）包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用

東急不動産は、本投資法人がその資産運用を委託する本資産運用会社に対して100%出資を行う、本投資法人のスポンサーです。また、東急不動産ホールディングスグループは、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパーであり、かつB to C事業（注）を行うテナント企業をグループ内に有しています。

（注）　本書において、「B to C事業」とは、企業（ビジネス）（Business）と一般消費者（カスタマー／コンシューマー）（Customer/Consumer）との取引を意味します。以下同じです。

東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに培った総合不動産デベロッパーとしてのノウハウの他、テナントニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なバリューチェーンを構築し、グループ独自のノウハウを多年にわたり蓄積しています。本投資法人は、かかる東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指してその資産の運営・管理を行う方針です。

かかる東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーンとノウハウの活用のため、本資産運用会社は、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用の詳細

は、後記「④　成長戦略／（ウ）東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン」及び「④　成長戦略／（エ）東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制」をご参照ください。

（ウ）投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人が投資対象資産の取得を行うには、本資産運用会社の投資委員会において、当該資産の取得の実行と取得価格の承認を含めた議案について、原則として、議決権を有する出席委員の全会一致による決議が必要とされるほか、法令遵守体制及び利害関係者取引における利益相反対策として、一定の場合には、投資委員会での決議に先立ち、本資産運用会社のコンプライアンス委員会における審議及び決議を行います。

これらは、投資主価値の最大化に向け、投資対象資産の取得の可否と取得価格の判断において第三者性をより担保する体制を採用するものです。また、コンプライアンス委員会における決議は、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む３分の２以上の委員の賛成が必要とされています。さらに、本資産運用会社の報酬において、１口当たり分配金に連動する報酬体系をその一部に導入することで、投資主価値を重視した運用体制を目指します。

このように、本投資法人は、その資産運用において中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

また、スポンサーである東急不動産は、本投資法人に関して本資産運用会社との間で締結したスポンサーサポート契約において、将来における本投資口発行の際の追加取得の真摯な検討、本投資法人の取得・保有する一部の資産に係るスポンサーとの共有等の真摯な検討等を規定しており、本投資法人の投資主の利益と東急不動産の利益の共同化手法を採用しています。

かかる利益の共同化手法は、互いの利害を一致させ、不動産への投資・運用における協同体制を築くことで、本投資法人及び東急不動産の相互における利益の向上を目指すものであり、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考えています。なお、これらの利益相反対策、本資産運用会社の報酬体系及びガバナンス体制の詳細については、後記「⑤　投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」をご参照ください。

③　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「①　本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設と東京オフィスに対して重点的に投資を行います。

また、本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設、東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設（以下併せて「アクティビア・アカウント」といいます。）についても、個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。これにより、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上を図ります。

（ア）都市型商業施設と東京オフィスへの投資

ａ．都市型商業施設

都市型商業施設とは、東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設を意味します。

ｂ．東京オフィス

東京オフィスとは、東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビルを意味します。

ｃ．投資比率

本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資比率（以下「投資比率」といいます。）において、都市型商業施設及び東京オフィスへの投資比率を併せて70%以上とし、アクティビア・アカウントへの投資比率を30%以下とすることを基本方針としています（注1）（注2）。

以下の表は、都市型商業施設及び東京オフィスにつき、主たる用途、地域・立地、特長の概要を簡略化して示したものです。

投資対象	都市型商業施設	東京オフィス
主たる用途	商業施設（注１）	オフィス
地域・立地	東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する。	東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置する。
特長	・東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市に所在するため、広い商圏を有し多数の施設利用者が想定できる。 ・駅隣接により交通利便性が高く又は繁華性が高いエリアに所在するため、高い集客性と、多様なテナントの出店ニーズが見込まれる。 ・特に、ブランド力の高い商業エリア（東京：表参道、原宿、銀座等）では、購買・消費以外に、人との交流・情報発信・文化発信等、体験型時間消費の場としても機能している。 ・施設特性やトレンドにあわせたテナント選定や組合せを行う等、運営力の発揮により、景気変動の影響の軽減を図り、中長期的な資産価値の維持・向上が可能である。 ・適正立地が相対的に限定され、施設の新規供給量が少ないことによる希少性がある。	・企業の本社機能の一極化や効率化の観点より、東京への人口集中と企業集積が継続しており、中長期的な底堅いテナント需要が見込める。 ・東京は日本の中枢及びアジアの拠点であるため、多種多様かつ豊富なオフィステナントの需要が存在し、テナント代替性も高く、中長期での稼働の安定性がある。 ・景気変動に対する感応度が高く、景気回復局面における収益の拡大が見込める。 ・他の地域・用途の不動産に比べて、相対的に投資対象となる資産の物件数が多く、売買マーケットにおける市場参加者も豊富なため、物件の流動性が高く、かつ、タイミングを捉えた物件取得が可能である。
投資比率	投資金額の70%以上（注２）	

（注１） 本投資法人の定義する「商業施設」には、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設のほか、宿泊施設（ホテル）や駐車場として利用される場合を含みます。また、かかる施設の利用に供される関連施設及び付属設備のほか、それらの敷地（土地）所有権等を含みます。以下同じです。

（注２） 取得価額ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、後記「（２） 投資対象／① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。

（注３） 本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設（以下「複合資産」といいます。）を本体又は裏付けとする不動産関連資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主として商業施設又はオフィスであるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

（イ）アクティビア・アカウント（都市型商業施設以外の商業施設と東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設）への投資

本投資法人は、原則として、都市型商業施設と東京オフィスを併せた投資比率を70%以上とし、アクティビア・アカウント（都市型商業施設以外の商業施設と東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設）の投資比率を30%以下とすることを基本方針としています。

本投資法人は、ポートフォリオの多様化による安定性と収益性の両立を図るため、都市型商業施設及び東京オフィス以外に、東京都、三大都市圏の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在するアクティビア・アカウントについても、個別物件の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。

なお、地域特性等により個別性が高い「アクティビア・アカウント」の厳選投資にあたり、商業施設については、①商圏人口の厚み、②最寄駅又は幹線道路からの良好なアクセス性、③キーテナントとの中長期的な賃貸借契約内容に着目し、また、オフィスビルについては周辺エリアにおける競争力に着目します。アクティビア・アカウントに係る投資基準の詳細については、後記「⑥ 投資基準」をご参照ください。

④　成長戦略

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

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自のノウハウとネットワークを用いることに加えて、包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用する方針です。

（ア）外部成長

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行い、その中でも個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

ａ．東急不動産及び東急不動産ホールディングスグループとのサポート契約に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、本投資法人に関してスポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート提供会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです。

かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約を通じた外部成長戦略の詳細については、後記「（エ）東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制／ａ．本投資法人の不動産の取得（外部成長）及び成長戦略に資するサポート体制」をご参照ください。

ｂ．本資産運用会社独自の情報収集に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用業務を、東急不動産ホールディングスグループにおいて商業施設及びオフィスビルの開発・運営・管理等を長年にわたり経験したメンバーを中心に行っています。本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループからの情報提供に基づく資産取得による外部成長のみならず、かかるメンバーが東急不動産ホールディングスグループでの開発・運営等で培った、資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用して本投資法人の外部成長を目指します。

また、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートのさらなる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産の取得に努めます。

（イ）内部成長

ａ．東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを活用した内部成長戦略

東急不動産ホールディングスグループには、不動産等の運営・管理を中核事業とする企業や、消費者に対し小売業、サービス業等を提供するB to C事業を主要ビジネスラインとする企業が含まれます。これら東急不動産ホールディングスグループに属する各社は、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウを持ち、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握やサービス業等各業界の動向に関する情報を有しており、本投資法人は、東急不動産及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、本投資法人の資産価値の維持・向上を図る方針です。なお、保有資産のPM業務については、東急不動産、東急不動産ＳＣマネジメント又は東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約を通じた内部成長戦略については、後記「（エ）東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制／ｂ．本投資法人の運用資産の収益向上（内部成長）及び運用ノウハウ構築と改善に資するサポート体制」をご参照ください。

b．本資産運用会社独自のノウハウに基づく内部成長戦略

本資産運用会社は、独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なPM会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制を構築することにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

（ウ）東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン

a．バリューチェーン

東急不動産ホールディングスグループは、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパーであり、自社で不動産事業を行うほか、BtoC事業を営むテナント企業を保有するグループでもあります。このように、東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに形成した総合不動産デベロッパーとしてのノウハウの他、消費者ニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なノウハウを蓄積しています。

有機的な連携による東急不動産ホールディングスグループの事業は、本投資法人において、その資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）の両面を図るための価値の連鎖（バリューチェーン）を形成するものと本投資法人は認識しており、これを本書において本投資法人の価値を高めるための一連の価値の連鎖、つまり東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンと称することとします。

本資産運用会社は、かかる東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い不動産の継続的な取得（外部成長）と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理（内部成長）を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

かかる東急不動産ホールディングスグループの総合力を活用した成長実現のため、本資産運用会社は、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間でそれぞれサポート契約を締結し、包括的なサポート体制を構築しています。

以下は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの概要を概念的に図示したものです。

＜東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン概念図＞

b．東急不動産ホールディングスグループの概要

（ｉ）東急不動産ホールディングスグループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産を中核子会社とする東急不動産ホールディングスグループは、東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）、東急不動産とその他子会社及び関連会社で構成され、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産デベロッパー事業を営んでいます。

（ⅱ）東急不動産及び東急不動産ホールディングスグループによる運営・管理の実績

(a) 機動的なリーシング及びテナントとのリレーション構築

東急不動産は、多様な開発・運営を通じて構築した情報ネットワークを活用して、新規開発物件や稼働物件の機動的なリーシングに取り組み、安定した稼働を実現しています。また、商業施設の運営・管理に特化した東急不動産ＳＣマネジメントは、商業施設における現地の常駐管理体制等を通じて、テナントとの強固なリレーションを構築しており、近年では東急不動産ホールディングスグループ以外からの商業施設運営業務も含め、三大都市圏を中心とした商業施設の運営を行っています。

(b) 効果的なリニューアルの実施による競争力の維持

社会環境や消費者ニーズの変化に対応し、保有不動産の競争力の維持・向上を図るため、東急不動産ホールディングスグループでは、施設特性や市場環境を踏まえたリニューアルに継続的に取り組んでいます。本投資法人が保有する「東急プラザ表参道「オモカド」」においては、テナント契約満了等に合わせて店舗構成の見直しを行っています。最近では、３階及び４階の計13区画においてテナントの入替えを実施しました。また、本投資法人が保有する「A-PLACE田町イースト」では、エントランス及びファサードの改修を実施しました。こうした取組みにより、各物件の競争力及び資産価値の維持・向上を図っています。

(c) 施設競争力を維持する建物管理

東急コミュニティーは、商業施設、オフィスビルはもちろん、公共施設の他、再開発物件等の大型複合施設の運営・管理にも取り組んでいます。これらの多様な運営・管理の受託実績を活かし、自らが貸主となる賃貸業にも取り組み、資産価値の維持・向上を目指した建物管理を実践しています。

（エ）東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制

本投資法人は、包括的なサポート体制を通じて、前記「（ウ）東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン」に記載のとおり、東急不動産ホールディングスグループの有する不動産に係るバリューチェーンを活用します。そのため、本資産運用会社は、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結しており、また、サポート提供会社との間で各サポート契約を締結しています。

以下は、東急不動産との間で締結したスポンサーサポート契約及びサポート提供会社との間で締結した各サポート契約における各種サポート及び各サポート契約の概要です。

a．本投資法人の不動産の取得（外部成長）及び成長戦略に資するサポート体制

（ⅰ）保有不動産等の売却情報提供（対象会社：東急不動産、東急リバブル株式会社（以下「東急リバブル」といいます。）、東急コミュニティー）

東急不動産ホールディングスグループに属する上記対象会社が所有する不動産等の売却情報の取得機会拡大を目的として、東急不動産及び対象となるサポート提供会社は、適格不動産（注）を売却しようとする場合、原則、本資産運用会社に対し、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに適格不動産に係る情報提供を行います。

（注）　「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準（「運用ガイドライン」に定める投資基準をいいます。）に適合すると合理的に想定される不動産等を指します。以下同じです。

（ⅱ）第三者不動産等の売却情報提供（対象会社：東急不動産、東急リバブル、東急コミュニティー）

東急不動産ホールディングスグループ以外が保有する不動産等の売却情報の取得機会拡大を目的として、東急不動産及び対象となるサポート提供会社は、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、原則として、本資産運用会社に対し、かかる情報を速やかに通知するよう努めます。

（ⅲ）関与不動産等の売却情報提供（対象会社：東急コミュニティー、東急リゾーツ＆ステイ株式会社（以下「東急リゾーツ＆ステイ」といいます。））

東急不動産ホールディングスグループに属する上記対象会社がテナント等として出店、出店検討、又は、その運営管理等で関与する適格不動産の売却情報を入手した場合、対象となるサポート提供会社は、原則、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めます。

（ⅳ）ウェアハウジング等の協力（対象会社：東急不動産）

運用資産の機動的な取得を目的として、本投資法人が本資産運用会社を通じて東急不動産に対し、本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等を保有すること（以下「ウェアハウジング業務」といいます。）の申入れを行った場合、東急不動産は当該ウェアハウジング業務を受託すべく最大限の努力を実施します。本投資法人が東急不動産以外の第三者から不動産等の取得を検討する場合において、本投資法人が、その資金調達その他の理由から、本投資法人が自ら買主となって当該不動産等を取得する手法ではなく、一旦、特別目的会社等（新設であるか否かを問わず、また、本投資法人が出資する特別目的会社等であるか否かを問いません。）をして当該不動産等を取得させ、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において本投資法人が当該特別目的会社等から当該不動産等を取得する手法による取引を検討する場合、東急不動産は、当該特別目的会社等への出資について真摯に検討します。

b．本投資法人の運用資産の収益向上（内部成長）及び運用ノウハウ構築と改善に資するサポート体制

（ⅰ）テナント出店検討（対象会社：東急リゾーツ＆ステイ）

運用資産の稼働の安定化と集客力の向上を目的に、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が対象となるサポート提供会社に出店検討の申入れを行った場合、各社は当該不動産等への出店につき真摯に検討します。

（ⅱ）バックアップPM（対象会社：東急コミュニティー）

本投資法人の運用資産に係るPM業務を受託する東急不動産ホールディングスグループ以外のPM会社につき、不測の事態等により、当該PM業務の受託継続が困難と判断され、本投資法人又は本資産運用会社が申入れた場合、東急コミュニティーは、当該PM業務の継続性の確保による運用資産の安定性維持を目的として、かかるPM業務の承継（以下「バックアップPM」といいます。）を速やかに受託すべく最大限の努力を実施します。

c．その他のサポート体制

（ⅰ）アドバイザリー（対象会社：東急不動産）

本資産運用会社が、東急不動産のノウハウの提供を受けることを目的に、東急不動産は以下の業務を随時、本資産運用会社から受託することができます。

・不動産等のデューディリジェンスを含む本投資法人による不動産等の取得の補助業務・助言業務
・本投資法人が既に保有し、又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等

（ⅱ）情報交換/提供（対象会社：東急不動産、東急リバブル、東急リゾーツ＆ステイ、東急コミュニティー）

不動産に関するマーケット情報の充実を目的に、原則、東急不動産及び対象となるサポート提供会社は本資産運用会社へ以下に関する情報提供を行い、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

・不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
・不動産等の賃貸マーケットに係る事項
・その他上記に関連する事項

（ⅲ）人材・ノウハウ提供（対象会社：東急不動産）

資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本資産運用会社が可能な限り活用することを目的に、本資産運用会社において必要とされる人材の確保につき、東急不動産は合理的な範囲での協力を行います。

ｄ．東急不動産とのスポンサーサポート契約、サポート提供会社との一連のサポート契約

本資産運用会社は、本投資法人に関して、本資産運用会社に100％出資を行っている東急不動産との間で、スポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間で、各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及び各サポート契約の概要は、以下のとおりです。

会社名・「契約名」 （主な事業内容）	スポンサーサポート契約／サポート契約の概要
東急不動産株式会社（スポンサー） 「スポンサーサポート契約」 （不動産賃貸・不動産販売・施設運営）	１．保有不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞東急不動産が所有する不動産等のうち、適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該適格不動産に係る情報（以下、本項目において「スポンサー物件情報」といいます。）を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するとのサポート。 なお、スポンサー物件情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、東急不動産は本資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものとされています。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、スポンサー物件情報は提供されません。 ・東急不動産が当該適格不動産を取得した時点又は当該適格不動産の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合 ・当該適格不動産に共有者、区分所有者又は共同事業者（出資者、融資者等を含みますが、これらに限られません。）が存在する場合であって、本投資法人への情報提供につきそのいずれかの者から同意が得られない場合 ・当該適格不動産の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ・合理的期間内の事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合 ・東急不動産ホールディングスグループ各社間の取引の場合 ２．第三者不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報（以下、本項目において「第三者物件情報」といいます。）を通知するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、第三者物件情報は提供されません。 ・当該情報提供が東急不動産の締結する他の契約に違背する場合 ・売主、共有者、区分所有者又は共同事業者の承諾を得られない場合又は承諾を得られないと合理的に判断される場合 ・売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有する場合又はその可能性が高いと合理的に判断される場合 ・本投資法人以外の第三者が当該不動産等の売却につき同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ・上記の他、東急不動産における善管注意義務に照らし当該情報の提供が合理的に見て困難である場合 ３．ウェアハウジング等サポート 本投資法人又は本資産運用会社が東急不動産に対し、ウェアハウジング業務の申入れを行った場合、東急不動産は当該ウェアハウジング業務を受託すべく最大限の努力を実施するとのサポート。また、本投資法人が東急不動産以外の第三者から不動産等の取得を検討する場合において、本投資法人が、その資金調達その他の理由から、本投資法人が自ら買主となって当該不動産等を取得する手法ではなく、一旦、特別目的会社等（新設であるか否かを問わず、また、本投資法人が出資する特別目的会社等であるか否かを問いません。）をして当該不動産等を取得させ、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において本投資法人が当該特別目的会社等から当該不動産等を取得する手法による取引を検討する場合、当該特別目的会社等への出資について真摯に検討するとのサポート。

	４．不動産等の共有検討サポート ＜原則＞本投資法人又は本資産運用会社が、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等につき、東急不動産との共有を望んだ場合（以下「共有提案」といいます。）、東急不動産は、共有提案につき真摯に検討するとのサポート。 ＜制約＞不動産等の共有検討サポートは以下の制約に服します。 ・規模、権利関係、テナント、運営・管理状況等を総合的に勘案し、東急不動産及び本資産運用会社間で合意が成立した場合に限ります。 ・不動産等の共有手法は個別の取得資産毎に検討のうえ決定します。 ５．アドバイザリーサポート 東急不動産は、本投資法人の資産の運用に関連して、以下の業務委託を随時、本資産運用会社から受託することができるとのサポート。 ・不動産等のデューディリジェンスその他の本投資法人による不動産等の取得に係る補助業務・助言業務 ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務 ・その他上記に関連する業務 ６．情報交換サポート 以下の事項について東急不動産から本資産運用会社に情報提供を行うとのサポート。本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。 ・不動産等の売買、開発に関するマーケット情報 ・不動産等の賃貸マーケットに係る事項 ・その他上記に関連する事項 ７．人材・ノウハウ提供サポート 本資産運用会社への必要とされる人材の確保（東急不動産より人材の派遣を行うことを含みます。）につき、東急不動産による合理的な範囲での協力を行うとのサポート。 ８．本投資法人の投資口購入意向 東急不動産は、本投資法人が発行する投資口に対して下記の意向があることを本資産運用会社に表明します。 ・本投資法人がその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向があること。 ９．有効期間、更新に関する事項 ・契約の有効期間は契約書が効力を生じた日から３年間とします。 ・但し、東急不動産、本投資法人若しくは本資産運用会社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。 ・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。
東急リバブル株式会社 「サポート契約」 （土地・建物の仲介・斡旋）	１．保有不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞東急リバブルが所有する不動産等のうち、適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該適格不動産に係る情報（以下、本項目において「保有不動産等売却情報」といいます。）を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するとのサポート。 なお、保有不動産等売却情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、東急リバブルは本資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものとされています。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、保有不動産等売却情報は提供されません。 ・東急リバブルが当該適格不動産を取得した時点又は当該適格不動産の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合

	・当該適格不動産に共有者、区分所有者又は共同事業者がいる場合で、本投資法人への情報提供につきそのいずれかの者から同意が得られない場合 ・当該適格不動産の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ２．第三者不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞第三者が売却を予定する不動産に係る情報（以下、本項目において「第三者不動産等売却情報」といいます。）を東急リバブルが入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、本資産運用会社に対し、第三者不動産等売却情報を速やかに通知するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、第三者不動産等売却情報は提供されません。 ・当該情報提供が東急リバブルの締結する他の契約に違背する場合 ・売主、共有者、区分所有者又は共同事業者の承諾を得られない場合又は承諾を得られないと合理的に判断される場合 ・売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有する場合又はその可能性が高いと合理的に判断される場合 ・本投資法人以外の第三者が当該不動産等の売却につき同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ３．情報交換サポート 以下の事項について東急リバブルから本資産運用会社に情報提供を行うとのサポート。本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。 ・不動産等の売買、開発に関するマーケット情報 ・不動産等の賃貸マーケットに係る事項 ・その他上記に関連する事項 ４．有効期間、更新に関する事項 ・有効期間は、契約書が効力を生じた日から３年間とします。 ・但し、東急リバブル、本投資法人若しくは本資産運用会社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。 ・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。
株式会社東急コミュニティー 「サポート契約」 （マンション及びビルの管理）	１．保有不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞東急コミュニティーが所有する（東急コミュニティーが匿名組合出資、優先出資証券その他の手法により出資する特別目的会社等が不動産等を保有する場合など、間接的な所有を含みます。）不動産等のうち、適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該適格不動産に係る情報（以下、本項目において「保有不動産等売却情報」といいます。）を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するとのサポート。 なお、保有不動産等売却情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、東急コミュニティーは本資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものとされています。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、保有不動産等売却情報は提供されません。 ・東急コミュニティーが当該適格不動産を取得した時点又は開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合 ・当該適格不動産に共有者、区分所有者又は共同事業者（出資者、融資者等を含むが、これに限られません。）がいる場合で、本投資法人への情報提供につき、そのいずれかの者から同意が得られない場合

	・当該適格不動産の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ２．関与不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞自らが運営管理等で関与する不動産等のうち、適格不動産の売却予定情報を入手した場合、本資産運用会社に対し、かかる情報（以下、本項目において「関与不動産等売却情報」といいます。）を速やかに通知するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、関与不動産等売却情報は通知されません。 ・当該情報提供が東急コミュニティーの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急コミュニティーが合理的に判断した場合 ３．第三者不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞第三者が売却を予定する不動産等に係る情報（以下、本項目において「第三者不動産等売却情報」といいます。）を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、本資産運用会社に対し、第三者不動産等売却情報を速やかに通知するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、第三者不動産等売却情報は提供されません。 ・当該情報提供が東急コミュニティーの締結する他の契約に違背する場合 ・売主、共有者、区分所有者又は共同事業者の承諾を得られない場合又は承諾を得られないと合理的に判断される場合 ・売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有する場合又はその可能性が高いと合理的に判断される場合 ・本投資法人以外の第三者が当該不動産等の売却につき同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ４．バックアップPMサポート 本投資法人が保有する不動産等について既存のPM業者がそのPM業務を継続しがたいと合理的に判断される事由の発生を本資産運用会社が認識したとき又はその疑いがあると本資産運用会社にて判断したときにおいて、本投資法人又は本資産運用会社が当該PM業務の委託を申入れた場合、当該PM業務を速やかに受託すべく最大限の努力を実施するとのサポート。 ５．マーケット情報の提供サポート ＜原則＞本資産運用会社がマーケット情報（不動産等の売買・開発・賃貸その他これに関連する事項）の提供の申入れを行った場合、かかる情報を提供するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、マーケット情報は提供されません。 ・当該情報提供が東急コミュニティーの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急コミュニティーが合理的に判断した場合 ６．有効期間、更新に関する事項 ・契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から３年間とします。 ・但し、東急コミュニティー、本投資法人若しくは本資産運用会社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。 ・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。

東急リゾーツ＆ステイ株式会社 「サポート契約」 （不動産の賃貸管理、滞在型ホテルの経営）	１．関与不動産等の売却情報提供サポート ＜原則＞自らが出店、出店検討、又は運営管理等で関与している不動産等のうち、適格不動産の売却予定情報を入手した場合、本資産運用会社に対し、かかる情報（以下、本項目において「関与不動産等売却情報」といいます。）を速やかに通知するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、関与不動産等売却情報は通知されません。 ・当該情報提供が東急リゾーツ＆ステイの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急リゾーツ＆ステイが合理的に判断した場合 ２．テナント出店検討サポート 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が東急リゾーツ＆ステイに対して出店検討の申入れを行った場合、東急リゾーツ＆ステイは当該不動産等への出店につき真摯に検討するとのサポート。 ３．マーケット情報の提供サポート ＜原則＞本資産運用会社がマーケット情報の提供の申入れを行った場合、かかる情報を提供するよう努めるとのサポート。 ＜例外＞但し、次に掲げる場合、マーケット情報は提供されません。 ・当該情報提供が東急リゾーツ＆ステイの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急リゾーツ＆ステイが合理的に判断した場合 ４．有効期間、更新に関する事項 ・契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から３年間とします。 ・但し、東急リゾーツ＆ステイ、本投資法人若しくは本資産運用会社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。 ・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。

⑤　投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを活用する一方、利害関係者との取引における利益相反対策、投資主と東急不動産との利益の共同化手法や１口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を講じて、本投資法人の投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実を図ります。

（ア）利益相反対策等の投資主の利益保護を目的とした資産取得に際する第三者性確保

資産の取得等に際しては、本資産運用会社の投資委員会における決議が必要とされ、かつ、利害関係者取引の場合やコンプライアンス部長が必要と判断した場合はコンプライアンス委員会における承認が必要とされます。本資産運用会社は、資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、原則として、議決権を有する出席委員の全会一致による決議が必要とされ、また、コンプライアンス委員会においては、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む３分の２以上の委員の賛成が必要とされています。本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。利害関係人等との取引制限については後記「第二部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法

本投資法人は、投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、本投資法人及び東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産に対し、同社が本資産運用会社の親会社である限り、東急不動産が本投資法人への出資を一定期間維持し、将来の投資口の追加発行の際は一部購入を真摯に検討すること、及び、本投資法人の取得する物件の一部については、共有を真摯に検討することについて以下の合意をしています。

ａ．東急不動産による本投資法人への出資

東急不動産は、本投資法人に関するスポンサーサポート契約において、本投資法人がその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向があることを、本資産運用会社に対して表明しています（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に違反しないことを前提とします。）。

ｂ．一部物件のスポンサーとの共有について

保有資産である「東急プラザ表参道「オモカド」」について、本投資法人は東急不動産が優先出資する特定目的会社から「東急プラザ表参道「オモカド」」の75%の信託受益権の準共有持分を取得し、「東急プラザ表参道「オモカド」」の残りの25%の信託受益権の準共有持分は引き続き東急不動産の優先出資する特定目的会社が保有しています。また、同様に「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」についても、信託受益権の準共有持分は引き続き東急不動産が保有しています。今後も、本投資法人が物件を取得する際には、規模や個別特性を勘案し、必要に応じて東急不動産との共有も含めて検討していく方針です。物件を共有することによって、個別物件における東急不動産との利害関係を一致させた運営が可能になると考えています。

（ウ）１口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持たせることを目的として、１口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。

なお、本資産運用会社へ支払われる報酬は、上記の１口当たり分配金に連動した運用報酬（運用報酬Ⅱ）のほか、各営業期間毎の貸借対照表上の総資産額に基づく運用報酬（運用報酬Ⅰ）並びに運用資産に係る取得報酬及び処分報酬があります。本資産運用会社への支払報酬の詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金／（３） 管理報酬等／② 資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

⑥ 投資基準

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

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

そのほか、本投資法人が主たる投資対象とする商業施設のうち、宿泊施設（ホテル）を主たる用途とする不動産等の取得については、①取得後における宿泊施設（ホテル）のオペレーターのホテル運営ノウハウと実績、②賃貸借契約の内容の安定性と収益性、③当該不動産等に係る立地特性、マーケット動向（商圏、競合状況等）等を検証し、総合的に見て運営状況が良好であると判断される場合、これらを投資対象とするものとします。

商業施設、オフィスビル及び物流施設の敷地として利用に供される土地の所有権その他の権利についても、建物と一体として、又は単独で本投資法人の投資対象とします。なお、かかる敷地のみを取得した場合、当該敷地利用の対象となる建物の主たる用途に従い区分します。また、本投資法人は、複合資産につき、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が、主として商業施設、オフィス又は物流施設である場合は、当該複合資産の全部又は一部を取得することがあります。

（ア）立地

都市型商業施設	東京都及び三大都市圏の政令指定都市（横浜市・川崎市・相模原市・さいたま市・千葉市・名古屋市・京都市・大阪市・堺市・神戸市）並びに国内の主要都市（札幌市・仙台市・福岡市等）に所在し、商業集積と高い繁華性があり、又は、駅から徒歩10分以内の立地であることを原則とします。
東京オフィス	東京23区に所在し、オフィス集積が高く、駅から徒歩10分以内の立地であることを原則とします。
アクティビア・アカウント	１．商業施設の場合、東京都、三大都市圏の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在し、最寄駅又は幹線道路への近接性等により車等でのアクセス性が高く、居住集積等に支えられた安定的な商圏を有する立地であることを原則とします。 ２．オフィスビルの場合、東京都及び三大都市圏の政令指定都市をはじめとする国内の主要都市に所在し、駅から徒歩10分以内の場所の立地であることを原則とします。 ３．物流施設の場合、消費地・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・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス性に優れたエリアに立地していることを原則とします。

（イ）投資金額

１物件当たりの投資金額が10億円以上（購入金額のみとし、消費税及び仲介手数料等の取得に付随する費用を含みません。）であることを原則とします。但し、その他の事項も含め総合的に勘案して投資が適正と判断される場合には、この限りではないものとします。

（ウ）取得価格

不動産等への投資においては、本資産運用会社による価格評価に基づき、不動産鑑定評価額を参考に判断します。なお、本資産運用会社の利害関係者との取引においては、利益相反対策として不動産鑑定評価額（税金、仲介手数料、その他の取得費用等を含まない。）を超える価格にて取得しないこととします。但し、利害関係者がウェアハウジングにより負担した取得費用が存する場合は、当該費用を不動産鑑定評価額に加えた額を上限として、取得できることとします。

（エ）物件規模

１棟での延床面積が1,650㎡（約500坪）以上であることを原則とします。但し、その他の事項も含め総合的に勘案して投資が適正と判断される場合には、例外的に取得を決定することがあります。

（オ）耐震性能

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

（カ）地震PML値 (注)

個別PML値が15％を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、ポートフォリオPML値は10％を超えないものとします。

（注） 地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10％を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211％）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90％非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（％）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。

（キ）環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号、その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。但し、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定することがあります。

（ク）テナント

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

（ケ）権利関係

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

（コ）開発不動産等

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

（サ）不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券

不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券への投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。

ａ．不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すること
ｂ．投資期間満了時における不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等の取得機会が確保できること
ｃ．不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体におけるLTV（注１）、DSCR（注２）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
ｄ．投資ストラクチャー及び関連当事者の適切性が確認できること
ｅ．不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資が、法規制等（東京証券取引所の有価証券上場規程及び租税特別措置法上の導管性要件を含みます。）の観点から制限を受けないこと

（注１）「LTV」については、後記「⑪財務方針」で定義する。この場合、当該定義において「本投資法人」とあるのは「発行体」と、「投資法人債」とあるのは「発行体の発行する社債」と、それぞれ読み替えます。
（注２）「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

⑦ デューディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、その裏付けとなっている不動産等について同様の検討を行います。）。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

また、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、さらに、その投資ストラクチャー及び関連当事者の属性・役割・契約関係等の確認を実施したうえで、当該不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体への出資比率が50%以上とならないこと、当該発行体の倒産隔離が図られていること等の確認を実施します。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	・信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・賃料支払状況、テナントと現所有者との関係 ・賃借目的、契約形態、契約内容
	市場調査	・賃貸マーケットの状況（周辺の市場賃料、競合物件の状況、開発計画の動向等） ＜商業施設＞ ・商圏の状況（商圏人口、人口動態等） ・当該業態と商圏の適合性 ・当該施設へのアクセス性 ＜オフィス＞ ・当該エリアの稼働率推移 ・当該エリアの賃料推移 ・最寄駅からの距離 ＜物流施設＞ ・当該エリアの物流ニーズ(荷主、３PL事業者等)の動向把握 ・周辺地域の都市計画、インフラ(高速道路、港湾、空港等)の将来動向 ・施設内就業者確保のためのアクセス性、周辺人口動態
	収益関係	・賃貸契約水準、賃貸借契約形態、期間及び契約再締結又は更新の可能性 ・費用水準、費用関連の契約内容及び契約再締結又は更新の可能性 ・将来（10～12年程度）の修繕費の見込み
物理的調査	建築及び 設備・仕様	＜共通＞ ・主要構造、築年数、設計者、施工業者、確認検査機関等 ・内外装の部材の状況 ＜商業施設＞ ・商業施設としての汎用性、転用可能性 ＜オフィス＞ ・貸付床の形状、分割対応、階高・天井高、床仕様 ・共用施設仕様、電気容量、空調方式等 ＜物流施設＞ ・物流施設としての汎用性 ・天井高、床荷重、柱間隔、スロープ、ランプウェイ ・EV、垂直搬送機、ドッグレベラー等
	建物診断	・長期修繕計画の検証 ・耐震性能、地震PML値の検証
	建物管理関係	・建物管理状況 ・管理委託契約、管理細則等の内容（形態、仕様水準等） ・施工業者からの保証及びアフターサービスの内容
	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 ・土地利用履歴、土壌汚染状況等
	その他	・隣接地権者等との関係

法的調査	法令上の制限・法令の遵守状況	・建築基準法や都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令等の遵守状況の確認 ・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等の有無
	境界調査	・境界確定の状況 ・越境物の有無とその状況
	テナント属性	・テナント関連契約（賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等）の調査 ・反社会的勢力調査
	権利関係の確認	・土地及び建物に関する権利関係（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） ・権利に付随する各種契約等の内容

⑧　フォワード・コミットメントに関する方針

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

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

⑨　ポートフォリオ運営・管理方針

（ア）基本方針

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

（イ）運用計画の策定

本資産運用会社は、その社内規程である「運用資産管理規程」等に基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る資産運用計画書（以下「資産運用計画書」といいます。）を策定し、資産運用計画書に沿った運営・管理を行います。資産運用計画書は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するものであり、運用資産毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画等より構成され、コンプライアンス部長の承認後、コンプライアンス部長が必要と判断した場合は、コンプライアンス委員会にて審議及び決議を行った後、投資委員会にて審議及び決議し、アクティビア運用本部長が決裁を行うことにより決定されます。

なお、上記資産運用計画書の策定にあたっては、原則としてPM会社の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

資産運用計画書は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度見直すこととしています。

（ウ）PM会社の選定方針、モニタリング

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

本投資法人は上記方針をより高いレベルで実現するため、また、運営能力の観点から、原則として商業施設については東急不動産又は東急不動産ＳＣマネジメント、オフィスビルについては東急不動産又は東急コミュニティーに対してPM業務を委託することとしています。

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

（エ）リーシング方針

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

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

（オ）修繕計画及び資本的支出に関する方針

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

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

（カ）付保方針

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

地震保険の付保は、個別PML値が15%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。

⑩　売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、運用資産の短期的な売却を原則として行わないものとします。但し、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために必要であると判断する場合には、運用資産の短期的な売却を検討することがあります。

売却に当たっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、マーケット調査、類似の取引事例、当該運用資産の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断するものとします。

⑪　財務方針

（ア）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行うことができます。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口１口当たりの議決権割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本⑪において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。また、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。なお、本投資法人は、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。また、安定的なバンクフォーメーションを構築し、金融機関と良好な関係を維持します。

（ウ）LTV

LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、投資法人債を含む借入金残高の割合）の水準は、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限とします。但し、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

（エ）デリバティブ取引

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

（オ）キャッシュマネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。

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

⑫　情報開示方針

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

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

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

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

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（ア）不動産等

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

ａ．不動産

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

（ｉ）不動産の賃借権

（ii）地上権

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

（iv）外国の者に対する権利で上記（iii）に掲げる権利の性質を有するもの

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

（vi）不動産に関する匿名組合出資持分（投資者の一方が相手方の行う不動産及び上記（ｉ）乃至（ｖ）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の２分の１を超える額を不動産及び上記（ｉ）乃至（ｖ）に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）

（vii）信託財産を主として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

ｃ．裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称し、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）

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

（ii）受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（iii）投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

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

（ｖ）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（vi）外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で上記（ｉ）乃至（ｖ）に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

（イ）その他の特定資産

上記（ア）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

ａ．預金

ｂ．コールローン

ｃ．国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

ｄ．地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

ｅ．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。）

ｆ．特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

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

ｈ．譲渡性預金証書

ｉ．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。）

ｊ．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。）

ｋ．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。）

ｌ．不動産の管理会社等の株券（実質的に不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）

ｍ．信託財産を主として上記ａ．乃至ｌ．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

ｎ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に規定するものをいいます。）

ｏ．有価証券（投信法施行令に規定するものをいいます。）（不動産等、不動産対応証券及び上記ａ．乃至ｎ．に該当するものを除きます。）

ｐ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ウ）特定資産以外の資産

本投資法人は、上記（ア）及び（イ）に定める特定資産のほか、下記ａ．乃至ｊ．に掲げる資産については、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合、又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、投資することができるものとします。また、上記（ア）及び（イ）に定める特定資産のほか、下記ｋ．及びｌ．に掲げる資産については、本投資法人が借入れを行うために必要な場合に限り、投資することができるものとします。

ａ．商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）

ｂ．著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）

ｃ．慣習法上の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

ｄ．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、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。）

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（不動産等及び不動産対応証券の保有、賃貸、運営、管理等を目的としたものに限り、有価証券に該当するものを除きます。）

ｇ．各種損害保険契約

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。）に基づく国際協力排出削減量その他、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．不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得する上記ａ．乃至ｉ．以外の権利

ｋ．信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）に定める出資

ｌ．中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に定める出資

（エ）本投資法人は、上記（ア）乃至（ウ）に定める資産の他、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するものについては、上記（ア）乃至（ウ）にかかわらずこれを取得することができるものとします。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

前記「（１） 投資方針／③ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

① 分配方針

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

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に算出される利益の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、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又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「① 分配方針／（イ）」で定める分配金額に一般社団法人資産運用業協会の規則において定める金額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます（規約第35条第２項）。

③　分配金の分配方法

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

④　分配金の除斥期間等

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

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限
規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）及び有価証券（投信法施行令に規定するものをいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第２項第（１）号乃至第（14）号に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は規約第29条第１項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に規定するものをいいます。）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、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

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

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

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

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

ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止
資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。
（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利
（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに

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

ｆ．その他業府令で定める取引

上記のほか、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）。
（iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。
（ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。
（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。
（vii）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。但し、登録投資法人が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の規定その他の制限により、不動産の取得等の取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式につき、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて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、規約第５条第２項）。

ａ．投資主との合意により当該投資口を取得する場合
ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

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

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

ｃ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第36条第３項）。

（ウ）集中投資

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

（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

以下において、本投資口及び本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書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。

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

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

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク
- （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

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

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
- （ア）信託受益者として負うリスク
- （イ）信託受益権の流動性に関するリスク
- （ウ）信託受託者に関するリスク
- （エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦ 税制に関するリスク
（ア）導管性要件に関するリスク
（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑧ 減損会計の適用に関するリスク
⑨ その他

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

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

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口及び本投資法人債の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、戦争やテロ、伝染病の拡大（パンデミック）、内外の投資家による本投資口及び本投資法人債に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引市場や本投資口市場に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。近時では、ウクライナ危機に端を発した対ロシア経済制裁や中東情勢による影響等を原因とする原油価格の高騰等を含む物価上昇による経済環境への各種の影響が生じており、特に昨今の電力価格の高騰による水道光熱費負担の増加がみられる一方で、テナントからかかる費用の増加分の全部あるいは一部を回収できず、これにより投資法人の利益に影響が生じる可能性があります。そのほか、日本国内だけでなく米国等諸外国における政策金利等が株式市場や為替相場に影響を及ぼしており、これらの要因から、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

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

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

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

その他、本投資法人債は格付の見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されません。

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

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク

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

b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は本投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。

なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、全て無担保・無保証ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

さらに、借入れ及び本投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑦　税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれが

あり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、本投資法人債を含む借入金残高の割合）の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限としていますが、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

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

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

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

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

b．資産の運用に関するリスク

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

（ｉ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の

維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、東急不動産ホールディングスグループの運用実績や本投資法人の保有資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

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

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

（ⅳ）本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用業務を受託していることに関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を受託するのに加え、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用業務を受託することによって、各投資法人に係る資産運用において、利益相反が生じる可能性があります。かかる利益相反を防止するため、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１．資産運用会社の概況／（２）運用体制／⑤　物件情報優先規程の制定」に記載のとおり、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人との間で競合が生じる可能性のある商業施設及びオフィス並びに物流施設に関する物件情報の検討について、第三者から提供される物件情報のうち、一定の規模を下回る商業施設及びオフィス並びに物流施設については本投資法人よりもブローディア・プライベート投資法人が優先して取得を検討し、それ以外の物件情報は原則として本投資法人が第１順位で取得を検討する枠組が定められています。しかしながら、かかる枠組が今後想定どおり有効に機能するとの保証はありません。また、本資産運用会社及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社による過去のコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務や本資産運用会社による将来のコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人に係る資産運用業務における法令違反等が発見された場合、規制当局から行政処分を受けること等により、本投資法人の資産運用業務に支障が生じるとのおそれは否定できません。

（ウ）東急不動産ホールディングスグループへの依存に関するリスク

東急不動産は、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の株主であるだけではなく、本投資法人に対してスポンサーサポートを提供する会社であり、本資産運用会社の多数の従業員の出向元でもあります。また、本投資法人の執行役員は、本書の日付現在、本資産運用会社の役職員が兼任しています。さらに、東急不動産ホールディングスのグループの一員であるサポート提供会社も、本投資法人に対してサポートを提供します。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、東急不動産を中心とする東急不動産ホールディングスグループと密接な関連性を有し、また、本資産運用会社及び本投資法人の役員の人材面で東急不動産ホールディン

グスグループに依存しているため、本投資法人の成長性に対する東急不動産ホールディングスグループの影響は、相当程度高いということがいえます。

したがって、本投資法人が、東急不動産ホールディングスグループから本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、東急不動産ホールディングスグループの業績が悪化した場合や、東急不動産ホールディングスグループのブランド価値が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーである東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、東急不動産又はサポート提供会社の一部は、スポンサーサポート契約又はサポート契約に基づき、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。さらに、サポート提供会社の一部は、サポート契約に基づき、テナント等として出店、出店検討、又は、その運営管理等で関与する適格不動産の売却情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかに当該不動産等の情報提供を行うものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

上記に加え、スポンサーサポート契約及びサポート契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から３年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、東急不動産又はサポート提供会社からのスポンサーサポート及びサポートの提供が受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを最大限活用して、質の高い不動産の継続的な取得と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理を行い、外部成長・内部成長を目指していますが、本投資法人による包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンが、将来の本投資法人の外部成長及び内部成長に繋がる保証はありません。

また、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、利害関係者に事業及び取引機会をもたらすことがあり、この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

本投資法人は、これらの方策を含め、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの方策にもかかわらず、利害関係者が、かかる方策に反して本投資法人の投資家の利益に反する取引を行った場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が立場上何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の売買等を行った場合、金融商品取引法上インサイダー取引規制に抵触することになります。

本投資法人及び本資産運用会社は自発的に内部規程を設け、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が、本投資法人又は本資産運用会社に関するインサイダー取引における重要事実類似の事実を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買等の有償の取引を行うことを制限しています。しかしながら、本投資法人の役員又は本資産運用会社の役職員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資家に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上場投資口については、上場株式同様、大量保有報告書制度の対象となっています。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

（ア）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

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

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

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

商業施設の場合、その立地条件により、用途を大きく変更することは困難である場合があり、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人の定義する商業施設には宿泊施設（ホテル）が含まれます。本投資法人は、宿泊施設（ホテル）の特性に応じた固有の投資基準を設定することで、宿泊施設（ホテル）に関するリスクの軽減を図ります。しかし、宿泊施設（ホテル）は、装置産業としての性格が強く、また、運営ノウハウが要求され、さらに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いため、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなり得る者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

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

c．賃借人による賃料減額のリスク

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

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

d．テナント集中に関するリスク

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

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

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれており、また、宿泊施設（ホテル）に関する投資基準の一つとして、一つのテナントに対する固定賃料に基づく中長期的な賃貸借契約によって安定を図ることを基本とすることとしていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなり得る者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e．変動賃料に関するリスク

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

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

f．東京圏に集中するリスク

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行うことを基本理念としており、本投資法人のポートフォリオは、主に東京圏に集中することとなります。このため、東京圏における経済情勢の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落、地震その他の災害等が、本投資法人の収益等に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いため、取得しようとする不動産等に一定の瑕疵があった場合や、当該不動産等が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）にある場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵等が存在する場合があり得るほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。

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

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

しかしながら、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任や売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

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

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。なお、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者であるため、民法改正の前後を問わず、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を排除することは原則としてできません。

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

（ウ）不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管

理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

(エ) 費用に関するリスク

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

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

(オ) 専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

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

(カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

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

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産等のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書の日付現在、本投資法人は、PML値15%超の不動産等には地震保険の付保を検討しますが、それ以外の不動産等には地震保険を付保する予定はありません。したがって、地震保険を付保する不動産等以外は、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害について、原則保険によるリスクカバーの対象外となってい

ます。また、地震保険を付保した場合でも、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

また、突発的な事故又は地震や風水害、液状化等の天災地変が本投資法人の保有する不動産等以外で起こった場合、本投資法人の保有する不動産等に大きな影響がなかったとしても、鉄道網や道路網の寸断や毀損による利便性の低下、その他テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性があるほか、これらの災害により、物件の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）としての発電・配電設備が毀損して電力供給能力の低下が発生し、これによる電力供給不足等により不動産等の稼働に大きな支障が生じる可能性もあります。それらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（キ）売却時の不動産流動性に関するリスク

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

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

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

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

（ク）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

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

（ケ）共有物件に関するリスク

共有物の管理には持分の価格を基準として過半数での決定が求められており、本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該共有の不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者が選任された場合には、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できないため、共有物の管理者に他の共有者が選任された場合にも、当該共有の不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

各共有者は、自己の共有持分を自由に譲渡することはできるため、本投資法人の認識しないところで他

の共有者が変更されることがあります。他方、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。

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

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

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

（コ）区分所有建物に関するリスク

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

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

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

また、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

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

（サ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、土地の所有権を取得することなく、その敷地上の建物を敷地利用権（借地権等）と共に取得し、又はこのような建物を処分することがあります。この場合、建物の権利移転に付随する借地権の譲渡に関して、敷地の所有権者の同意等が要求され又は同意にかわる金銭の支払を求められることがあり、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、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料を支払うことがあります。

さらに、借地権が期間満了又は建物の滅失等により消滅した場合や定期借地権について期限の到来により借地権は更新されることなく消滅した場合、本投資法人は、建物を収去し敷地を明け渡すことを求められます。加えて、敷地が売却又は競売等により処分され、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。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在する場合、本投資法人は自己の借地権を対抗できないこととなり、建物を収去し、敷地を明け渡すことを求められます。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

なお、本投資法人の保有する不動産等の一部については原資産である土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

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

（シ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

（ス）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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

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

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

さらに、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又

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

（セ）不動産の所有者責任に関するリスク

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

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

（ソ）マスターリースに関するリスク

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

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

（タ）将来における法令等の改正に関するリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）、各地の条例等といった不動産に関する法規制のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に関する調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

（チ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

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

（ツ）売主の倒産等の影響に関するリスク

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

（テ）開発物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

（ト）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、資産の拡大と質の向上を通じた中長期的な安定運用を目指しており、現在においても、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は買主や関係権利者との間での資産取得又は譲渡に向けた検討や交渉等も行うことがあります。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もあり得ます。

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

上げることが困難となるおそれや、本投資法人が望ましいと考えるポートフォリオ構成を実現することができないおそれがあります。また、売却予定資産を予定した期日に売却することができない結果、本投資法人が見込んでいた売却代金を受領できず、本投資法人が予定する売却代金を原資とした新たな資産の取得が実施できなくなるおそれがあるほか、本投資法人が見込んでいた売却益を計上できず、本投資法人が予定していた投資主への分配金の額が減少するおそれや、売却予定資産の売却益により実施を予定していた保有資産及び取得予定資産のバリューアップ工事等が実施できなくなるおそれがあります。

（ナ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

（ニ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

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

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

（ア）信託受益者として負うリスク

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

あります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

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

（ウ）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。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、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

当該不動産の管理や運営については、準共有者間で別段の定めをした場合にはそれに従うことになりますが、そのような定めがない場合は、適用法令に従うことになるため、対象となる事項及び保有する準共有持分の割合次第では、信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

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

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

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑦　税制に関するリスク／（ア）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

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

⑦　税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

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

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

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

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｃ．借入先要件に関するリスク

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

d．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人が取得する資産の組入比率につき、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第３項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑧　減損会計の適用に関するリスク

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

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

⑨　その他

（ア）感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

一般的に、感染症や自然災害等のリスク、更には気候変動などに伴うものも含め自然災害の大規模化等を本投資法人及び資産運用会社の対応のみで回避することは困難であり、これらの感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に重大な悪影響が生じる可能性があります。

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

（イ）内部留保の活用に関するリスク

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

（2）リスクに対する管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

① 投資法人について

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

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

② 資産運用会社について

（イ）本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用・管理について制定した「運用ガイドライン」並びに策定した資産運用計画書及び資産管理計画書を遵守すること、コンプライアンスに関して制定又は策定した「コンプライアンス規程」、「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」を遵守すること、並びに各種リスクの適切な管理のために制定した「リスク管理規程」及び「不動産投資運用リスク管理規程」を遵守することにより、法令等遵守及びリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」を定めており、これを遵守することにより利害関係者との取引に係るリスク管理を行います。「利害関係者取引規程」で定める利害関係者と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。また、本資産運用会社は、原則として、本投資法人の役員会の事前の承認に基づく本投資法人の同意を予め取得した上でなければ、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との間の取引を行うことはできません。また、本資産運用会社は、本投資法人以外に複数の投資法人の資産運用業務を受託しており、物件取得機会の競合等の利益相反が生じる可能性があることから、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定める等して、各投資法人間における利益相反を防止することとしています。

（ハ）本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての「インサイダー取引防止規程」を定め、役職員等のインサイダー取引の防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、必要に応じて年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、それぞれの委員会において異なる視点からリスク管理を行います。

（ホ）本資産運用会社では、コンプライアンス部長がコンプライアンスを統括し、法令等遵守の状況を監視します。

（ヘ）本資産運用会社は、リスクを管理するため、コンプライアンス部にリスク管理部門を置き、これを統括するリスク管理責任者をコンプライアンス部長としています。リスク管理責任者は、当社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、リスク管理の重要性の認識に基づき、各部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じることとしています。

（ト）本資産運用会社は、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

（チ）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。

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

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です。
投資口の買戻しの制度はありません（規約第５条第１項）。
但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めています（規約第５条第２項）。かかる規約の定めに基づいて本投資法人が自己投資口を取得した場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の翌月末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員は無報酬とする旨を役員会の決議を経て決定しています（規約第18条（１））。

（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、当該月の翌月末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条（２））。

（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こと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、当該役員の職務遂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、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができます（規約第19条）。

② 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅建業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします（規約第37条）。

（ア）運用報酬 (※)

本投資法人は、各営業期間（毎年６月１日から11月末日まで及び12月１日から翌年５月末日までとします。また、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）に係る運用報酬として、下記の運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱを本資産運用会社に対して支払います。但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額に100分の0.5（年率）を乗じた値に相当する金額を上限とします。

ａ．運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、100分の0.3（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率 (注) 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。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅰ＝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 ×0.3／100（上限料率の場合 (注)）（１円未満切捨て）

（注） 本書の日付現在、100分の0.25（年率）です。

なお、本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間の決算期までに本資産運用会社に対して支払います。

b．運用報酬Ⅱ

各営業期間について、「本投資法人の当該決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期における発行済み投資口の総数で除した金額（以下「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」といいます。）」に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額（以下「NOI」といいます。）」と、100分の0.00021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(注)を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.00021％（上限料率の場合(注)） （１円未満切捨て）

（注）　本書の日付現在、100分の0.00021です。

発行済み投資口の総数について、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未償却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済み投資口の総数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、また本投資法人の投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済み投資口の総数については、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とします。

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間の決算確定後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。なお、「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

（イ）取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産（規約第29条に定めるものをいいます。以下同じとします。）を取得（本投資法人が行う合併においては、合併に伴い承継）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、合併による承継の場合は、承継する不動産関連資産の合併時における評価額をいいます。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得又は承継に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の0.7（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合（但し、利害関係人のうち、本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産関連資産を保有した本資産運用会社の親法人又は特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合を除きます。）は100分の0.5とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率(注)を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日（合併の場合は合併の効力発生日）が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（注）　本書の日付現在、100分の0.7（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は100分の0.5）です。

（ウ）処分報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を処分し、それにより譲渡益が発生した場合、処分報酬として、その処分代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により処分した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに処分に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の0.5を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率(注)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。但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合は、処分報酬は無しとします。

本投資法人は、かかる処分報酬を、当該資産の処分の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（注）　本書の日付現在、100分の0.5です。

上記（ア）から（ウ）の委託業務報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る委託業務報酬に、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。

③　一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

a．本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として投資主名簿等管理人との間で別途合意した手数料を、投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定めます。

b．経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、前項の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ合意したところに従って、これを変更し得るものとします。

c．委託事務手数料は、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り、原則として翌月６営業日までに本投資法人宛てに請求書を発送し、本投資法人はその月の末日（銀行営業日でない場合には直後の営業日）までにこれを支払うものとします。支払に係る費用は本投資法人の負担とします。

＜委託事務手数料表＞

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とします。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2) 除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除きます。）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 １件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 １件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 １件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき ３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
４．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 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 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
５．諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物２種まで （機械封入） １通につき 25円 １種増すごとに５円加算 (2) 封入発送料　封入物２種まで （手封入） １通につき 40円 １種増すごとに10円加算 (3) 葉書発送料 １通につき ８円 (4) 宛名印書料 １通につき 15円 (5) 照合料 １照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 １通につき 60円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
６．還付郵便物 整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 ａ．投資主名簿管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書面１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とします。 ｂ．本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 (4) データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．CD-ROM 作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 １名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき　27,500円	CD-ROMの作成
10．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11．分配金振込 投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
12.自己投資口消却手数料	自己投資口の消却１回につき　10,000円	自己投資口の消却

Ⅱ．振替制度関係手数料

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

（イ）機関運営、計算、会計帳簿の作成等に関する一般事務

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、以下の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、一般事務委託契約に基づき定めた委託業務の細目の範囲外の業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者協議の上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毎に、前項に基づき算出された当該営業期間に属する各暦月の業務手数料の合計額並びにそれに係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人の当該営業期間の末日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．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当になったときは、本投資法人と一般事務受託者が協議の上これを変更することができます。

（ウ）投資法人債に関する一般事務

ａ．　本投資法人は、第６回、第７回、第11回債、第13回債及び第15回債の一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、第６回、第７回、第11回債、第13回債及び第15回債の投資法人債権者に対する第６回、第７回、第11回債、第13回債及び第15回債の元利金の支払に関する事務を委託しています。
上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。
・元金支払に対しては元金支払金額の10,000分の0.075
・利息支払に対しては元金残高金額の10,000分の0.075

なお、本投資法人は、第６回、第７回、第11回債、第13回債及び第15回債の発行代理人事務、支払代理人事務その他の事務の委託の手数料を支払済みです。

ｂ．　本投資法人は、第９回、第12回債及び第14回債の一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して、第９回、第12回債及び第14回債の投資法人債権者に対する第９回、第12回債及び第14回債の元利金の支払に関する事務を委託しています。
上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。
・元金支払に対しては元金支払金額の10,000分の0.075
・利息支払に対しては元金残高金額の10,000分の0.075

なお、本投資法人は、第９回、第12回債及び第14回債の発行代理人事務、支払代理人事務その他の事務の委託の手数料を支払済みです。

＜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月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者の間で別途合意の上で算出した金額とします。

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×0.09％÷12

なお、計算対象月における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。

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、以下の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、資産保管委託契約に基づき定めた委託業務の細目の範囲外の業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上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毎に、前項に基づき算出された当該営業期間に属する各暦月の業務手数料の合計額並びにそれに係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人の当該営業期間の末日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）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当になったときは、本投資法人と資産保管会社は協議の上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（業務手数料の計算方法において以下「計算対象月」という。）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月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社の間で別途合意の上で算出した金額とします。

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×0.03％÷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対象計算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　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、１営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、会計監査人の請求を受けてから３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第26条）。

（注）　本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務遂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、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができます（規約第25条）。

⑥　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上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）
東急不動産リート・マネジメント株式会社
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
電話番号　03-6455-3377

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第39条第１項）。

上記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとします（規約第39条第２項）。

① 投資口及び新投資口予約権の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
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 目論見書の作成及び交付に係る費用
④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（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、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得若しくは処分又は維持管理若しくは運営に関する費用（デューディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 個人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

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

a．源泉徴収税率

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

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

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

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

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

b．確定申告

大口個人投資主（注１）を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

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

・総合課税による累進税率が上記a.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「（エ）投資口の譲渡に係る税務」b.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）（注２）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注２、３、４）
	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a.と同じ	
配当控除	なし（注５）	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６）	合計所得金額に含まれない

（注１）　配当基準日において発行済投資口総数の３％以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の３％以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

（注２）　基準所得金額が３億３千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。なお、2027年分以降は基準所得金額から控除する金額が、３億３千万円から１億6,500万円に引き下げられ、その超える部分に適用される税率が22.5%から30%に変更となります。

（注３）　上記（注２）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

（注４）　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５）　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６） 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。

ｃ．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。

ｄ．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・一般NISA及びつみたてNISA（以下ジュニアNISAと合わせて「旧NISA」といいます。）（～2023年12月31日）

2014年１月１日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。（以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。）なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてNISA」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてNISA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では本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年４月１日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税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に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

・新NISA（2024年1月1日～）

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年１月１日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。（以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。）新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

※ 新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。（2027年以降については、未成年者も非課税口座の開設が可能です。未成年者の非課税口座に設けられる未成年者特定累積投資勘定の対象商品はつみたてNISAと同様であるため、本投資法人の投資口を取得することはできません。）

※ つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

※ 旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

※ 一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管（ロールオーバー）することはできません。

（イ）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、前記「（ア）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

（ウ）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。

ａ．みなし配当

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

ｂ．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。この譲渡損益の取扱いは、後記「（エ）投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注１）　譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻等割合※

※　払戻等割合は、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

（エ）投資口の譲渡に係る税務

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

ａ．税率

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

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

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

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

（注４）　基準所得金額が３億３千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。なお、2027年分以降は基準所得金額から控除する金額が、３億３千万円から１億6,500万円に引き下げられ、その超える部分に適用される税率が22.5%から30%に変更となります。

ｂ．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。

ｃ．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ａ．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（注）。また、上場株式等の配当等を上記「（ア）利益の分配に係る税務」c.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。

（注）　上記ａ．（注４）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

ｄ．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

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

（注）　一般NISAの年間投資上限額については前記「（ア）利益の分配に係る税務」d. をご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。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ｂ．及びｃ．の損益通算や繰越控除は適用できません。

（注）　成長投資枠の年間投資上限額については前記「（ア）利益の分配に係る税務」d. をご参照ください。

② 法人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

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

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税、復興特別所得税及び防衛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～2047年12月31日	15.315％
2048年１月１日～	15.15％

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

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

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

（イ）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、前記「（ア）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

（ウ）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。

ａ．みなし配当

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

ｂ．みなし譲渡収入

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

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

（エ）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。

③　投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

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

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

（イ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が2027年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2027年３月31日まで	2027年４月１日 ～2029年３月31日	2029年４月１日～
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記の通り	

ｂ．不動産取得税

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

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

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

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

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	分　類	前期 (2025年11月30日現在)		当期 (2026年５月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注１)	対総資産比率 (%) (注２)	保有総額 (百万円) (注１)	対総資産比率 (%) (注２)
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	153,662	27.4	154,526	27.5
	東京オフィス	280,269	49.9	280,181	49.8
	アクティビア・アカウント	101,820	18.1	101,775	18.1
	地域別				
	都心５区（注３）	329,570	58.7	329,567	58.6
	その他23区	48,485	8.6	48,422	8.6
	三大都市圏（注４）	145,588	25.9	140,779	25.0
	その他国内主要都市	12,107	2.2	17,714	3.2
	小計	535,752	95.5	536,484	95.5
不動産等計		535,752	95.5	536,484	95.5
匿名組合出資持分（注５）		1,624	0.3	1,605	0.3
預金・その他資産（注６）		23,857	4.3	23,960	4.3
資産総額計（注７）		561,233	100.0	562,050	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率 (%) (注２)	金額（百万円）	対総資産比率 (%) (注２)
負債総額（注７、８）	293,423	52.3	293,180	52.2
純資産総額（注７）	267,810	47.7	268,869	47.8

（注１）　「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

（注２）　小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）　「都心５区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注４）　「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）、近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。

（注５）　合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分、合同会社CA-１を営業者とするB号匿名組合出資持分、柏ロジインベストメント合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

（注６）　工具、器具及び備品が含まれています。

（注７）　「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

（注８）　「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額（千円）	評価額（千円）（注１）	対総資産比率（%）（注２）
匿名組合出資持分（注３）	国内	－	合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分	290,640	290,640	0.1
匿名組合出資持分（注４）	国内	－	合同会社CA-１を営業者とするB号匿名組合出資持分	1,016,227	1,016,227	0.2
匿名組合出資持分（注５、６）	国内	－	柏ロジインベストメント合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	299,042	299,042	0.1

（注１） 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

（注２） 小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注３） 運用資産は、「御宿野乃京都七条」の不動産信託受益権です。

（注４） 運用資産は、「COERU渋谷公園通り」、「COERU東新宿」、「ラムザタワーB棟」の不動産信託受益権です。

（注５） 運用資産は、「LOGI'Q柏」の不動産信託受益権です。

（注６） 運用資産は2026年５月29日付で売却済であり、2026年11月期中に償還が予定されています。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する信託不動産は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が当期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の概要は以下のとおりです。

a．保有資産の概要　①

分類	物件番号（注１）	物件名称	取得価格（百万円）（注２）	当期末帳簿価格（百万円）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	収益価格（注４）					投資比率（%）（注５）
						直接還元法		DCF法			
						直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
都市型商業施設	UR-１	東急プラザ表参道「オモカド」（注６）	45,000	44,264	79,500	79,500	2.6	78,750	2.3	2.6	8.3
	UR-３	キュープラザ恵比寿（注７）	8,430	8,020	14,600	14,600	3.4	14,600	3.1/3.3	3.4	1.6
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,536	10,400	10,500	4.6	10,400	4.6	4.8	1.6
	UR-７	神戸旧居留地25番館（注６）	16,210	14,810	18,696	18,848	3.6	18,544	3.4	3.7	3.0
	UR-８	A-FLAG札幌	4,410	5,809	8,690	8,650	5.1	8,710	4.9	5.3	0.8
	UR-９	A-FLAG渋谷	6,370	6,445	7,780	7,880	3.8	7,740	3.6	4.0	1.2
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,279	14,100	14,800	3.4	13,800	3.2	3.6	2.5
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,724	4,300	4,400	3.2	4,190	3.0	3.4	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,436	2,110	2,120	3.8	2,100	3.6	4.0	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ（注６）	12,740	13,122	10,535	11,172	4.1	10,241	3.9	4.3	2.3
	UR-17	キュープラザ原宿（注６）	13,200	13,256	11,200	11,340	2.8	11,040	2.5	2.9	2.4
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	14,300	14,127	15,600	15,700	3.8	15,400	3.6	3.9	2.6
	UR-19	ネストホテル那覇久茂地	5,490	5,711	5,770	5,870	4.3	5,670	4.1	4.5	1.0
	小計		155,341	154,545	203,281	205,380	－	201,185	－	－	28.7
東京オフィス	TO-１	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,103	12,900	12,700	3.4	13,000	3.5	3.6	1.4
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,347	16,600	15,500	3.3	17,100	3.4	3.5	1.8
	TO-３	A-PLACE代々木	4,070	3,797	5,090	5,150	3.6	5,020	3.4	3.8	0.8
	TO-４	A-PLACE青山	8,790	8,604	11,000	11,000	3.8	11,000	3.6	4.0	1.6
	TO-６	田町スクエア（底地）	2,338	2,362	3,000	3,150	3.2	2,940	3.6	3.4	0.4
	TO-７	A-PLACE池袋	3,990	3,503	5,800	5,840	3.8	5,750	3.6	3.9	0.7
	TO-８	A-PLACE新橋	5,650	5,605	7,720	7,840	3.4	7,600	3.2	3.5	1.0
	TO-９	A-PLACE五反田	5,730	5,158	7,780	7,950	3.3	7,600	3.1	3.5	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,761	6,000	6,080	3.2	5,910	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	9,998	14,500	14,700	3.1	14,400	2.9	3.2	2.0
	TO-12	汐留ビルディング（注６）	71,600	69,566	71,400	75,950	3.1	69,300	2.9	3.3	13.2
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,899	8,240	8,370	3.4	8,100	3.2	3.6	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,919	6,130	6,110	3.3	6,140	3.0	3.4	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,569	7,710	7,700	3.5	7,710	3.2	3.6	1.3
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,603	18,300	19,200	3.7	17,900	3.5	3.9	3.5
	TO-18	恵比寿プライムスクエア（注６）	30,700	31,488	33,600	34,221	3.2	32,844	3.0	3.4	5.7

分類	物件番号（注１）	物件名称	取得価格（百万円）（注２）	当期末帳簿価格（百万円）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	収益価格（注４）					投資比率（%）（注５）
						直接還元法		DCF法			
						直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
東京オフィス	TO-19	A-PLACE田町イースト	6,800	6,936	7,280	7,430	3.2	7,130	3.0	3.4	1.3
	TO-20	目黒東急ビル	16,300	16,656	17,200	17,400	3.0	17,000	2.8	3.1	3.0
	TO-21	キュープラザ新宿三丁目	18,400	18,500	19,400	19,600	3.4	19,100	3.2	3.6	3.4
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	9,035	9,200	9,200	3.1	9,190	2.8	3.2	1.6
	TO-23	霞が関東急ビル	30,600	30,763	31,000	32,000	3.2	30,600	3.3	3.4	5.6
	小計		283,260	280,181	319,850	327,091	－	315,334	－	－	52.2
アクティビア・アカウント	AA-１	あまがさきキューズモール（底地）（注８）	12,000	12,113	15,800	－	－	15,800	5.1	－	2.2
	AA-２	icotなかもず（注９）	8,500	7,861	13,200	13,500	4.7	13,100	4.7/4.6	4.9	1.6
	AA-４	icot溝の口	2,710	2,679	4,610	4,720	5.3	4,500	5.1	5.7	0.5
	AA-５	icot多摩センター	2,840	2,429	4,060	4,070	4.6	4,050	4.2	4.8	0.5
	AA-６	A-PLACE金山	6,980	5,689	8,760	8,820	4.7	8,700	4.5	4.9	1.3
	AA-７	大阪中之島ビル	11,100	11,946	19,300	19,500	3.4	19,100	3.2	3.5	2.0
	AA-８	icot大森	5,790	5,536	7,400	7,430	3.9	7,370	3.7	4.0	1.1
	AA-９	マーケットスクエア相模原	4,820	4,362	4,990	5,010	5.2	4,970	5.0	5.4	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,686	22,700	22,800	3.4	22,700	3.2	3.5	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,093	5,120	5,260	4.6	4,980	4.3	4.8	0.7
	AA-12	コマーシャルモール博多	6,100	6,211	6,020	6,010	4.6	6,030	4.3	4.7	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	19,800	20,163	26,800	27,400	3.5	26,200	3.3	3.7	3.7
	小計		103,570	101,775	138,760	124,520	－	137,500	－	－	19.1
合計			542,171	536,502	661,891	656,991	－	654,019	－	－	100.0

（注１） 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、TO（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の３つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

（注２） 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書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。

（注３） 「当期末帳簿価格」は、当期末現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

（注４） 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、当期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

（注５） 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注６） 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、76%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。

（注７） 「キュープラザ恵比寿」の割引率は、１年目から６年目は3.1%、７年目以降は3.3%です。

（注８） あまがさきキューズモール（底地）について、一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書においては、「当該事業用定期借地権の有期性を勘案のうえ、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は適用せず、DCF 法により収益価格を試算する。」との見解が示されており、「直接還元価格」及び「直接還元利回り」の記載はありません。また、「対象不動産は事業用定期借地権が付着した底地であり、契約期間終了時には契約は更新されず、再契約を行わない限り、更地として所有者に復帰することから、更地が所有者に復帰することを想定し、価格時点における更地価格をもって分析期間末の売却価格と査定した」との見解が示されており、「最終還元利回り」の記載はありません。

（注９） 「icotなかもず」の割引率は、１年目は4.7%、２年目以降は4.6%です。

b．保有資産の概要　②

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	総賃貸面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
都市型商業施設	UR-１	東急プラザ表参道「オモカド」（注８）	東京都渋谷区	2012年３月14日	12	2,072	1,723	5,154.08	5,154.08	100.0
	UR-３	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2008年８月20日	4	484	381	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-５	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	2006年７月24日	2	（注９）	（注９）	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-７	神戸旧居留地25番館（注８）	兵庫県神戸市	2010年１月31日	9	859	1,073	14,918.11	14,918.11	100.0
	UR-８	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年５月23日	15	728	124	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-９	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年６月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キュープラザ心斎橋	大阪府大阪市	2007年11月16日	6	512	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年12月１日	4	205	206	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	東京都渋谷区	1992年４月21日	1	（注９）	（注９）	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-15	デックス東京ビーチ（注８）	東京都港区	1996年６月20日	78	541	358	15,997.00	15,246.24	95.3
	UR-17	キュープラザ原宿（注８）	東京都渋谷区	2015年３月５日	16	432	438	3,378.49	3,378.49	100.0
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	大阪府大阪市	2022年３月14日	1	665	333	13,680.84	13,680.84	100.0
	UR-19	ネストホテル那覇久茂地	沖縄県那覇市	2021年１月24日	1	（注10）	26	4,441.87	4,441.87	100.0
	小計			－	151	－	－	115,237.50	114,486.74	99.3
東京オフィス	TO-１	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	1993年３月５日	14	646	506	7,342.60	6,726.11	91.6
	TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年１月31日	7	882	842	7,950.49	7,950.49	100.0
	TO-３	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年２月22日	8	271	254	3,106.17	3,106.17	100.0
	TO-４	A-PLACE青山	東京都港区	1966年９月６日	8	612	603	7,303.69	7,303.69	100.0
	TO-６	田町スクエア（底地）	東京都港区	－	1	125	－	1,287.96	1,287.96	100.0
	TO-７	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年10月13日	1	（注９）	（注９）	3,409.73	3,409.73	100.0
	TO-８	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年３月４日	13	388	308	5,054.18	5,054.18	100.0
	TO-９	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年２月27日	13	381	363	4,028.69	4,028.69	100.0
	TO-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年９月20日	8	275	264	2,986.36	2,986.36	100.0
	TO-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年１月10日	7	714	714	7,193.28	7,193.28	100.0
	TO-12	汐留ビルディング（注８）	東京都港区	2007年12月14日	52	2,908	2,664	28,136.05	28,084.25	99.8
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年1月10日	8	341	273	4,010.69	3,707.69	92.4
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年３月18日	5	283	217	3,010.53	3,010.53	100.0
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	東京都品川区	1993年11月30日	12	397	356	4,333.64	4,333.64	100.0
	TO-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年８月31日（本館）1999年９月13日（別館）	10	910	878	14,517.11	14,212.47	97.9

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	総賃料収入（年間）（百万円）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	総賃貸面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
東京オフィス	TO-18	恵比寿プライムスクエア（注８）	東京都渋谷区	1997年1月31日	115	1,619	1,240	18,059.66	17,969.18	99.5
	TO-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年4月９日	23	331	315	4,288.88	4,235.81	98.8
	TO-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年12月24日	7	540	523	6,993.70	5,856.74	83.7
	TO-21	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区	1992年9月24日	6	807	552	4,528.01	4,528.01	100.0
	TO-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年7月31日	12	397	356	4,376.41	4,376.41	100.0
	TO-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2010年10月20日	27	1,237	728	12,023.76	12,023.76	100.0
	小計			－	357	－	－	153,941.59	151,385.15	98.3
アクティビア・アカウント	AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	兵庫県尼崎市	－	1	729	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-２	icotなかもず	大阪府堺市	2007年6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-４	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年7月15日	1	（注９）	188	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-５	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年3月７日	9	231	233	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-６	A-PLACE金山	愛知県名古屋市	2009年2月10日	22	559	471	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-７	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年3月５日	39	1,069	887	20,088.70	20,088.70	100.0
	AA-８	icot大森	東京都大田区	2007年3月６日	8	388	357	6,209.78（注11）	6,209.78（注11）	100.0
	AA-９	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年6月13日	3	（注９）	（注９）	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年1月15日	20	959	762	13,513.73	12,639.19	93.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年5月31日	37	345	277	9,703.12	9,703.12	100.0
	AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	2005年11月３日	18	343	183	9,612.88	9,612.88	100.0
	AA-13	A-PLACE心斎橋	大阪府大阪市	1986年4月22日	21	1,211	932	15,892.27	15,892.27	100.0
	小計			－	181	－	－	174,264.89	173,390.35	99.5
合計				－	689	－	－	443,443.98	439,262.24	99.1

（注１） 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します（底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。）。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

（注２） 「テナント数」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

（注３） 「総賃料収入（年間）」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、当期末現在における各資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、当期末現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該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締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注４） 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注５） 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、当期末現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、当期末現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６） 「総賃貸面積」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、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記載しています。

（注７） 「稼働率」は、当期末現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注８） 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、76%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。

（注９） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注10） 最低保証賃料（変動）及び変動賃料のため、記載しておりません。

（注11） 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部（約21㎡）と２階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。

（注12） 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

ｃ．稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における、稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2021年 11月末	2022年 ５月末	2022年 11月末	2023年 ５月末	2023年 11月末
物件数	47	47	46	47	46
テナントの総数	643	654	654	689	690
総賃貸可能面積（㎡）	429,067.46	428,911.58	425,476.30	448,841.77	446,508.06
総賃貸面積（㎡）	418,462.17	419,302.14	405,128.89	435,530.31	441,249.62
稼働率（％）	97.5	97.8	95.2	97.0	98.8

	2024年 ５月末	2024年 11月末	2025年 ５月末	2025年 11月末	2026年 ５月末
物件数	45	45	45	45	46
テナントの総数	691	688	698	701	689
総賃貸可能面積（㎡）	443,836.19	443,846.30	443,875.29	443,875.29	443,443.98
総賃貸面積（㎡）	440,714.86	440,543.36	441,588.26	442,085.19	439,262.24
稼働率（％）	99.3	99.3	99.5	99.6	99.1

（イ）個別不動産の概要

ａ．当期末保有資産の概要

保有資産である信託受益権に係る各保有資産の概要は以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する各保有資産に関する最寄駅、所在地（住居表示）、土地、建物、PM会社、マスターリース会社、特記事項の各欄における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

（ⅰ）「最寄駅」欄に関する説明

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

（ⅱ）「所在地（住居表示）」欄に関する説明

「所在地（住居表示）」欄には、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。

（ⅲ）「土地」欄に関する説明

「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、保有資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。なお、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。

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

「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

「所有形態」は、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅳ）「建物」欄に関する説明

「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。

「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。

「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。

「駐車場台数」は、当期末現在において各保有資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。

「所有形態」は、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅴ）「PM会社」欄に関する説明

「PM会社」は、各保有資産について当期末現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。

（ⅵ）「マスターリース会社」欄に関する説明

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

（ⅶ）「特記事項」欄に関する説明

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

UR－１　東急プラザ表参道「オモカド」			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前四丁目30番３号			
土地	地番	東京都渋谷区神宮前四丁目30番３	建物	竣工年月	2012年３月
	建蔽率	98.68％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上７階
	容積率	486.82％		用途	店舗・駐車場
	用途地域	商業地域、第１種住居地域		延床面積	11,368.11㎡
	敷地面積	1,576.50㎡（注２）		駐車場台数	46台
	所有形態	所有権（準共有持分75％）		所有形態	所有権（準共有持分75％）
PM会社		東急不動産株式会社	マスターリース会社		東急不動産株式会社
特記事項： ・本建物に係る建築確認済証取得後、敷地内の都市計画道路部分を売却したため、当該建物は容積率の点で既存不適格となっています。 ・各準共有者は、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない等の場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意がなされています。					
（注１）角地及び防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる敷地部分約45㎡を含みます。					

UR－３　キュープラザ恵比寿			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿一丁目８番12号			
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿一丁目１番４外	建物	竣工年月	2008年８月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下１階地上６階
	容積率	500.00％		用途	店舗・スポーツセンター
	用途地域	商業地域		延床面積	4,670.02㎡
	敷地面積	956.38㎡		駐車場台数	３台
	所有形態	所有権一部借地権（注２）		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）借地権部分の面積は398.20㎡（公簿）です。					

UR－５　京都烏丸パーキングビル			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		阪急京都線「烏丸」駅、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		京都府京都市中京区元法然寺町678番			
土地	地番	京都府京都市中京区錦小路通烏丸東入元法然寺町678番外	建物	竣工年月	2006年７月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨造／地下１階地上９階
	容積率	700.00％		用途	駐車場・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	21,495.47㎡
	敷地面積	2,940.68㎡		駐車場台数	751台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

UR－７　神戸旧居留地25番館（注１）			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2013年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅　徒歩５分 JR東海道本線「三ノ宮」駅　徒歩９分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅　徒歩９分			
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市中央区京町25番地			
土地	地番	兵庫県神戸市中央区京町25番外	建物	竣工年月	2010年１月
	建蔽率	100.00％（注２）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下３階地上18階
	容積率	754.35％		用途	ホテル・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	27,010.67㎡
	敷地面積	3,013.68㎡		駐車場台数	141台
	所有形態	所有権（準共有持分76％）		所有形態	所有権（準共有持分76％）
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）2026年５月28日（第29期）付で本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の24％を譲渡しました。また、2026年11月27日（第30期）、2027年５月28日（第31期）及び2027年６月２日（第32期）付で、それぞれ準共有持分の25％、25％及び26％を譲渡する予定です。 （注２）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

UR－８　A-FLAG札幌			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2013年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅　徒歩２分 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅　徒歩８分			
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南四条西五丁目１番			
土地	地番	北海道札幌市中央区南四条西五丁目１番	建物	竣工年月	1980年５月（1983年７月増築）
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下１階地上12階
	容積率	800.00％		用途	ホテル・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	27,277.85㎡
	敷地面積	4,438.39㎡		駐車場台数	117台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

UR－９　A-FLAG渋谷			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2013年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩４分 京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩５分 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町32番13号			
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町82番８外	建物	竣工年月	1988年６月（注３）
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄筋コンクリート造／地下１階地上５階
	容積率	666.60％（注２）		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,389.86㎡
	敷地面積	701.21㎡		駐車場台数	４台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）本物件の土地の指定容積率は700.00％ですが、前面道路の幅員による規制が優先され、建築基準法第52条第２項及び第９項により、666.60％と算定しています。 （注３）検査済証における工事完了検査年月を記載しています。					

UR－10　キュープラザ心斎橋			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2015年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		Osaka Metro御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目１番10号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目46番２外	建物	竣工年月	2007年11月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下２階地上８階
	容積率	800.00％		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,822.45㎡
	敷地面積	491.19㎡		駐車場台数	敷地外５台（注２）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づく駐車場附置義務台数（５台）を敷地外に確保しています。					

UR－12　A-FLAG美術館通り			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2016年12月２日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅　徒歩７分			
所在地（住居表示）		東京都港区南青山六丁目３番16号			
土地	地番	東京都港区南青山六丁目42番10外	建物	竣工年月	1998年12月
	建蔽率	80.00％（注）		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造／地下２階地上２階
	容積率	300.00％		用途	店舗・事務所
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域		延床面積	2,221.98㎡
	敷地面積	837.87㎡		駐車場台数	２台
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）角地及び準防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

UR－13　A-FLAG代官山ウエスト			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2017年１月６日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東急東横線「代官山」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区猿楽町11番６号			
土地	地番	東京都渋谷区猿楽町54番２外	建物	竣工年月	1992年４月
	建蔽率	70.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上４階
	容積率	329.70％		用途	店舗・事務所
	用途地域	第二種住居地域、第二種低層住居専用地域		延床面積	4,036.27㎡
	敷地面積	1,044.67㎡		駐車場台数	18台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

UR－15　デックス東京ビーチ			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2018年１月５日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「お台場海浜公園」駅　徒歩２分 東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都港区台場一丁目６番１号			
土地	地番	東京都港区台場一丁目５番	建物	竣工年月	1996年６月（2000年11月増築）
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨造／地上８階
	容積率	300.00％		用途	店舗・遊技場・工場・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	67,506.91㎡
	敷地面積	18,703.45㎡		駐車場台数	548台
	所有形態	所有権（準共有持分49％）		所有形態	所有権（準共有持分49％）
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項： ・各準共有者は、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意しています。 ・信託受託者及び各準共有者は、以下の①乃至③を遵守する場合に限り、本物件の土地の所有権又は本物件に係る信託受益権を第三者に譲渡することができる旨、東京都との間で合意しています。 ①　譲渡する相手は、臨海副都心におけるまちづくりに協力する者を選定すること。 ②　譲渡予定日前に、東京都の指定する書面により当該譲渡の内容を東京都に通知すること。 ③　東京都、信託受託者及び各準共有者が、譲渡する相手との間で、地位の承継に関し新たに覚書を締結すること。 ・本物件については、東京都との間で覚書を締結しており、一般社団法人臨海副都心まちづくり協議会への入会及び会員規則等の遵守、まちづくりガイドラインの遵守、臨海副都心のまちづくりへの協力等の義務を負っています。当該覚書に定める義務を履行しないときは、東京都から改善指示がなされる場合があり、改善指示にかかわらず当該義務を履行しないこと等により当該覚書が解除された場合には、原状回復義務等を負う可能性があります。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

UR－17　キュープラザ原宿			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2019年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前〈原宿〉」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前六丁目28番６号			
土地	地番	東京都渋谷区神宮前六丁目28番６	建物	竣工年月	2015年３月
	建蔽率	（Ａ棟）85.01％ （Ｂ棟）60.00％ （注１）		構造／階数	（Ａ棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上11階 （Ｂ棟）鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上２階
	容積率	（Ａ棟）400.03％ （Ｂ棟）160.00％		用途	（Ａ棟）店舗 （Ｂ棟）会館
	用途地域	商業地域／第二種中高層住居専用地域		延床面積	7,667.27㎡（注２）
	敷地面積	2,165.54㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権（準共有持分60％）		所有形態	所有権（準共有持分60％）
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項： ・各準共有者は、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、各準共有者間で合意しています。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）本物件は、２棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。					

UR－18　A-FLAG西心斎橋			分類		都市型商業施設
特定資産の概要					
取得年月日		2023年１月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		Osaka Metro 御堂筋線他「なんば」駅 徒歩４分 「心斎橋」駅徒歩５分			
所在地（住居表示）		大阪市中央区西心斎橋二丁目 2 番 4 号			
土地	地番	大阪市中央区西心斎橋二丁目25番８他	建物	竣工年月	2022 年３月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下１階地上18階
	容積率	1,000.00％		用途	ホテル・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	13,531.41㎡
	敷地面積	1,255.39㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急リゾーツ＆ステイ株式会社	マスターリース会社		－
特記事項： ・隣地の所有者との間で、相互にその所有地を承役地とする地役権（通行、舗装及び門構え等の維持管理等を目的とするもの）を設定しています。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

<table>
<tr><td colspan="3">UR－19　ネストホテル那覇久茂地</td><td colspan="2">分類</td><td>都市型商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2026年５月29日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権及びホテルに付随する動産</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">沖縄都市モノレール　ゆいレール「美栄橋」駅徒歩４分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">沖縄県那覇市久茂地二丁目22番５</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>沖縄県那覇市久茂地二丁目22番１、22番15</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2021年１月</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>100.00％（注１）</td><td>構造／階数</td><td>（主たる建物）鉄筋コンクリート造/地上11階建
（附属建物）鉄骨造/平家建（注２）</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600.00％</td><td>用途</td><td>（主たる建物）ホテル
（附属建物）駐車場（注２）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>3,732.47㎡（注２）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>601.61㎡</td><td>駐車場台数</td><td>40台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社東急コミュニティー</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>株式会社東急コミュニティー</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：該当ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注２）「延床面積」は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。</td></tr>
</table>

T0－１　東急不動産恵比寿ビル			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「恵比寿」駅　徒歩４分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿一丁目18番18号			
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿一丁目65番５外	建物	竣工年月	1993年３月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上９階
	容積率	500.00％		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	10,297.73㎡
	敷地面積	1,785.15㎡（注２）		駐車場台数	55台
	所有形態	所有権一部借地権（注３）		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる敷地部分約78㎡（所有権部分につき約14㎡、借地権部分につき約64㎡）を含みます。 （注３）借地権部分の面積は731.45㎡（公簿）です。					

T0－２　A-PLACE恵比寿南			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番１号			
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番１	建物	竣工年月	1995年１月
	建蔽率	80.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上６階
	容積率	328.44％		用途	事務所・駐車場
	用途地域	第２種住居地域、第１種住居地域		延床面積	12,167.57㎡
	敷地面積	3,585.34㎡		駐車場台数	50台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： ・本物件の建物竣工後に用途地域が変更されたため、当該建物は3,000㎡を超える事務所が再築できない点において既存不適格となっています。					
（注）角地及び防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－３　A-PLACE代々木			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・中央・総武線、都営大江戸線「代々木」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目23番15号			
土地	地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目23番６外	建物	竣工年月	2007年２月
	建蔽率	95.91％（注１）		構造／階数	鉄骨造／地下１階地上10階
	容積率	572.76％		用途	事務所・車庫
	用途地域	商業地域、第２種住居地域		延床面積	4,201.59㎡
	敷地面積	723.17㎡（注２）		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる敷地部分約10㎡を含みます。					

TO－４　A-PLACE青山			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ銀座線「外苑前」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都港区北青山二丁目11番３号			
土地	地番	東京都港区北青山二丁目65番１外	建物（注３）	竣工年月	1966年９月
	建蔽率	70.00％（注１）		構造／階数	鉄筋コンクリート造／地下１階地上９階
	容積率	228.32％		用途	事務所
	用途地域	第１種住居地域		延床面積	9,958.33㎡
	敷地面積	3,630.51㎡（注２）		駐車場台数	24台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： ・建築確認申請後、基準容積率が規定され、当該建物は容積率の点で建築基準法の要件を満たさない、かつ、建物竣工後に用途地域が変更されたため、当該建物は3,000㎡を超える事務所が再築できない点において既存不適格となっています。					
（注１）角地のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第１項により道路とされる敷地部分約283㎡を含みます。 （注３）本物件の建物につき耐震補強工事が施工されており、施工後の当該建物につき建物診断を実施した結果、2008年９月において、株式会社日建設計一級建築士事務所より、建築物の耐震改修の促進に関する法律に定める耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずる旨の国土交通省告示に適合しているとの確認を得ています。					

T0－６　田町スクエア（底地）			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅　徒歩２分 JR山手線・京浜東北線「田町」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都港区芝五丁目26番24号			
土地	地番	東京都港区芝五丁目９番１	建物	竣工年月	－
	建蔽率	100.00％（注２）		構造／階数	－
	容積率	500.00％		用途	－
	用途地域	商業地域		延床面積	－
	敷地面積	1,287.96㎡		駐車場台数	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
PM会社		－	マスターリース会社		－
特記事項： ・建物の譲渡先である東急不動産株式会社が、建物を取り壊したうえで新建物を建設した場合、本投資法人は、譲渡先との間で、新建物の竣工日から１年の間、当該建物の取得についての優先交渉権を得ます。 ・本投資法人及び譲渡先は、上記優先交渉期間満了日の翌日から４年の間、本物件（底地）の売買についての優先交渉権を有します。					
（注１）「田町スクエア（底地）」は、2014年５月30日付で建物を信託財産とする信託受益権を東急不動産株式会社に譲渡しました。取得価格は、取得時（2012年６月13日）の土地取得価格を記載しています。 （注２）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

T0－７　A-PLACE池袋			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都豊島区南池袋一丁目16番22号			
土地	地番	東京都豊島区南池袋一丁目22番１外	建物	竣工年月	2011年10月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下１階地上７階
	容積率	595.42％		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	4,709.05㎡
	敷地面積	755.05㎡（注２）		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる敷地部分約８㎡を含みます。					

TO－８　A-PLACE新橋			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2013年４月19日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR東海道線・山手線・京浜東北線・横須賀線、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「新橋」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）		東京都港区新橋四丁目11番１号			
土地	地番	東京都港区新橋四丁目32番10外	建物	竣工年月	1999年３月（注１）
	建蔽率	100.00％（注２）		構造／階数	鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上９階
	容積率	700.00％		用途	店舗・事務所・共同住宅・駐車場・倉庫
	用途地域	商業地域		延床面積	7,143.97㎡
	敷地面積	1,035.45㎡		駐車場台数	24台
	所有形態	所有権一部借地権（注３）		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー（注４）
特記事項：該当ありません。					
（注１）検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。 （注２）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注３）借地権部分の面積は 66.84㎡（公簿）です。 （注４）９階貸室部分については、東急住宅リース株式会社がサブマスターリース会社（転借人）となっています。					

TO－９　A-PLACE五反田			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2014年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		都営地下鉄浅草線「五反田」駅　徒歩３分 JR山手線「五反田」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田二丁目27番３号			
土地	地番	東京都品川区西五反田二丁目27番10外	建物	竣工年月	2012年２月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上10階
	容積率	783.21％		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	5,782.65㎡
	敷地面積	694.01㎡		駐車場台数	19台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－10　A-PLACE品川			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2014年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・東海道新幹線・東海道線・京浜東北線・横須賀線、京急本線「品川」駅 徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都港区港南一丁目８番40号			
土地	地番	東京都港区港南一丁目６番12	建物	竣工年月	1991年９月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上８階
	容積率	600.00％		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	3,937.61㎡
	敷地面積	638.44㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－11　大崎ウィズタワー			分類		東京オフィス
特定資産の概要（注１）					
取得年月日		2014年６月24日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅 徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎二丁目11番１号			
土地	地番	東京都品川区大崎二丁目888番１	建物	竣工年月	2014年１月
	建蔽率	60.00％		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上25階（本施設全体）
	容積率	650.00％		用途	事務所、住居、店舗等（本施設全体）
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域		延床面積	54,363.84㎡（本施設全体）
	敷地面積	7,171.46㎡（本施設全体の敷地）		駐車場台数	156台（本施設全体）
	所有形態	敷地権（共有持分割合：31,246,760/100,000,000）		所有形態	区分所有権（専有部分４階から11階、合計7,122㎡）
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： ・区分所有者間の覚書及び規約において、各区分所有権の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。					
（注１）本投資法人による保有対象は、事務所、住宅、店舗等から構成される大型複合施設「大崎ウィズシティ」（本施設全体）のうち、事務所をメインに構成された「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスビルの４階から11階です。 （注２）本区分所有建物につき本投資法人の取得に係る区分所有部分を記載しています。					

TO－12　汐留ビルディング			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日（注１）		①2015年１月９日 ②2015年12月16日 ③2016年12月２日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅　徒歩３分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）		東京都港区海岸一丁目２番20号			
土地	地番	東京都港区海岸一丁目71番19外	建物	竣工年月	2007年12月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上24階
	容積率	900.00％		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	115,930.83㎡
	敷地面積	12,054.22㎡		駐車場台数	259台
	所有形態	所有権（準共有持分35％）		所有形態	所有権（準共有持分35％）
PM会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	マスターリース会社		－
特記事項： ・当該受益権は準共有されており、準共有者間の協定書において、当該受益者の準共有持分の譲渡に係る他の準共有者の優先交渉権に関する事項が定められています。 ・土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－13　A-PLACE恵比寿東			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2015年７月29日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区東三丁目13番11号			
土地	地番	東京都渋谷区東三丁目25番１外	建物	竣工年月	1992年１月
	建蔽率	95.39％（注１）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上10階
	容積率	469.31％		用途	事務所、駐車場
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積	5,321.23㎡
	敷地面積	1,273.97㎡（注２）		駐車場台数	15台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）本物件は２つの用途地域に立地しており、それぞれの立地面積において按分した数値を記載しています。また防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第１項及び第２項により道路とされる敷地部分約146㎡を含みます。					

TO－14　A-PLACE渋谷金王			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2015年10月１日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅　徒歩４分　他			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷三丁目３番１号			
土地	地番	東京都渋谷区渋谷三丁目３番８外	建物	竣工年月	1992年３月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造／地下１階地上８階
	容積率	500.00％		用途	事務所、駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	4,331.70㎡
	敷地面積	817.68㎡		駐車場台数	６台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－15　A-PLACE五反田駅前			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2016年７月１日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田一丁目５番１号			
土地	地番	東京都品川区西五反田一丁目５番11外	建物	竣工年月	1993年11月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上９階
	容積率	773.33％		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	5,961.02㎡
	敷地面積	752.59㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権一部借地権（注２）		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）借地権部分の面積は35.17㎡（公簿）です。					

TO－16　A-PLACE品川東			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2017年３月16日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・東海道新幹線・東海道線・京浜東北線・横須賀線、京急本線「品川」駅　徒歩７分			
所在地（住居表示）		東京都港区港南一丁目７番18号			
土地	地番	東京都港区港南一丁目６番16外	建物	竣工年月	1985年８月（本館）、1999年９月（別館）
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上８階
	容積率	600.00％		用途	事務所、店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	21,114.32㎡
	敷地面積	3,337.77㎡		駐車場台数	50台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

T0－18　恵比寿プライムスクエア			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2020年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		①東京都渋谷区広尾一丁目１番39号 ②東京都渋谷区広尾一丁目１番40号 ③東京都渋谷区広尾一丁目１番７号			
土地	地番	東京都渋谷区広尾一丁目48番２、５	建物	竣工年月	1997年１月
	建蔽率	70.00％（注１）		構造／階数	①鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下３階地上22階 ②鉄筋コンクリート造／地下２階地上２階 ③鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造／地下２階地上13階
	容積率	471.90％		用途	①事務所、店舗、駐車場 ②店舗、駐車場 ③共同住宅、スポーツクラブ、駐車場
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	67,581.00㎡（注２）
	敷地面積	12,179.49㎡		駐車場台数	211台
	所有形態	所有権（準共有持分51％）		所有形態	所有権（準共有持分51％）
PM会社		（事務所・店舗）株式会社東急コミュニティー （住宅）東急住宅リース株式会社	マスターリース会社		（事務所・店舗）株式会社東急コミュニティー （住宅）東急住宅リース株式会社

特記事項：

・各準共有者は、その保有する準共有持分の売却に際し、他の準共有者へ予め通知をし、購入希望があればその者と協議し、協議が整った場合にはその者に売却すること、また、協議が整わない場合にその後第三者への売却に合意し実行する際には、他の準共有者へ再度通知をし、同一の売却条件での購入を希望するかを問い、購入を希望する場合には当該準共有者へ売却する旨、準共有者間で合意がなされています。

（注１）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。

（注２）本物件は、３棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています

TO－19　A-PLACE田町イースト			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2021年10月29日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・京浜東北線「田町」駅　徒歩２分、都営浅草線・三田線「三田」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都港区芝浦三丁目２番16号			
土地	地番	東京都港区芝浦三丁目12番３、同12番６	建物	竣工年月	2003年４月
	建蔽率	88.42％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上10階
	容積率	573.30％（注２）		用途	事務所、共同住宅、車庫
	用途地域	商業地域、準工業地域		延床面積	6,065.08㎡
	敷地面積	970.13㎡		駐車場台数	17台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）総合設計制度の利用により、容積率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－20　目黒東急ビル			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2021年９月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線「目黒」駅　徒歩４分、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都品川区上大崎二丁目13番17号			
土地	地番	東京都品川区上大崎二丁目556番１外	建物	竣工年月	2002年12月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨造／地上７階
	容積率	500.00％		用途	事務所、店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	8,813.74㎡
	敷地面積	1,776.41㎡		駐車場台数	30台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）商業地域、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－21　キュープラザ新宿三丁目			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2021年９月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ丸ノ内線・副都心線、都営新宿線「新宿三丁目」駅　徒歩１分（直結）、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・中央線・総武線、京王線、小田急線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線・大江戸線「新宿」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿三丁目５番６号			
土地	地番	東京都新宿区新宿三丁目５番５、同５番６	建物	竣工年月	1992年９月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上８階
	容積率	800.00％		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	6,316.65㎡
	敷地面積	748.59㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－22　A-PLACE渋谷南平台			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2021年９月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線「渋谷」駅　徒歩７分、京王井の頭線「渋谷」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）		東京都渋谷区南平台町２番17号			
土地	地番	東京都渋谷区南平台町15番９、同15番10	建物	竣工年月	1989年７月（1992年２月増築）
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下１階地上８階
	容積率	666.87％		用途	事務所、銀行
	用途地域	商業地域		延床面積	6,133.08㎡
	敷地面積	901.79㎡		駐車場台数	25台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

TO－23　霞が関東急ビル			分類		東京オフィス
特定資産の概要					
取得年月日		2023年３月28日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩４分 東京メトロ丸ノ内線・千代田線「国会議事堂前」駅徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都千代田区霞が関三丁目７番１号			
土地	地番	東京都千代田区霞が関三丁目53番２他	建物	竣工年月	2010年10月20日
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上17階
	容積率	905.06％（注２）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	18,749.04㎡
	敷地面積	1,896.02㎡		駐車場台数	52台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）総合設計制度の利用により、容積率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

AA－１　あまがさきキューズモール（底地）			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR東海道本線・福知山線・東西線「尼崎」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		（本館）兵庫県尼崎市潮江一丁目３番１号 （フィットネス館）兵庫県尼崎市潮江一丁目２番３号			
土地	地番	兵庫県尼崎市潮江一丁目808番外	建物	竣工年月	－
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	－
	容積率	500.00％		用途	－
	用途地域	商業地域		延床面積	－
	敷地面積	27,465.44㎡		駐車場台数	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
PM会社		－	マスターリース会社		－
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

AA－２　icotなかもず			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		Osaka Metro御堂筋線「なかもず」駅　徒歩６分 南海高野線「白鷺」駅　徒歩６分 南海高野線「中百舌鳥」駅　徒歩８分			
所在地（住居表示）		大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁428番２号			
土地	地番	大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁425番２外	建物	竣工年月	2007年６月（コーナン棟） 2008年２月（銀行棟）
	建蔽率	60.00％（注１）		構造／階数	鉄骨造／地上３階
	容積率	200.00％		用途	店舗・駐車場・銀行
	用途地域	第２種住居地域		延床面積	27,408.34㎡（注３）
	敷地面積	30,857.61㎡（注２）		駐車場台数	677台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項： ・本物件のうち、コーナン棟については、建物竣工後に都市計画法が改正され、当該建物の所在する第２種住居地域においては、延床面積10,000㎡を超える大規模集客施設は建築できないこととされたため、当該建物は既存不適格となっています。					
（注１）角地のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる敷地部分約561㎡を含みます。 （注３）本物件は、２棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。					

AA－４　icot溝の口			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		東急田園都市線・大井町線「高津」駅　徒歩13分			
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市高津区溝口六丁目11番１号			
土地	地番	神奈川県川崎市高津区溝口六丁目837番１外	建物	竣工年月	1998年７月
	建蔽率	70.00％（注１）		構造／階数	鉄骨造／地下１階地上４階
	容積率	200.00％		用途	店舗・駐車場
	用途地域	準工業地域		延床面積	14,032.05㎡
	敷地面積	6,128.52㎡（注２）		駐車場台数	310台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）角地のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第１項により道路とされる敷地部分約158㎡を含みます。					

AA－５　icot多摩センター			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		京王相模原線「京王多摩センター」駅、小田急多摩線「小田急多摩センター」駅、多摩都市モノレール線「多摩センター」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		東京都多摩市落合一丁目35番			
土地	地番	東京都多摩市落合一丁目35番	建物	竣工年月	2006年３月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄筋コンクリート造／地下１階地上15階
	容積率	400.00％		用途	店舗・駐車場・住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	31,553.75㎡
	敷地面積	6,110.36㎡		駐車場台数	234台 （区分所有部分103台 （注２））
	所有形態	敷地権 （721,547/2,181,277 （注２））		所有形態	区分所有権 （専有部分11,255.63㎡ （注２））
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）本区分所有建物につき本投資法人の取得に係る区分所有部分を記載しています。					

AA－６　A-PLACE金山			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2012年６月13日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅　徒歩１分 JR中央本線・東海道本線、名鉄名古屋本線「金山」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区金山一丁目14番18号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区金山一丁目1401番外	建物	竣工年月	2009年２月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上９階
	容積率	800.00％		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	12,783.13㎡
	敷地面積	1,508.90㎡		駐車場台数	68台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

AA－７　大阪中之島ビル			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日（注１）		①2013年１月25日 ②2014年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		京阪中之島線「大江橋」駅　徒歩１分 Osaka Metro御堂筋線「淀屋橋」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区中之島二丁目２番２号			
土地	地番	大阪府大阪市北区中之島二丁目13番乙外	建物	竣工年月	1984年３月
	建蔽率	100.00％（注２）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下３階地上15階（注３）
	容積率	1,068.78％		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	34,248.71㎡
	敷地面積	3,038.20㎡		駐車場台数	100台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項：該当ありません。					

（注１）2013年１月25日付で準共有持分（50％）を取得し（取得価格：5,250百万円）、2014年12月19日付で残る準共有持分（50％）を追加取得しています（取得価格：5,850百万円）。
なお、取得価格は当初取得価格と追加取得価格の合計を、鑑定評価額、総賃貸可能面積、総賃料収入（年間）及び敷金・保証金は準共有持分割合100％に相当する数値を記載しています。
（注２）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。
（注３）登記簿上「鉄骨鉄筋コンクリート造」となっていますが、実際は、地上部分が鉄骨造で地下部分は鉄骨鉄筋コンクリート造となっています。

AA－８　icot大森			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2013年12月19日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR京浜東北線「大森」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）		東京都大田区大森北一丁目８番２号			
土地	地番	東京都大田区大森北一丁目８番３外	建物	竣工年月	2007年３月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造／地下１階地上７階
	容積率	567.45％		用途	スポーツセンター・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	7,040.95㎡
	敷地面積	1,242.74㎡		駐車場台数	34台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

AA－９　マーケットスクエア相模原			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2015年１月９日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		JR相模線「南橋本」駅 徒歩15分			
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市中央区下九沢777番地２			
土地	地番	神奈川県相模原市中央区下九沢字山崎782番１外	建物	竣工年月	2014年６月
	建蔽率	70.00％（注１）		構造／階数	鉄骨造／地上２階
	容積率	200.00％		用途	店舗
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域		延床面積	9,719.38㎡（注２）
	敷地面積	17,327.30㎡		駐車場台数	408台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	マスターリース会社		東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注１）角地のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）本物件の建物は、３棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。					

AA－10　梅田ゲートタワー			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要（注１）					
取得年月日		2016年９月21日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		阪急京都線他「大阪梅田」駅　徒歩３分 Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅　徒歩６分 JR東海道本線他「大阪」駅　徒歩７分			
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区鶴野町１番９号			
土地	地番	大阪府大阪市北区鶴野町33番外	建物	竣工年月	2010年１月
	建蔽率	100.00％（注２）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下１階地上21階（本物件全体）
	容積率	800.00％		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	22,003.14㎡（本物件全体）
	敷地面積	2,671.76㎡（本物件全体の敷地）		駐車場台数	61台（本物件全体）
	所有形態	敷地権（共有持分割合：884/1,000）		所有形態	区分所有権（専有持分５階から20階、合計14,616.58㎡）
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： ・管理規約において、各区分所有権の譲渡に係る他の区分所有者の優先交渉権に関する事項が定められています。					
（注１）本投資法人による保有対象は、５階から20階です。 （注２）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

AA－11　A-PLACE馬車道			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2016年10月６日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		みなとみらい線「馬車道」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市中区本町四丁目43番			
土地	地番	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番外	建物	竣工年月	1975年５月
	建蔽率	100.00％（注１）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上12階
	容積率	800.00％		用途	事務所・スポーツクラブ（注２）
	用途地域	商業地域		延床面積	14,009.06㎡
	敷地面積	1,579.85㎡		駐車場台数	70台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： ・本物件の建物は、建物竣工後に定められた基準容積率を超過しています。また、本物件の建物は、建物竣工後に施行された景観計画（関内地区馬車道周辺特定地区）により、道路境界線から1.2m以上の壁面後退が必要とされました。これらの点で、本物件の建物は既存不適格となっています。					
（注１）本物件は、防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。 （注２）建物の用途は、登記簿上の建物種類によらず、実際の用途である事務所（地上１階から12階まで）及びスポーツクラブ（地下１階及び地下２階）に則して記載しています。 （注３）本物件の建物は新耐震基準適用以前に設計された建築物ですが、株式会社竹中工務店による2016年６月付耐震診断報告書における構造耐震指標等の検証（第２次診断法）の結果より、所要の耐震性能を有していることが確認されています。					

AA－12　コマーシャルモール博多			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2018年１月５日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		ＪＲ鹿児島本線「竹下」駅　徒歩16分			
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目６番40号			
土地	地番	福岡県福岡市博多区東光寺町二丁目23番外	建物	竣工年月	2005年11月
	建蔽率	70.00％（注）		構造／階数	鉄骨造／地上３階
	容積率	200.00％		用途	百貨店・駐車場
	用途地域	準工業地域		延床面積	13,848.76㎡
	敷地面積	10,686.42㎡		駐車場台数	325台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	マスターリース会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
特記事項：該当ありません。					
（注）角地のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

AA－13　A-PLACE心斎橋			分類		アクティビア・アカウント
特定資産の概要					
取得年月日		2019年１月10日	特定資産の種類		信託受益権
最寄駅		Osaka Metro御堂筋線他「心斎橋」駅　徒歩４分、「なんば」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		大阪市中央区西心斎橋二丁目２番３号			
土地	地番	大阪市中央区西心斎橋二丁目28番６外	建物	竣工年月	1986年４月
	建蔽率	100.00％（注）		構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造／地下２階地上14階
	容積率	1,000.00％		用途	事務所、店舗、車庫
	用途地域	商業地域		延床面積	23,483.28㎡
	敷地面積	2,217.78㎡		駐車場台数	78台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー
特記事項： ・隣地の所有者との間で、相互にその所有地を承役地とする地役権（通行、舗装及び門構え等の維持管理等を目的とするもの）を設定しており、本物件の土地の一部が当該地役権の対象となっています。					
（注）防火地域における耐火建築物のため、建蔽率につき割増しを受けており、割増後の数値を記載しています。					

（ウ）運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人がその当期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
汐留ビルディング（東京都港区）	空調機更新工事（Ⅰ期～Ⅹ期）	自 2027年 12月 至 2032年 11月	2,800（注）	－	－
霞が関東急ビル（東京都千代田区）	空調更新工事（Ⅰ期～Ⅲ期）	自 2027年 6月 至 2028年 11月	999	－	－
A-PLACE品川東（東京都港区）	空調設備更新（Ⅰ期・Ⅱ期・電気室）	自 2027年 6月 至 2029年 5月	804	－	－
A-PLACE恵比寿南（東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅰ期～Ⅲ期）	自 2027年 6月 至 2028年 11月	736	－	－
A-PLACE金山（愛知県名古屋市）	空調設備更新（Ⅰ～Ⅳ期）	自 2027年 6月 至 2029年 5月	730	－	－
A-PLACE五反田駅前（東京都品川区）	空調設備更新（Ⅰ～Ⅳ期）	自 2029年 6月 至 2031年 5月	636	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	エレベーター更新（タワー棟）	自 2029年 6月 至 2030年 11月	596（注）	－	－
キュープラザ恵比寿（東京都渋谷区）	設備改修工事・大規模修繕工事	自 2026年 10月 至 2027年 3月	533	－	－
梅田ゲートタワー（大阪府大阪市）	空調更新工事（５～20階・共用部）	自 2027年 12月 至 2029年 5月	520	－	－
大阪中之島ビル（大阪府大阪市）	特高受変電設備更新工事（Ⅰ期・Ⅱ期）	自 2029年 6月 至 2030年 5月	519	－	－
A-PLACE青山（東京都港区）	空調設備更新（Ⅰ期～Ⅲ期）	自 2027年 6月 至 2028年 11月	446	－	－
A-FLAG札幌（北海道札幌市）	本館・新館蒸気管更新工事（１期～３期）	自 2027年 6月 至 2032年 11月	410	－	－
A-PLACE五反田（東京都品川区）	空調設備更新（Ⅰ期・Ⅱ期）	自 2028年 6月 至 2029年 5月	386	－	－
霞が関東急ビル（東京都千代田区）	外壁補修工事	自 2028年 6月 至 2028年 11月	363	－	－
A-PLACE渋谷金王（東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅰ期・Ⅱ期）	自 2030年 6月 至 2031年 5月	315	－	－
恵比寿プライムスクエア（東京都渋谷区）	シティ棟外壁大規模改修工事（Ⅰ期・Ⅱ期）	自 2026年 12月 至 2027年 11月	297（注）	－	－
A-FLAG札幌（北海道札幌市）	雨水管・給水管更新	自 2030年 6月 至 2032年 5月	253	－	－
A-PLACE恵比寿東（東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅰ期・Ⅱ期）	自 2027年 12月 至 2028年 11月	240	－	－
A-PLACE池袋（東京都豊島区）	空調設備更新	自 2028年 12月 至 2029年 5月	220	－	－
A-PLACE品川（東京都港区）	空調設備更新	自 2030年 12月 至 2031年 5月	200	－	－
デックス東京ビーチ（東京都港区）	ファンコイルユニット更新（Ⅳ期～Ⅷ期）	自 2026年 8月 至 2031年 5月	187（注）	－	－
京都烏丸パーキングビル（京都府京都市）	外壁改修及び鉄部塗装工事	自 2027年 12月 至 2028年 5月	165	－	－
大阪中之島ビル（大阪府大阪市）	外壁大規模改修工事	自 2027年 12月 至 2028年 5月	146	－	－
汐留ビルディング（東京都港区）	中央監視装置更新工事（３／７期・４／７期）	自 2026年 12月 至 2028年 5月	145（注）	－	－
目黒東急ビル（東京都品川区）	エレベーター制御リニューアル	自 2028年 6月 至 2028年 11月	136	－	－
A-PLACE田町イースト（東京都港区）	大規模修繕	自 2026年 12月 至 2027年 5月	127	－	－

不動産等の名称 （所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE代々木 （東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅱ期・Ⅲ期）	自 2025年 12月 至 2027年 5月	126	－	－
A-PLACE心斎橋 （大阪府大阪市）	照明LED化工事	自 2026年 8月 至 2028年 5月	125	－	－
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	空気調和機更新（第32期・３フロア）	自 2027年 6月 至 2027年 11月	122 （注）	－	－
東急プラザ表参道「オモカド」 （東京都渋谷区）	路面区画分割工事	自 2026年 12月 至 2027年 5月	118 （注）	－	－
京都烏丸パーキングビル （京都府京都市）	泡消火設備一斉開放弁・薬剤更新	自 2026年 12月 至 2027年 3月	114	－	－
A-FLAG札幌 （北海道札幌市）	照明・防災照明LED化工事	自 2027年 6月 至 2028年 5月	101	－	－
東急プラザ表参道「オモカド」 （東京都渋谷区）	外壁改修・防水更新工事	自 2027年 12月 至 2028年 5月	99 （注）	－	－
梅田ゲートタワー （大阪府大阪市）	外壁改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 11月	99	－	－
コマーシャルモール博多 （福岡県福岡市）	外壁大規模改修工事	自 2027年 12月 至 2028年 5月	94	－	－
デックス東京ビーチ （東京都港区）	ウッドデッキ床更新（２期）	自 2027年 12月 至 2028年 5月	84 （注）	－	－
神戸旧居留地25番館 （兵庫県神戸市）	EHP・給排気ファン更新（14～16F）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	82 （注）	－	－
A-PLACE心斎橋 （大阪府大阪市）	防災監視盤更新工事（自火報関連）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	82	－	－
A-PLACE恵比寿南 （東京都渋谷区）	エレベーター制御リニューアル	自 2026年 6月 至 2026年 8月	77	－	－
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	空気調和機更新（前倒し工事・２フロア）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	77 （注）	－	－
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	空気調和機更新（第30期・２フロア）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	77 （注）	－	－
デックス東京ビーチ （東京都港区）	温水高温対応工事	自 2026年 12月 至 2027年 5月	72 （注）	－	－
A-PLACE代々木 （東京都渋谷区）	大規模修繕	自 2027年 6月 至 2027年 11月	71	－	－
東急不動産恵比寿ビル （東京都渋谷区）	エレベーター制御リニューアル	自 2026年 12月 至 2027年 3月	67	－	－
A-PLACE馬車道 （神奈川県横浜市）	空調設備更新（Ⅲ期）	自 2026年 8月 至 2026年 11月	67	－	－
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	プラザ棟外壁大規模改修	自 2027年 12月 至 2028年 5月	65 （注）	－	－
A-PLACE心斎橋 （大阪府大阪市）	空調設備更新工事（31期）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	64	－	－
A-PLACE渋谷金王 （東京都渋谷区）	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年 10月	61	－	－
キュープラザ心斎橋 （大阪府大阪市）	原状回復工事	自 2027年 6月 至 2027年 11月	57	－	－
A-PLACE品川 （東京都港区）	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年 10月	55	－	－
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	エレベーター更新（住宅棟）	自 2031年 12月 至 2032年 5月	55 （注）	－	－
A-PLACE恵比寿南 （東京都渋谷区）	変圧器更新（Ⅰ期）	自 2027年 12月 至 2028年 5月	52	－	－
東急不動産恵比寿ビル （東京都渋谷区）	トイレリニューアル（Ⅲ期）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	49	－	－
icot多摩センター （東京都多摩市）	１階駐車場一斉開放弁交換及び薬剤交換	自 2026年 12月 至 2027年 5月	48	－	－
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	エレベーター更新（商業棟他）（Ⅱ期）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	43 （注）	－	－

不動産等の名称 （所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE渋谷南平台 （東京都渋谷区）	増圧ポンプ新設・高架水槽更新	自 2026年 5月 至 2026年 7月	36	－	－
汐留ビルディング （東京都港区）	自火報設備更新（センター機器更新）	自 2026年 6月 至 2026年 8月	35 （注）	－	－
汐留ビルディング （東京都港区）	非常用発電設備（１・２号機）点検整備・劣化部品交換	自 2026年 8月 至 2026年 9月	31 （注）	－	－
A-PLACE渋谷南平台 （東京都渋谷区）	機械駐車設備修繕（Ⅱ期）	自 2026年 10月 至 2026年 11月	31	－	－

（注）「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（75%、76%、49%、51%及び35%）に相当する数値を記載しています。

b．期中の資本的支出

本投資法人の当期末保有資産において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,393百万円であり、当期に費用処理された修繕費428百万円と合わせ1,821百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目　的	工事期間	工事金額 （百万円）
神戸旧居留地25番館 （兵庫県神戸市）	EHP・給排気ファン更新(B2、B1、３F、17FゾーンD)	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	110
A-PLACE心斎橋 （大阪府大阪市）	１～５号機エレベーター制御リニューアル工事（１・２号機）	自 2025年 12月 至 2026年 ３月	92
A-PLACE馬車道 （神奈川県横浜市）	空調設備更新（Ⅱ期）	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	87
目黒東急ビル （東京都品川区）	大規模修繕	自 2025年 11月 至 2026年 ４月	76
恵比寿プライムスクエア （東京都渋谷区）	空気調和機更新（第29期・２フロア）	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	70 （注）
汐留ビルディング （東京都港区）	中央監視装置更新工事（２／７期）	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	59 （注）
A-PLACE代々木 （東京都渋谷区）	空調設備更新（Ⅰ期）	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	58
デックス東京ビーチ （東京都港区）	30周年リニューアル工事	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	48 （注）
梅田ゲートタワー （大阪府大阪市）	防災監視盤更新工事	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	47
東急不動産恵比寿ビル （東京都渋谷区）	トイレリニューアル（Ⅲ期）	自 2026年 １月 至 2026年 ５月	44
コマーシャルモール博多 （福岡県福岡市）	変圧器更新工事	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	38
A-FLAG渋谷 （東京都渋谷区）	空調機更新工事（２階、３階）	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	34
大阪中之島ビル （大阪府大阪市）	２階～３階トイレリニューアル工事	自 2025年 12月 至 2026年 ５月	33
その他			589
合計			1,393

（注）　「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（49%、51%及び35%）に相当する数値を記載しています。

c．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

（エ）建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を調査業者より取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、調査業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

ａ．建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注１）（注２）	長期修繕費（千円）（注１）（注３）
UR-１	東急プラザ表参道「オモカド」	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2025年７月15日	－	249,622（注４）
UR-３	キューブプラザ恵比寿	東京海上ディーアール株式会社	2025年２月14日	－	79,648
UR-５	京都烏丸パーキングビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2020年１月29日	65,190	376,730
UR-７	神戸旧居留地25番館	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年６月29日	1,482（注４）	694,062（注４）
UR-８	A-FLAG札幌	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年12月21日	49,266	380,204
UR-９	A-FLAG渋谷	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年11月７日	－	270,260
UR-10	キューブプラザ心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2021年２月19日	3,290	95,130
UR-12	A-FLAG美術館通り	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2025年11月28日	1,410	123,040
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年４月４日	107,520	158,350
UR-15	デックス東京ビーチ	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年９月８日	11,172（注４）	1,332,922（注４）
UR-17	キューブプラザ原宿	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年６月20日	966（注４）	147,438（注４）
UR-18	A-FLAG西心斎橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年６月22日	－	108,548
UR-19	ネストホテル那覇久茂地	東京海上ディーアール株式会社	2026年４月２日	97	46,797
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2025年７月14日	102,290	481,100
TO-２	A-PLACE恵比寿南	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月13日	－	511,784
TO-３	A-PLACE代々木	東京海上ディーアール株式会社	2025年２月７日	－	132,554
TO-４	A-PLACE青山	株式会社JCIAインサイト	2025年12月３日	－	136,356
TO-６	田町スクエア（底地）	清水建設株式会社	2012年３月６日	（注５）	（注５）
TO-７	A-PLACE池袋	株式会社竹中工務店	2025年７月３日	－	198,540
TO-８	A-PLACE新橋	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2023年３月１日	35,970	436,320
TO-９	A-PLACE五反田	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年６月23日	2,030	389,500
TO-10	A-PLACE品川	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年６月13日	21,580	351,140
TO-11	大崎ウィズタワー	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月20日	－	1,432,989（注６）
TO-12	汐留ビルディング	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年11月９日	－	2,112,015（注４）
TO-13	A-PLACE恵比寿東	東京海上ディーアール株式会社	2025年６月12日	－	130,572

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費（千円）（注１）（注２）	長期修繕費（千円）（注１）（注３）
T0-14	A-PLACE渋谷金王	株式会社ハイ国際コンサルタント	2025年6月16日	580	223,830
T0-15	A-PLACE五反田駅前	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2021年８月26日	－	248,194
T0-16	A-PLACE品川東	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年３月31日	9,700	1,143,230
T0-18	恵比寿プライムスクエア	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年９月６日	－	1,430,448（注4）
T0-19	A-PLACE田町イースト	東京海上ディーアール株式会社	2021年１月13日	－	286,840
T0-20	目黒東急ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年６月１日	－	353,948
T0-21	キューブプラザ新宿三丁目	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2021年５月28日	－	98,590
T0-22	A-PLACE渋谷南平台	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2021年５月27日	－	224,950
T0-23	霞が関東急ビル	株式会社JCIAインサイト	2022年11月30日	－	424,178
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）	株式会社竹中工務店 株式会社ハイ国際コンサルタント	2012年３月６日 2012年３月６日	（注５）	（注５）
AA-２	icotなかもず	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月16日	－	90,566
AA-４	icot溝の口	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2025年７月18日	－	58,060
AA-５	icot多摩センター	株式会社JCIAインサイト	2025年12月16日	－	190,740
AA-６	A-PLACE金山	株式会社JCIAインサイト	2025年12月８日	－	220,036
AA-７	大阪中之島ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年８月29日	－	1,067,760
AA-８	icot大森	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年12月26日	－	170,797
AA-９	マーケットスクエア相模原	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月17日	－	30,014
AA-10	梅田ゲートタワー	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2025年12月１日	－	500,966（注７）
AA-11	A-PLACE馬車道	東京海上ディーアール株式会社	2025年11月28日	－	356,378
AA-12	コマーシャルモール博多	株式会社ハイ国際コンサルタント	2022年７月13日	6,440	193,890
AA-13	A-PLACE心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	2023年６月30日	3,180	1,115,290
合計	－	－	－	422,163	18,804,326

（注１）　短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況調査報告書の記載に基づき記載しています。

（注２）　短期修繕費には、調査書日付から起算して１年以内に必要とされる修繕更新費用の合計額を記載しています。

（注３）　長期修繕費には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用の合計額を記載しています。

（注４）　「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「デックス東京ビーチ」、「キューブプラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」の短期修繕費及び長期修繕費は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、76%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。

（注５）　「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

（注６）　「大崎ウィズタワー」の長期修繕費は、「大崎ウィズタワー」と呼ばれるオフィスビル全体の修繕費です。本投資法人は、同物件の４階から11階部分の区分所有権を保有しています。

（注７）　「梅田ゲートタワー」の短期修繕費及び長期修繕費は、本投資法人が区分所有権を有する同物件の５階から20階部分に係る区分所有割合（88.4%）に応じた数値を記載しています。

（注８）　上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合には、本書の日付現在の社名で記載しています。

b．保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関（注1）は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関であるＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社等に、構造計算書及び構造図の確認業務（以下「構造計算書等確認業務」といいます。）を委託し、いずれの物件の構造計算書及び構造図にも、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項が見受けられなかった旨の総合所見を取得しています。但し、一部の資産（注2）においては、構造計算適合性判定（注3）を受けているため、かかる構造計算書等確認業務は行っていません。

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
UR-１	東急プラザ表参道「オモカド」	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価センター	－（注２）
UR-３	キュープラザ恵比寿	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	株式会社淺沼組	一般財団法人日本建築センター	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-５	京都烏丸パーキングビル	株式会社京阪都市設計	株式会社京阪都市設計	鹿島建設株式会社	株式会社I-PEC	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-７	神戸旧居留地25番館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築総合試験所	－（注２）
UR-８	A-FLAG札幌	新築時：株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時：清水建設株式会社	新築時：株式会社東急設計コンサルタント 耐震補強工事時：清水建設株式会社	新築時：東急建設株式会社 耐震補強工事時：清水建設株式会社	北海道札幌市	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-９	A-FLAG渋谷	西松建設株式会社	西松建設株式会社	西松建設株式会社	東京都渋谷区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
UR-10	キュープラザ心斎橋	株式会社プランテック	株式会社アルファ構造デザイン事務所	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	一般財団法人日本建築総合試験所
UR-12	A-FLAG美術館通り	新築時：株式会社ｃｄｉ 増築時：浅井謙建築研究所株式会社	株式会社ｃｄｉ	株式会社大林組	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	株式会社青島設計	株式会社青島設計	株式会社鴻池組	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-15	デックス東京ビーチ	株式会社日建設計・大成建設株式会社	株式会社日建設計・大成建設株式会社	大成・住友建設共同企業体	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
UR-17	キュープラザ原宿	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センター	－（注２）
UR-18	A-FLAG西心斎橋	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築総合試験所	－（注２）
UR-19	ネストホテル那覇久茂地	新生設計株式会社	ASUNO設計株式会社・新明和工業株式会社	株式会社大興建設	日本ＥＲＩ株式会社	－（注２）

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
T0-１	東急不動産恵比寿ビル	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・株式会社新井組共同企業体	東京都渋谷区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-２	A-PLACE恵比寿南	ジェイティ不動産株式会社	ジェイティ不動産株式会社	ジェイティ不動産株式会社	東京都渋谷区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-３	A-PLACE代々木	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	株式会社都市居住評価センター	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-４	A-PLACE青山	新築時：株式会社日建設計 耐震補強工事時：株式会社日建設計	新築時：株式会社日建設計 耐震補強工事時：株式会社日建設計	新築時：株式会社竹中工務店 耐震補強工事時：清水建設株式会社	東京都港区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-６	田町スクエア（底地）（注４）	－	－	－	－	－
T0-７	A-PLACE池袋	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社都市居住評価センター	－ （注２）
T0-８	A-PLACE新橋	株式会社園田設計、株式会社日建設計、株式会社日建ハウジングシステム	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社熊谷組・浅川建設共同企業体	東京都	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-９	A-PLACE五反田	株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-10	A-PLACE品川	株式会社プランテック	株式会社プランテック	飛島建設株式会社	東京都港区	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
T0-11	大崎ウィズタワー	協立建築設計事務所・清水建設設計共同企業体	協立建築設計事務所・清水建設設計共同企業体	清水・ＮＩＰＰＯ建設共同企業体	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-12	汐留ビルディング	株式会社三菱地所設計・株式会社日建設計	株式会社三菱地所設計	大成建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－ （注２）
T0-13	A-PLACE恵比寿東	新築時：株式会社オーエーシー設計 増築時：株式会社久米デザインサポート	株式会社オーエーシー設計	新築時：東急・鉄建・奥村共同事業体 増築時：戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-14	A-PLACE渋谷金王	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-15	A-PLACE五反田駅前	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	株式会社大林組、野村建設工業株式会社	東京都品川区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-16	A-PLACE品川東	株式会社松田平田設計	株式会社松田平田設計	株式会社熊谷組	東京都港区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-18	恵比寿プライムスクエア	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社 大成・フジタ・共同企業体	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-19	A-PLACE田町イースト	株式会社三菱地所設計	株式会社三菱地所設計	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-20	目黒東急ビル	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	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-21	キュープラザ新宿三丁目	株式会社堀池秀人都市・建築研究所	株式会社堀池秀人都市・建築研究所	株式会社安藤・間	東京都新宿区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-22	A-PLACE渋谷南平台	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	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T0-23	霞が関東急ビル	株式会社日建設計	株式会社日建設計	清水建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	－ （注２）

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
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）（注４）	－	－	－	－	－
AA-２	icotなかもず	有限会社南海総合設計（SC棟）、株式会社東急設計コンサルタント（銀行棟）	有限会社南海総合設計（SC棟）、株式会社能勢建築構造研究所（銀行棟）	株式会社大林組（SC棟）、株木建設株式会社（銀行棟）	一般財団法人大阪建築防災センター（SC棟）、大阪府堺市（銀行棟）	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社（SC棟）、－（銀行棟）（注２）
AA-４	icot溝の口	計画設計・ノガミ	計画設計・ノガミ	大成建設株式会社	神奈川県川崎市	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-５	icot多摩センター	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	西松建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-６	A-PLACE金山	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社安藤・間	ビューローベリタスジャパン株式会社	－（注２）
AA-７	大阪中之島ビル	株式会社大建設計	株式会社大建設計	鹿島建設・大林組共同企業体	大阪府大阪市	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-８	icot大森	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	一般財団法人日本建築センター	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
AA-９	マーケットスクエア相模原	株式会社奥村組	株式会社奥村組・株式会社親交設計	株式会社奥村組	一般財団法人日本建築センター	－（注２）
AA-10	梅田ゲートタワー	株式会社昭和設計	株式会社昭和設計	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築総合試験所	－（注２）
AA-11	A-PLACE馬車道	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	神奈川県横浜市	東京海上ディーアール株式会社
AA-12	コマーシャルモール博多	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
AA-13	A-PLACE心斎橋	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	大阪府大阪市	株式会社ハイ国際コンサルタント

（注１）　上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合には、本書の日付現在の社名で記載しています。

（注２）　「東急プラザ表参道「オモカド」」、「神戸旧居留地25番館」、「キュープラザ原宿」、「A-FLAG西心斎橋」、「ネストホテル那覇久茂地」、「A-PLACE池袋」、「A-PLACE五反田」、「大崎ウィズタワー」、「汐留ビルディング」、「霞が関東急ビル」、「icotなかもず（銀行棟）」、「A-PLACE金山」、「マーケットスクエア相模原」及び「梅田ゲートタワー」は、構造計算適合性判定（注３）を受けているため記載していません。

（注３）　2007年６月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものかどうかを判定することとなっています。

（注４）　「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

ｃ．地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注１）を算定しています。保有資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
UR-１	東急プラザ表参道「オモカド」	5.3
UR-３	キュープラザ恵比寿	5.9
UR-５	京都烏丸パーキングビル	0.1未満
UR-７	神戸旧居留地25番館	1.5
UR-８	A-FLAG札幌（注３）	1.1
UR-９	A-FLAG渋谷	8.5
UR-10	キュープラザ心斎橋	2.6
UR-12	A-FLAG美術館通り	5.6
UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	5.1
UR-15	デックス東京ビーチ	6.7
UR-17	キュープラザ原宿	5.6
UR-18	A-FLAG西心斎橋	2.9
UR-19	ネストホテル那覇久茂地	5.4
TO-１	東急不動産恵比寿ビル	6.1
TO-２	A-PLACE恵比寿南	8.2
TO-３	A-PLACE代々木	4.8
TO-４	A-PLACE青山（注３）	8.6
TO-６	田町スクエア（底地）（注４）	－
TO-７	A-PLACE池袋	5.0
TO-８	A-PLACE新橋	6.5
TO-９	A-PLACE五反田	7.4
TO-10	A-PLACE品川	7.8
TO-11	大崎ウィズタワー	1.3
TO-12	汐留ビルディング	1.4
TO-13	A-PLACE恵比寿東	6.0
TO-14	A-PLACE渋谷金王	5.7
TO-15	A-PLACE五反田駅前	7.1
TO-16	A-PLAC品川東	6.1
TO-18	恵比寿プライムスクエア	2.9
TO-19	A-PLACE田町イースト	5.9
TO-20	目黒東急ビル	5.9
TO-21	キュープラザ新宿三丁目	5.0
TO-22	A-PLACE渋谷南平台	6.4
TO-23	霞が関東急ビル	1.7

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
AA-１	あまがさきキューズモール（底地）（注４）	－
AA-２	icotなかもず	3.2
AA-４	icot溝の口	7.9
AA-５	icot多摩センター	2.4
AA-６	A-PLACE金山	3.7
AA-７	大阪中之島ビル	3.0
AA-８	icot大森	5.8
AA-９	マーケットスクエア相模原	6.6
AA-10	梅田ゲートタワー	1.1
AA-11	A-PLACE馬車道	6.4
AA-12	コマーシャルモール博多	0.7
AA-13	A-PLACE心斎橋	2.6
ポートフォリオ全体（注５）		2.5

（注１） 「ＰＭＬ値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。上記数値は、日本建築学会における地震リスク評価の指標、ＰＭＬの定義であるＰＭＬ３に基づき算出され、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。

（注２） 小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注３） 「A-FLAG札幌」及び「A-PLACE青山」は、それぞれ2007年６月及び2008年７月に、耐震補強工事を実施しています。

（注４） 「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は、底地物件であるため、記載していません。

（注５） ポートフォリオ全体のPML値は、2026年５月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

（オ）主要な不動産に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、当期末現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産はありません。

（カ）主要なテナントに関する情報

ａ．主要なテナントの概要

下表は、当期末保有資産につき、当期末現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産ＳＣマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、当期末現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっており（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注１）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注２）	敷金・保証金 （百万円） （注３）	契約満了日 （注４）
株式会社東急コミュニティー	不動産管理業	東急不動産恵比寿ビル	6,726.11	646	506	2027年５月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	882	842	2027年５月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	271	254	2027年５月31日
		A-PLACE青山	7,303.69	612	603	2027年５月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	（注５）	（注５）	2027年５月31日
		A-PLACE新橋	5,054.18	388	308	2027年５月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	381	363	2027年５月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	275	264	2027年５月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	714	714	2027年５月31日
		A-PLACE恵比寿東	3,707.69	341	273	2027年５月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	283	217	2027年９月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	397	356	2026年６月30日
		A-PLACE品川東	14,212.47	910	878	2027年３月31日
		恵比寿プライムスクエア（注７）	12,355.28	1,295	1,154	2030年１月31日
		A-PLACE田町イースト	4,235.81	331	315	2031年10月31日
		目黒東急ビル	5,856.74	540	523	2035年５月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,376.41	397	356	2031年９月30日
		霞が関東急ビル	12,023.76	1,237	728	2035年５月31日
		A-PLACE金山	9,314.90	559	471	2027年５月31日
		大阪中之島ビル	20,088.70	1,069	887	2026年11月30日
		梅田ゲートタワー	12,639.19	959	762	2028年４月30日
		A-PLACE馬車道	9,703.12	345	277	2026年10月31日
		A-PLACE心斎橋	15,892.27	1,211	932	2031年12月31日
		ネストホテル那覇久茂地	4,441.87	（注６）	26	2041年３月31日
		合計	183,951.08	－	－	－

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注１)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注２)	敷金・保証金 (百万円) (注３)	契約満了日 (注４)
東急不動産ＳＣ マネジメント株式会社	不動産管理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	484	381	2026年６月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注５)	(注５)	2026年11月30日
		神戸旧居留地25番館（注７）	14,918.11	859	1,073	2027年８月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	728	124	2027年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2027年12月31日
		キュープラザ心斎橋	2,820.23	512	433	2027年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	205	206	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注５)	(注５)	2026年12月31日
		デックス東京ビーチ（注７）	15,246.24	541	358	2028年１月31日
		キュープラザ原宿（注７）	3,378.49	432	438	2029年１月31日
		キュープラザ新宿三丁目	4,528.01	807	552	2031年９月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2026年６月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注５)	188	2026年６月30日
		icot多摩センター	5,181.58	231	233	2026年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2027年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注５)	(注５)	2027年１月31日
		合計	164,411.81	－	－	―

（注１） 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、当期末現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第２位未満を四捨五入して記載しています。

（注２） 「総賃料収入（年間）」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、当期末現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３） 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、当期末現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４） 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の３ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に２年間継続するものとされており、その後も同様となります。

（注５） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注６） 変動賃料及び最低保証賃料（変動）のため、記載しておりません。

（注７） 「神戸旧居留地25番館」、「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合（それぞれ76%、51%、49%及び60%）に相当する数値を記載しています。

b．賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、当期末現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	契約満了日	契約形態（注２）
三井住友信託銀行株式会社（注３）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40 （注４）	2074年５月31日 2042年１月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2047年７月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	－	定期建物賃貸借契約
東急株式会社	A-FLAG札幌	18,891.39	2027年３月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社エディオン	icot溝の口	14,032.05	2043年７月24日	定期建物賃貸借契約
東急リゾーツ＆ステイ株式会社	A-FLAG西心斎橋	13,680.84	2037年10月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年６月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	11,082.83	2051年２月28日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	－	－
CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ	4,911.63	2036年７月31日	定期建物賃貸借契約

（注１）　「総賃貸面積」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「神戸旧居留地25番館」及び「デックス東京ビーチ」については、当期末現在における準共有持分割合（それぞれ76%及び49%）に相当する数値に基づき記載しています。

（注２）　「契約形態」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注３）　賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は東急不動産株式会社です。

（注４）　「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。

（注５）　「－」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

（キ）担保の状況

保有資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

（ク）賃貸借の概況及び損益状況

第29期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

（単位：千円）

物件番号	UR-１	UR-３	UR-５	UR-７	UR-８
物件名称	東急プラザ表参道「オモカド」（注１）	キュープラザ恵比寿	京都烏丸パーキングビル	神戸旧居留地25番館（注４）	A-FLAG札幌
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	1,115,157	267,538	（注２）	724,290	494,386
賃貸事業収入	1,083,848	242,449	（注２）	674,120	413,848
その他賃貸事業収入	31,308	25,089	（注２）	50,169	80,538
②賃貸事業費用	303,464	67,351	61,979	228,333	260,820
管理業務費	113,379	16,440	3,651	61,542	96,617
水道光熱費	31,340	23,525	－	54,856	98,950
公租公課	96,181	10,615	54,371	56,542	35,941
損害保険料	558	205	409	1,948	2,045
修繕費	11,305	2,472	1,630	48,174	22,671
その他賃貸事業費用	50,699	14,091	1,917	5,269	4,593
③ＮＯＩ（①－②）	811,692	200,187	（注２）	495,956	233,565
④減価償却費等（注３）	61,515	19,404	17,512	136,217	130,936
賃貸事業損益（③－④）	750,177	180,782	（注２）	359,738	102,629

（単位：千円）

物件番号	UR-９	UR-10	UR-12	UR-13	UR-15
物件名称	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG美術館通り	A-FLAG代官山ウエスト	デックス東京ビーチ（注１）
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	219,828	272,629	112,612	（注２）	614,374
賃貸事業収入	209,911	257,196	102,263	（注２）	486,995
その他賃貸事業収入	9,916	15,433	10,349	（注２）	127,379
②賃貸事業費用	48,930	52,712	40,729	33,570	400,506
管理業務費	14,307	10,277	3,621	9,637	110,530
水道光熱費	10,391	15,282	8,482	452	100,988
公租公課	14,169	22,854	2,052	18,231	64,862
損害保険料	146	190	99	206	1,282
修繕費	9,008	300	1,182	868	39,997
その他賃貸事業費用	906	3,808	25,292	4,173	82,845
③ＮＯＩ（①－②）	170,897	219,917	71,882	（注２）	213,867
④減価償却費等（注３）	14,329	14,825	8,052	6,866	41,627
賃貸事業損益（③－④）	156,568	205,091	63,829	（注２）	172,240

（単位：千円）

物件番号	UR-17	UR-18	UR-19	TO-１	TO-２
物件名称	キュープラザ原宿（注１）	A-FLAG西心斎橋	ネストホテル那覇久茂地（注５）	東急不動産恵比寿ビル	A-PLACE恵比寿南
第29期中の営業日数	182	182	3	182	182
①賃貸事業収益	225,506	332,550	779	287,323	468,438
賃貸事業収入	210,845	332,550	779	275,254	451,320
その他賃貸事業収入	14,661	－	－	12,069	17,117
②賃貸事業費用	91,760	30,217	29	112,387	114,902
管理業務費	18,835	－	24	42,560	35,607
水道光熱費	15,349	－	－	16,408	25,283
公租公課	51,070	27,073	－	18,357	37,320
損害保険料	230	841	5	529	657
修繕費	3,488	－	－	16,176	3,282
その他賃貸事業費用	2,785	2,303	－	18,355	12,751
③ＮＯＩ（①－②）	133,746	302,332	749	174,936	353,535
④減価償却費等（注３）	6,918	45,141	4,775	50,851	33,893
賃貸事業損益（③－④）	126,827	257,190	△4,025	124,085	319,642

（単位：千円）

物件番号	TO-３	TO-４	TO-６	TO-７	TO-８
物件名称	A-PLACE代々木	A-PLACE青山	田町スクエア（底地）	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	121,680	330,639	62,502	（注２）	199,699
賃貸事業収入	116,355	316,759	62,502	（注２）	185,784
その他賃貸事業収入	5,325	13,880	－	（注２）	13,914
②賃貸事業費用	43,091	84,103	12,346	39,998	69,193
管理業務費	15,662	22,102	－	12,942	22,940
水道光熱費	6,975	17,250	－	9,645	12,702
公租公課	13,179	29,204	12,086	12,865	17,577
損害保険料	214	485	－	215	492
修繕費	4,096	7,450	－	2,828	7,161
その他賃貸事業費用	2,962	7,610	260	1,499	8,320
③ＮＯＩ（①－②）	78,589	246,536	50,155	（注２）	130,505
④減価償却費等（注３）	16,448	32,598	－	21,799	24,861
賃貸事業損益（③－④）	62,141	213,937	50,155	（注２）	105,644

（単位：千円）

物件番号	T0-９	T0-10	T0-11	T0-12	T0-13
物件名称	A-PLACE五反田	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング（注１）	A-PLACE恵比寿東
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	200,483	143,537	333,855	1,427,893	189,345
賃貸事業収入	191,335	136,550	319,996	1,352,414	180,463
その他賃貸事業収入	9,147	6,986	13,858	75,479	8,881
②賃貸事業費用	47,142	36,720	128,936	421,478	43,531
管理業務費	13,841	9,467	88,134	108,845	14,503
水道光熱費	12,836	6,798	9,058	96,178	9,521
公租公課	15,790	13,901	28,717	141,804	16,147
損害保険料	319	219	820	874	338
修繕費	1,851	3,885	100	49,137	337
その他賃貸事業費用	2,503	2,447	2,106	24,638	2,683
③ＮＯＩ（①－②）	153,340	106,816	204,918	1,006,414	145,813
④減価償却費等（注３）	27,714	12,015	47,243	160,119	27,162
賃貸事業損益（③－④）	125,626	94,801	157,675	846,295	118,651

（単位：千円）

物件番号	T0-14	T0-15	T0-16	T0-18	T0-19
物件名称	A-PLACE渋谷金王	A-PLACE五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエア（注１）	A-PLACE田町イースト
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	151,499	204,233	497,087	921,214	175,972
賃貸事業収入	146,792	197,256	448,749	815,808	168,456
その他賃貸事業収入	4,707	6,976	48,337	105,406	7,515
②賃貸事業費用	34,560	56,953	158,992	323,295	60,004
管理業務費	12,816	15,629	42,216	65,211	14,106
水道光熱費	6,137	11,368	44,469	105,285	9,690
公租公課	10,870	21,690	58,406	76,154	17,508
損害保険料	206	351	1,268	1,565	370
修繕費	2,137	184	7,422	53,010	16,160
その他賃貸事業費用	2,392	7,730	5,208	22,068	2,168
③ＮＯＩ（①－②）	116,938	147,279	338,094	597,919	115,968
④減価償却費等（注３）	17,533	17,672	33,950	70,202	14,544
賃貸事業損益（③－④）	99,404	129,606	304,143	527,716	101,423

（単位：千円）

物件番号	TO-20	TO-21	TO-22	TO-23	AA-１
物件名称	目黒東急ビル	キュープラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台	霞が関東急ビル	あまがさきキューズモール（底地）
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	309,136	435,915	212,636	665,700	364,278
賃貸事業収入	296,501	405,756	203,464	629,285	364,278
その他賃貸事業収入	12,634	30,158	9,172	36,415	－
②賃貸事業費用	83,270	96,719	60,275	181,756	63,914
管理業務費	29,052	11,576	14,955	45,757	－
水道光熱費	14,871	25,610	11,055	37,367	－
公租公課	19,885	54,632	24,317	73,345	63,653
損害保険料	514	392	381	1,061	－
修繕費	15,638	1,268	5,042	13,256	－
その他賃貸事業費用	3,307	3,238	4,523	10,967	260
③ＮＯＩ（①－②）	225,865	339,196	152,361	483,944	300,364
④減価償却費等（注３）	33,891	6,560	12,594	37,305	－
賃貸事業損益（③－④）	191,974	332,636	139,767	446,639	300,364

（単位：千円）

物件番号	AA-２	AA-４	AA-５	AA-６	AA-７
物件名称	icotなかもず	icot溝の口	icot 多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	311,031	（注２）	143,944	309,233	585,089
賃貸事業収入	311,001	（注２）	134,159	289,962	564,065
その他賃貸事業収入	30	（注２）	9,785	19,271	21,024
②賃貸事業費用	53,352	14,625	50,626	91,085	186,830
管理業務費	5,964	2,994	21,130	24,955	62,281
水道光熱費	30	－	13,635	23,438	40,239
公租公課	35,732	10,223	11,689	33,001	66,309
損害保険料	598	259	384	659	1,887
修繕費	9,606	380	1,022	3,565	10,892
その他賃貸事業費用	1,420	768	2,763	5,464	5,220
③ＮＯＩ（①－②）	257,678	（注２）	93,318	218,148	398,259
④減価償却費等（注３）	39,127	10,199	20,550	53,961	135,938
賃貸事業損益（③－④）	218,551	（注２）	72,767	164,186	262,321

（単位：千円）

物件番号	AA-８	AA-９	AA-１０	AA-11	AA-12
物件名称	icot大森	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多
第29期中の営業日数	182	182	182	182	182
①賃貸事業収益	229,489	（注２）	541,824	197,868	221,356
賃貸事業収入	201,767	（注２）	516,833	177,860	179,998
その他賃貸事業収入	27,722	（注２）	24,990	20,007	41,358
②賃貸事業費用	54,932	43,772	120,028	87,765	82,050
管理業務費	8,417	16,149	34,187	21,321	23,207
水道光熱費	28,088	9,395	31,739	23,284	34,638
公租公課	13,822	14,119	39,971	20,054	14,622
損害保険料	255	324	1,046	747	363
修繕費	2,166	2,885	6,401	18,986	3,236
その他賃貸事業費用	2,180	898	6,681	3,370	5,981
③ＮＯＩ（①－②）	174,557	（注２）	421,796	110,102	139,306
④減価償却費等（注３）	19,149	22,235	77,282	44,101	17,177
賃貸事業損益（③－④）	155,408	（注２）	344,513	66,001	122,128

（単位：千円）

物件番号	AA-13
物件名称	A-PLACE心斎橋
第29期中の営業日数	182
①賃貸事業収益	633,070
賃貸事業収入	599,418
その他賃貸事業収入	33,651
②賃貸事業費用	211,518
管理業務費	61,736
水道光熱費	42,636
公租公課	78,032
損害保険料	1,285
修繕費	17,876
その他賃貸事業費用	9,950
③ＮＯＩ（①－②）	421,551
④減価償却費等（注３）	35,141
賃貸事業損益（③－④）	386,410

（注１） 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する値を記載しています。

（注２） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注３） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。

（注４） 2026年５月28日に準共有持分24%を譲渡しています。そのため、譲渡日以降は残りの準共有持分76%に相当する値を記載しています。

（注５） 2026年５月29日に取得しています。そのため、取得日以降の数値を記載しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

当期の直近６計算期間末における、本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たりの純資産額 （円）
第24期　2023年11月30日	568,922 (561,161)	274,803 (267,043)	340,336 (330,725)
第25期　2024年５月31日	561,792 (554,374)	268,462 (261,044)	338,922 (329,557)
第26期　2024年11月30日	560,210 (552,843)	267,784 (260,417)	112,688（注３） (109,588)
第27期　2025年５月31日	560,097 (553,181)	267,332 (260,416)	112,498（注３） (109,588)
第28期　2025年11月30日	561,233 (553,836)	267,810 (260,413)	112,699 (109,586)
第29期　2026年５月31日	562,050 (554,436)	268,869 (261,255)	113,145 (109,941)

（注１）　括弧内の数値は、各計算期間末に分配を行った後の金額です。

（注２）　１口当たりの純資産額は、小数点第１位を切り捨てています。

（注３）　2025年５月31日を分割の基準日とし、2025年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額については第26期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

また、本投資口は、東京証券取引所に2012年６月13日以降上場されており、当期の直近６計算期間の、同所における市場価格は以下のとおりです。

		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2023年 11月	2024年 ５月	2024年 11月	2025年 ５月	2025年 11月	2026年 ５月
	最高（円）	424,000	417,500	376,500	（注２）355,500 （注３）117,200	145,900	151,500
	最低（円）	396,000	364,000	319,500	（注２）310,500 （注３）114,500	114,800	128,300

	月別	2025年 12月	2026年 １月	2026年 ２月	2026年 ３月	2026年 ４月	2026年 ５月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	143,100	151,400	151,500	150,500	144,900	141,100
	最低（円）	137,500	140,100	144,100	139,800	139,300	128,300

（注１）　最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

（注２）　2025年６月１日を効力発生日とする投資口１口につき３口の割合での投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2025年５月28日まで）における最高・最低価格を記載しています。

（注３）　2025年６月１日を効力発生日とする投資口１口につき３口の割合での投資口分割に伴い、権利落後の期間（2025年５月29日以降）における最高・最低価格を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	１口当たり利益分配金（円）	１口当たり利益超過分配金（円）
第24期 （2023年６月１日～2023年11月30日）	7,760	9,611	－
第25期 （2023年12月１日～2024年５月31日）	7,418	9,365	－
第26期 （2024年６月１日～2024年11月30日）	7,366	9,300	－
第27期 （2024年12月１日～2025年５月31日）	6,915	8,731	－
第28期 （2025年６月１日～2025年11月30日）	7,397	（注）3,113	－
第29期 （2025年12月１日～2026年５月31日）	7,613	3,204	－

（注）2025年５月31日を分割の基準日とし、2025年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。

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	年換算値
第24期	自　2023年６月１日 至　2023年11月30日	3.1%	6.3%
第25期	自　2023年12月１日 至　2024年５月31日	2.7%	5.4%
第26期	自　2024年６月１日 至　2024年11月30日	2.5%	5.0%
第27期	自　2024年12月１日 至　2025年５月31日	2.6%	5.2%
第28期	自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	2.8%	5.5%
第29期	自　2025年12月１日 至　2026年５月31日	3.2%	6.3%

（注１）　自己資本利益率＝当期純利益金額／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

（注２）　比率は、小数点第２位を四捨五入しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2011年８月30日　設立企画人（ＴＬＣタウンシップ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2011年９月７日　投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2011年９月８日　投信法第188条に基づく登録の申請
2011年９月20日　投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施
（登録番号　関東財務局長　第73号）
2012年６月13日　東京証券取引所に上場
資産運用の開始

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
執行役員	上川原　学	2002年４月 同年４月 2003年４月 2010年４月 2015年４月 2018年４月 2022年４月 2023年４月 2025年４月 同年４月 2026年４月	東急不動産株式会社　入社 東急リバブル株式会社　出向 東急不動産株式会社　ファンド推進部 同　経営企画部 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社　出向 東急不動産株式会社　都市事業ユニット　投資マネジメント事業本部　投資企画部　課長 同　都市事業ユニット　事業戦略部　課長 東急不動産リート・マネジメント株式会社　出向　アクティビア運用本部　運用戦略部長 同　常務執行役員　アクティビア運用本部　本部長 兼 運用戦略部長 アクティビア・プロパティーズ投資法人　執行役員（現任） 東急不動産リート・マネジメント株式会社　常務執行役員　アクティビア運用本部　本部長（現任）	25口
監督役員	高松　和彦	2008年12月 同年12月 2018年４月 同年４月 同年８月 2022年４月 2023年９月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 八重洲法律事務所　入所 第一東京弁護士会　紛議調停委員会委員（現任） 第一東京弁護士会　総合法律研究所　倒産法研究部会委員（現任） 山田・合谷・鈴木法律事務所　入所（現任） 東京簡易裁判所　民事調停員（現任） アクティビア・プロパティーズ投資法人　監督役員（現任）	－
監督役員	稲垣　奈津子	1994年４月 1996年４月 2007年７月 2017年１月 同年７月 2021年７月 同年11月 2022年４月 2023年７月 2025年４月 2025年９月 同年９月 2026年４月	中央監査法人　入所 公認会計士登録（2017年３月再登録） 新日本監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）　入所 弁護士登録（東京弁護士会）（2021年７月再登録） 東京国税不服審判所 稲垣公認会計士事務所　開設（現任） 稲垣法律会計事務所　開設（現任） 東京弁護士会　税務特別委員会委員（現任） 日本公認会計士協会東京会　税務委員会委員（現任） 東京弁護士会　税務特別委員会　副委員長（現任） アクティビア・プロパティーズ投資法人　監督役員（現任） 株式会社エーワン精密　社外取締役（監査等委員）（現任） 八王子簡易裁判所　民事調停委員（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）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません（規約17条第２項）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、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17条第１項）。

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

（2）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（５） その他／③ 規約の変更」をご参照ください。

（3）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（4）出資の状況その他の重要事項

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

（5）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を購入することも可能です。

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。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、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、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

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

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、決算期毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記「②　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、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人資産運用業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、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記（ア）に掲げる資産の場合は上記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

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

信託財産の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記（ア）乃至（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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価により評価するものとします。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします。

（キ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（ク）金銭の信託の受益権

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

（ケ）デリバティブ取引に係る権利

a．デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価します。

b．上記 a にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の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、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、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

上記に定めがない場合には、一般社団法人資産運用業協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

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

上記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」ａ．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期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期後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条に定義されます。）であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年６月１日から11月末日まで及び12月１日から翌年５月末日までの各６ヶ月間とします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,200万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

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

② 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。
（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
（イ）投資主総会の決議
（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（エ）破産手続開始の決定
（オ）解散を命ずる裁判
（カ）投信法第187条の登録の取消し
なお、本投資法人の規約には、存続期間又は解散事由の定めはありません。

③ 規約の変更

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。

（イ）規約の変更の開示方法

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

④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間
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（2011年９月20日）に効力を生ずるものとし、その有効期間は定めないものとします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項
（ⅰ）本投資法人は、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）を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。
（ⅱ）上記（ⅰ）にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
(b) 上記 (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

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

c．契約内容の変更に関する事項

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

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局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人委託契約

a．契約期間

2011年９月７日から効力を生じますが、その契約期間については定めはありません。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）投資主名簿等管理人委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(a) 当事者間の文書による解約の合意。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者の合意によって定める時に終了します。

(b) 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から３ヶ月経過後の日（但し、当事者間の合意によって定める日がある場合は当該日）に終了します。

(c) 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が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

(d) 当事者のいずれか一方がこの契約に重大な違反をした場合において、催告期間経過後も違反状態が治癒されておらず、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

（ⅱ）上記に加えて、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等（注１）に該当（執行役員、監督役員、取締役、執行役、監査役及び執行役員が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（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投資主名簿等管理人委託契約は終了するものとします。

（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又は特殊知能暴力集団等又は (f) その他 (a) 乃至 (e) に準ずる者をいいます。以下同じです。

（注２） 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理人委託契約の締結日現在、自ら並びに自らの執行役員、監督役員、取締役、執行役、監査役及び執行役員が暴力団等に該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に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

この契約の変更については、全て本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえこれを定めます。

d．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理人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。

投資主名簿等管理人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）との間の資産保管委託契約

a．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、本投資法人が内閣総理大臣の登録を受けた日（2011年９月20日）から本投資法人の上場の日から５年間を経過する日までとし、有効期間満了の３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文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管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）資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 本投資法人の資産保管会社に対する事前の書面による解約通知。この場合には資産保管委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。

(b) 当事者間の文書による解約の合意。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。

(c) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効します。但し、本投資法人からの解除は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委託契約失効後においても資産保管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。

(d) 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生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

（ⅱ）本投資法人が上場した場合において、上場月の翌月１日以降、上場の日から５年が経過する日までの間において上記（ⅰ）(a) に基づき本投資法人の通知により資産保管委託契約が失効する場合、本投資法人は資産保管会社に、本投資法人と資産保管会社間で別途締結する2011年９月７日付業務手数料に関する覚書第１条で定める違約金を支払うものとします。なお、資産保管委託契約の当該失効に先立ち、本投資法人と資産保管会社間で別途締結する2011年９月７日付一般事務委託契約の失効に基づく違約金が発生している場合には、資産保管委託契約の失効に基づく違約金は発生しないものとし、資産保管委託契約と同時に当該一般事務委託契約が失効となる場合には、一般事務委託に基づく違約金のみ発生し、資産保管委託契約の失効に基づく違約金は発生しないものとします。

（ⅲ）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暴力団等に該当し（執行役員、監督役員、取締役、執行役、監査役及び執行役員や従業員が該当する場合を含みます。）、一定の事項 (注) の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項 (注) の確約に違反した場合において、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保管委託契約は終了します。

(注) 本投資法人は、資産保管委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に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暴力団等に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、資産保管委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は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、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、会計事務等に関する業務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a．契約期間

一般事務委託契約の開始日は、当該契約の締結日（2011年９月７日）とし、終了日は、本投資法人の上場の日から５年間を経過する日とします。なお、有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般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）一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 本投資法人の一般事務受託者に対する事前の書面による解約通知。この場合には一般事務委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。

(b) 当事者間の文書による解約の合意。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。

(c) 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事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。

(d) 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生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。

（ⅱ）本投資法人が上場した場合において、上場月の翌月１日以降、上場の日から５年が経過する日までの間において、上記（ⅰ）(a) に基づき本投資法人の通知により一般事務委託契約が失効する場合、本投資法人は一般事務受託者に、本投資法人と一般事務受託者間で別途締結する2011年９月７日付業務手数料に関する覚書第１条で定める違約金を支払うものとします。なお、一般事務委託契約の当該失効に先立ち、本投資法人と一般事務受託者間で別途締結する2011年９月７日付資産保管委託契約の失効に基づく違約金が発生している場合には、一般事務委託契約の失効に基づく違約金は発生しないものとし、一般事務委託契約と同時に当該資産保管委託契約が失効となる場合には、一般事務委託契約に基づく違約金のみ発生し、当該資産保管契約の失効に基づく違約金は発生しないものとします。

（ⅲ）本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（執行役員、監督役員、取締役、執行役、監査役及び執行役員や従業員が該当する場合を含みます。）、一定の事項(注)の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項(注)の確約に違反した場合において、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一般事務委託契約は終了します。

(注) 本投資法人は、一般事務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務受託者は、一般事務委託契約の締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容については、本投資法人は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。この変更にあたっては、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

一般事務委託契約が解約され、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（第６回、第７回、第11回、第13回及び第15回無担保投資法人債に関する業務受託者）（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の財務代理契約

a．契約期間

期間の定めはありません。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人及びその役員が、暴力団員等(注)若しくは下記（ⅰ）乃至（ⅴ）のいずれかに該当し、又は将来においてこれらに該当した場合、下記（ⅰ）乃至（ⅴ）に該当しないことにつき虚偽の申告をしたことが判明した場合、又は、本投資法人が、自ら又は第三者を利用して、次の（vi）乃至（ⅹ）のいずれかに該当する行為をした場合には、一般事務受託者は、その裁量により直ちに財務代理契約を解除しうる権利を留保しています。

（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資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
（ⅴ）役員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
（vi）暴力的な要求行為
（vii）法的な責任を超えた不当な要求行為
（viii）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（ix）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて一般事務受託者の信用を毀損し、又は一般事務受託者の業務を妨害する行為
（ⅹ）その他（vi）乃至（ix）に準ずる行為

(注)　暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

c．契約内容の変更に関する事項

財務代理契約に変更の必要が生じたときは、本投資法人及び一般事務受託者は、その都度、相互にこれに関する協定をするものとします。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、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）一般事務受託者（第９回、第12回及び第14回無担保投資法人債に関する業務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

a．契約期間

期間の定めはありません。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人が、暴力団員等(注)若しくは下記（ⅰ）乃至（ⅴ）のいずれかに該当し、又は将来においてこれらに該当した場合、下記（ⅰ）乃至（ⅴ）に該当しないことにつき虚偽の申告をしたことが判明し、一般事務受託者が取引を継続することが不適切であると判断した場合、又は、本投資法人が、自ら又は第

三者を利用して、次の（vi）乃至（ｘ）のいずれかに該当する行為をした場合には、一般事務受託者は、何ら催告をしないで直ちに財務代理契約を解除することができるものとします。

（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資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
（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
（vi）暴力的な要求行為
（vii）法的な責任を超えた不当な要求行為
（viii）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（ix）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて一般事務受託者の信用を毀損し、又は一般事務受託者の業務を妨害する行為
（ｘ）その他（vi）乃至（ix）に準ずる行為

（注） 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

財務代理契約に変更の必要が生じたときは、本投資法人及び一般事務受託者は、その都度、相互にこれに関する協定をするものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、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）。

（キ）特定関係法人（東急不動産株式会社、東急不動産ＳＣマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティー）との間のマスターリース契約兼プロパティマネジメント契約

本投資法人は、その保有資産の一部につき、東急不動産株式会社、東急不動産ＳＣマネジメント株式会社及び株式会社東急コミュニティーとの間でマスターリース契約兼プロパティマネジメント契約を締結しており、同契約の内容は各物件ごとに定められています。また、同契約は、民法及び借地借家法並びに当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

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

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（ア）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）上記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④ 登録投資法人が資産運用会社の利害関係人等と不動産の売買等の取引を行う場合、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意（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）。

（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）において同じとします。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託
⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

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）本資産運用会社に関し、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等、金融商品取引法第31条の４第３項で定義される親法人等及び同法同条第４項で定義される子法人等

（イ）本資産運用会社の総株主等の議決権の５％超を保有している株主（以下本①において「本資産運用会社のスポンサー」といいます。）

（ウ）（ア）又は（イ）に該当する法人がアセットマネジメント業務の委託を受けている者

（エ）本資産運用会社の役員

（オ）（ア）、（イ）又は（エ）に該当する者により（議決権の保有比率を問いません。）総出資額の50%超の出資額を保有されている特別目的会社（業府令第33条第２項により譲渡会社等から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます。）

（カ）本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の50%超を保有されている法人

（キ）取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

本投資法人と利害関係者との間で下記③記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続を経るものとします。

（ア）本資産運用会社は、当該取引を行うに当たっては、事前にコンプライアンス部長が、法令等及び本投資法人の規約並びに本資産運用会社の社内規程等に照らした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、原則としてコンプライアンス委員会、投資委員会の順番で上程し、それぞれの承認を得るものとします。コンプライアンス委員会が当該取引について審議し、承認した場合、投資委員会に議案として上程することができます。投資委員会はコンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議するものとし、投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、アクティビア運用本部長（以下「運用本部長」といいます。）の決裁を受けるものとし、当該運用本部長の決裁をもって当該取引の実行が決定されるものとします。なお、かかる審議及び決定の内容等については、取締役会に報告するものとします。

（イ）本資産運用会社は、運用にかかる取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。したがって、下記③記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記（ア）記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する６か月毎の事後報告で足りるものとします。

ａ．下記③（ウ）記載の「物件の賃貸」のうち、一契約月額賃料200万円（消費税を含みません。）以下の取引（新規賃貸借契約、契約更新及び賃料改定等）

ｂ．下記③（エ）記載の「不動産管理業務等委託」のうち、BM業務委託（建物の警備や保守等を外部の専門業者に委託することをいいます。以下同じです。）に係る取引であって、以下のいずれかに該当する場合

（ⅰ）契約の相手方たる利害関係者が、当該委託されたBM業務の全部を外部の専門業者（利害関係者に該当する者を除きます。）に再委託し、かつ、当該再委託に係る契約とBM業務委託に係る契約を照合した結果、当該利害関係者が再委託先に支払う報酬が、当該BM業務委託に係る報酬と同額となることが確認できる取引（新規BM業務委託契約、契約更新及び報酬改定等を含みます。）

（ⅱ）当該BM業務委託に関する一物件当たりの月額報酬（消費税を含みません。以下、「BM報酬」といいます。）が200万円以下である取引（新規BM業務委託契約、契約更新及び報酬改定等を含みます。ただし、報酬改定については、改定後のBM報酬が200万円を超える場合を除きます。）

（ⅲ）BM報酬の増額改定であって、改定後のBM報酬が200万円を超え、かつ増額幅が改定前のBM報酬と比較して５%以下である取引

（ⅳ）BM報酬の減額改定

ｃ．下記③（オ）記載の「物件の賃貸の媒介委託」のうち、一契約月額賃料200万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約

ｄ．下記③（カ）記載の「工事等の発注」のうち、一工事若しくは一発注単位1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引

（ウ）コンプライアンス委員会の委員長は、コンプライアンス委員会での利害関係者との取引の手続に関する審議内容・結果（少数意見を含みます。）を取締役会に報告します。

また、本投資法人と利害関係者との間で以下の取引を行う場合、上記記載の手続きに加え、本投資法人の役員会の事前の承認に基づく本投資法人の同意を得たうえで取引を行うものとします。

（エ）下記③（ア）記載の「物件の取得」（投信法第201条の２第１項の規定にかかわらず、投信法施行規則第245条の２第１項第１号及び第４号に掲げる取引を含むものとします。）

（オ）下記③（イ）記載の「物件の譲渡」（投信法第201条の２第１項の規定にかかわらず、投信法施行規則第245条の２第１項第２号及び第５号に掲げる取引を含むものとします。）

（カ）下記③（ウ）記載の「物件の賃貸」（投信法第201条の２第１項の規定に従い、投信法施行規則第245条の２第１項第６号に掲げる取引を除くものとします。）

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）物件の取得

ａ．利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、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精算額、その他の取得費用等を含みません。以下本ａ．において同じです。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等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．利害関係者から上記ａ．に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

ｃ．担当者は、売買に係る折衝状況等その他の情報をコンプライアンス部長に対して適宜報告し、コンプライアンス部長は必要な意見を述べます。

（イ）物件の譲渡

ａ．利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額その他の売却費用等を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。

ｂ．利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

ｃ．担当者は、譲渡に係る折衝状況等その他の情報をコンプライアンス部長に対して適宜報告し、コンプライアンス部長は必要な意見を述べます。

（ウ）物件の賃貸

ａ．利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

ｂ．利害関係者が社宅代行業務等として本投資法人との間で賃貸借契約を締結し、エンドテナントへ転貸を行う場合は、上記ａ．に該当しますが、利害関係者が賃借人の代理人として賃貸借契約の締結行為を行う場合は、「利害関係者取引規程」における利害関係者取引の対象としないものとします。

（エ）不動産管理業務等委託

ａ．利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、別途定める「外部委託・評価基準」に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うものとします。

ｂ．委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

ｃ．取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、原則として取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、上記ｂ．に準じて決定されるものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

a．利害関係者に対する物件の売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

b．利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。

（カ）工事等の発注

a．本資産運用会社は、別途定める「外部委託・評価基準」に基づき、工事等の発注を行う業者の選定を行います。

b．利害関係者へ工事等を発注する場合は、利害関係者でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。但し、見積り価格が200万円以下の場合又は工事等の内容や性質に照らして特定の工事業者に対して発注することについてやむをえない事由がある場合を除きます。

c．緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記②（ア）の意思決定手続にかかわらず、運用本部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはコンプライアンス委員会の事後の承認を受けるものとします。

（キ）資金の調達

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　本投資法人への取引の報告

本資産運用会社は、上記③（ア）又は（イ）記載の取引（物件の取得又は物件の譲渡）が行われた場合、投信法第201条第１項に定めるところに従い、当該取引の対象となった特定資産の不動産鑑定評価又は価格調査を行った上で、その結果を添えて、当該取引の内容を本投資法人に報告するものとし、上記③（ア）乃至（エ）記載の取引（物件の取得、物件の譲渡、物件の賃貸又は不動産管理業務等委託）が行われた場合においては、投信法第203条第２項に定める書面を本投資法人に交付するものとします。また、上記③（オ）乃至（キ）記載の取引（物件の売買及び賃貸の媒介の委託、工事等の発注又は資金の調達）で上記②（イ）記載の取引（６か月毎の事後報告で足りる取引）以外の取引が行われた場合は、その直後の本投資法人の役員会において当該取引の結果についての報告を行うものとします。

上記②（イ）記載の取引（６か月毎の事後報告で足りる取引）が行われた場合、資産運用部長は６か月毎にコンプライアンス委員会において報告を行うものとし、本投資法人の執行役員は６か月毎に本投資法人の役員会で報告するものとします。

⑤　投資家への開示

上記③（ア）乃至（キ）記載の取引に関し、有価証券上場規程第1213条に基づき本投資法人に適時開示義務が課される場合、本資産運用会社は、同規程及び適時開示ガイドブックに定めるところに従い、必要な事項についての適時開示を行うものとします。また、本投資法人は、営業期間毎に投信法による資産運用報告、金融商品取引法による有価証券報告書により投資家へ開示するものとします。

（５）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額(A)（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B)／(A)（％）
		支払先	支払金額(B)（千円）	
プロパティ・マネジメント報酬	503,585	株式会社東急コミュニティー	279,501	55.5
		東急不動産SCマネジメント株式会社	125,758	25.0
		東急不動産株式会社	60,246	12.0
		東急住宅リース株式会社	5,486	1.1
ビル・マネジメント報酬	777,489	株式会社東急コミュニティー	658,562	84.7
コンストラクション・マネジメント報酬	12,454	株式会社東急コミュニティー	6,929	55.6
		東急不動産SCマネジメント株式会社	4,285	34.4
その他管理業務費	85,613	株式会社東急コミュニティー	9,378	11.0
水道光熱費	1,095,263	株式会社リエネ	92,772	8.5
その他賃貸事業費用	391,391	株式会社東急コミュニティー	108,662	27.8
		東急不動産SCマネジメント株式会社	6,915	1.8
		株式会社石勝エクステリア	596	0.2

（注１）　利害関係人等とは、投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条並びに一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される利害関係人等をいいます。

（注２）　上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社東急コミュニティー	126,253千円
株式会社東急Re・デザイン	11,360千円
東急不動産SCマネジメント株式会社	8,701千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信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。以下同じとします。）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（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

②　投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④　残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条第１項）。

⑤　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、原則として出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項、規約第12条第１項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができ

る投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、解散、資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認及び投資法人による資産運用委託契約の解約に係る議案の決議を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）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、第２項）。

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、2015年５月末日及び以後隔年毎の５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。また、規約第９条第２項第二文に基づき招集される投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議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（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、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（議案要領通知請求権）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、当該請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第４項、第５項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

なお、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報につき電子提供措置が取られますが（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項）、投資主は、投資主総会参考書類等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項）。

また、本投資法人は、投資主に対して、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から１年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には１ヶ月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項、第５項）。

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、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事

実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、新投資口の発行が法令又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できるほか（投信法第84条第１項、会社法第210条）、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、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、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

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るほか（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）、本投資法人の合併について、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　議決権行使書面等閲覧等請求権（投信法第92条第４項、第92条の２第５項）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨　帳簿閲覧等請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑩　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じとします。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139

条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）　投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、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、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（エ）　投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、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）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２）。

（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

東急不動産リート・マネジメント株式会社
（TLC REIT Management Inc.）

② 資本金の額

200百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（ア）金融商品取引法第２条第８項第12号イに規定する投資法人の資産の運用に係る業務
（イ）業府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務
（ウ）宅建業法第２条第２号に規定する宅地建物取引業に係る業務
（エ）宅建業法第50条の２第１項第１号に規定する取引一任代理等に係る業務
（オ）業府令第68条第18号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
（カ）内外の経済、産業、不動産及び有価証券に関する調査業務
（キ）資産の管理・運営及び資産の流動化に関するコンサルティング
（ク）出版物による投資情報提供業務
（ケ）有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務
（コ）不動産の売買・賃貸・仲介及び鑑定
（サ）上記（ア）乃至（コ）に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

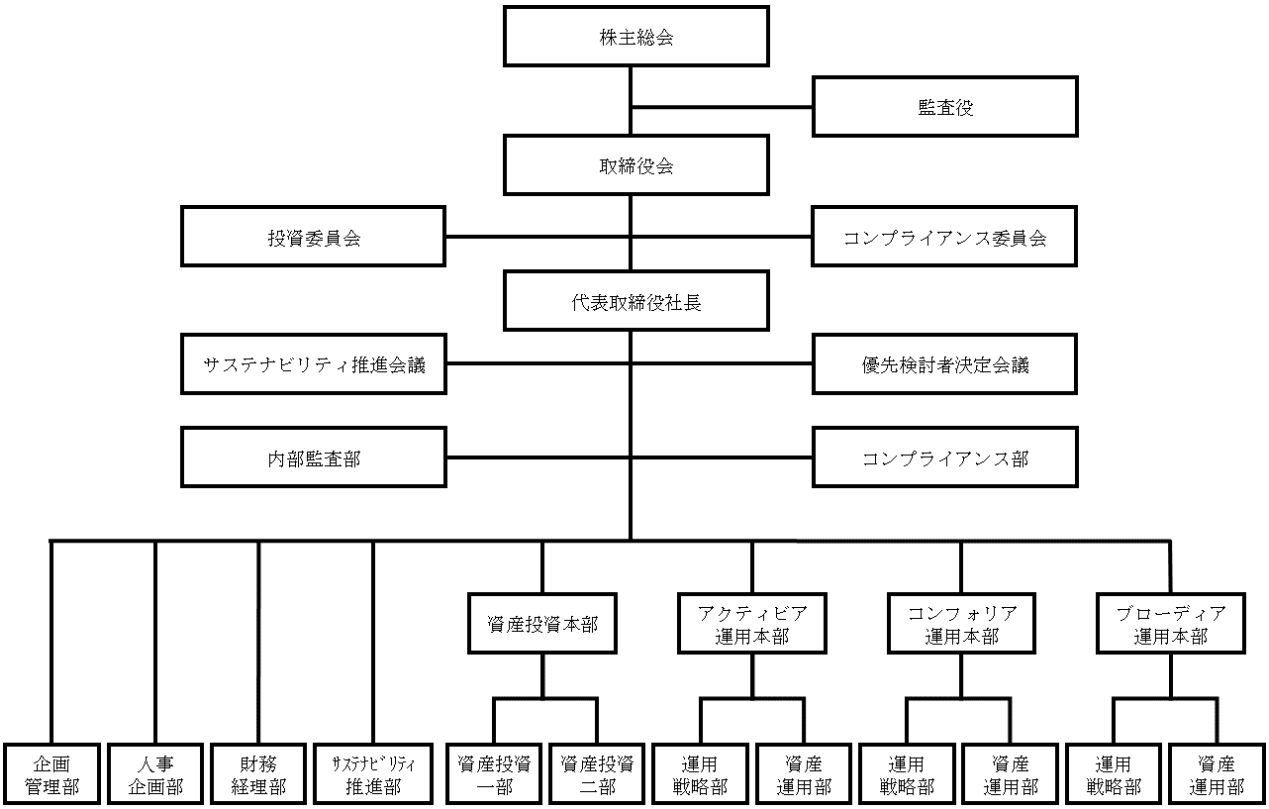
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

2009年10月６日	会社設立
2009年11月21日	宅地建物取引業者としての免許取得
2010年３月５日	宅建業法の取引一任代理等の認可取得
2010年４月８日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者としての登録（投資運用業）
2010年５月28日	コンフォリア・レジデンシャル投資法人の設立届出
2010年６月14日	コンフォリア・レジデンシャル投資法人との資産運用業務委託契約締結
2010年６月17日	社団法人投資信託協会（現　一般社団法人資産運用業協会）入会
2010年６月30日	資産運用業務開始
2012年６月１日	ＴＬＣリアルティマネジメント株式会社から東急不動産コンフォリア投信株式会社へ商号変更
2017年４月１日	東急不動産コンフォリア投信株式会社を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社を消滅会社とする吸収合併を行うとともに、東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社の事業の一部を吸収分割により承継した上で、東急不動産コンフォリア投信株式会社から東急不動産リート・マネジメント株式会社へ商号変更

（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



本資産運用会社は、上記組織のもと、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、アクティビア運用本部、コンフォリア運用本部、ブローディア運用本部、資産投資本部、企画管理部、人事企画部、財務経理部、サステナビリティ推進部、内部監査部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されますが、本投資法人の資産運用は主としてアクティビア運用本部が担うこととなります。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を、サステナビリティの推進を行う機関としてサステナビリティ推進会議を設置します。

② 業務分掌体制

(ア) 各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。なお、上記「① 組織」に記載の各組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、コンフォリア・レジデンシャル投資法人又はブローディア・プライベート投資法人の資産運用にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織・機関	主な業務の概略
アクティビア運用本部 運用戦略部	・本投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の策定に関する事項 ・本投資法人の運用資産の運用方針の策定に関する事項 ・本投資法人のポートフォリオ全般に係わる基本方針及び資産運用計画等の策定に関する事項 ・本投資法人の配当方針の策定 ・本投資法人の資金調達（投資口）に関する事項 ・本投資法人の余資運用に関する事項 ・本投資法人のIR及びディスクロージャーに関する事項
アクティビア運用本部 資産運用部	・本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の策定に関する事項 ・本投資法人の資産管理計画の策定に関する事項 ・本投資法人の運用資産の工事に関する事項 ・組入対象となる不動産等のデューディリジェンス支援及び技術的支援に関する事項
資産投資本部 資産投資一部 資産投資二部	・受託投資法人の組入対象となる不動産等の情報収集 ・受託投資法人の不動産等の取得及び売却に関する事項 ・不動産等のデューディリジェンスに関する事項 ・優先検討者決定会議の運営に関する事項
サステナビリティ推進部	・ESG投資に関する事項 ・受託投資法人の運用不動産等の環境対応業務に関する事項 ・サステナビリティ推進会議の運営に関する事項
財務経理部	・受託投資法人の資金計画案の策定に関する事項 ・受託投資法人の資金調達（借入金・投資法人債）に関する事項 ・受託投資法人の経理及び決算に関する事項 ・受託投資法人の配当金及び分配金等の計算に関する事項 ・経営戦略・財務会計及び予算業務に関する事項
人事企画部	・人事労務全般に関する事項 ・社内教育、研修に関する事項
企画管理部	・受託投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・経営管理全般 ・社内諸規程及び諸規則等の制定改廃に関する事項 ・総務及び庶務全般に関する事項 ・株主総会、取締役会及び投資委員会の運営に関する事項 ・重要文書及び印章等の管理、保管に関する事項 ・情報セキュリティーの統括に関する事項 ・危機管理に関する事項 ・情報システム、ITインフラに関する業務 ・デジタルトランスフォーメーションの推進に関する業務

組織・機関	主な業務の概略
コンプライアンス部	・コンプライアンスに関する基本方針の策定及び実施の統括 ・法令等遵守の管理に関する事項 ・コンプライアンス・プログラムの策定 ・法制度、投資信託のストラクチャーのフォローアップに関する事項 ・契約書等重要な法律文書の確認、管理に関する事項 ・トラブル、クレームに関する対応、管理 ・訴訟、調停等、法的紛争に関する対応、管理 ・リスク管理の統括に関する事項 ・監督官庁の対応に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項
内部監査部	・内部監査計画の起案 ・内部監査の実施 ・内部監査調書、内部監査報告書、内部監査指示書の作成 ・その他内部監査に関する事項

（イ）各委員会等の概要

各委員会等の概要は以下のとおりです。

ａ．投資委員会

構成員	代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、アクティビア運用本部長、コンフォリア運用本部長、ブローディア運用本部長（以下「各運用本部長」といいます。）、資産投資本部長、執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）、財務経理部長、企画管理部長、コンプライアンス部長及び本件適格不動産鑑定士（利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。以下同じです。）（なお、各運用本部長（取締役が兼任する場合を含みます。）は、自らが所管する投資法人に係る投資委員会にのみ出席できるものとします。また、投資委員会に本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができるものとします。執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）、財務経理部長、企画管理部長及びコンプライアンス部長は議決権を有しないものとします。）
決議事項	・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 ・資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 ・資産管理計画の策定及び変更 ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 ・資産の管理に係る重要な決定及び変更 ・予決算に係る事項 ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る決定及び変更 ・利害関係者との取引に係る事項（但し、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・その他上記に係る重要事項
審議方法	投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し（但し、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しません。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、原則として本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとしますが、本件適格不動産鑑定士が出席できない場合は、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができ、審議及び決議に際しては、取得した意見書等の内容を尊重するものとします。）、出席した委員の議決権の全会一致の賛成により決せられます。 なお、執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）、コンプライアンス部長、財務経理部長及び企画管理部長を除く委員は一人につき一個の議決権を有するものとします。職位を兼任している場合の議決権は、一個とします。また、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。なお、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。委員は、オブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

b．コンプライアンス委員会

構成員	コンプライアンス部長、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。また、取締役が各運用本部長を兼任する場合には、当該取締役は、本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する投資法人のうち自らが各運用本部長として所管しない投資法人に係るコンプライアンス委員会には出席できないものとします。）及び取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士又は公認会計士）（以下「外部専門家」といいます。）
決議事項	・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更（※） ・資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更（※） ・資産管理計画の策定及び変更（※） ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更（※） ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（※） （但し、上記※に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス部長が必要と判断した事項に関するものに限られるものとします。） ・利害関係者との取引に係る事項（但し、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更 ・法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 ・コンプライアンス部長がコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項
審議方法	コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む３分の２以上の委員が出席し、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む３分の２以上の委員の賛成により決せられます。なお、委員は一人につき一個の議決権を有するものとします。但し、職位を兼任している場合の議決権は、一個とします。また、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。委員は、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。

ｃ．サステナビリティ推進会議

構成員	代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、アクティビア運用本部長、コンフォリア運用本部長、ブローディア運用本部長、コンプライアンス部長、サステナビリティ推進部長（上記構成員を総称して「常任の構成員」といいます。） なお、議長（代表取締役とします。なお、議長にやむを得ない事由があって出席できないときは、常任の構成員のうち、議長が指定する者とします。）は、その判断において、非常勤取締役、外部専門家等を外部構成員に任ずることができるものとします。
決議事項	・サステナビリティ方針の改廃 ・本資産運用会社が運用を受託する各投資法人と本資産運用会社が共有するマテリアリティの改廃 ・各部門の施策が、本資産運用会社あるいは投資法人の運用に共通し影響があり、かつ、議長が審議、決議を必要と判断する事項
審議方法	本会議は、原則として、対象となる議案について議決権を有する全構成員の出席により成立し、議決権を有する出席構成員の全会一致により決議を行います。なお、常任の構成員は、一人につき一個の議決権を有するものとします。ただし、職位を兼任している場合、その者の議決権は一個とします。また、外部構成員は、原則として議決権を有しないものとします。

d．優先検討者決定会議

本資産運用会社は、本投資法人以外にコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。

本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、本投資法人は商業施設、オフィス及び物流施設を、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象としていることから、本投資法人とコンフォリア・レジデンシャル投資法人の間では物件取得機会の競合は生じない見込みですが、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人との間では商業施設、オフィス及び物流施設で、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。

したがって、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとしています。なお、物件情報に係る各投資法人間の優先検討順位については後記「⑤　物件情報優先規程の制定」をご参照ください。

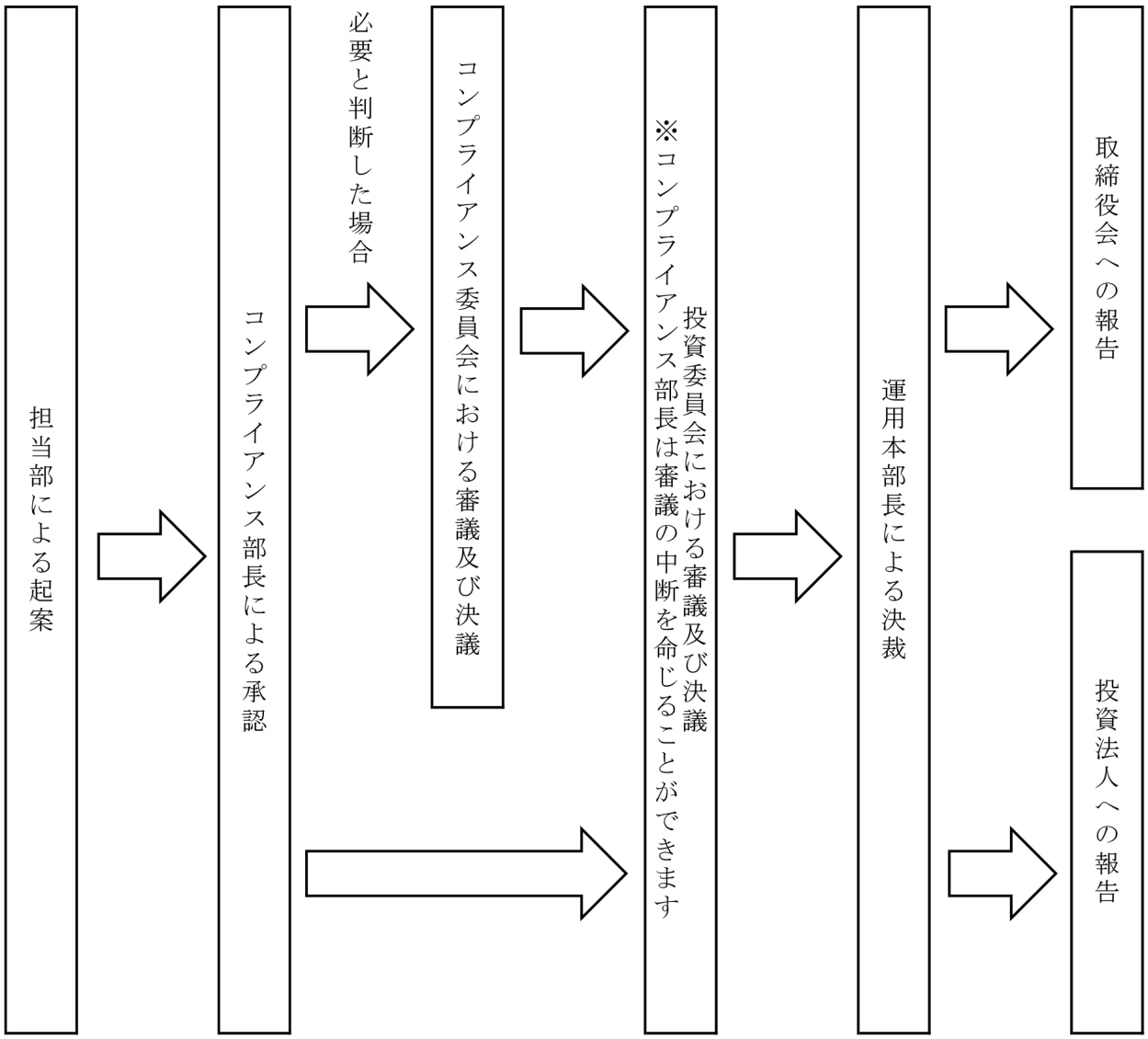
構成員	代表取締役、各運用本部長（但し、各運用本部長が出席できない場合、当該各運用本部長が指名する各運用本部の担当者による代理出席を認めるものとします。なお、案件が賃貸住宅又は運営型賃貸住宅のみの場合は、アクティビア運用本部長は資産投資本部長及びコンプライアンス部長に通知の上、欠席することができるものとします。但し、当該通知を受けたコンプライアンス部長が、コンプライアンス上の問題があると判断し、アクティビア運用本部長に対して当該優先検討者決定会議への出席を指示した場合は、この限りではありません。）、資産投資本部長、コンプライアンス部長
審議方法	優先検討者決定会議においては、優先検討者（各案件の取得検討を優先的に行う投資法人）を決定します。なお、「優先ルール」（物件情報等の優先検討者となるべき者の優先順位に関する基準をいいます。以下同じです。）又は協議の結果に従い決定される優先検討者の運用本部長が、他の投資法人との共同投資を検討することが適切であると判断した場合は、当該優先検討者の運用本部長は、当該優先検討者決定会議においてその旨及び理由を説明した上で、他の投資法人と共同して取得検討を行うことができるものとします。また、「優先ルール」又は協議の結果に従い決定される第１順位の投資法人の運用本部長が取得検討を辞退した場合は、第２順位の投資法人を優先検討者とします。この場合、第１順位の投資法人の運用本部長は、当該優先検討者決定会議において、辞退の理由を説明するものとします。さらに、第２順位の投資法人の運用本部長も取得検討を辞退するときは、当該運用本部長は、当該優先検討者決定会議において、辞退の理由を説明するものとします。この場合、第３順位の投資法人が存在するときは、当該投資法人を優先検討者とし、当該投資法人が存在しないときは、本資産運用会社内における当該案件情報に関する取得検討を終了するものとします。 コンプライアンス部長は、優先検討者決定会議における決定、報告その他の審議経過について、コンプライアンス上の問題の有無を確認し、問題があると判断した場合には、優先検討者決定会議の審議の中断を指示することができるものとします。

③　投資運用の意思決定機構

（ア）投資方針の決定に関する事項

本投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針（「運用ガイドライン」、資産管理計画等）の策定及び変更に関する意思決定フローは以下のとおりです。

＜投資方針の決定に関する意思決定フロー＞



a．手続の概要

本投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針（「運用ガイドライン」等）の策定及び変更については、法令、規約及び各種社内規程等に則り、担当部において起案され、コンプライアンス部長の審査及び承認後、コンプライアンス部長が必要と判断した場合は、コンプライアンス委員会における審議及び決議を行った後、投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁したときは、基本的な投資方針（「運用ガイドライン」等）の策定及び変更については、本資産運用会社で決定されたこととなり、本投資法人及び取締役会へ報告するものとします。

b．コンプライアンス部長及び各委員会の役割

（ⅰ）コンプライアンス部長

コンプライアンス部長は、担当部より提出された「運用ガイドライン」等の案について、法令等（法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人資産運用業協会の諸規則、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その他の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。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役職員等が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）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。）の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該「運用ガイドライン」等の案を承認し、その旨を担当部に対して連絡します。

これに対して、法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合、コンプライアンス部長は担当部に対して、当該「運用ガイドライン」等の案の修正及び再提出を指示するものとします。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、修正を行った後に、再度、コンプライアンス部長による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資委員会に上程できないものとします。

（ⅱ）コンプライアンス委員会

担当部により起案された「運用ガイドライン」等の案について、コンプライアンス部長の承認後、コンプライアンス部長が必要と判断した場合は、原則として、投資委員会における審議及び決議より前に、コンプライアンス委員会における審議及び決議を行います。但し、緊急の必要がある場合又はやむを得ない事由がある場合には、投資委員会における審議及び決議の後にコンプライアンス委員会における審議及び決議を行うことができるものとします。

コンプライアンス委員会において「運用ガイドライン」等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該「運用ガイドライン」等の案は投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。

これに対して、「運用ガイドライン」等の案に法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は担当部に対して問題点等を指摘し、当該「運用ガイドライン」等の案を差し戻して、当該「運用ガイドライン」等の案の中止又は修正及び再提出を指示するものとします。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、投資委員会に上程することができないものとします。但し、コンプライアンス委員会において、当該「運用ガイドライン」等の案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス部長の承諾を得た上で、当該「運用ガイドライン」等の案を担当部へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって「運用ガイドライン」等の案とし、当該「運用ガイドライン」等の案を投資委員会に上程することができるものとします。

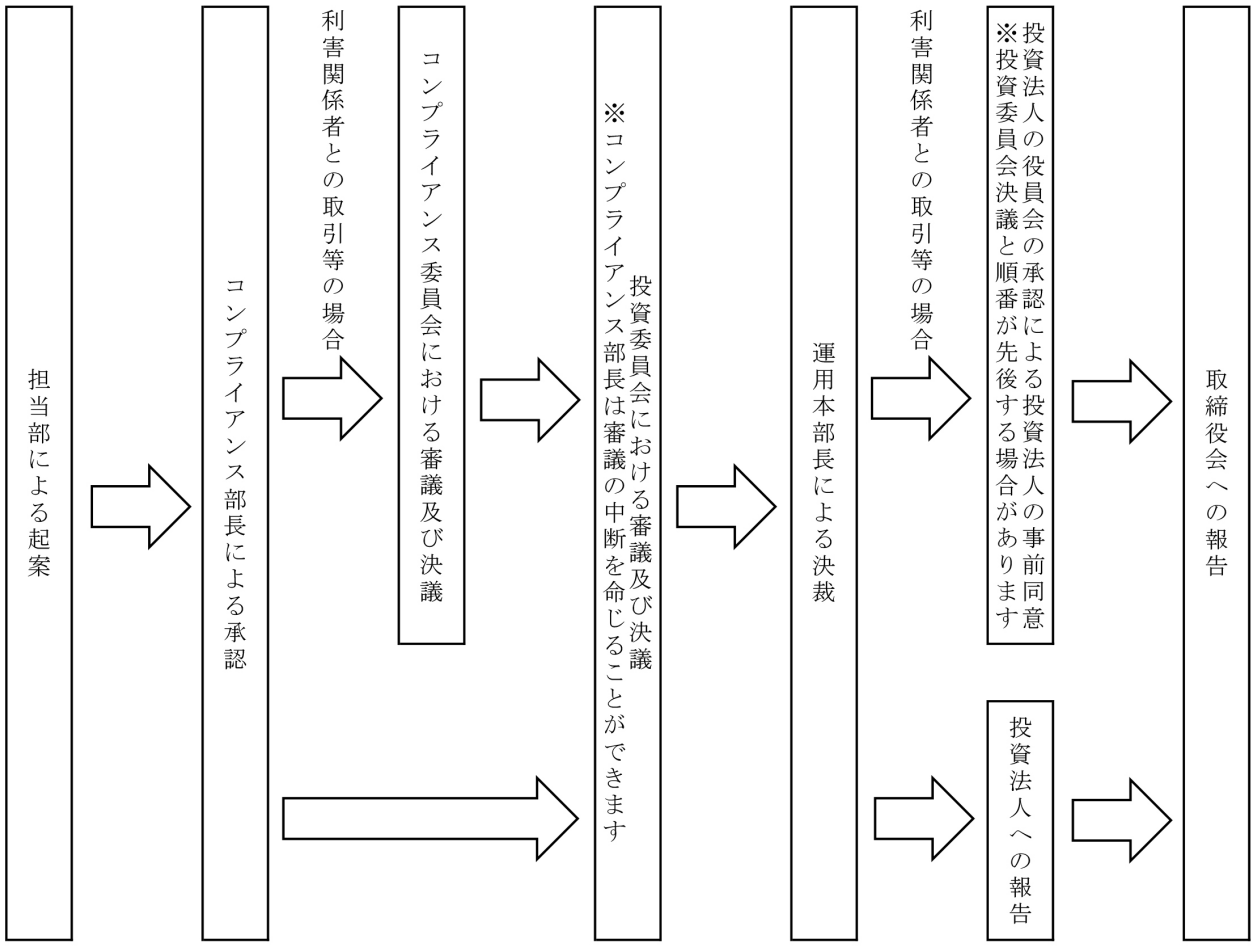
（ⅲ）投資委員会

投資委員会は、担当部より投資委員会に議案として上程された「運用ガイドライン」等の案について、規約との整合性、その時の不動産市場の動向、その時の本投資法人のポートフォリオの内容等の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」等の案を検討し、採否について決議します。投資委員会の承認が得られた場合、運用本部長が決裁を行うものとします。なお、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合、投資委員会は、担当部に「運用ガイドライン」等の案の問題点等の指摘を行い、中止又は修正及び再提出を指示するものとします。

（イ）運用資産の取得に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。

＜運用資産の取得に関する意思決定フロー＞



a．手続の概要

運用資産の取得については、担当部である資産投資一部又は資産投資二部が運用資産を選定し、取得計画案を起案します。資産投資一部又は資産投資二部により起案された取得計画案は、コンプライアンス部長の審査及び承認後、投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁したときは、当該取得計画案については、本資産運用会社で決定されたこととなり、本投資法人及び取締役会へ報告するものとします。

なお、「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等には、原則として、上記の投資委員会における審議及び決議より前に、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁した取得計画案については、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得たうえで取引を行うものとしています。なお、投資委員会における決議と投資法人役員会の承認については、先後関係が逆になる場合もあります。

b．コンプライアンス部長及び各委員会の役割

（ⅰ）コンプライアンス部長

コンプライアンス部長は、資産投資一部又は資産投資二部による取得候補運用資産の選定、物件デューディリジェンス及び資産投資一部又は資産投資二部により起案された取得計画案について、法令等遵守上の問題の有無に関する審査を行います。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、その旨を資産投資一部又は資産投資二部に対して連絡します。

これに対して、法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合、コンプライアンス部長は資産投資一部又は資産投資二部に対して、当該取得計画案の中止又は修正及び再提出を指示するものとします。修正及び再提出の指示を受けた取得計画案については、修正を行った後に、再度、コンプライアンス部長による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、投資委員会に上程できないものとします。

（ⅱ）コンプライアンス委員会

資産投資一部又は資産投資二部により起案された取得計画案について、コンプライアンス部長の承認後、「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等には、原則として、投資委員会における審議及び決議より前に、コンプライアンス委員会における審議及び決議を行います。但し、緊急の必要がある場合又はやむを得ない事由がある場合には、投資委員会における審議及び決議の後にコンプライアンス委員会における審議及び決議を行うことができるものとします。

コンプライアンス委員会において取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該取得計画案は投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。

これに対して、取得計画案に法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は資産投資一部又は資産投資二部に対して問題点等を指摘し、当該取得計画案を差し戻して、当該取得計画案の中止又は修正及び再提出を指示するものとします。修正及び再提出の指示を受けた取得計画案については、修正後に再度、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、投資委員会に上程することができないものとします。但し、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス部長の承諾を得た上で、当該取得計画案を資産投資一部又は資産投資二部へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって取得計画案とし、当該取得計画案を投資委員会に上程することができるものとします。

（ⅲ）投資委員会

投資委員会は、資産投資一部又は資産投資二部より投資委員会に議案として上程された取得計画案について、取得予定資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の観点から、取得計画案の審議・検討を行い、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。投資委員会の承認が得られた場合、運用本部長が決裁を行うものとします。なお、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合、投資委員会は、資産投資一部又は資産投資二部に取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は修正及び再提出を指示するものとします。

（ウ）運用資産の譲渡及び管理（管理については重要なもの）並びに資金調達に関する事項

運用資産の譲渡及び管理（管理については重要なもの）並びに資金調達に関する事項は、上記（イ）記載の運用資産の取得の場合と概ね同様のプロセスで決定されます。但し、資金調達（借入金・投資法人債）に関する起案部は財務経理部となり、資金調達（投資口）に関する起案部は運用戦略部となります。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況に関する事項

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／３ 投資リスク／（２） リスクに対する管理体制」をご参照ください。

⑤　物件情報優先規程の制定

本資産運用会社は、本投資法人以外にコンフォリア・レジデンシャル投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。

本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、本投資法人は商業施設、オフィス及び物流施設を、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象としていることから、本投資法人とコンフォリア・レジデンシャル投資法人の間では物件取得機会の競合は生じない見込みですが、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人との間では商業施設、オフィス及び物流施設で、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。

したがって、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとしています。なお、受領した物件情報に関する本資産運用会社が運用する各投資法人間の優先検討順位については、以下のとおりです。

（ア）スポンサーの提供に係る物件情報（オフィス及び商業施設(注)に係る物件情報）

第１順位：本投資法人

第２順位：ブローディア・プライベート投資法人

（注）　宿泊施設（一定のホテル）や駐車場等を含みます。以下同じです。

（イ）スポンサーの提供に係る物件情報（物流施設に係る物件情報）

第１順位：ブローディア・プライベート投資法人

第２順位：本投資法人

（ウ）第三者の提供に係る物件情報

投資対象	一棟当たりの延床面積（注）	優先検討順位
商業施設・オフィス	3,000㎡以上	第１順位：本投資法人 第２順位：ブローディア・プライベート投資法人
	3,000㎡未満	第１順位：ブローディア・プライベート投資法人 第２順位：本投資法人
物流施設	－	第１順位：ブローディア・プライベート投資法人 第２順位：本投資法人

（注）　不動産登記簿記載の床面積より算定しています。

但し、上記（ア）乃至（ウ）にかかわらず、特定の投資法人が取得検討物件の優先交渉権や他の区分所有権等を保有している場合など一定の場合には、該当する投資法人が第１順位の優先検討者となります。また、売主等により売却先の投資法人が予め指定されている場合などの一定の場合、コンプライアンス部長に通知の上、優先検討者決定会議の開催・審議を経ずに、該当する投資法人が取得検討を行えるものとします。

（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（%）（注）
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号	4,000	100.0
合計		4,000	100.0

（注）　「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（4）【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	久保　章	1991年４月　東急不動産株式会社　入社 2004年４月　同　住宅事業本部　課長 2008年４月　同　関西支店　課長 2011年４月　同　経営企画統括部　課長 2013年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　経営企画統括部　経営戦略部　課長　兼　東急不動産株式会社　経営企画統括部　経営戦略部　課長 2014年４月　同　経営企画統括部　経営戦略部　部長 2015年４月　同　経営企画部　統括部長 2016年４月　同　グループ経営企画部　統括部長　兼　東急不動産株式会社　企画政策部　統括部長 2017年４月　東急不動産株式会社　住宅事業ユニット　事業戦略部　統括部長 2019年４月　同　住宅事業ユニット　関西住宅事業本部　開発部　統括部長 2020年４月　同　執行役員　住宅事業ユニット　関西住宅事業本部　本部長　兼　住宅事業ユニット　関西住宅事業本部　販売部　統括部長 2021年４月　同　執行役員　住宅事業ユニット　関西住宅事業本部　本部長 2023年４月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　出向　代表取締役社長（現任）	―
取締役専務執行役員	稲葉　章司	1993年４月　東急不動産株式会社　入社 2006年４月　同　経営企画部　課長 2009年４月　同　グループ経営推進部　課長 2011年４月　同　経営企画統括部　グループ経営推進部　課長 2012年４月　同　事業創造本部　海外事業部　課長 2012年10月　東急不動産諮詢（上海）有限公司　出向　副総経理 2014年７月　同　董事総経理 2017年４月　東急不動産株式会社　ウェルネス事業ユニット 事業戦略部　統括部長 同年４月　勝山高原開発株式会社　取締役（非常勤） 同年４月　株式会社イーウェル　監査役（非常勤） 2018年４月　東急ステイサービス株式会社（現　東急リゾーツ＆ステイ株式会社、以下同じです。）出向　取締役　専務執行役員 2020年４月　東急ステイサービス株式会社　取締役　専務執行役員　兼　株式会社東急リゾートサービス（現　東急リゾーツ＆ステイ株式会社）　出向　取締役　執行役員 同年７月　東急リゾーツ＆ステイ株式会社　取締役　常務執行役員 2021年４月　株式会社イーウェル　出向　代表取締役社長 2026年４月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　出向　取締役　専務執行役員（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役（常勤）	田口　幹展	1993年４月　株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）　入行 2001年８月　山下不動産鑑定株式会社　入社 2003年11月　ＵＦＪ信託銀行株式会社（現　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）入行 2006年３月　東急不動産株式会社　入社 2008年２月　バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現　東京ガス不動産投資顧問株式会社）　入社 2010年５月　東京建物不動産投資顧問株式会社　入社　事業開発部　担当部長 2011年１月　同　事業開発部　次長 2012年１月　同　投資運用第２部　次長 2012年12月　同　投資運用第１部　次長 2014年11月　同　私募リート運用部長 2015年３月　東京建物プライベートリート投資法人　執行役員 2020年３月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　入社　経営管理部担当部長 同年４月　同　執行役員　ブローディア運用本部長 同年７月　ブローディア・プライベート投資法人　執行役員 2022年４月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　常務執行役員　ブローディア運用本部　本部長　兼　運用戦略部長 2023年４月　同　常務執行役員　ブローディア運用本部長 2024年４月　同　常務執行役員　ブローディア運用本部　本部長　兼　資産運用部長 2025年４月　同　取締役　常務執行役員　資産投資本部長（現任）	－
取締役（非常勤）	長谷川　智一	2002年４月　株式会社久慈建設設計事務所　入社 2007年４月　株式会社中央コーポレーション　入社 2009年２月　京浜急行電鉄株式会社　入社 2016年２月　東急不動産株式会社　入社 2020年４月　同　住宅事業ユニット　再開発事業本部　事業開発部　課長 2023年４月　同　住宅事業ユニット　再開発事業本部　再開発事業第２部統括部長 2025年４月　同　都市事業ユニット　事業戦略部　統括部長 同年４月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 同年４月　東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 2026年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　広域渋谷圏・エクスペリエンス戦略推進室（現任） 同年４月　東急不動産株式会社　広域渋谷圏・エクスペリエンス戦略推進室　兼　都市事業ユニット　事業戦略部　統括部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	入谷　宏一	1999年４月　東急不動産株式会社　入社 2012年４月　同　ビル事業本部　プロジェクト開発部　課長 同年７月　同　ビル事業本部　ビル事業部　課長 2014年４月　同　都市事業本部　ビル事業部　課長 2016年４月　同　都市事業ユニット　都市事業本部　ビル事業部　課長 2019年10月　同　IR事業推進室　課長 2020年４月　同　都市事業ユニット　新規事業推進部　課長 2021年４月　同　都市事業ユニット　開発企画本部　開発第二部　統括部長 2022年４月　同　都市事業ユニット　開発企画本部　開発第一部　統括部長 2024年４月　同　都市事業ユニット　渋谷事業本部　タウンマネジメント部統括部長 2026年４月　同　執行役員　都市事業ユニット　開発企画本部長（現任） 同年４月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 同年４月　東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任）	－株
監査役 (非常勤)	川﨑　菜穂子	2003年10月　弁護士登録（56期）、シティユーワ法律事務所　入所 2013年11月　東急不動産株式会社　入社 2014年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　総務・人事部　兼　東急不動産株式会社　総務・人事部　課長 2017年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　グループ法務部　兼　東急不動産株式会社　法務部　課長 2018年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　グループ法務部　兼　東急不動産株式会社　法務部　統括部長 2024年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　グループ法務部　兼　グループサステナビリティ推進部　兼　東急不動産株式会社　法務部　兼　サステナビリティ推進部　統括部長 2025年４月　東急不動産ホールディングス株式会社　グループ法務部　兼　東急不動産株式会社　法務部　統括部長（現任） 同年４月　東急不動産ＳＣマネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 同年４月　株式会社アルベログランデ　監査役（非常勤）（現任） 同年４月　東急不動産リート・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 同年４月　東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任）	－株

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める投資運用業（金融商品取引法第２条第８項第12号イに定める行為に係る業務に限ります。）を営む者として本投資法人のための資産運用に関する業務を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか、以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	ブローディア・プライベート投資法人
基本的性格	投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としており、主として東京圏に立地する居住用資産に投資を行います。	投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し資産の運用を行うものとします。そのため、三大都市圏や全国主要都市並びにその周辺地域に立地するオフィスビル、商業施設、レジデンス、ホテル、物流施設を中心に、その他資産（ヘルスケア・インフラ等）といった幅広いアセットタイプへの投資を行い、リスク分散の効いたポートフォリオの構築を行います。
設立年月日	2010年６月８日	2013年10月15日
純資産総額	161,232百万円 （2026年１月31日現在）	非開示（注）
一口当たり純資産額	69,145円 （2026年１月31日現在）	非開示（注）

（注） ブローディア・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用委託契約上の業務として、次に掲げる業務を行います。

（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（イ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（オ）その他本投資法人が随時委託する業務
（カ）上記（ア）乃至（オ）に付随し又は関連する業務

④ 資本関係

該当事項はありません。

2【その他の関係法人の概況】

（1） 投資主名簿等管理人

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称 ： 三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
資本金の額 ： 342,037百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容 ： 銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

②【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人は、その発行する投資口に関する事務のうち、次に掲げる業務を行います。

ａ．投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
ｂ．投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
ｃ．投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
ｄ．投資主等の提出する届出の受理に関する事項
ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び集計等に関する事項
ｆ．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事項
ｇ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
ｈ．投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
ｉ．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及び未達郵便物の整理保管に関する事項
ｊ．募集投資口の発行に関する事項
ｋ．投資口の併合又は分割に関する事項
ｌ．投資主等に対する通知書及び報告書等の発送に関する事務
ｍ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（前各号の事項に関連するものに限ります。）
ｎ．法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
ｏ．振替機関により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務、その他振替機関との情報の授受に関する事項
ｐ．マイナンバー法に基づく以下の事務
（ⅰ）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等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
（ⅱ）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
（ⅲ）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
（ⅳ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
（ⅴ）その他、マイナンバー法に基づく上記（ⅰ）から（ⅳ）に付随する事務
ｑ．前各号に付随関連する事項のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人が協議のうえ定める事項

上記に定めるほか、投資主名簿等管理人は、投信法及びその政省令に規定される以下の帳簿書類の作成の補助を行います。

（ⅰ）分配利益明細簿
（ⅱ）投資証券台帳
（ⅲ）投資証券不発行管理簿
（ⅳ）未払分配利益明細簿

③【資本関係】

該当事項はありません。

（２）　資産保管会社

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
資本金の額　：　342,037百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

②　関係業務の概要

資産保管会社は、次に掲げる業務を行います。
ａ．資産保管業務
ｂ．金銭出納管理業務
ｃ．その他前各号に付随関連する業務

③　資本関係

該当事項はありません。

（３）　一般事務受託者（機関運営事務受託者兼会計事務等に関する業務受託者）

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
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
資本金の額　：　342,037百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

②　関係業務の概要

一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。
ａ．本投資法人の計算に関する事務
ｂ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
ｃ．本投資法人の納税に関する事務
ｄ．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、集計に関する事務を除きます。）
ｅ．その他前各号に付随関連する事務
上記の業務以外の事務に対応すべき事態が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定する「その他金融庁長官が定める事務」が定められた場合、又は投信法、投信法施行令若しくは投信法施行規則の改正に伴い本投資法人が委託すべき事務（他のものに委託して行わせなければならない事務）が変更、若しくは新設された場合には、本投資法人及び一般事務受託者は別途その取扱いについて協議するものとします。

③　資本関係

該当事項はありません。

（４）　一般事務受託者（投資法人債に関する業務受託者）

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱ＵＦＪ銀行
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番５号
資本金の額　：　1,711,958百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

②　関係業務の概要

一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。
ａ．発行代理人事務
ｂ．支払代理人事務
ｃ．投資法人債原簿関係事務
ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
ｅ．その他前各号に付随関連する業務
　上記の業務以外の事務に対応すべき事態が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定する「その他金融庁長官が定める事務」が定められた場合、又は投信法、投信法施行令若しくは投信法施行規則の改正に伴い本投資法人が委託すべき事務（他のものに委託して行わせなければならない事務）が変更、若しくは新設された場合には、本投資法人及び一般事務受託者は別途その取扱いについて協議するものとします。

③　資本関係

該当事項はありません。

（５）　一般事務受託者（投資法人債に関する業務受託者）

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
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
資本金の額　：　342,037百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

②　関係業務の概要

一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。
ａ．発行代理人事務
ｂ．支払代理人事務
ｃ．投資法人債原簿関係事務
ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
ｅ．その他前各号に付随関連する業務
　上記の業務以外の事務に対応すべき事態が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定する「その他金融庁長官が定める事務」が定められた場合、又は投信法、投信法施行令若しくは投信法施行規則の改正に伴い本投資法人が委託すべき事務（他のものに委託して行わせなければならない事務）が変更、若しくは新設された場合には、本投資法人及び一般事務受託者は別途その取扱いについて協議するものとします。

③　資本関係

該当事項はありません。

（６）　特定関係法人

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　東急不動産株式会社
　　東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
資本金の額　：　57,551百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　不動産賃貸・不動産販売・施設運営業を営んでいます。

②　関係業務の概要

東急不動産株式会社に係る関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／１ 投資法人の概況／（３） 投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

③　資本関係

当期末現在、本投資法人の投資口を302,171口所有しています。

（７）　特定関係法人

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　東急不動産ホールディングス株式会社
　　東京都渋谷区道玄坂一丁目21番１号
資本金の額　：　77,562百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　東急不動産株式会社を中核子会社とする東急不動産ホールディングスグループの持株会社です。

②　関係業務の概要

東急不動産ホールディングス株式会社に係る関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／１ 投資法人の概況／（３） 投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

③　資本関係

該当事項はありません。

（８）　特定関係法人

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　東急不動産ＳＣマネジメント株式会社
　　東京都渋谷区道玄坂一丁目16番３号
資本金の額　：　100百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　商業施設・複合施設の運営管理、企画、コンサルティング業務等を営んでいます。

②　関係業務の概要

東急不動産ＳＣマネジメント株式会社に係る関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／１ 投資法人の概況／（３） 投資法人の仕組み／② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

③　資本関係

該当事項はありません。

（９）　特定関係法人

①　名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社東急コミュニティー
　　東京都世田谷区用賀四丁目10番１号
資本金の額　：　1,653百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　マンション・ビル等の管理、賃貸、工事請負業務等を営んでいます。

②　関係業務の概要

株式会社東急コミュニティーに係る関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／１ 投資法人の概況／（３） 投資法人の仕組み／② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」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

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第29期計算期間（2025年12月１日から2026年５月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 2025年11月30日	当期 2026年５月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,624,331	15,170,679
信託現金及び信託預金	4,581,403	5,926,972
営業未収入金	744,238	680,509
前払費用	441,514	707,110
未収還付法人税等	4,791	14,171
その他	5,196	21,384
流動資産合計	22,401,477	22,520,829
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	－	19,094
減価償却累計額	－	△503
工具、器具及び備品（純額）	－	18,591
信託建物	99,858,541	100,599,189
減価償却累計額	△27,608,230	△28,451,575
信託建物（純額）	72,250,311	72,147,614
信託構築物	844,275	839,978
減価償却累計額	△421,595	△437,016
信託構築物（純額）	422,680	402,961
信託機械及び装置	2,077,785	1,980,711
減価償却累計額	△763,318	△781,937
信託機械及び装置（純額）	1,314,466	1,198,773
信託工具、器具及び備品	596,394	646,586
減価償却累計額	△336,620	△360,526
信託工具、器具及び備品（純額）	259,774	286,059
信託土地	452,419,828	453,337,142
信託建設仮勘定	29,044	55,374
有形固定資産合計	526,696,106	527,446,517
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	3,896	3,326
無形固定資産合計	9,058,982	9,058,412
投資その他の資産		
投資有価証券	1,624,008	1,605,910
長期前払費用	1,343,794	1,315,671
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	3,007,025	2,960,804
固定資産合計	538,762,114	539,465,734
繰延資産		
投資法人債発行費	70,357	63,925
繰延資産合計	70,357	63,925
資産合計	561,233,948	562,050,490

（単位：千円）

	前期 2025年11月30日	当期 2026年５月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,010,935	1,392,769
短期借入金	1,998,000	1,998,000
１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,000,000
１年内返済予定の長期借入金	32,320,000	35,000,000
未払金	7,169	55,507
未払費用	1,095,483	1,302,170
未払法人税等	605	605
未払消費税等	355,386	247,684
前受金	425,441	452,329
預り金	957	2,661
その他	－	3,278
流動負債合計	40,213,978	41,455,006
固定負債		
投資法人債	18,700,000	17,700,000
長期借入金	209,830,000	209,050,000
信託預り敷金及び保証金	24,678,319	24,975,025
その他	923	742
固定負債合計	253,209,243	251,725,768
負債合計	293,423,221	293,180,774
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	△11,999,491	△11,999,491
出資総額控除額合計	△11,999,491	△11,999,491
出資総額（純額）	258,964,065	258,964,065
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,083,022	1,083,022
任意積立金合計	1,083,022	1,083,022
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,763,638	8,822,627
剰余金合計	8,846,660	9,905,650
投資主資本合計	267,810,726	268,869,716
純資産合計	※2 267,810,726	※2 268,869,716
負債純資産合計	561,233,948	562,050,490

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※3 14,943,595	※1,※3 15,115,710
その他賃貸事業収入	※1,※3 1,549,093	※1,※3 1,019,255
不動産等売却益	－	※2 1,529,403
匿名組合投資利益	46,060	68,538
営業収益合計	16,538,749	17,732,907
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,655,471	※1 6,572,526
資産運用報酬	1,181,573	1,238,710
資産保管手数料	15,788	15,790
一般事務委託手数料	43,859	39,661
役員報酬	3,900	3,600
貸倒損失	6	－
その他営業費用	80,648	121,786
営業費用合計	7,981,247	7,992,075
営業利益	8,557,501	9,740,832
営業外収益		
受取利息	17,581	19,618
未払分配金戻入	832	1,318
受取保険金	－	244
その他	－	2
営業外収益合計	18,414	21,182
営業外費用		
支払利息	894,390	1,024,996
投資法人債利息	62,478	57,204
投資法人債発行費償却	6,819	6,431
融資関連費用	216,310	215,559
その他	750	750
営業外費用合計	1,180,749	1,304,942
経常利益	7,395,166	8,457,072
税引前当期純利益	7,395,166	8,457,072
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,394,561	8,456,467
前期繰越利益	369,076	366,160
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,763,638	8,822,627

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	任意積立金	
		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,083,022	1,083,022
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	―	―	―	―	―	―
当期末残高	※1 270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,083,022	1,083,022

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	7,284,954	8,367,976	267,332,042	267,332,042
当期変動額				
剰余金の配当	△6,915,877	△6,915,877	△6,915,877	△6,915,877
当期純利益	7,394,561	7,394,561	7,394,561	7,394,561
当期変動額合計	478,684	478,684	478,684	478,684
当期末残高	7,763,638	8,846,660	267,810,726	267,810,726

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	任意積立金	
		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,083,022	1,083,022
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	―	―	―	―	―	―
当期末残高	※1 270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,083,022	1,083,022

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	7,763,638	8,846,660	267,810,726	267,810,726
当期変動額				
剰余金の配当	△7,397,477	△7,397,477	△7,397,477	△7,397,477
当期純利益	8,456,467	8,456,467	8,456,467	8,456,467
当期変動額合計	1,058,989	1,058,989	1,058,989	1,058,989
当期末残高	8,822,627	9,905,650	268,869,716	268,869,716

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
	金額(円)	金額(円)
Ⅰ 当期未処分利益	7,763,638,508	8,822,627,958
Ⅱ 分配金の額	7,397,477,934	7,613,722,872
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,113)	(3,204)
うち利益分配金	7,397,477,934	7,613,722,872
（うち１口当たり利益分配金）	(3,113)	(3,204)
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	821,020,517
Ⅳ 次期繰越利益	366,160,574	387,884,569

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期については当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,397,477,934円を利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第１項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期については当期未処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保及び租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額を控除した全額である7,613,722,872円を利益分配金として分配することとしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,395,166	8,457,072
減価償却費	1,632,387	1,679,170
固定資産除却損	2,068	3,071
投資法人債発行費償却	6,819	6,431
受取利息及び有価証券利息	△17,581	△19,618
支払利息	956,868	1,082,201
融資関連費用	216,310	215,559
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,741	63,728
未払消費税等の増減額（△は減少）	48,134	△107,702
前払費用の増減額（△は増加）	257,850	△267,775
信託有形固定資産の売却による減少額	－	4,676,978
営業未払金の増減額（△は減少）	△59,551	△81,640
未払金の増減額（△は減少）	－	49,025
未払費用の増減額（△は減少）	24,786	192,427
前受金の増減額（△は減少）	△12,975	26,888
長期前払費用の増減額（△は増加）	32,787	28,968
その他	△39,448	△29,317
小計	10,454,366	15,975,470
利息の受取額	17,581	19,618
利息の支払額	△965,546	△1,094,202
法人税等の支払額	△2,808	△9,985
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,503,593	14,890,900
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	－	△19,094
信託有形固定資産の取得による支出	△992,830	△7,618,371
投資有価証券の償還による収入	6,079	34,722
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△868,842	△1,104,935
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	901,809	1,401,641
投資活動によるキャッシュ・フロー	△953,783	△7,306,037
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	－	1,998,000
短期借入金の返済による支出	－	△1,998,000
長期借入れによる収入	19,485,525	18,536,944
長期借入金の返済による支出	△19,700,000	△16,820,000
投資法人債の償還による支出	－	△2,000,000
分配金の支払額	△6,914,889	△7,396,861
その他	△19,034	△13,029
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,148,398	△7,692,946
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,401,410	△108,083
現金及び現金同等物の期首残高	19,804,325	21,205,735
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,205,735	※1 21,097,652

（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．資産の評価基準及び評価方法	その他有価証券 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～70年 構築物　２～66年 機械及び装置　２～39年 工具、器具及び備品　２～15年 （２）無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	（１）投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 （２）投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 （２）固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、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7,333千円です。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金 （３）ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。
６．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）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 （２）消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

〔未適用の会計基準等に関する注記〕
リースに関する会計基準等
・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）　等

(1)概要
企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。
借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2)適用予定日
2027年11月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響
「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

〔貸借対照表に関する注記〕
１．コミットメントライン契約
本投資法人は、取引銀行の３行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	1,998,000千円	1,998,000千円
差引	19,002,000千円	19,002,000千円

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

		前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日		当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日	
Ａ．	不動産賃貸事業収益				
	賃貸事業収入				
	賃料収入	13,899,158		14,057,091	
	共益費収入	586,328		582,887	
	駐車場収入	291,697		309,116	
	その他賃貸収入	166,411	14,943,595	166,615	15,115,710
	その他賃貸事業収入		1,549,093		1,019,255
	不動産賃貸事業収益合計		16,492,688		16,134,965
Ｂ．	不動産賃貸事業費用				
	賃貸事業費用				
	管理業務費	1,384,671		1,379,142	
	水道光熱費	1,288,941		1,095,263	
	公租公課	1,550,346		1,568,964	
	損害保険料	27,301		27,263	
	修繕費	375,841		428,546	
	減価償却費	1,632,098		1,678,881	
	固定資産除却損	2,068		3,071	
	その他賃貸事業費用	394,200	6,655,471	391,391	6,572,526
	不動産賃貸事業費用合計		6,655,471		6,572,526
Ｃ．	不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		9,837,217		9,562,439

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

（単位：千円）

神戸旧居留地25番館（準共有持分24%）		
不動産等売却収入	6,301,920	
不動産等売却原価	4,676,978	
その他売却費用	95,538	
不動産等売却益		1,529,403

※３．主要投資主との取引　　（単位：千円）

	前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
営業取引によるもの		
営業収益	1,778,661	1,541,938

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	12,000,000口	12,000,000口
発行済投資口の総口数	2,376,318口	2,376,318口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
現金及び預金	16,624,331千円	15,170,679千円
信託現金及び信託預金	4,581,403千円	5,926,972千円
現金及び現金同等物	21,205,735千円	21,097,652千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
１年内	16,462,112千円	16,620,488千円
１年超	41,727,444千円	43,764,973千円
合計	58,189,557千円	60,385,462千円

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行又は投資口の発行等により資金調達を行います。

資金調達においては資本を充実させ保守的な有利子負債を維持し、財務の安定性の確保及び金利上昇リスクの回避を目的とした有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しています。

また、一時的な余剰資金は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。預り敷金及び保証金はテナントからの預り金です。借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、返済、償還又は返還時の流動性リスクに晒されていますが、月次での資金繰予定表を作成し手許流動性を管理するとともに、借入金及び投資法人債については返済期限の分散化等によって流動性リスクの低減を図ること等で流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は支払金利の上昇リスクに晒されていますが、一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、金利の変動リスクを管理しています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

2025年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注２）。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,987,046	△12,953
（２）１年内返済予定の長期借入金	32,320,000	32,303,514	△16,485
（３）投資法人債	18,700,000	17,470,047	△1,229,952
（４）長期借入金	209,830,000	203,928,436	△5,901,563
負債合計	262,850,000	255,689,044	△7,160,955
デリバティブ取引	－	－	－

2026年５月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注２）。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,715	△284
（２）１年内返済予定の長期借入金	35,000,000	34,959,696	△40,303
（３）投資法人債	17,700,000	16,293,043	△1,406,956
（４）長期借入金	209,050,000	200,092,106	△8,957,893
負債合計	262,750,000	252,344,562	△10,405,437
デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

負　債

（１）１年内償還予定の投資法人債、（３）投資法人債

これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しています。

（２）１年内返済予定の長期借入金、（４）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

（注２）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項（１）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は前期1,624,008千円、当期1,605,910千円です。

（注３）借入金及び投資法人債の決算日（2025年11月30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	2,000,000	1,000,000	－	4,000,000	4,500,000	9,200,000
長期借入金	32,320,000	33,600,000	29,660,000	28,110,000	35,050,000	83,410,000
合計	34,320,000	34,600,000	29,660,000	32,110,000	39,550,000	92,610,000

借入金及び投資法人債の決算日（2026年５月31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	1,000,000	－	－	4,000,000	4,500,000	9,200,000
長期借入金	35,000,000	29,950,000	29,570,000	34,850,000	28,200,000	86,480,000
合計	36,000,000	29,950,000	29,570,000	38,850,000	32,700,000	95,680,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2025年11月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額1,624,008千円）は、財務諸表等規則第８条の６の２第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期（2026年５月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額1,605,910千円）は、財務諸表等規則第８条の６の２第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に掲げる事項の記載を省略しています。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

①　ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2026年５月31日）

該当事項はありません。

②　ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年11月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	22,990,000	22,990,000	＊	－

当期（2026年５月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,710,000	31,710,000	＊	－

＊金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」２．金融商品の時価等に関する事項（注１）負債（４）を参照してください。）

〔税効果会計に関する注記〕

1．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2025年11月30日)	当期 (2026年５月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△28.32%
圧縮積立金繰入額	―	△3.05%
その他	0.01%	△0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

本投資法人が有している関連会社は匿名組合であり、「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕1.資産の評価基準及び評価方法」に記載の通り、持分法を適用した場合の投資の金額及び持分法を適用した場合の投資利益の金額については、財務諸表に反映されているため記載を省略しております。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

本投資法人が有している関連会社は匿名組合であり、「〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕1.資産の評価基準及び評価方法」に記載の通り、持分法を適用した場合の投資の金額及び持分法を適用した場合の投資利益の金額については、財務諸表に反映されているため記載を省略しております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	12.71%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	263,652	信託預り敷金及び保証金	2,276,215
								預り敷金保証金の返還	1,614,310		
								賃料収入等	1,778,661	営業未収入金	132,294
										前受金	61,254

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（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	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	12.71%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	425,776	信託預り敷金及び保証金	2,618,476
								預り敷金保証金の返還	83,515		
								賃料収入等	1,541,938	営業未収入金	113,536
										前受金	60,837

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

２．関連会社等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	―	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	34,639	信託預り敷金及び保証金	6,610,293
								預り敷金保証金の返還	125,403		
								賃料収入等	4,696,056	営業未収入金	289,427
										前受金	4,972
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	―	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,181,573	その他未払費用	527,487

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（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	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	―	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	304,277	信託預り敷金及び保証金	6,496,627
								預り敷金保証金の返還	417,944		
								賃料収入等	4,572,805	営業未収入金	262,168
										前受金	9,931
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	―	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,308,122	その他未払費用	669,351

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、都市型商業施設及び東京オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	当期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	153,491,528	153,662,428
	期中増減額	170,899	882,957
	期末残高	153,662,428	154,545,386
	期末時価	193,501,000	204,541,080
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	280,402,967	280,269,695
	期中増減額	△133,272	△87,879
	期末残高	280,269,695	280,181,815
	期末時価	317,550,000	319,850,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,876,340	101,820,411
	期中増減額	△55,928	△44,947
	期末残高	101,820,411	101,775,464
	期末時価	138,610,000	138,760,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	535,770,836	535,752,535
	期中増減額	△18,301	750,130
	期末残高	535,752,535	536,502,665
	期末時価	649,661,000	663,151,080

（注１）　貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）　当期減少額のうち、主な減少理由は「神戸旧居留地25番館」（24%持分）の譲渡（4,676,978千円）及び減価償却費（1,678,881千円）の計上によるものです。

（注３）　当期増加額のうち、主な増加理由は「ネストホテル那覇久茂地」の取得（5,715,921千円）によるものです。

（注４）　期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期については、「神戸旧居留地25番館」は2026年１月16日付の売買契約における譲渡価格（76%持分相当額である19,956,080千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

〔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のセグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
株式会社東急コミュニティー	7,703,138	不動産賃貸事業
東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	4,696,056	不動産賃貸事業
東急不動産株式会社	1,778,661	不動産賃貸事業

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
株式会社東急コミュニティー	7,705,404	不動産賃貸事業
東急不動産ＳＣマネジメント株式会社	4,572,805	不動産賃貸事業
東急不動産株式会社	1,541,938	不動産賃貸事業

〔収益認識に関する注記〕

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益　※	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	1,180,059	1,180,059
その他	－	15,358,689
合計	1,180,059	16,538,749

※企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益　※１	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	※２　1,529,403
水道光熱費収入	922,098	922,098
その他	－	15,281,405
合計	922,098	17,732,907

※１企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※２不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

２．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
１口当たり純資産額	112,699円	113,145円
１口当たり当期純利益	3,111円	3,558円

（注１）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（前期　2,376,318口、当期　2,376,318口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
当期純利益(千円)	7,394,561	8,456,467
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)	7,394,561	8,456,467
期中平均投資口数（口）	2,376,318	2,376,318

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（ア）株式

該当事項はありません。

（イ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注１）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社京都インベストメント匿名組合出資持分	－	290,640	－	－	290,640	－	（注２）
匿名組合出資持分	柏ロジインベストメント合同会社匿名組合出資持分	－	299,042	－	－	299,042	－	（注３）（注５）
匿名組合出資持分	合同会社CA-1 B号匿名組合出資持分	－	1,016,227	－	－	1,016,227	－	（注４）
合計		－	1,605,910	－	－	1,605,910	－	

（注１）　評価額には、帳簿価額を記載しています。

（注２）　運用資産は、「御宿野乃京都七条」を信託財産とする信託受益権です。

（注３）　運用資産は、「LOGI'Q柏」を信託財産とする信託受益権です。

（注４）　運用資産は、「COERU渋谷公園通り」、「COERU東新宿」、「ラムザタワーB棟」を信託財産とする信託受益権です。

（注５）　運用資産は2026年５月29日付で売却済であり、2026年11月期中に償還が予定されています。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引変動受取・固定支払	31,710,000	31,710,000	－
合計		31,710,000	31,710,000	－

（注１）　金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）　金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	－	－	－	－	－	－	－	
	構築物	－	－	－	－	－	－	－	
	機械及び装置	－	－	－	－	－	－	－	
	工具、器具及び備品	－	19,094	－	19,094	503	503	18,591	
	土地	－	－	－	－	－	－	－	
	建設仮勘定	－	－	－	－	－	－	－	
	信託建物	99,858,541	3,064,433	2,323,785	100,599,189	28,451,575	1,574,682	72,147,614	
	信託構築物	844,275	1,562	5,859	839,978	437,016	19,875	402,961	
	信託機械及び装置	2,077,785	－	97,074	1,980,711	781,937	53,506	1,198,773	
	信託工具、器具及び備品	596,394	60,826	10,634	646,586	360,526	30,033	286,059	
	信託土地	452,419,828	3,936,814	3,019,501	453,337,142	－	－	453,337,142	
	信託建設仮勘定	29,044	26,329	－	55,374	－	－	55,374	
	小計	555,825,871	7,109,061	5,456,855	557,478,077	30,031,559	1,678,600	527,446,517	
無形固定資産	信託借地権	9,055,086	－	－	9,055,086	－	－	9,055,086	
	その他	12,852	－	－	12,852	9,525	569	3,326	（注）
	小計	9,067,938	－	－	9,067,938	9,525	569	9,058,412	
総計		564,893,809	7,109,061	5,456,855	566,546,015	30,041,085	1,679,170	536,504,930	

（注）その他は不動産以外のソフトウェアです。

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：百万円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2016年２月３日	2,000	2,000	－	0.770%	2026年２月３日	借入金の一部返済	無担保無保証
第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2017年２月２日	1,000	－	1,000	0.480%	2027年２月２日	借入金の一部返済	無担保無保証
第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2017年２月２日	1,000	－	1,000	0.810%	2032年２月２日	借入金の一部返済	無担保無保証
第９回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2018年２月13日	1,000	－	1,000	1.050%	2038年２月12日	借入金の一部返済	無担保無保証
第11回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	2019年11月18日	4,000	－	4,000	0.530%	2029年11月16日	借入金の一部返済	無担保無保証
第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	2020年10月21日	4,500	－	4,500	0.510%	2030年10月21日	借入金の一部返済	無担保無保証
第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2021年２月９日	1,300	－	1,300	0.750%	2036年２月８日	借入金の一部返済	無担保無保証
第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	2021年11月16日	3,900	－	3,900	0.400%	2031年11月14日	借入金の一部返済	無担保無保証
第15回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	2022年12月19日	2,000	－	2,000	0.820%	2032年12月17日	借入金の一部返済	無担保無保証
合計		20,700	2,000	18,700				

注１．投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	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
無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	1,000	－	－	4,000	4,500

⑥　借入金明細表

（単位：百万円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	666	－	666	－	1.08151%	2026年４月17日	（注５）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	666	－	666	－				
	株式会社三菱UFJ銀行	666	－	666	－				
	三井住友信託銀行株式会社	－	666	－	666	1.18262%	2027年２月２日	（注５）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	666	－	666				
	株式会社三菱UFJ銀行	－	666	－	666				
合計		1,998	1,998	1,998	1,998				
長期借入金（注２）	みずほ信託銀行株式会社	1,500	－	1,500	－	0.09313%	2026年２月27日	（注４）	無担保無保証
	信金中央金庫	1,500	－	1,500	－				
	三井住友信託銀行株式会社	2,100	－	2,100	－	0.61942%	2026年３月19日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,100	－	2,100	－				
	株式会社三菱UFJ銀行	4,200	－	4,200	－				
	株式会社三井住友銀行	1,050	－	1,050	－				
	株式会社日本政策投資銀行	1,050	－	1,050	－				
	三井住友信託銀行株式会社	750	－	750	－	0.94761%	2026年３月30日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	750	－	750	－				
	株式会社三菱UFJ銀行	750	－	750	－				
	株式会社三井住友銀行	1,070	－	1,070	－				
	株式会社三井住友銀行	6,000	－	－	6,000	0.69796%	2026年６月12日	（注４）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	－	－	1,100	0.35765%	2026年９月７日	（注４）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,100	－	－	1,100				
	株式会社福岡銀行	1,100	－	－	1,100				
	農林中央金庫	1,100	－	－	1,100				
	株式会社七十七銀行	600	－	－	600				
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000	0.97922%	2026年９月29日	（注４）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,500	－	－	1,500				
	株式会社福岡銀行	1,000	－	－	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,750	－	－	1,750	0.71015%	2026年12月14日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,750	－	－	1,750				
	株式会社三菱UFJ銀行	3,500	－	－	3,500				
	みずほ信託銀行株式会社	1,200	－	－	1,200	0.23004%	2026年12月28日	（注４）	無担保無保証
	農林中央金庫	1,200	－	－	1,200				
	三井住友信託銀行株式会社	780	－	－	780	0.70698%	2027年１月９日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	780	－	－	780				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,560	－	－	1,560				
	株式会社三井住友銀行	390	－	－	390				
	株式会社日本政策投資銀行	390	－	－	390				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注２）	三井住友信託銀行株式会社	950	－	－	950	0.43349%	2027年１月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	950	－	－	950				
	株式会社三菱UFJ銀行	950	－	－	950				
	株式会社三井住友銀行	475	－	－	475				
	株式会社日本政策投資銀行	475	－	－	475				
	株式会社りそな銀行	1,500	－	－	1,500	0.97047%	2027年３月29日	（注４）	無担保無保証
	株式会社山形銀行	500	－	－	500				
	東京海上日動火災保険株式会社	400	－	－	400	0.43309%	2027年３月31日	（注４）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2,200	－	－	2,200	0.73360%	2027年６月13日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,200	－	－	2,200				
	株式会社三菱UFJ銀行	2,200	－	－	2,200				
	株式会社三井住友銀行	200	－	－	200				
	株式会社日本政策投資銀行	200	－	－	200				
	三井住友信託銀行株式会社	320	－	－	320	0.74869%	2027年７月５日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	320	－	－	320				
	株式会社三菱UFJ銀行	640	－	－	640				
	株式会社三井住友銀行	160	－	－	160				
	株式会社日本政策投資銀行	160	－	－	160				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000	0.54375%（注６）	2027年７月５日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社三井住友銀行	500	－	－	500				
	株式会社日本政策投資銀行	500	－	－	500	0.58821%	2027年７月５日	（注４）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	1,000	－	－	1,000	0.28500%	2027年９月30日	（注４）	無担保無保証
	農林中央金庫	500	－	－	500				
	三井住友信託銀行株式会社	3,210	－	－	3,210	0.55800%（注６）	2028年１月11日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,210	－	－	3,210				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,610	－	－	1,610				
	株式会社三井住友銀行	1,610	－	－	1,610				
	株式会社日本政策投資銀行	1,610	－	－	1,610	0.65264%	2028年１月11日	（注３）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	500	－	－	500	0.98422%	2028年３月31日	（注４）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,165	－	－	1,165	0.56127%	2028年５月31日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,165	－	－	1,165				
	株式会社三菱UFJ銀行	590	－	－	590				
	株式会社三井住友銀行	590	－	－	590				
	株式会社日本政策投資銀行	590	－	－	590				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注２）	三井住友信託銀行株式会社	1,870	－	－	1,870	0.60750%	2028年6月15日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,870	－	－	1,870				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,870	－	－	1,870				
	三井住友信託銀行株式会社	420	－	－	420	0.49281%	2028年7月10日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	420	－	－	420				
	株式会社三菱UFJ銀行	420	－	－	420				
	株式会社三井住友銀行	220	－	－	220				
	株式会社日本政策投資銀行	220	－	－	220				
	みずほ信託銀行株式会社	1,500	－	－	1,500	0.27935%	2028年7月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	1,500	－	－	1,500				
	株式会社七十七銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社りそな銀行	1,000	－	－	1,000	0.98422%	2028年9月11日	（注４）	無担保無保証
	株式会社常陽銀行	500	－	－	500				
	株式会社日本政策投資銀行	6,000	－	－	6,000	0.56511%	2028年12月13日	（注４）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	960	－	－	960	1.41250%	2029年3月21日	（注４）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000	0.56934%	2029年3月31日	（注４）	無担保無保証
	信金中央金庫	500	－	－	500				
	株式会社七十七銀行	400	－	－	400				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000	0.74000%	2029年4月6日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	－	－	1,000				
	株式会社りそな銀行	－	1,000	－	1,000	1.12929%	2029年4月17日	（注４）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	－	900	－	900				
	株式会社SBI新生銀行	800	－	－	800	0.89125%	2029年7月8日	（注５）	無担保無保証
	株式会社京葉銀行	800	－	－	800				
	株式会社七十七銀行	800	－	－	800				
	株式会社第四北越銀行	800	－	－	800				
	株式会社山形銀行	800	－	－	800				
	三井住友信託銀行株式会社	1,200	－	－	1,200	0.36806%	2029年7月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200	－	－	1,200				
	株式会社三菱UFJ銀行	600	－	－	600				
	株式会社三井住友銀行	600	－	－	600				
	株式会社日本政策投資銀行	600	－	－	600				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注２）	三井住友信託銀行株式会社	1,400	－	－	1,400	0.40809%	2029年９月10日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400	－	－	1,400				
	株式会社三菱UFJ銀行	700	－	－	700				
	株式会社三井住友銀行	700	－	－	700				
	株式会社日本政策投資銀行	700	－	－	700				
	株式会社日本政策投資銀行	1,150	－	－	1,150	1.50750%	2029年９月10日	（注４）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,320	－	－	1,320	0.45403%	2029年12月21日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,320	－	－	1,320				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,320	－	－	1,320				
	株式会社三井住友銀行	670	－	－	670				
	株式会社日本政策投資銀行	670	－	－	670				
	三井住友信託銀行株式会社	400	－	－	400	0.49750%	2030年１月11日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400	－	－	400				
	株式会社三菱UFJ銀行	400	－	－	400				
	株式会社三井住友銀行	200	－	－	200				
	株式会社日本政策投資銀行	200	－	－	200				
	三井住友信託銀行株式会社	1,670	－	－	1,670	0.45882%	2030年１月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,670	－	－	1,670				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,670	－	－	1,670				
	株式会社三井住友銀行	845	－	－	845				
	株式会社日本政策投資銀行	845	－	－	845				
	三井住友信託銀行株式会社	1,670	－	－	1,670	0.87125%	2030年１月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,670	－	－	1,670				
	株式会社三菱UFJ銀行	970	－	－	970				
	株式会社三井住友銀行	845	－	－	845				
	株式会社日本政策投資銀行	845	－	－	845				
	三井住友海上火災保険株式会社	500	－	－	500	0.88777%	2030年３月29日	（注４）	無担保無保証
	太陽生命保険株式会社	500	－	－	500				
	三井住友信託銀行株式会社	2,720	－	－	2,720	0.42436%	2030年７月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,720	－	－	2,720				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,370	－	－	1,370				
	株式会社三井住友銀行	1,370	－	－	1,370				
	株式会社日本政策投資銀行	1,370	－	－	1,370				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注２）	三井住友信託銀行株式会社	1,400	－	－	1,400	0.46690%	2030年９月10日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400	－	－	1,400				
	株式会社三菱UFJ銀行	700	－	－	700				
	株式会社三井住友銀行	700	－	－	700				
	株式会社日本政策投資銀行	700	－	－	700				
	三井住友信託銀行株式会社	620	－	－	620	1.25125%	2031年１月10日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	620	－	－	620				
	株式会社三菱UFJ銀行	620	－	－	620				
	株式会社三井住友銀行	320	－	－	320				
	株式会社日本政策投資銀行	320	－	－	320				
	三井住友信託銀行株式会社	2,470	－	－	2,470	0.56125%	2031年１月11日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,470	－	－	2,470				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,770	－	－	1,770				
	株式会社三井住友銀行	1,245	－	－	1,245				
	株式会社日本政策投資銀行	1,245	－	－	1,245				
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,050	－	1,050	2.42125%	2031年３月19日	（注４）	無担保無保証
	信金中央金庫	500	－	－	500	0.91125%	2031年３月29日	（注４）	無担保無保証
	農林中央金庫	500	－	－	500				
	三井住友信託銀行株式会社	1,810	－	－	1,810	0.86750%	2031年６月15日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,810	－	－	1,810				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,810	－	－	1,810				
	株式会社三井住友銀行	480	－	－	480				
	株式会社日本政策投資銀行	480	－	－	480				
	三井住友信託銀行株式会社	2,040	－	－	2,040	0.89750%	2031年６月15日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,040	－	－	2,040				
	株式会社三菱UFJ銀行	2,040	－	－	2,040				
	株式会社三井住友銀行	930	－	－	930				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	－	－	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	－	－	1,500	1.10250%	2032年１月12日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,500	－	－	1,500				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	－	－	1,500				
	株式会社三井住友銀行	750	－	－	750				
	株式会社日本政策投資銀行	750	－	－	750				
	三井住友信託銀行株式会社	1,580	－	－	1,580	1.32250%	2032年１月13日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,580	－	－	1,580				
	株式会社三菱UFJ銀行	780	－	－	780				
	株式会社三井住友銀行	780	－	－	780				
	株式会社日本政策投資銀行	780	－	－	780				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注２）	三井住友信託銀行株式会社	－	900	－	900	1.22744%	2032年３月19日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	900	－	900				
	株式会社三菱UFJ銀行	－	1,800	－	1,800				
	株式会社三井住友銀行	－	450	－	450				
	三井住友信託銀行株式会社	1,560	－	－	1,560	1.11922%	2032年３月31日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,560	－	－	1,560				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,560	－	－	1,560				
	三井住友信託銀行株式会社	1,400	－	－	1,400	1.11922%	2032年６月16日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400	－	－	1,400				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,400	－	－	1,400				
	三井住友信託銀行株式会社	3,380	－	－	3,380	1.31000%	2032年６月17日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,380	－	－	3,380				
	株式会社三菱UFJ銀行	3,380	－	－	3,380				
	株式会社三井住友銀行	930	－	－	930				
	株式会社日本政策投資銀行	930	－	－	930				
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	－	－	1,500	1.38875%	2032年12月13日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,500	－	－	1,500				
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	－	－	3,000				
	みずほ信託銀行株式会社	－	1,500	－	1,500	1.14188%	2033年２月27日	（注４）	無担保無保証
	信金中央金庫	－	1,500	－	1,500				
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,200	－	1,200	2.70800%（注６）	2033年３月19日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,200	－	1,200				
	株式会社三菱UFJ銀行	－	2,400	－	2,400				
	株式会社三井住友銀行	－	600	－	600				
	三井住友信託銀行株式会社	1,435	－	－	1,435	1.15422%	2033年３月21日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,435	－	－	1,435				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,210	－	－	1,210				
	株式会社三井住友銀行	960	－	－	960				
	三井住友信託銀行株式会社	2,400	－	－	2,400	1.85160%（注６）	2033年９月16日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,400	－	－	2,400				
	株式会社三菱UFJ銀行	3,900	－	－	3,900				
	株式会社三井住友銀行	1,150	－	－	1,150				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注２）	みずほ信託銀行株式会社	440	－	－	440	1.08922%	2033年９月16日	（注４）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	440	－	－	440				
	株式会社福岡銀行	440	－	－	440				
	信金中央金庫	440	－	－	440				
	農林中央金庫	440	－	－	440				
	株式会社西日本シティ銀行	500	－	－	500				
	株式会社京都銀行	300	－	－	300				
	三井住友信託銀行株式会社	－	750	－	750	2.79025%（注６）	2034年３月30日	（注４）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	750	－	750				
	株式会社三菱UFJ銀行	－	750	－	750				
	株式会社三井住友銀行	－	1,070	－	1,070				
合計		242,150	18,720	16,820	244,050				

（注１）　変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。

（注２）　長期借入金には、１年内返済予定の長期借入金を含みます。

（注３）　資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するためです。

（注４）　資金使途は、既存借入の借換資金に充当するためです。

（注５）　資金使途は、既存投資法人債の償還資金に充当するためです。

（注６）　金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

（単位：百万円）

	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	35,000	29,950	29,570	34,850	28,200

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（当期末現在）

Ⅰ　資産総額	562,050百万円
Ⅱ　負債総額	293,180百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	268,869百万円
Ⅳ　発行済数量	2,376,318口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（注）	113,145円

第６【販売及び買戻しの実績】

当期の直近６計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第24期 自　2023年６月１日 至　2023年11月30日	該当事項なし	－　(－)	－　(－)	807,446　(230,504)
第25期 自　2023年12月１日 至　2024年５月31日	2024年５月10日 （注３）	－　(－)	15,340　(－)	792,106　(230,504)
第26期 自　2024年６月１日 至　2024年11月30日	該当事項なし	－　(－)	－　(－)	792,106　(230,504)
第27期 自　2024年12月１日 至　2025年５月31日	該当事項なし	－　(－)	－　(－)	792,106　(230,504)
第28期 自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	2025年６月１日 （注４）	1,584,212　(－)	－　(－)	2,376,318　(691,512)
第29期 自　2025年12月１日 至　2026年５月31日	該当事項なし	－　(－)	－　(－)	2,376,318　(691,512)

（注１）括弧内の数値は本邦外における発行口数及び発行済投資口の総口数です。

（注２）買戻し及び払戻しの実績はありません。

（注３）2024年１月18日から2024年３月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（15,340口）については、2024年４月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年５月10日に消却しました。

（注４）2025年５月31日を基準日、2025年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しています。

2026年２月25日　第28期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）有価証券報告書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

2026年４月１日　臨時報告書及び訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

２０２６年8月２１日

アクティビア・プロパティーズ投資法人

役員会　　御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	金　子　秀　嗣
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新　田　浩　史

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているアクティビア・プロパティーズ投資法人の２０２５年１２月１日から２０２６年５月３１日までの第２９期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アクティビア・プロパティーズ投資法人の２０２６年５月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ１１百万円及び４百万円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
　　２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。