【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】	2018年10月30日
【計算期間】	第６期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
【発行者名】	サムティ・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　川本　哲郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目８番３号
【事務連絡者氏名】	サムティアセットマネジメント株式会社 リート企画部部長　定塚　泉美
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目８番３号
【電話番号】	03-5220-3841
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月		2016年１月	2016年７月	2017年１月	2017年７月	2018年１月
営業収益	（百万円）	1,458	1,110	1,806	1,840	1,834
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	1,458	1,110	1,806	1,840	1,817
営業費用	（百万円）	859	693	956	1,081	1,045
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	628	538	766	838	803
営業利益	（百万円）	598	417	849	759	789
経常利益	（百万円）	170	331	606	614	620
当期純利益	（百万円）	168	330	605	613	619
総資産額	（百万円）	33,890	33,611	55,828	55,525	55,202
（対前期比）	（％）	－	△0.8	66.1	△0.5	△0.6
純資産額	（百万円）	16,184	16,219	26,397	26,262	26,126
（対前期比）	（％）	－	0.2	62.8	△0.5	△0.5
有利子負債額	（百万円）	17,162	17,012	28,750	28,600	28,400
出資総額（純額）（注４）	（百万円）	16,015	15,888	25,792	25,648	25,506
発行済投資口の総口数	（口）	163,340	163,340	283,000	283,000	283,000
１口当たり純資産額	（円）	99,081	99,297	93,276	92,800	92,321
１口当たり当期純利益	（円）	1,501	2,025	2,138	2,169	2,190
分配総額	（百万円）	295	427	748	755	757
１口当たり分配金	（円）	1,810	2,618	2,645	2,670	2,675
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	1,034	2,026	2,138	2,169	2,191
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	776	592	507	501	484
総資産経常利益率（注５）	（％）	1.0	1.0	1.4	1.1	1.1
（年換算値）	（％）	1.1	2.0	2.7	2.2	2.2
自己資本利益率（注６）	（％）	2.1	2.0	2.8	2.3	2.4
（年換算値）	（％）	2.4	4.1	5.6	4.7	4.7
期末自己資本比率（注７）	（％）	47.8	48.3	47.3	47.3	47.3
（対前期増減）	（％）	－	0.5	△1.0	0.0	0.0
配当性向（注８）	（％）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	322	182	184	181	184
期末投資物件数	（件）	29	29	49	49	49
減価償却費	（百万円）	362	276	434	434	433
資本的支出額	（百万円）	8	10	26	41	53
賃貸NOI（Net Operating Income）（注９）	（百万円）	1,192	848	1,475	1,436	1,447
FFO（Funds from Operation）（注10）	（百万円）	531	607	1,040	1,048	1,053
１口当たりFFO（注11）	（円）	3,254	3,719	3,675	3,705	3,723
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（％）	50.6	50.6	51.5	51.5	51.4

回次		第６期
決算年月		2018年７月
営業収益	（百万円）	2,888
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	2,875
営業費用	（百万円）	1,483
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	1,200
営業利益	（百万円）	1,404
経常利益	（百万円）	1,011
当期純利益	（百万円）	1,010
総資産額	（百万円）	87,122
（対前期比）	（％）	57.8
純資産額	（百万円）	41,483
（対前期比）	（％）	58.8
有利子負債額	（百万円）	44,600
出資総額（純額）（注４）	（百万円）	40,473
発行済投資口の総口数	（口）	456,600
１口当たり純資産額	（円）	90,853
１口当たり当期純利益	（円）	2,213
分配総額	（百万円）	1,224
１口当たり分配金	（円）	2,681
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	2,213
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	468
総資産経常利益率（注５）	（％）	1.4
（年換算値）	（％）	2.9
自己資本利益率（注６）	（％）	3.0
（年換算値）	（％）	6.0
期末自己資本比率（注７）	（％）	47.6
（対前期増減）	（％）	0.3
配当性向（注８）	（％）	100.0
［その他参考情報］		
当期運用日数	（日）	181
期末投資物件数	（件）	82
減価償却費	（百万円）	647
資本的支出額	（百万円）	84
賃貸NOI（Net Operating Income）（注９）	（百万円）	2,323
FFO（Funds from Operation）（注10）	（百万円）	1,658
１口当たりFFO（注11）	（円）	3.632
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（％）	51.2

（注１）サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までの各６ヶ月間ですが、第１期営業期間は本投資法人設立の日（2015年３月16日）から2016年１月末日までです。

（注２）営業収益等には消費税等は含まれていません。

（注３）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は切り捨てて記載し、比率は小数第２位を四捨五入により記載しています。

（注４）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。

（注５）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100

（注６）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100

（注７）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100

（注８）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×100

（注９）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注10）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益

（注11）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数

② 運用状況

（イ）当期の概況

a. 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として設立され、2015年４月６日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第101号）。その後、2015年６月30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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場（銘柄コード 3459）しました。2016年８月に公募による新投資口発行及び2018年２月には第三者割当増資を実施しており、2018年７月期末（以下「当期末」といいます。）現在、合計82物件の不動産等（取得価格合計815億円）を運用し、発行済投資口の総口数は456,600口となっています。

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅として、主要地方都市(注)を中心とした日本全国の幅広い都市において分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

(注)「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の８都市をいいます。

b. 運用環境

2018年７月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、2018年４－６月期の実質GDP成長率（１次速報値)が0.5%増（季節調整済前期比)と２四半期ぶりのプラス成長となりました。雇用情勢に関しては2018年６月の有効求人倍率が1.6倍と高水準で推移するなど雇用・所得環境の改善が続き、また、個人消費につきましても、雇用・所得環境の改善を背景に2018年４－６月期実質GDP（１次速報値）の民間最終消費支出が実質0.7%増（季節調整済前期比)となるなど堅調に推移しました。企業業績は、国内外の景況感の回復が続いたことに加え、為替も1ドル110円前後で安定的に推移したことから、過去最高益を更新する企業も見られるなど、業績の改善が進みました。

資金調達環境については、金融緩和策の継続や日本銀行による国債買い入れ増額や指値オペなどが実施されましたが、世界的な金融引き締め観測や国内金融政策の出口戦略期待などにより、国内外での金利上昇が見られるなど、金利の先高感が台頭しています。

不動産売買市場につきましては、低金利を背景とした良好な資金調達環境が継続しており、引き続き旺盛な投資意欲が見られるものの、取引価格は高騰した状態が継続しています。当面は現在の厳しい取得環境が継続するものと考えます。

賃貸住宅市場に関しては、本投資法人が主として運用する主要地方都市において、世帯数は引き続き増加傾向で推移していることに加え、転出入者も転入超過が続いている一方で、賃貸住宅の供給は低位で推移していることから、今後も安定した需要が見込まれます。

c. 運用実績

当期においては、地域の特徴や需要に合わせたリーシング活動の取り組みや、共用部や居室の改修、宅配ボックス、防犯カメラの設置などといった保有物件の設備の統一化を進め、快適性、利便性、安全性等のユーザビリティの向上に取り組んだことから、期中平均稼働率が95.6%となるなど安定的に推移しました。調整後賃料単価(注)は、地域の特徴や需要を把握した賃料設定や礼金収受などに取り組んだことから、堅調に推移しました。また、サムティプロパティマネジメント株式会社との協働によりS-FORT四日市元町において、外壁打診、タイル補修工事、S-FORT神戸三宮北において、エレベーター扉の塗り替えや廊下のカーペット張り替えなど、共用部全体のイメージの変更を行う等、改修工事においてサムティグループとの連携を図ることにより、コスト削減が実現しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の保有資産は82物件、取得価格の合計は81,515百万円、総賃貸可能面積は199,621.63㎡、稼働率95.1%となっています。

(注)調整後賃料単価については、以下の計算式で算出しており、想定契約期間は４年間（48ヶ月間）としています。

調整後賃料単価=｛月額賃料収入+(礼金収入÷想定契約期間)｝÷契約面積

d.　資金調達の状況

当期においては、2018年２月１日付にて、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団により長期借入金（タームローン７-A、タームローン７-B、タームローン７-C、タームローン７-D）15,400百万円の借入れを行うと同時に、DBJ証券株式会社を私募取扱者として第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）を発行し1,000百万円を調達しました。また、2018年６月29日付にて、2018年６月30日に返済予定の長期借入金（タームローン１-A）2,500百万円につき、株式会社三井住友銀行及び株式会社福岡銀行をアレンジャーとする協調融資団により長期借入金（タームローン８-A、タームローン８-B）への借換を行いました。2018年１月31日付で行った借換え（タームローン７-A）は、変動金利、借入期間５年、スプレッド0.8%のところ、タームローン８-Aについては、変動金利、借入期間５年、スプレッドについては、0.7%と同年限での借入について、ファイナンスコストの低減を実現しています。また、同日返済期限の短期借入金（タームローン５）200百万円について手元資金により全額返済を行いました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は44,600百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は51.2%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所 （ＪＣＲ）	長期発行体格付 A-（安定的）

e.　業績の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益2,888百万円、営業利益1,404百万円、経常利益1,011百万円となり、当期純利益は1,010百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は2,213円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期につきましても、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことといたします。これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費647百万円の100分の33.0にほぼ相当する額である213,688,800円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益超過分配金は468円となりました。なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は73.8%となります。

（注１）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。

当期末の継続鑑定評価額の総額は、87,976,000,000円、調整後帳簿価額の総額は79,365,287,876円、翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額は90,473,900円となり、当期末の継続鑑定評価額の総額（87,976,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（79,365,287,876円）及び第７期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額（90,473,900円）の合計を上回ります。

（注２）本投資法人が当期末現在保有する82物件について建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の６か月平均額は87百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

（ロ）次期の見通し

運用全般に関する見通し

今後のわが国の経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。株式市場については、景気改善による金融政策の出口戦略による金利上昇のリスクは残るものの、国内外での景況感改善の継続による企業業績の改善が見込まれることから、堅調な推移が予測されます。また、J-REITは、内部成長による安定的な分配金の推移や、他の金融商品と比べ高い分配金への選好性、相対的な割安感から、底堅く推移することが期待されます。

上記のような見通しのもと、本投資法人は、今後につきましても「主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」と「サムティグループ(注)の活用」に加えて、大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」又は「サブスポンサー」といいます。）の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することにより、投資主価値の更なる向上を目指します。

(注)サムティ株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）及びメインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第２条第４号に定める連結子会社を総称していいます。）並びにスポンサーが自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社（以下「グループＳＰＣ」といいます。）を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、日本全国の幅広い地方都市においてアコモデーションアセット等への投資を行い、中長期的な運用により安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。

本日現在、メインスポンサーとのメインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーが現在開発を行っている「S-RESIDENCE」シリーズについて優先的売買交渉権を付与されている他、メインスポンサーのウェアハウジング機能の活用及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、機動的に物件を取得することで、資産規模の拡大を目指します。

b． 内部成長戦略

本投資法人は、安定した賃貸収入の確保による中長期的な投資主価値の最大化を目標とし、メインスポンサー及びサブスポンサーのスポンサーサポートの活用及び各PM会社と資産運用会社の連携により効率的な管理運営を行い、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指します。

今後も当期同様、各物件の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なユーザビリティ向上施策の実施や物件価値向上に向けた修繕等の実施による資産価値及び物件競争力の維持向上、リーシング活動の取り組み強化等による稼働率の向上、物件毎の状況に合わせた賃料の設定や礼金収入を含めた調整後賃料単価の引き上げ、駐車場収入等の付帯収入の確保等により賃貸収入の拡大を図ります。また、物件毎の水道光熱費やビルメンテナンス会社との契約の最適化、リーシング活動の効率化等により管理費用などのコスト削減により、賃貸収益の維持・向上に取り組んでいきます。

c. 財務戦略

今後も、金利の動向や金融機関の融資姿勢等の金融環境を注視し、財務体質の健全性と収益の安定性に配慮した資金調達を行って参ります。

借入金については、機動性を重視した短期借入金と、財務の安定性を企図した長期借入金を効率的に組み合わせ、最適な資金を調達します。また、新投資口の発行については、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の上限を60%と定め、物件取得等の資金需要、本投資法人の財務状況に応じて検討し、最適な財務基盤の構築を図ります。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2018年８月10日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は2018年８月27日に払込が完了しています。この結果、2018年８月27日付で出資総額(純額)が44,589,762,520円、発行済投資口の総口数は、504,100口になっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数	：47,500口
発行価格（募集価格）	：１口当たり89,895円
発行価格（募集価格）の総額	：4,270,012,500円
払込金額（発行価額）	：１口当たり86,668円
払込金額（発行価額）の総額	：4,116,730,000円
払込期日	：2018年８月27日

（参考情報）

a.資産の取得

本投資法人は2018年８月28日に、以下の不動産信託受益権（６物件（取得価格の総額5,778百万円））及び不動産（現物）（４物件（取得価格の総額1,509百万円））を取得しました。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格（注１）（百万円）
A-43	S-RESIDENCE 新大阪Ridente	大阪市淀川区	サムティ株式会社	2018年８月28日	1,338
A-44	S-FORT福島La Luna	大阪市北区	サムティ株式会社	2018年８月28日	896
A-45	S-FORT福島Libre	大阪市福島区	サムティ株式会社	2018年８月28日	538
A-46	S-FORT上社	名古屋市名東区	サムティ株式会社	2018年８月28日	429
A-47	S-RESIDENCE宮の森	札幌市中央区	サムティ株式会社	2018年８月28日	660
A-48	S-FORT東札幌Nordo	札幌市白石区	サムティ株式会社	2018年８月28日	303
B-21	S-FORT江坂垂水町	大阪府吹田市	サムティ株式会社	2018年８月28日	774
B-22	S-FORT新潟本町	新潟市中央区	日生不動産販売株式会社	2018年８月28日	960
B-23	S-FORT元浜	浜松市中区	サムティ株式会社	2018年８月28日	239
C-21	S-FORT富士見台	東京都中野区	非開示（注２）	2018年８月28日	1,150
合計		－	－	－	7,287

（注１）取得価格は、取得済資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注２）取得先より開示について承諾が得られていないため非開示としています。

本投資法人は2018年11月26日に、以下の不動産信託受益権（１物件（取得価格の総額840百万円））を取得する予定です。

物件番号	不動産等	所在地	取得先	取得日	取得価格（注）（百万円）
C-22	S-RESIDENCE松戸	千葉県松戸市	サムティ株式会社	2018年11月26日	840
合計		－	－	－	840

（注）取得価格は、取得済資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（本件売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

b.資金の借入

2018年８月28日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを実施しました。

	借入先	借入金額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン９-A	株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	2,160	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.7%（注）	2024年１月31日	期限一括	無担保無保証
タームローン９-B	株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	1,300	1.31797%（固定金利）	2025年７月31日	期限一括	無担保無保証

（注）初回の金利期間は２ヶ月です。

2018年11月26日に本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、以下の資金の借入れを予定しています。

	借入先	借入金額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
タームローン９-C	株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	840	全銀協１ヶ月日本円TIBOR+0.7%（注）	2024年１月31日	期限一括	無担保無保証

（注）初回の金利期間は２ヶ月です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第１号に定める不動産等資産のうち、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て、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います（規約第27条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／①投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２　投資方針／（１）投資方針及び（２）投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

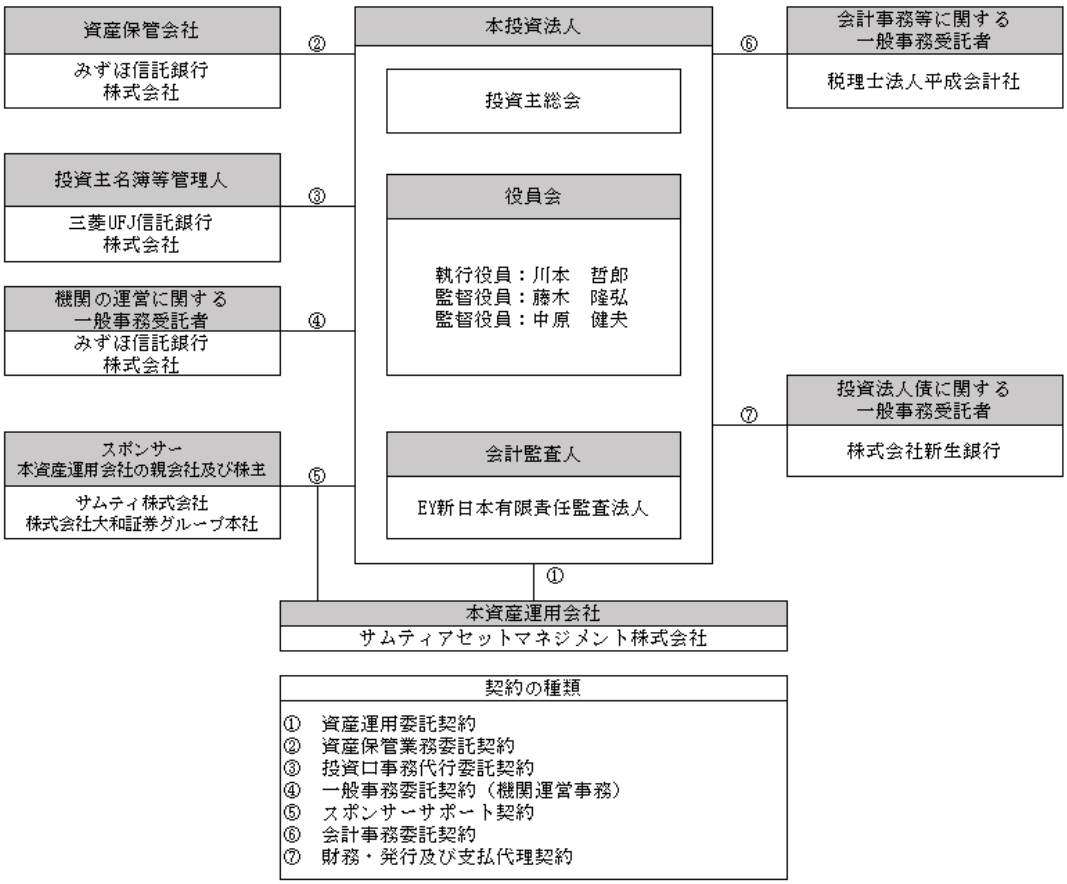
登録投資法人は、投資運用業（金商法第２条第８項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注２）本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱います。したがって、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「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項及び第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書の日付現在、本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



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	サムティ・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として特定資産のうち不動産等資産に投資し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	サムティアセットマネジメント株式会社	本投資法人との間で2015年３月16日付の資産運用業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社（投信法第198条第１項）として、資産運用業務委託契約に基づき、規約（資産運用ガイドラインを含みます。以下同じです。）を遵守しつつ、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務並びに本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意するそれに付随する業務を行います。
機関の運営に関する一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年３月16日付の一般事務委託契約（機関運営事務）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、一般事務委託契約（機関運営事務）に基づき、本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務等を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年３月16日付の投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。ただし、投資法人債の発行に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本投資法人の投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で2015年３月16日付の会計事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、会計事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社新生銀行	本投資法人との間で2016年８月２日付の第１回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下、「第１回投資法人債」といいます。）財務・発行及び支払代理契約及び2018年２月１日付の第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下、「第２回投資法人債」といいます。）財務・発行及び支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、第１回投資法人債及び第２回投資法人債に関する事務）として、財務・発行及び支払代理契約に基づき、発行代理人業務、支払代理人事務及び投資法人債原簿関係事務等を行います。
スポンサー 資産運用会社の親会社及び株主	サムティ株式会社（注） （メインスポンサー）	本投資法人及び本資産運用会社との間で2015年３月27日付のスポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「メインスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。 本資産運用会社の親会社です。 メインスポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与、再開発支援、ウェアハウジング機能の提供、売却先候補者等に関する情報の提供、賃料固定型のマスターリース契約（個々の運用資産について、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供される場合における、当該賃貸借契約をいいます。以下同じです。）の提供、リーシングサポート業務の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、物件管理・運用管理に係るサポートの提供、セイムボート出資、商標使用の許諾、不動産の共同保有の機会の提供、人材の派遣及びノウハウの提供、その他の関連業務及び支援を行います。 本投資法人はメインスポンサーサポート契約に基づきサムティ株式会社から継続的に不動産信託受益権の提供を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しています。
	株式会社 大和証券グループ本社（注） （サブスポンサー）	本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年１月15日付のスポンサーサポート契約（以下「サブスポンサーサポート契約」といいます。）を締結しています。 本資産運用会社の株主です。 サブスポンサーサポート契約に基づき、各種情報の提供、ブリッジファンド組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力を行います。

（注）サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

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

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

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員１名が選任されています。

Ａ．投資主総会

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。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の２第２項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項及び規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用業務委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第40条第１項）。本資産運用会社が資産運用業務委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用業務委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

投資主総会は、2016年10月１日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の10月１日及びその日以後遅滞なく招集します（規約第９条第１項）。また、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集します（規約第９条第２項）。

投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２か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、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします（投信法第91条第１項及び第２項、規約第９条第５項）。ただし、規約第９条第１項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か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ものとされています（規約第９条第５項ただし書）。

Ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項並びに会社法（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）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用業務委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用業務委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認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、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）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執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第21条第１項）。

役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しません（投信法第115条第１項並びに会社法第369条第１項及び第369条第２項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法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、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の６第７項及び規約第19条）。

C．会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）。

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

役員会は、執行役員１名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員２名で構成されています。２名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、就任後２年とされています。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）。

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執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行うものとします（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第21条第１項）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

E．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、執行役員から自己の職務の執行の状況について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社の役職員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、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

F．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

（イ）本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用業務委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用に係る業務等について本投資法人に報告するものとされており、また、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関して保有する帳簿及び記録そのほか一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するものとされています。

（ロ）一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

（ハ）その他の関係法人に対する管理体制

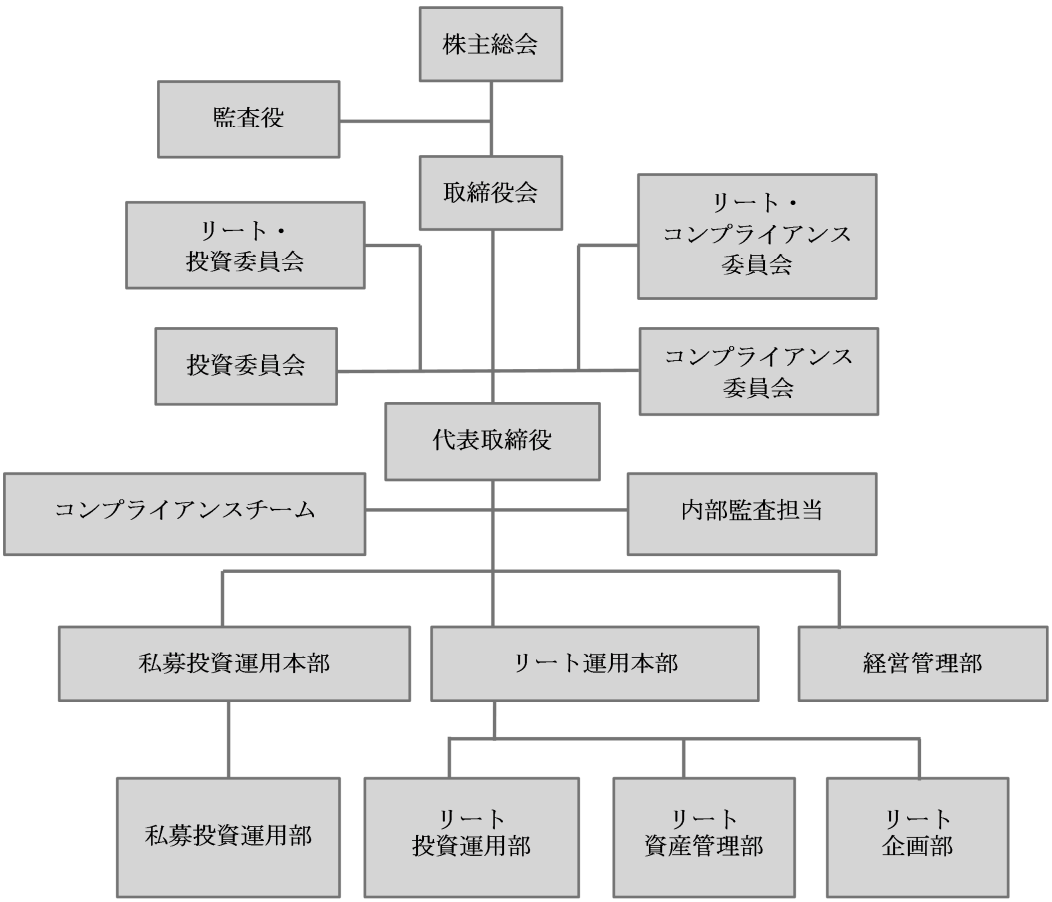
上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

② 投資法人の運用体制

上記のとおり、本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

A．業務運営の組織体制

＜本資産運用会社組織図＞



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本投資法人を担当する、リート投資運用部、リート資産管理部及びリート企画部からなるリート運用本部、私募ファンドを担当する、私募投資運用部からなる私募投資運用本部、並びに各ファンド（以下、本投資法人及び私募ファンドを総称して、「各ファンド」ということがあります。）の共通部署である経営管理部及びコンプライアンスチームの各部署に分掌され、リート運用本部、私募投資運用本部及び経営管理部については、担当の取締役が統括します。また、本投資法人及び私募ファンドの投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（本投資法人についてはリート・投資委員会、私募ファンドについては投資委員会）を設置しています。また、本資産運用会社社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々についてコンプライアンス委員会（本投資法人についてはリート・コンプライアンス委員会、私募ファンドについてはコンプライアンス委員会）を設置しています。

Ｂ．本資産運用会社の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。

組織・機関	主な業務の概略
私募投資運用本部	私募投資運用部 ・　金融商品取引業（投資運用業（受託投資法人の投資運用業を除きます。））に関する事項 ・　金融商品取引業（投資助言・代理業）に関する事項 ・　金融商品取引業（第二種金融商品取引業）に関する事項 ・　総合不動産投資顧問業に関する事項 ・　宅地建物取引業に関する事項 ・　貸金業に関する事項 ・　私募ファンドの保証に関する事項 ・　私募ファンドの広報に関する事項 ・　その他上記に付随又は関連する事項
リート運用本部	リート投資運用部 ・　本投資法人の資産運用方針の策定 ・　本投資法人の資産の取得及び譲渡に係る業務（対象物件の選定、取引相手方との交渉及びデューディリジェンスを含みます。） ・　不動産マーケットの調査・分析 ・　本投資法人の運用資産の評価手法の研究・開発 ・　その他上記に付随又は関連する事項 リート資産管理部 ・　本投資法人の資産管理方針の策定 ・　本投資法人の投資物件のリーシング（テナントに対して賃貸を行うことをいいます。以下同じです。）、期中管理（指図、修繕、管理業者の選定、保険契約等を含みます。）並びに内部成長の推進 ・　本投資法人の資産の運用の基本方針及び物件別収支計画の策定 ・　不動産等の評価方法に関する事項 ・　その他上記に付随又は関連する事項 リート企画部 ・　本投資法人の財務に関する事項 ・　本投資法人の投資家対応に関する事項 ・　本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項 ・　本投資法人の投資口の追加発行に関する事項 ・　上場不動産投資市場の調査分析に関する事項 ・　本投資法人の一般事務受託者との対応に関する事項 ・　本投資法人の広報・ＩＲ ・　本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・　本投資法人の経営企画業務 ・　本投資法人の投資主総会に関する事項 ・　本投資法人のホームページの運営に関する事項 ・　その他上記に付随又は関連する事項

組織・機関	主な業務の概略
経営管理部	・ 株主総会に関する事項 ・ 取締役会等に関する事項 ・ 投資委員会及びリート・投資委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス委員会及びリート・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・ 決算に関する事項 ・ 株式に関する事項 ・ 組織に関する事項 ・ 人事に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 重要な職務執行に関する事項 ・ 印章に関する事項 ・ 備品、消耗品、経費等に関する事項 ・ 情報取扱に関する事項 ・ 契約締結に関する事項 ・ 契約書式に関する事項 ・ 契約書管理に関する事項 ・ 経理に関する事項 ・ 本投資法人の会計に関する事項 ・ 外注先の管理に関する事項 ・ 総務関係費用支払に関する事項 ・ ホームページの運営に関する事項（但し、投資法人のホームページの運営に関する事項については、リート企画部が所管する。） ・ その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンスチーム	・ 本投資法人の資産の取得・売却に関する訴訟関連、官公庁、自主規制機関等に対する届出・報告 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ 法務に関する事項 ・ 苦情等及び事故に関する事項 ・ 危機管理に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部統制に関する事項 ・ 規程等に関する事項 ・ 内部監査の統括に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
内部監査担当	・ 内部監査に関する事項

C．委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

（イ）リート・投資委員会

構成員	代表取締役社長（委員長）、取締役（非常勤・私募運用本部長を除きます。）、リート運用本部長、経営管理部長、外部委員（リート・投資委員会で選任され、取締役会の決議により承認された者であって、本資産運用会社と利害関係等を有しない不動産鑑定士に限ります。）、チーフ・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社と利害関係等を有しない社外の弁護士資格を有するコンプライアンスオフィサー１名をいいます。以下同じです。）、及びシニア・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社のコンプライアンスチームの長となるコンプライアンスオフィサー１名をいいます。以下同じです。）
決議事項	・ 資産運用ガイドラインの作成及び改定 ・ 資産管理計画・運用管理計画・資金調達計画の策定及び改定 ・ 資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結 ・ 不動産の評価方法の策定・変更 ・ マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応 ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃 ・ 本投資法人の訴訟に関連する事項
審議方法	リート・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、出席した委員の全会一致の賛成により決せられます。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、チーフ・コンプライアンスオフィサー及び外部委員は、議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、リート・投資委員会の審議を中止し当該議案をリート・コンプライアンス委員会に差し戻すよう求めることができます。

（ロ）リート・コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役（非常勤・私募運用本部長を除きます。）、リート運用本部長、チーフ・コンプライアンスオフィサー、シニア・コンプライアンスオフィサー（委員長）
決議事項	・ 本投資法人の運用資産の運用方針・計画の策定・変更、不動産等の取得基準及び売却基準の策定・変更 ・ 本投資法人の資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結 ・ 不動産の評価方法の策定・変更 ・ マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応 ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ リート・投資委員会で決定することが必要な事項 ・ 利害関係人取引に該当し、リート・コンプライアンス委員会の事前承認が必要なもの ・ その他シニア・コンプライアンスオフィサーが必要と認める事項 ・ 本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃
審議方法	リート・コンプライアンス委員会の決議は、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、出席した委員の全会一致の賛成（実質的にチーフ・コンプライアンスオフィサー及びシニア・コンプライアンスオフィサーは拒否権を有します。）により決せられます。委員会に出席できない議案につき、委員長が必要と認めた場合のみ、当該委員は、書面又は電磁的記録により議決権を行使することができます。チーフ・コンプライアンスオフィサー及びシニア・コンプライアンスオフィサーは、議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、リート・コンプライアンス委員会の審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。

③ 資産運用会社の意思決定機構

A．投資方針の決定に関する事項

資産の運用に係る投資方針（資産運用ガイドライン、資産管理計画等）に関する意思決定フローは以下のとおりです。

（イ）投資方針の策定及び変更については、起案部署であるリート運用本部リート投資運用部が起案し、コンプライアンスチームに提出します。

（ロ）コンプライアンスチームは法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査をし、リート・コンプライアンス委員会に上程します。

（ハ）リート・コンプライアンス委員会は、議案についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をリート・投資委員会に上程します。

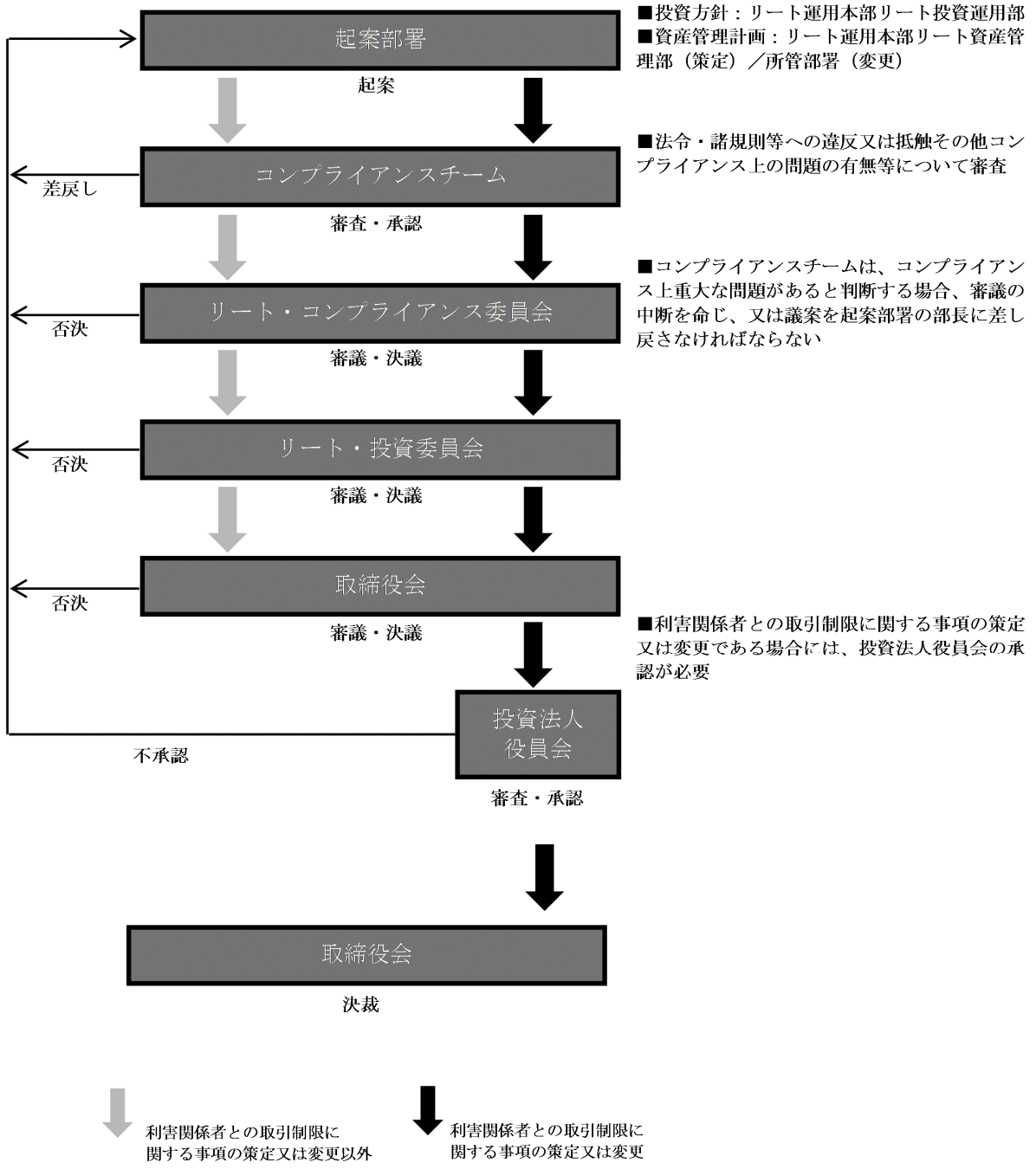
（ニ）リート・投資委員会は、議案の審議を行い、審議の結果を取締役会に上程します。

（ホ）取締役会は、上程された内容を審議及び決議の上、決定します。

（ヘ）ただし、投資方針の変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、さらに本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

（ト）取締役会は、本投資法人の承認を確認した上、当該事項を決裁します。

資産管理計画の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画の策定の場合にはリート運用本部リート資産管理部になり、変更の場合には、変更の内容に対応した所管部署になるほかは、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



B．運用資産の取得及び売却に関する事項

運用資産の取得及び売却に関する意思決定フローは以下のとおりです。

（イ）運用資産の取得及び売却については、起案部署であるリート運用本部リート投資運用部が起案し、コンプライアンスチームに提出します。

（ロ）コンプライアンスチームは法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査をし、リート・コンプライアンス委員会に上程します。

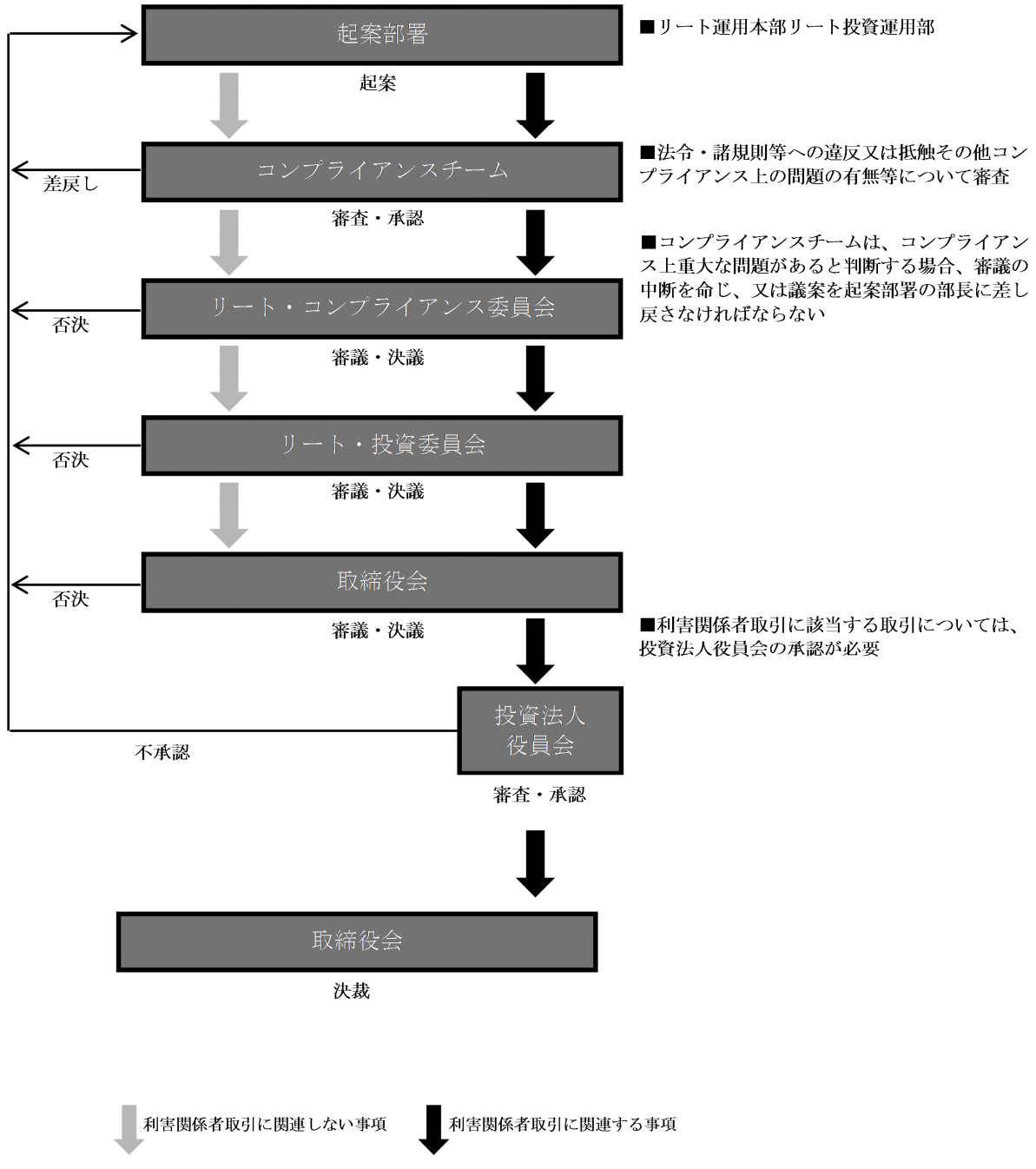
（ハ）リート・コンプライアンス委員会は、議案についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をリート・投資委員会に上程します。

（ニ）リート・投資委員会は、議案の審議を行い、審議の結果を取締役会に上程します。

（ホ）取締役会は、上程された内容を審議及び決議の上、決定します。

（ヘ）ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、さらに本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

（ト）取締役会は、本投資法人の承認を確認した上、当該取引を決裁します。



Ｃ．利害関係人との取引

本資産運用会社は、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。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人等」（下記（イ）に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。

（イ）利害関係人等の定義

利害関係人等との取引規程における「利害関係人等」とは次の者をいいます。

（ａ）投信法第201条第１項及び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。）第123条に定める「利害関係人等」

（ｂ）本資産運用会社の役員（金商法第29条の２第１項第３号に規定する役員をいい、役員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。）又は使用人

（ｃ）上記（ａ）又は（ｂ）に該当する者が重要な影響を及ぼし得るＳＰＣ（特別目的会社）

（ｄ）その他利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社が認めた者

（ロ）利害関係人等との取引に関する意思決定手続

（ａ）本投資法人と利害関係人等との間で下記（ハ）記載の取引を行う場合、利害関係人等との取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

（ⅰ）利害関係人等との間で取引を行う場合、リート投資運用部は、稟議書の作成を行い、リート投資運用部部長からシニア・コンプライアンスオフィサーに提出します。

（ⅱ）シニア・コンプライアンスオフィサーは、法令等遵守状況の確認を行い、リート・コンプライアンス委員会に上程します。

（ⅲ）リート・コンプライアンス委員会は、稟議書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をリート・投資委員会に上程します。

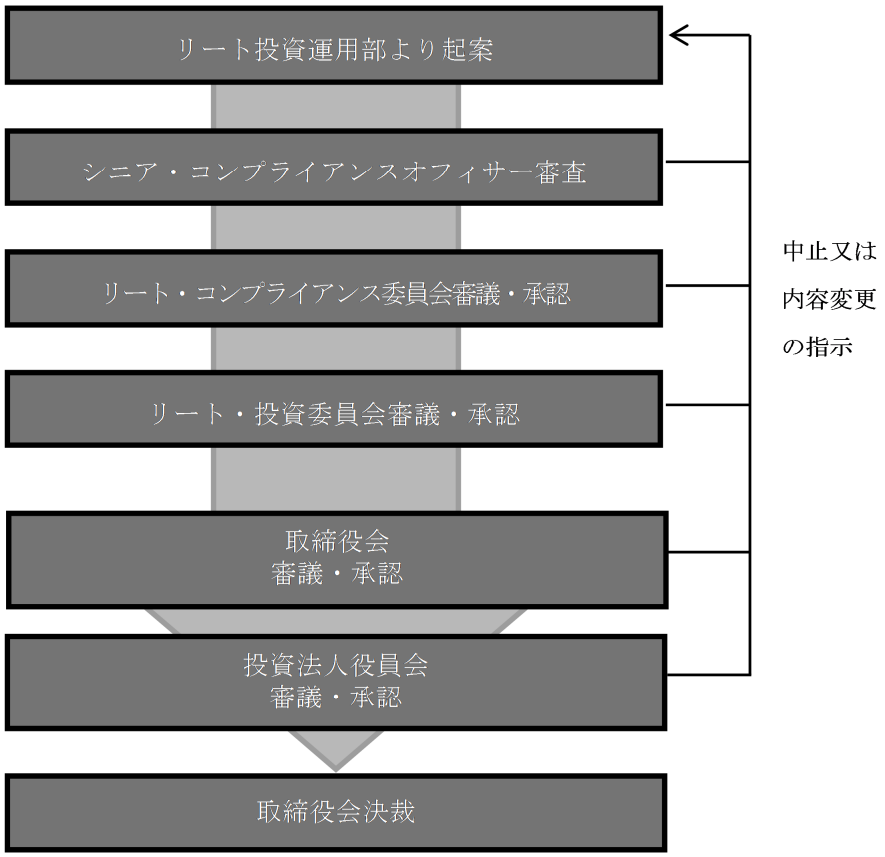
（ⅳ）リート・投資委員会は、稟議書の審議を行い、審議の結果を取締役会に上程します。

（ⅴ）取締役会は、上程された内容を審議し、審議の結果を本投資法人の役員会に上程します。

（ⅵ）本投資法人の役員会は、上程された内容に係る事前承認の可否を審議し、審議の結果を取締役会に上程します。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

（ⅶ）取締役会は、本投資法人の承認を確認した上、当該利害関係人等との取引を決裁します。

（利害関係人等との取引における基本的な意思決定フロー）



（ｂ）本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、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ます。ただし、下記（ハ）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（ａ）記載の意思決定手続を、本投資法人の業務に関する取引の場合はリート・コンプライアンス委員会に（それ以外の場合はコンプライアンス委員会に）対する四半期毎の事後報告に代えることができるものとします。

（ⅰ）下記（ハ）（ｃ）記載の利害関係人等に対する物件の賃貸の媒介委託

一契約当たりの報酬額が100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約

（ⅱ）下記（ハ）（ｅ）記載の利害関係人等に対する工事等発注のうち以下の取引

一工事又は一発注当たりの報酬額が500万円（消費税を含みません。）以下の取引、及び緊急修繕

（ハ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ａ）物件の取得

（ⅰ）利害関係人等から不動産、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、本投資法人が買主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、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等を含みません。なお、利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社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て取得することができるものとします。

（ⅱ）利害関係人等からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は（ⅰ）に準ずるものとします。

（ｂ）物件の譲渡

（ⅰ）利害関係人等へ不動産、不動産の賃貸権、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譲渡する場合は、本投資法人が売主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下回る価額で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定

評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、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等を含みません。

（ⅱ）利害関係人等へ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とし、それ以外は（ⅰ）に準ずるものとします。

（ｃ）物件の賃貸

（ⅰ）利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、必要に応じて利害関係人等でない第三者のマーケットレポート等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

（ⅱ）取得する物件について、利害関係人等へ既に賃貸している場合は、取得後も当該利害関係人等に賃貸することができることとしますが、賃貸料の決定については（ⅰ）に準ずるものとします。

（ｄ）不動産管理業務等委託

（ⅰ）利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。

（ⅱ）取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託することができることとしますが、委託料の決定については（ⅰ）に準ずるものとします。

（ｅ）工事等発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合は、工事規模等を考慮の上、必要に応じて第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、見積価格が20万円以下の場合を除きます。

（ｆ）売買・賃貸の媒介委託

（ⅰ）資産の取得又は売却の媒介を利害関係人へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ⅱ）賃貸の媒介を利害関係人に委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

Ｄ．本投資法人と私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位

本資産運用会社は、本資産運用会社において私募ファンドの運用を行う私募投資運用本部及び私募投資運用部と本投資法人の運用を行うリート運用本部並びにリート投資運用部、リート資産管理部及びリート企画部との間で利益相反が生じないよう、社内体制を確立しています。具体的には、私募ファンドの運用を行う私募投資運用本部及び私募投資運用部と本投資法人の運用を行うリート運用本部並びにリート投資運用部、リート資産管理部及びリート企画部とを分け、将来においても私募ファンドの運用を行う本部及び部と本投資法人の運用を行う本部及び部との間において職員の兼務が生じないよう徹底します。

本投資法人と私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位は以下の意思決定手続によるものとします。

（イ）アコモデーションアセット（アコモデーションアセット（後記「２　投資方針／（１）投資方針／①本投資法人の基本理念」において定義します。以下同じです。）を裏付けとする特定資産の場合を含みます。以下本Ｄ．において同じです。）の場合

（ⅰ）アコモデーションアセットについては、本投資法人による取得の検討を優先し、その売買情報については、リート運用本部に優先的に伝達します。

（ⅱ）私募投資運用本部において取得したアコモデーションアセット売買情報についてもリート運用本部に優先的に伝達します。

（ⅲ）リート運用本部は、私募投資運用本部からアコモデーションアセット売買情報を受領した場合には、遅滞なく取得の方針等を決定します。

（ⅳ）リート運用本部が購入を見送った場合、私募投資運用本部に情報がリリースされます。

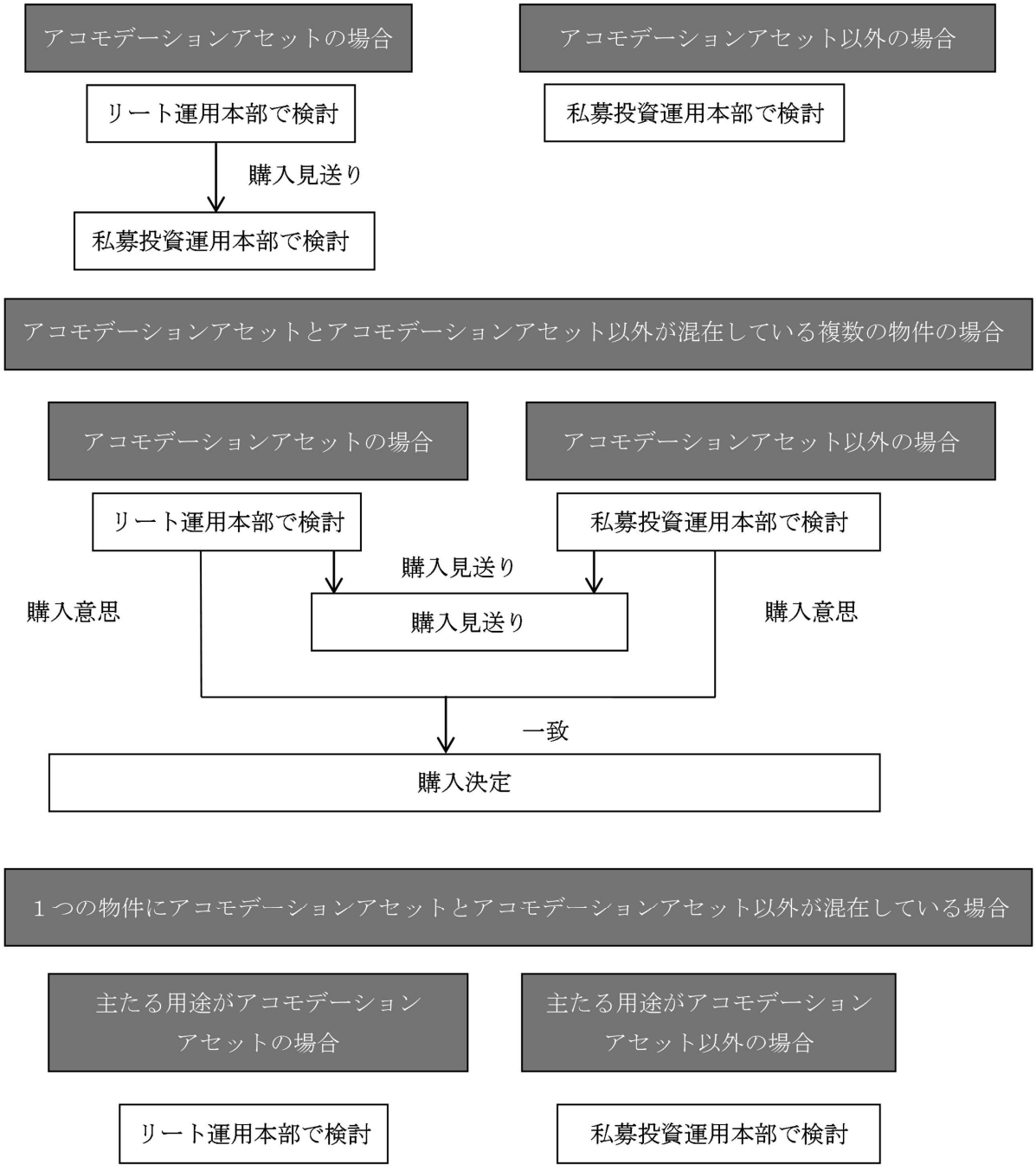
（ⅴ）リート運用本部より、バリューアップ期間や次回公募増資までの期間に係るブリッジ依頼があった場合、スポンサー又は本資産運用会社が投資顧問契約を締結する私募ファンドにて一時的に取得することを検討します（ウェアハウジングサポート、ブリッジファンド組成）。

（ロ）アコモデーションアセット以外については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報は、私募投資運用本部に伝達し、私募投資運用本部は、遅滞なく取得の方針等を決定します。

（ハ）アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外の両方が含まれた複数物件の売買（例えばバルクセールにおける一括売却の場合等）の情報については、リート運用本部及び私募投資運用本部の両方に伝達され、アコモデーションアセットについてはリート運用本部において、アコモデーションアセット以外については私募投資運用本部において取得の方針、個別物件各々の取得価格等を検討します。当該物件の購入の決定は、両本部が算定した個別物件の取得価格の合計以下の価格で交渉が可能な場合にのみ行い、リート運用本部又は私募投資運用本部のいずれかが各アセットについて購入を見送った場合には、当該物件の購入は見送ることとなります。

（ニ）１つの物件中に、アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外が含まれている場合の物件の売買情報については、主たる用途がアコモデーションアセットの場合（注）は、リート運用本部に、主たる用途がアコモデーションアセット以外の場合は、私募投資運用本部に情報が伝達され、伝達された本部において取得の方針、取得価格等を検討し、購入の決定を行います。

（注）「主たる用途がアコモデーションアセットの場合」とは、当該１物件当たりの賃貸可能面積に対する店舗・事務所賃貸面積比率が原則25%以内で、かつ、店舗・事務所賃料比率が原則50%以内のものである場合をいいます。以下同じです。



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、後記「３　投資リスク／（７）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の提出日現在、本投資法人の出資総額（純額）、発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額（純額）	44,376百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	504,100口

最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（注１）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年３月16日	私募設立	1,000	1,000	100	100	（注２）
2015年４月14日	私募増資	9,000	10,000	900	1,000	（注３）
2015年６月29日	公募増資	153,340	163,340	15,015	16,015	（注４）
2016年４月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	163,340	△126	15,888	（注５）
2016年８月１日	公募増資	119,660	283,000	10,000	25,888	（注６）
2016年10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	283,000	△96	25,792	（注７）
2017年４月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	283,000	△143	25,648	（注８）
2017年10月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	283,000	△141	25,506	（注９）
2018年２月１日	第三者割当増資	173,600	456,600	15,103	40,610	（注10）
2018年４月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	456,600	△136	40,473	（注11）
2018年８月27日	公募増資	47,500	504,100	4,116	44,589	（注12）
2018年10月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	504,100	△213	44,376	（注13）

（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。

（注２）１口当たり発行価格100,000円にて本投資法人が設立されました。

（注３）１口当たり発行価格100,000円にて私募投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価格102,000円（引受価額97,920円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

（注５）2016年３月16日開催の本投資法人役員会において、第１期（2016年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり776円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月21日より分配金の支払を開始しました。

（注６）１口当たり発行価格86,686円（引受価額83,574円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

（注７）2016年９月14日開催の本投資法人役員会において、第２期（2016年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり592円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日より分配金の支払を開始しました。

（注８）2017年３月15日開催の本投資法人役員会において、第３期（2017年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり507円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月21日より分配金の支払を開始しました。

（注９）2017年９月14日開催の本投資法人役員会において、第４期（2017年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり501円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月23日より分配金の支払を開始しました。

（注10）１口当たり発行価格87,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注11）2018年３月15日開催の本投資法人役員会において、第５期（2018年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり484円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年４月23日より分配金の支払を開始しました。

（注12）１口当たり発行価格89,895円（引受価額86,668円）にて新規物件の取得資金等の調達を目的として、公募投資口の発行を行いました。

（注13）2018年９月14日開催の本投資法人役員会において、第６期（2018年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり468円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月22日より分配金の支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2018年７月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	161,700	35.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	28,638	6.27
サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目３番24号	24,274	5.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目８番11号	22,195	4.86
近畿産業信用組合	大阪市天王寺区筆ヶ崎町２番８号	18,400	4.02
大和PIパートナーズ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	10,858	2.37
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	9,089	1.99
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	8,984	1.96
大阪厚生信用金庫	大阪市中央区日本橋二丁目８番14号	5,820	1.27
大同信用組合	大阪市西区北堀江一丁目４番３号	4,957	1.08
合計		294,915	64.58

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

（参考）所有者別状況

（2018年７月31日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関(証券会社を含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数（人）	51	198	58	14,329	14,636
比率（注）（％）	0.34	1.35	0.39	97.90	100.00
所有投資口数（口）	113,435	209,541	11,729	121,895	456,600
比率（注）（％）	24.84	45.89	2.56	26.69	100.00

（注）比率は、小数点第３位以下を切り捨てて表示しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

わが国は、人口減・高齢化という大きな問題に直面し、また東京圏への人口・企業の一極集中が進展しており、このような状況に対処し是正を図るため、全国の中枢都市の機能強化が喫緊の課題となっています。

これに対して、わが国においては、魅力あふれる地方の創出（以下「地方創生」といいます。）や、少子高齢化に歯止めをかけ、50年後も人口１億人を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会の実現を目的とする一億総活躍社会が重要施策として位置付けられています。

地方創生については、2014年９月３日付の「まち・ひと・しごと創生本部」設置の閣議決定、同年11月28日付の「まち・ひと・しごと創生法」の公布、さらには同年12月27日付の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」・「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の閣議決定等を通じ、国と地方自治体が一体となり、地方移住の推進、税制措置等による企業の地方拠点強化、地方大学等の活性化等に関する具体的な取組みが急ピッチで進められるに至っています。

また、一億総活躍社会については、2015年10月７日付で一億総活躍担当大臣が任命され、一億総活躍社会の実現を目指して具体策を話し合う「一億総活躍国民会議」の第１回会合が2015年10月29日に開催される等、わが国の構造的な問題である少子高齢化に対して、「希望を生み出す強い経済」、「夢をつむぐ子育て支援」、「安心につながる社会保障」の「新・三本の矢」の実現を目的とする「一億総活躍社会」の実現に向けた取組みが進められています。

このような環境下において、本投資法人は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市（首都圏以外の都市をいいます。以下同じです。）において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセット（賃貸住宅（注１）並びにホテル及びヘルスケア施設（注２）等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同じです。）及びアコモデーションアセットを裏付けとする特定資産（以下「アコモデーションアセット等」と総称します。）への投資を行い、これらの賃貸借を通じて、居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを目指しています。さらに、学術施設近隣の学生向けマンションや保育施設等の子育て支援に係る施設が附属するような不動産についても、積極的に投資を検討する方針です。

本投資法人は、かかる投資活動を通じ、中長期的な取組みとして本投資法人が資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、地方創生及び一億総活躍社会の主旨に則り、地域の実情や特性に応じた住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を、創意工夫をもって積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考えており、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念の下、日本全国の幅広い都市のアコモデーションアセット等を投資対象とした分散の図られたポートフォリオ（以下『Japan-Wide Portfolio』とのキャッチ・コピーで表現することがあります。）への投資機会を投資家の皆様に提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指します。

（注１）賃貸住宅には、専門の運営会社に委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅又は寮を含みます。

（注２）ヘルスケア施設には、主たる用途を高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含みますが、これらに限りません。

②　本投資法人の特徴

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「レジデンス」といいます。）として、日本全国の都市へ分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、レジデンス同様に居住空間を提供し、運営会社に一括して賃貸することで安定したキャッシュフローの確保が期待されるホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設（以下「運営型施設」といいます。）についても、レジデンスとともに「アコモデーションアセット」に含める形で投資対象として位置付けていますが、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です（詳細は、後記「③ポートフォリオ構築方針／Ａ．投資対象」をご参照ください。）。

ポートフォリオの構築に際しては、以下に記載のとおり「Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」及び「Ｂ．サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」の２点を運用の基本方針として掲げており、これらにより安定性・成長性・収益性のいずれも追求したポートフォリオの構築を目指します。

Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資

＜全国の厳選されたレジデンスへの分散投資（安定性の確保）＞

本投資法人は、主要地方都市（首都圏を除く人口100万人以上の政令指定都市、具体的には札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の８都市をいいます。以下同じです。）を中心とした日本全国の幅広い都市において、安定した賃料水準を見込めるレジデンスを厳選し、これに分散投資を行うことにより、ポートフォリオより生じるキャッシュフローの安定性の確保を目指します。

主要地方都市においても、エリアや立地等によっては、人口の流入や世帯数の増加等を背景として、レジデンスへの底堅い賃貸需要が存在すると考えられ（詳細は後記「④東京23区と比較した主要地方都市の人口動態等及びレジデンス賃貸市場の動向」をご参照ください。）、本投資法人は、かかるエリアや立地等に所在し、かつ、日常的な保守修繕が行き届き、設備・機能の点でも周辺の競合物件対比での競争力を有するレジデンスに投資を行う場合には、賃貸運営において適切な賃料設定を行うこと等により安定的なテナント稼働を確保することが十分可能であると考えています。

実際、近年における各主要地方都市のレジデンスの賃料の変動係数は、東京23区の最大でも概ね2.0％程度以内の範囲の水準にあり、また、東京23区より小さくなっている都市もあることや、上場J-REIT（上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）が保有する各主要地方都市のレジデンスの稼働率は、概ね95％以上で推移しており、一部東京23区を上回っている都市もあることから、主要地方都市全体としては、東京23区と比較しても、賃料の安定性において見劣りするものではないと考えています。さらに、上場J-REITが保有するレジデンスにおける、主要地方都市のインカムリターンは東京23区と比較して１％程度高くなっており、かつ、リスク（標準偏差）に関しては東京23区より高いものの、その差は0.2％程度に留まっていることから、主要地方都市を中心としたレジデンス投資によっても、本投資法人の企図する上記のような競争力を有する物件への投資が実現した場合には（かかる実現のための施策等については後記「⑥成長戦略」をご参照ください。）、東京23区のレジデンス投資と同程度の安定した投資運用が可能であると考えています（賃料の変動係数やインカムリターンの定義その他詳細は、後記「⑤上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴」をご参照ください。）。

＜主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大(成長性の確保)＞

本投資法人は、レジデンスの取得市場における上場J-REITを含む不動産投資ファンド等との取得競争環境が、東京23区と比較して主要地方都市においては相対的に緩やかであると考えています。このことから、主要地方都市を中心としたレジデンス投資を投資方針とすることにより、入札等の取得競争による取得価格高騰に伴う悪影響等を回避しながら、本投資法人の企図する厳選された競争力の高いレジデンスへの投資機会を安定的に確保し、これにより新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大を図ることでキャッシュフローの成長性確保を目指すことが可能であると考えています。

主要地方都市の合計で見れば、本投資法人の投資対象となりうる賃貸レジデンスのストック量は東京23区のそれを上回っています（ストック量の定義その他詳細は、後記「④東京23区と比較した主要地方都市の人口動態等及びレジデンス賃貸市場の動向」をご参照ください。）。他方で、特定の主要地方都市間で偏ることなく継続的な不動産投資を行うに際しては、各都市におけるネットワーク構築やその実情に即した投資ノウハウの蓄積等に相応の時間やコストが掛かること、及び主要地方都市には東京23区と比較して金額面で相対的に小規模な物件も少なくなく、資産規模の効率的な拡大や運営管理上のコスト削減等の規模のメリットを追求することが必ずしも容易ではないこと等により、過去に上場J-REITが投資した主要地方都市でのレジデンス投資物件数の実績は東京23区における投資物件数の実績を下回っています（詳細は後記「⑤上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴」をご参照ください。）。本投資法人は、後記「Ｂ．サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート」に記載するような主要地方都市を営業の基盤とし、そこでのレジデンスの投資ノウハウと実績を有するサムティグループとの連携等によるメリットを活かすことにより、上記の主要地方都市を中心としたレジデンス投資における課題等を克服することで、主要地方都市において物件取得競争を回避しつつ、同時にポートフォリオの成長性を確保することができるものと考えています。

＜厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現（収益性の確保）＞

本投資法人は、主要地方都市を中心とした厳選された競争力の高いレジデンスへの投資により、相対的に高い収益を期待できるポートフォリオを構築し、これにより収益性を高めることを目指します。

近年においては、上場J-REITにおける主要地方都市のレジデンス投資においては、東京23区のレジデンス投資と比較して、相対的に高い投資利回りを実現している一方で、その標準偏差（リスク）についても東京23区と大差ない水準となっていることから（詳細は後記「⑤上場JREIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴」をご参照ください。）、前記「全国の厳選されたレジデンスへの分散投資（安定性の確保）」に記載したような本投資法人の企図する競争力の高い物件へのレジデンス投資を行い、かつ、投資後の適切な運営管理リスクのマネジメントを実行することで、本投資法人においても、結果としてリスクを

できるかぎり排除しながら、相対的に高いリターン（収益）を得る運用を行うことも可能であると考えています。

Ｂ．サムティグループ及び大和証券グループ本社によるスポンサーサポート

＜サムティグループの活用＞

サムティグループ（メインスポンサー及びメインスポンサーの連結子会社並びにグループＳＰＣを合わせていい、本投資法人を除きます。）は、土地の仕入れから賃貸マンションの企画開発、収益物件への投資、賃貸募集、物件管理、売却及び保有をグループ内で完結できる総合不動産企業

グループであり、不動産賃貸事業を中核としながら、不動産開発・再生事業やマネジメント事業の展開によるバランスのとれた事業・収益基盤の拡大を図ってきました。また、投資エリアについても、本社のある大阪や支店のある東京・福岡・札幌・名古屋に限らず、地方都市にも幅広く目を向けており、現在、北は北海道から南は鹿児島県まで、日本全国の不動産に投資しています。

前記「Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載のとおり、本投資法人は主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資によりポートフォリオの安定性・成長性・収益性を追求しますが、かかる目的を達成する上で、主要地方都市を中心とした地方都市への投資についての豊富な実績とノウハウを有するサムティグループの活用が重要な役割を果たすものと考えています。本投資法人はメインスポンサーサポート契約（以下、かかる契約に基づき、メインスポンサーがサムティグループを通じて行うサポート業務に限らず、メインスポンサーが本投資法人に対して行う資産運用等に関する多種のサポートを包括的に「メインスポンサーサポート」といいます。）をメインスポンサーとの間で締結しており、これを通じたサムティグループのリソースやノウハウ等の活用により、外部成長や内部成長によるポートフォリオのキャッシュフローの成長性確保を目指します。

＜新築好立地（注）レジデンス（「S-RESIDENCE」シリーズ）の安定的供給＞

サムティグループは、開発事業において投資家への１棟売却を想定した賃貸マンションである「S-RESIDENCE」シリーズを2017年末までに合計45棟開発しており、2017年11月期においても「S-RESIDENCE」シリーズを計８棟売却する等、レジデンス分野においていわゆる賃貸マンションデベロッパーとしての豊富な実績を積んできました。また、主要地方都市を中心に供給を行ってきたことから、居住目的や賃貸条件等においてニーズの異なる居住者層の違い等、地域の実情や特性を踏まえた賃貸募集や物件管理を行う等のノウハウの蓄積に努めてきました。サムティグループが開発した物件のうち、その高級規格のブランドに当たるのが「S-RESIDENCE」シリーズです。サムティグループは過去に、上場J-REITに対しても「S-RESIDENCE」を複数売却しており、その立地の優位性や仕様、意匠等の高級感の一方で、周辺の競合物件と比較して同程度の賃料設定とすることでコストパフォーマンスを訴求する投資用物件を市場に積極的に供給してきました。サムティグループは、全国の支店網や営業拠点の拡大に合わせ「S-RESIDENCE」を供給する都市を広げつつ、今後もその開発やそのための新たな土地仕入れ等を予定しています。これら今後新たに竣工が見込まれる「S-RESIDENCE」については、メインスポンサーサポート契約により原則として本投資法人に優先的売買交渉権が付与される予定であり、本投資法人にとっての外部成長戦略における重要なパイプラインとなることが見込まれます。本投資法人は、主要地方都市のみならず、首都圏に所在する新築かつ好立地の「S-RESIDENCE」を継続的にポートフォリオに組み入れることで、ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定性や収益性を維持しながら、資産規模の着実な拡大とポートフォリオの質の向上を図ることができると考えています。

（注）「好立地」とは、主要地方都市については、ターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性を有する立地、首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、ターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅（又はバス停）から徒歩10分以内の住宅集積地、その他地方都市については、企業、医療機関及び教育施設が近隣にある等の理由により、賃貸需要が継続的に見込まれるような立地をいいます。以下同じです。

＜多岐にわたるメインスポンサーサポート＞

本投資法人に提供されるメインスポンサーサポートの内容は、「優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与」に始まり、「ウェアハウジング（注１）機能の提供」、「賃料固定型マスターリース契約（注２）の提供」、「リーシングサポート業務（注３）の提供」、「プロパティ・マネジメント業務（注４）の提供」、「セイムボート出資（注５）」、「商標使用の許諾」及び「不動産の共同保有の機会の提供」等、多岐にわたります。本投資法人は、メインスポンサーサポートの活用を通じて、サムティグループが培ってきたリソースやノウハウを保有物件の運営及び新規物件の投資検討等に活用することで、日本全国の幅広い地方都市において賃貸需要の獲得の点において競争力のあるレジデンスへの厳選した分散投資を行いながらも、プロパティ・マネジメント会社を適切にコントロールすることで投資後の賃貸運営の効率性を損なわず、ポートフォリオ全体としての収益性の維持・向上を目指しており、これにより前記「Ａ．主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資」に記載の方針や考え方に基づく安定性・成長性・収益性を備えたポートフォリオの構築を押し進める意向です。

具体的には、サムティグループは、自身が投資家の立場で収益物件としての主要地方都市を中心とした地方都市に存在するレジデンスへの豊富な投資実績を有しており、信頼のおける地元プロパティ・マネジメント会社との協働を通じたリーシング活動の推進、適正な賃貸事業費用の把握及び賃貸マンションデベロッパーとして培ったノウハウを活用した物件リニューアル等を通じて、稼働状況の改善や賃料単価の適正化を図る等、投資物件の収益性をより一層向上させるバリューアップ（注６）戦略推進のための豊富な機能・ノウハウを有し

ています。また、物件管理面におけるプロパティ・マネジメント会社からの様々な提案等について、その時々の経済状況や投資物件の個別事情に応じた評価・検討を行うことで、コストの適正化を図ることができる点も、賃貸マンションデベロッパーとしてサムティグループが培ってきた強みです。さらに、サムティグループは、主要地方都市を中心とした地方都市の不動産売買市場において、その資金調達力の高さや決済の確実性・迅速性等の点においても競争力が高い有力な投資家であることから、過去の収益物件の取得等を通じて、全国展開を行っている信託銀行や大手不動産流通企業とのパイプだけでなく、リレーションの深い、地方の不動産売買に精通した地元不動産会社から地方都市におけるレジデンスの売却情報を継続的かつ安定的に得ることができる立場にあります。

本投資法人は、地域や立地のみならず、開発コンセプトや仕様等においても「S-RESIDENCE」と異なる、メインスポンサー以外の第三者が開発・所有する様々なレジデンスを取得する予定ですが、これらの物件について「S-FORT」という統一のブランドを付与した上で、上記のサムティグループの有するノウハウ等を活用しつつ、物件毎の地域や環境の特性を踏まえながら、居住者における「快適」性の点で一定以上の質の確保された居住環境の提供を行い、統一ブランドによる付加価値を高めることを目指しています。

（注１）「ウェアハウジング」とは、将来における本投資法人による適格不動産（本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドライン）に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。以下同じです。）の取得を目的として、メインスポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産をメインスポンサーが取得及び一時的に保有することをいいます。以下同じです。

（注２）「賃料固定型マスターリース契約」とは、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。以下同じです。

（注３）「リーシングサポート業務」とは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力することをいいます。

（注４）「プロパティ・マネジメント業務」とは、リーシング業務、テナント対応業務、建物維持・管理業務、レポーティング業務等の不動産等の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のための業務をいいます。以下同じです。

（注５）「セイムボート出資」とは、本投資法人の投資主の利益とスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、メインスポンサーが本投資法人の投資口を取得・保有することをいい、メインスポンサーは（ⅰ）本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であり、（ⅱ）本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。

（注６）「バリューアップ」とは、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。

＜大和証券グループ本社の活用＞

大和証券グループ本社は、2018年７月31日現在上場REITである「大和証券オフィス投資法人」（保有物件56件・取得価格441,241百万円）、「日本ヘルスケア投資法人」（保有物件22件・取得価格19,318百万円）及び住宅特化型非上場REITである「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」を運用している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（注１）並びに「日本賃貸住宅投資法人」（保有物件198件・取得価格225,564百万円）を運用している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（注１）を傘下に持ち、J-REIT市場において安定かつ豊富な運用実績を築き上げています。

本投資法人に提供されるスポンサーサポートの内容は、各種情報の提供、ブリッジファンド（注２）組成等のサポート及び本資産運用会社に対する人材確保への協力であり、総合証券グループとしての大和証券グループ本社の機能・ネットワークの活用により、安定的な資金調達体制の維持・拡大のためのサポートが期待できると考えています。本投資法人は、総合不動産企業グループであり、主要地方都市を中心とした地方都市への不動産投資についての豊富な実績とノウハウを有するメインスポンサーによる従前からのサポートに加えて、上記のように情報提供、ブリッジファンド組成、人材確保等の面での大和証券グループ本社によるサポートを得ると共に、大和証券グループ本社の有するネットワーク及び金融・資本市場でのノウハウを活用することで、本投資法人の投資主価値の更なる向上が期待できるものと考えています。

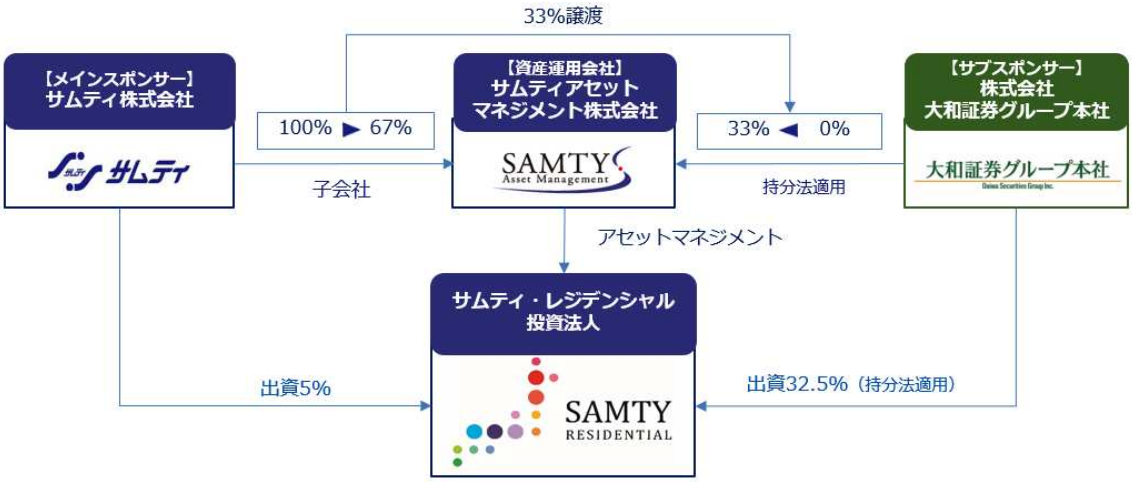
（注１）大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントとの間で、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併消滅会社、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社を吸収合併存続会社として合併する旨を2018年６月28日付で公表しています。

（注２）「ブリッジファンド」とは、将来的な本投資法人による取得を目的とした不動産等を取得・保有する私募ファンドをいいます。

＜スポンサー体制＞

本投資法人は2018年２月１日付で、サブスポンサーに161,700口及びメインスポンサーに11,900口、計173,600口の第三者割当増資による新投資口の発行を実施するとともに、同日付で、サブスポンサーはメインスポンサー

から本資産運用会社の発行済株式総数の33%（1,386株）を取得したことにより、大和証券グループ本社を新たにサブスポンサーとして迎え入れました。2018年８月に実施した公募増資後、スポンサーの本投資法人及び本資産運用会社に対する出資割合は以下のとおりです。



（注１）スポンサーとは、サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社のことをいいます。以下同じです。

（注２）サムティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。

③　ポートフォリオ構築方針

Ａ．投資対象

本投投資法人は、オフィスや商業施設等の他の用途の不動産と比較して、賃料の変動は小さく、相対的にリスクの低い投資対象であるレジデンスを中心に投資を行います。

ポートフォリオ全体に占めるレジデンスの投資比率は取得価格ベースで80%以上とするとともに、運営型施設を20%以下の範囲で組入可能とします。

投資対象資産	投資比率（注）
レジデンス	80%以上
運営型施設 （ホテル及びヘルスケア施設等）	20%以下

（注）「投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

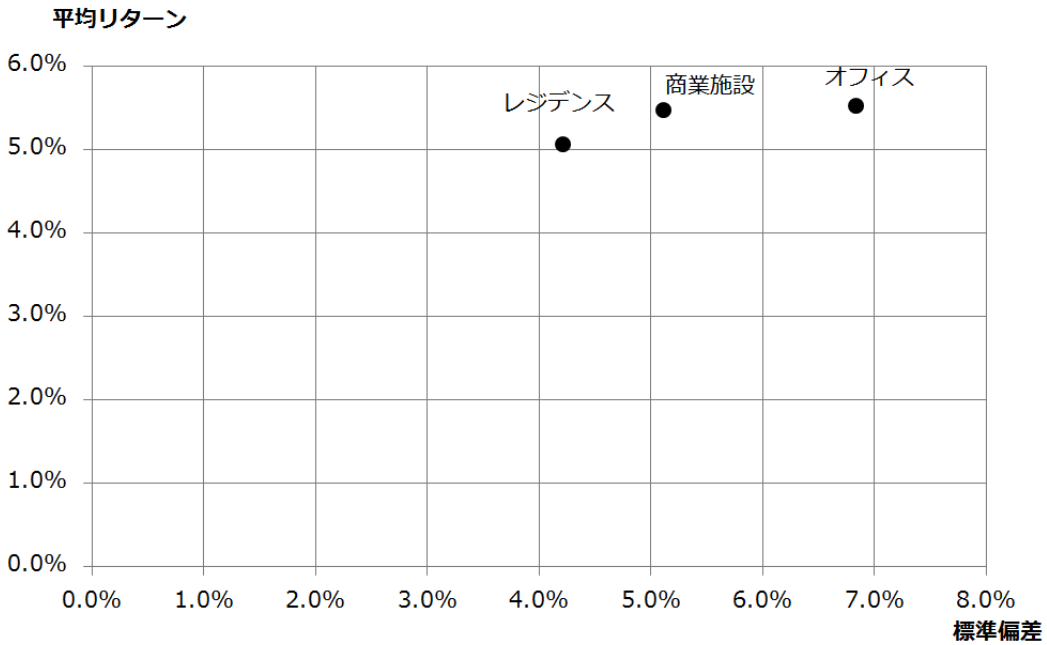
本投資法人がレジデンスを中心としたポートフォリオ構築を目指す背景は以下のとおりです。

＜レジデンスと他用途不動産とのリスク・リターンの比較＞

レジデンスの賃料については、オフィス・商業施設等の他の用途の不動産の賃料と比べ、相対的に経済情勢や景気動向等の影響を受けにくいこと、具体的には賃料の変動が小さく、相対的にリスクの低いことが特徴として挙げられ、本投資法人は、かかる特徴からレジデンスを中心としたポートフォリオ構築により中長期的に安定したキャッシュフローの確保を期待しやすいものと考えています。

一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）が提供するARES JapanProperty Index（注１）によれば、下図「■用途の異なる不動産投資に係るトータルリターン」のとおり、国内不動産私募ファンド及び上場J-REITが過去に投資し保有する東京23区のレジデンス、オフィス及び商業施設の各トータルリターン（下図（注１）において定義します。）に関し、レジデンスのトータルリターンの水準は相対的に低いものの、オフィスや商業施設と比較するとリスク（標準偏差）は相対的に低くなっていることが分かります。

■用途の異なる不動産投資に係るトータルリターン



（注１）ARES Japan Property IndexはARESが提供する不動産インデックスであり、国内不動産私募ファンドが保有する不動産と上場J-REITの全保有不動産を対象として期首の市場価格に対する投資期間中に獲得した賃料収入等から得られるインカム収益率と不動産価値の変動から得られるキャピタル収益率及びそれらを合計した総合収益率（以下「トータルリターン」といいます。）からなり、より具体的な定義や算定式はARESの定めるところに基づきます。

（注２）分析期間は全ての分析指標のデータが揃う時期とし、2005年６月から2017年８月まで（月次）としています。分析対象は、東京23区に所在する全ての物件です。なお、その他の用途（物流施設やホテル等）の物件については、当該期間にかかる分析指標のデータの十分性に照らして上記分析の対象としていません。

出所：ARES Japan Property Indexを基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

また、各投資対象資産における本投資法人の取得方針及びその背景は、以下のとおりです。

（イ）レジデンス＜シングル・コンパクトタイプの物件重視＞

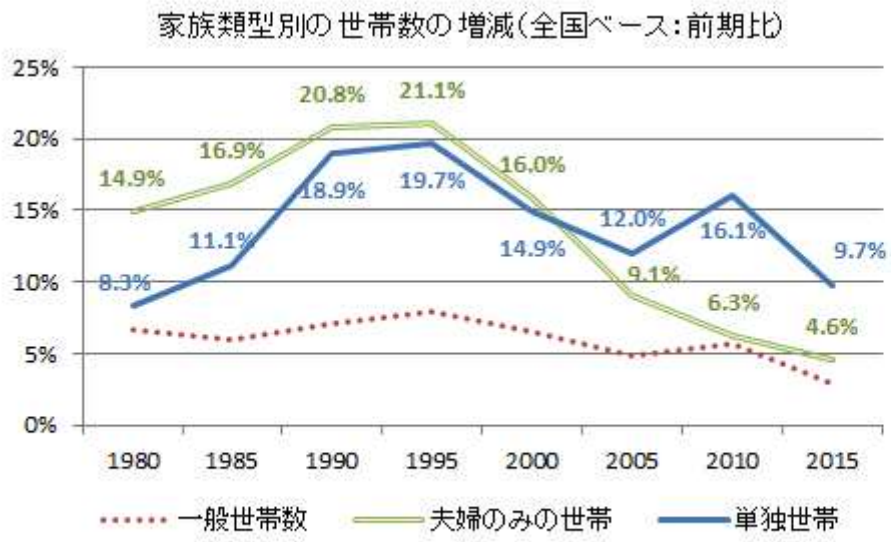
本投資法人は、晩婚化、女性就業者数の増加及び高齢者人口の増加に起因した、単身世帯の増加傾向を踏まえ、シングル及びコンパクトタイプ（「シングルタイプ」とは戸当たりの専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは同30㎡以上60㎡未満をいいます。以下同じです。）の物件の取得を重視します。

シングルタイプ ▶	戸当たりの専有面積が30m²未満
コンパクトタイプ ▶	戸当たりの専有面積が30m²以上60m²未満

＜家族類型別の世帯数の増減率の推移＞

下図「■家族類型別の世帯数の増減率（全国ベース：５年毎前期比）」のとおり、家族類型別の世帯数の変化を1980年以降の長期時系列で見ると、全国ベースでの単身世帯の増減率は2015年には9.7%と2010年の16.1%と比べ低下しましたが、一般世帯数や夫婦のみの世帯と比べ高い増減率を維持しています。レジデンスの賃貸需要は単身世帯をはじめとする少人数世帯（単身世帯及び夫婦のみの世帯などをいいます。）を中心に形成されるため、世帯分化の進行はレジデンス賃貸市場へプラスの影響を与えているものと考えられます。

■家族類型別の世帯数の増減率（全国ベース：５年毎前期比）

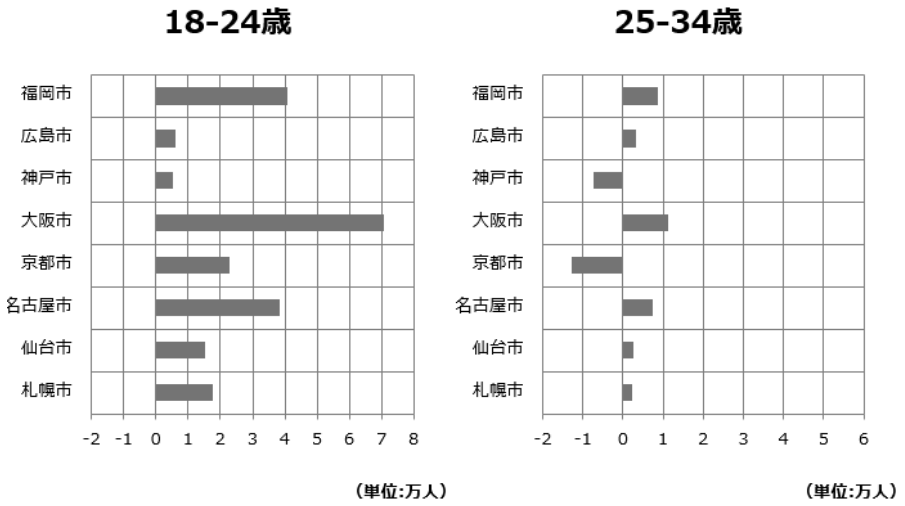


出所：総務省「国勢調査」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

＜主要地方都市の年齢別転入超過数の比較＞

下図「■年齢別転入超過数（2011年～2017年の累積数）」のとおり、本投資法人のレジデンス投資の中心となる多くの主要地方都市において、単身世帯の賃貸住宅需要の中心となる18－24歳及び25－34歳層の転入超過が見られ、シングル・コンパクトタイプの物件の需要層の厚み確保に一定の寄与をしているものと考えられます。その中でも特に、大阪市、福岡市及び名古屋市で相対的に目立った転入超過が見られます。

■年齢別転入超過数（2011年～2017年の累積数）



出所：総務省「住民基本台帳移動報告」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

（ロ）運営型施設＜スポンサーサポートの活用＞

運営型施設については、サムティグループがレジデンスの周辺領域として進出し、既に一定の投資運用の実績・ノウハウを持っています。本投資法人は、メインスポンサーサポート契約を通じてこれらの活用ができうることを踏まえ、20%以下の範囲で投資対象に含めます。

なお、前記のとおり、本投資法人は、アコモデーションアセット等を投資対象としますが、そのうち、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です。また、ヘルスケア施設への投資については、運用体制の整備を行った上で、投資対象として運用を開始できるようになった場合には、速やかにその旨を開示するものとします。

B．投資エリア

本投資法人は、将来的に、取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも30%程度を目標として投資を行う方針です。

エリア	エリア内訳	投資比率（注１）	
地方都市	主要地方都市（注２）	50%以上	70%程度
	その他地方都市　（主要地方都市を除く地方都市）	20%以下	
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県	30%程度	

（注１）「投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。なお、上記の投資比率は将来的な目標であり、実際のポートフォリオの状況はこれと乖離する場合があります。

（注２）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市をいいます。

なお、各投資エリアにおける本投資法人の投資方針は、以下のとおりです。

（イ）地方都市

主要地方都市については、原則、主にターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性のある立地を重視しつつ、50%以上の投資を行い、一方で、その他地方都市（主要地方都市を除く地方

都市）については、主に地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。

（ロ）首都圏

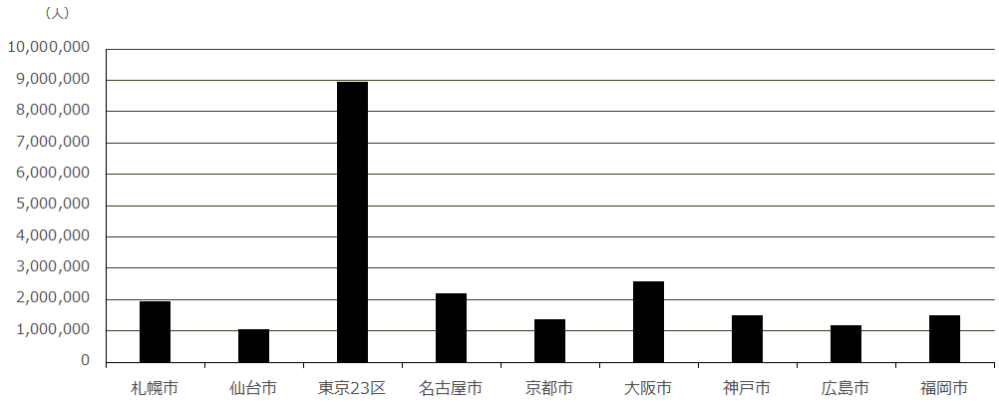
首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅（又はバス停）から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。

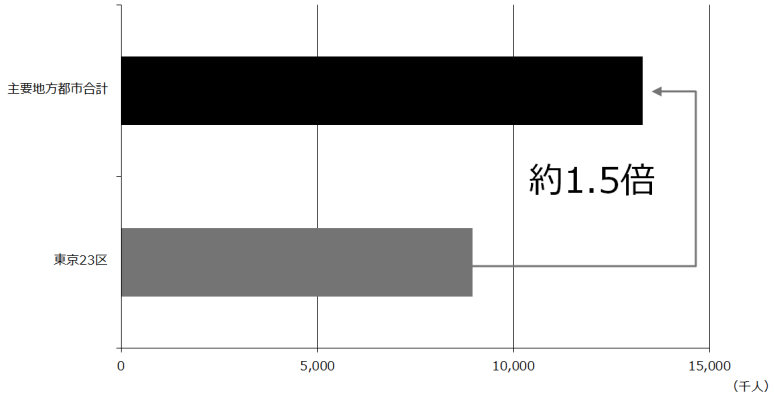
④　東京23区と比較した主要地方都市の人口動態等及びレジデンス賃貸市場の動向

＜主要地方都市と東京23区の人口、世帯数の比較＞

総務省の「住民基本台帳」によれば、下図「■人口総数（2017年12月末時点）」のとおり、2017年12月末時点の東京23区の人口は合計約895万人であり、主要地方都市の各都市の人口との比較では各都市の約3.5倍から約8.5倍に相当しますが、主要地方都市全体としてみた場合には、その人口は合計約1,330万人であり、東京23区の人口の約1.5倍になります。

■人口総数（2017年12月末時点）

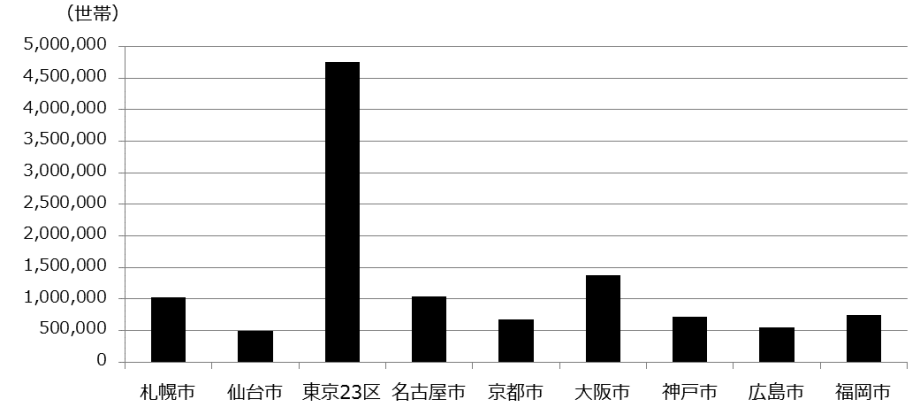


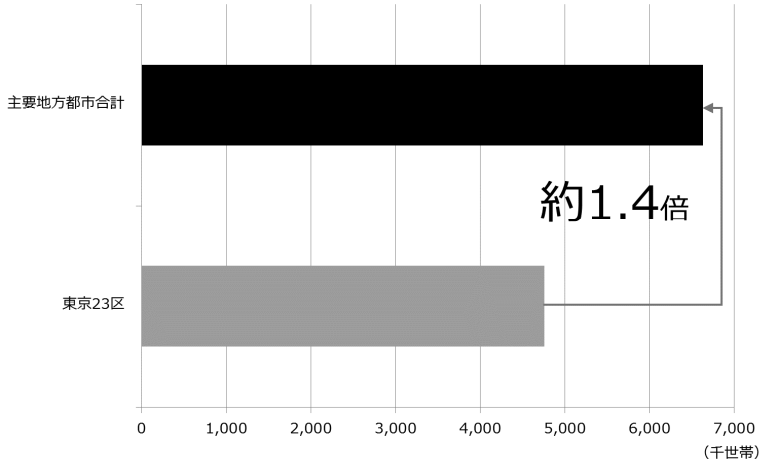


（注）主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

また世帯数の点においても、下図「■世帯数（2017年12月末時点）」のとおり、東京23区（約481万世帯：2017年12月末時点）は主要地方都市の各都市との比較では各都市の約3.5倍から約9.7倍に相当しますが、主要地方都市全体としてみた場合には、その世帯数合計は、東京23区の1.4倍程度の約669万世帯です。2000年から2017年までの世帯数伸び率では、下図「■世帯数伸び率（2000年＝100）」のとおり、東京23区が約24.5%の伸び率であるのに対し、主要地方都市全体では約21.2%と東京23区と同様の増加傾向を示しています。

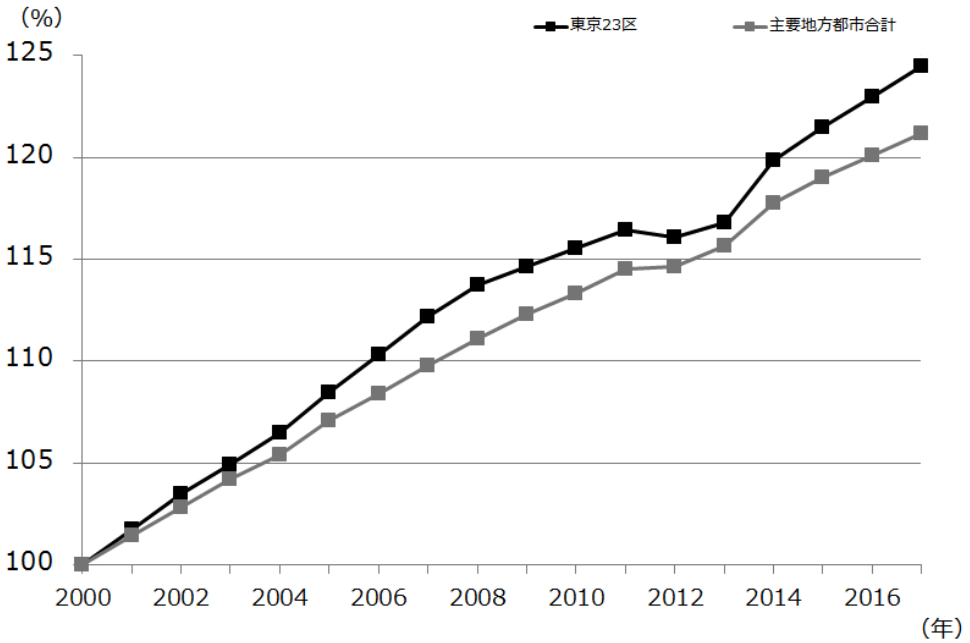
■世帯数（2017年12月末時点）





（注）主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

■世帯数伸び率（2000年＝100）



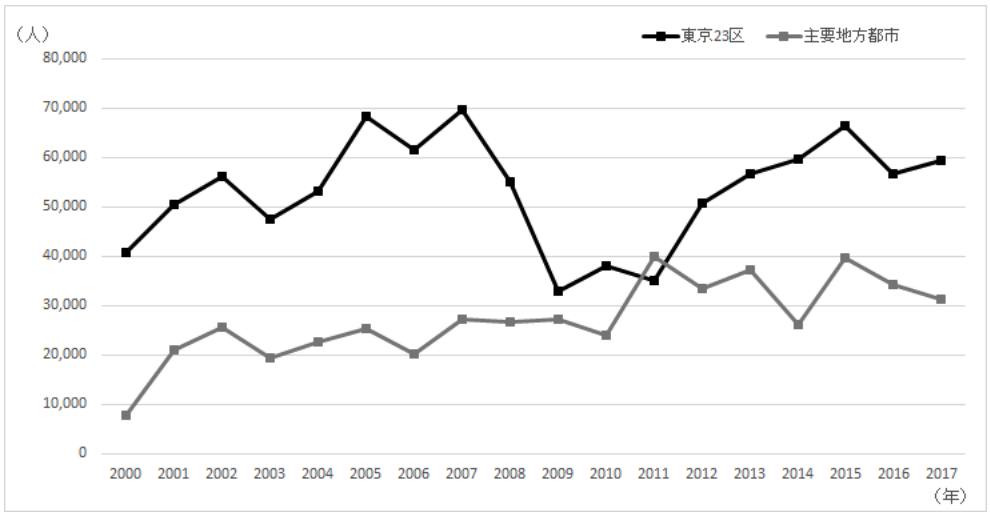
（注）主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。上記図の対象期間中に市町村合併があった場合については、当該市町村合併後は合併後の各市の世帯数の合計値を記載しており、当該市町村合併前の世帯数に関する調整等は行っておりません（以下同じです。）。
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

＜主要地方都市と東京23区の転入超過数の比較＞

転出入者の状況については、2000年以降、下図「■転入超過数」のとおり、東京23区が転入超過で推移しているのと同様に、主要地方都市においても全体として見ると安定的な転入超過となっています。主要地方都市の2017年の転入超過数は、2016年と比べ減少しましたが、引き続き転入超過で推移しています。

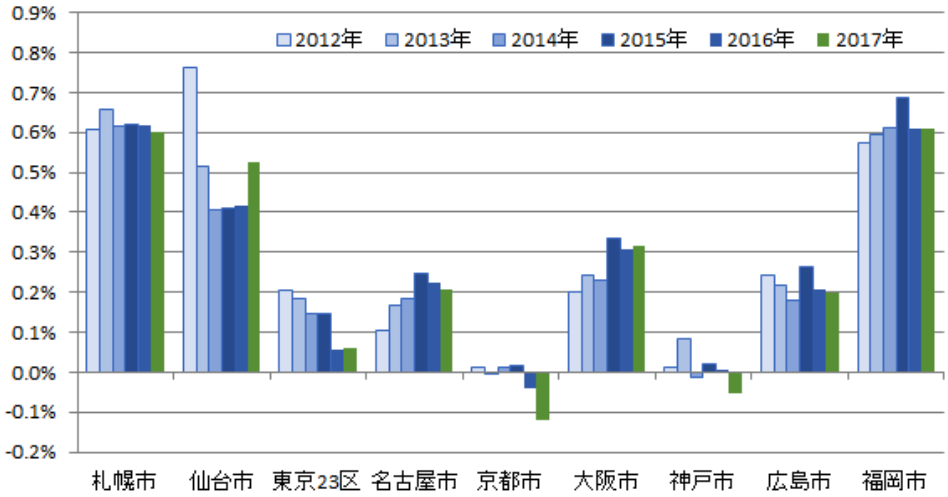
また、多数の主要地方都市においても都市化が進み、下図「■圏域内からの転入超過数対人口比率」のとおり、2011年から2017年にかけて概ね圏域内からの転入が継続しています。

■転入超過数



（注）主要地方都市合計は、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の合計値。
出所：総務省「住民基本台帳」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

■圏域内からの転入超過数対人口比率

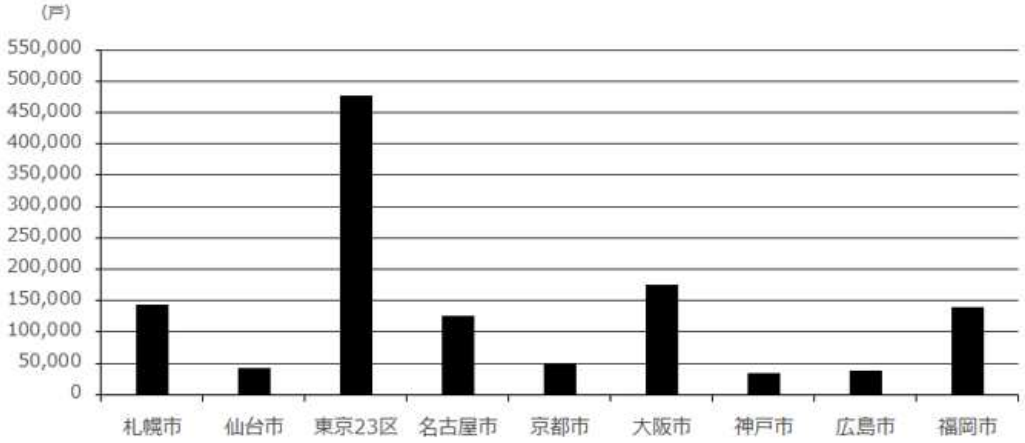


（注）当該都市の各年総人口に対する圏域内の各都道府県からの転入超過数の比率。上図において、「札幌市」は「札幌市圏域」（北海道）、「仙台市」は「仙台市圏域」（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県）、「東京23区」は「東京23区圏域」（千葉県、埼玉県、東京都及び神奈川県）、「名古屋市」は「名古屋市圏域」（岐阜県、愛知県及び三重県）、「京都市」、「大阪市」及び「神戸市」は「大阪市圏域」（京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）、「広島市」は「広島市圏域」（鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県）、「福岡市」は「福岡市圏域」（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県）からの転入超過数の比率を示しています。
出所：総務省「住民基本台帳移動報告」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

＜主要地方都市と東京23区のレジデンスストック量の比較＞

下図「■地域別レジデンスのストック量（2000年～2017年）」のとおり、2000年から2017年までの期間における東京23区のレジデンスのストック量（一定期間における共同住宅のうち貸家かつ鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の物件の着工戸数を累積した戸数をいいます。以下同じです。）は約47万戸であり、同期間の大阪市（約17万戸）の約３倍弱、仙台市（約4.2万戸）の約11倍の規模である等、主要地方都市の各都市との間の比較では高いストック量を示しています。

■地域別レジデンスのストック量（2000年～2017年）

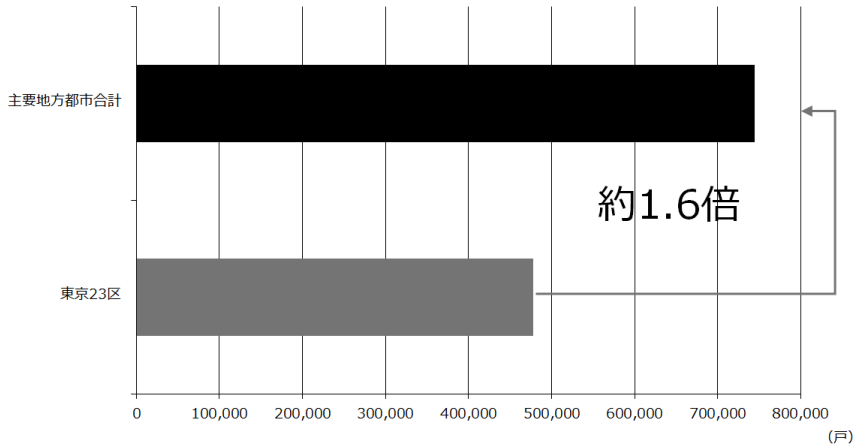


（注）2000年から2017年における共同住宅の貸家かつ鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の着工戸数を累積した戸数。

出所：国土交通省「住宅着工統計」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

一方、下図「■レジデンスのストック量（2000年～2017年）」のとおり、同期間における、主要地方都市のストック量の合計は約74万戸であり、全体としては、東京23区の約1.6倍の規模を有しています。

■レジデンスのストック量（2000年～2017年）



（注）2000年から2017年における共同住宅の貸家かつ鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の着工戸数を累積した戸数。

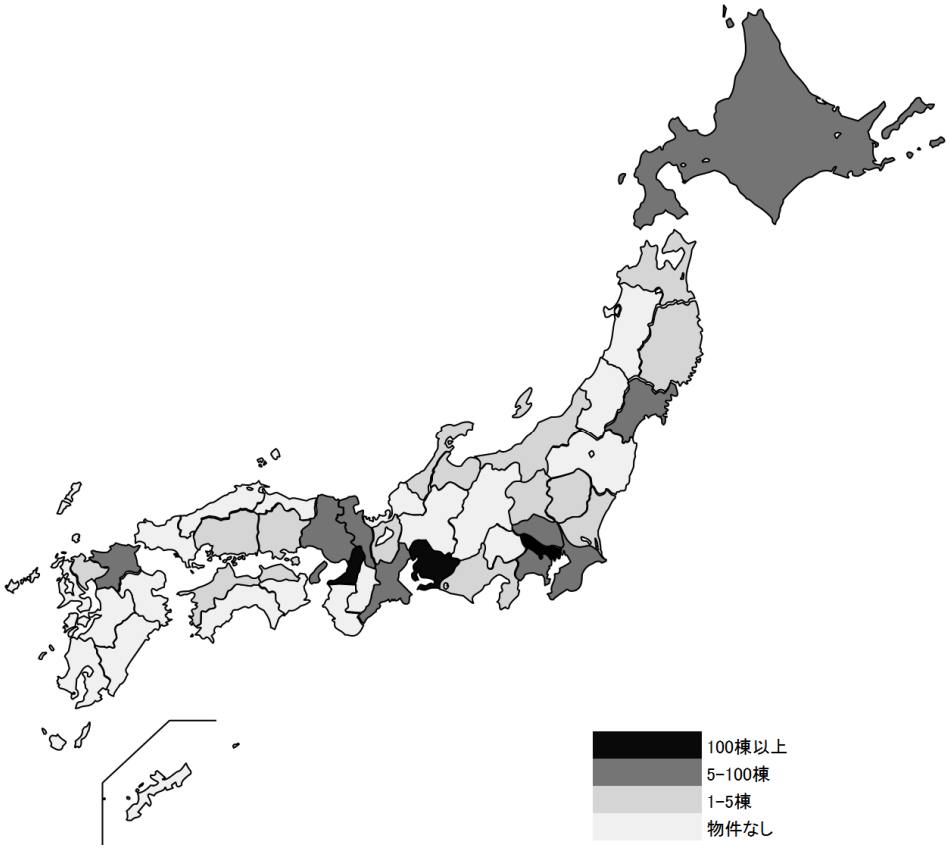
出所：国土交通省「住宅着工統計」を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

⑤　上場J-REIT等における東京23区と比較した主要地方都市のレジデンス投資の特徴

＜上場J-REITの投資地域＞

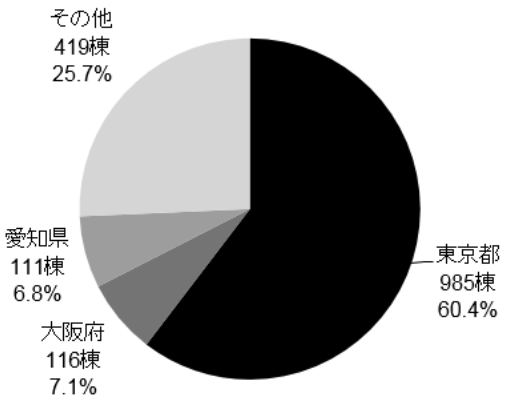
下図「■上場J-REITのレジデンスへの投資状況」のとおり、既存の上場J-REITのレジデンスへの投資は、棟数ベースでは東京都に全体の６割以上が集中しており、その上で、関東圏、関西圏のほか、札幌市、仙台市、名古屋市及び福岡市といった特定の地域に一定程度の投資が見られるという状況であることから、主要地方都市においては、東京都と比較して上場J-REITによるレジデンスへの投資の集中度が低くなっています。

■上場J-REITのレジデンスへの投資状況



（注）2018年５月末時点におけるARES J-REIT Property Databaseに記載されている、上場J-REIT各社の2018年２月末までの各決算期末時点の保有レジデンス（1,631棟）を集計。住宅を主たる投資対象とする投資法人及び住宅を保有する複合総合型の投資法人の保有物件を基に算出。

出所：ARES J-REIT Property Databaseを基に本資産運用会社作成



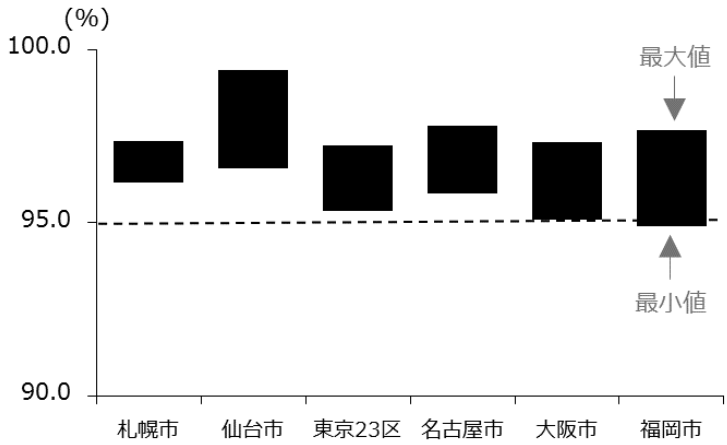
（注）2018年６月22日時点における、ARES J-REIT Property Databaseに記載されている上場J-REIT各社の保有レジデンス（1,631棟）を集計。

出所：ARES J-REIT Property Databaseを基に本資産運用会社作成

＜主要地方都市と東京23区の稼働率及び賃料変動性の比較＞

近年において、上場J-REITが保有するレジデンスの稼働率は、下図「■稼働率レンジ（2011年上期～2017年下期）」のとおり、都市による差異はありますが、主要地方都市の各都市についてはいずれも概ね95%以上で推移しており、一部東京23区を上回っている都市もあります。また、稼働率の変動性についても、上場J-REITが保有する主要地方都市のレジデンスにおいては１～３%程度の幅にあります。

■稼働率レンジ（2011年上期～2017年下期）



（注１）各年、上期（１～６月）、下期（７～12月）に決算期を迎えた上場J-REITの各物件の期末稼働率平均。
ただし、取得後、初回の決算期は集計の対象外。

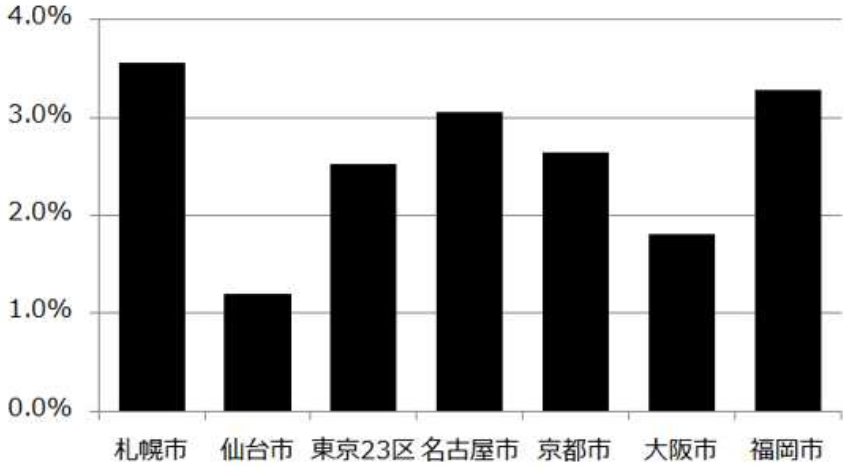
（注２）上図においては、2011年上期～2017年下期までを集計。集計対象の時期やその期間の長短により上図と異なる結果となる場合があります。また、今後の稼働率が上記と同様に推移することを保証するものではありません。

（注３）京都市、神戸市及び広島市については、必要なサンプル数が確保できないことからデータは作成されておりません。

出所：上場J-REIT公表資料を基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

近年における主要地方都市の賃料の変動係数については、下図「■賃料の変動係数（2013年第１四半期～2018年第１四半期）」のとおり、都市により地域経済の景気サイクルに応じた一定の差異はあるものの、東京23区の変動係数から最大でも概ね2.0%程度以内の範囲の水準にあり、また、東京23区より小さくなっている都市もあることから、本投資法人としては、主要地方都市の賃料の変動は東京23区と比較して著しく大きなものではないと考えています。

■賃料の変動係数（2013年第１四半期～2018年第１四半期）



（注１）上図の賃料は、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックス（ヘドニックアプローチと言われる統計的手法を用いて個別の成約事例について賃料の品質調整を行い、四半期毎の賃料変化を指数化したものです。以下同じです。）を採用。東京23区については４つのサブエリア（プライムエリア：港区・渋谷区、都心業務地：千代田区・中央区等、都区部南：世田谷区・大田区等、都区部北：足立区・葛飾区等）毎の18～30㎡の物件を対象とした賃料インデックスの単純平均値、東京23区以外の都市についてはサンプル数確保の観点から20～40㎡の物件を対象とした賃料インデックスを採用。

（注２）賃料の変動係数は対象期間における平均的な賃料単価の増減率の絶対値を示すもので、対象期間の賃料の標準偏差を平均値で除して算出しています。

（注３）上図においては、2013年第１四半期（１～３月）～2018年第１四半期（１～３月）までを集計。集計対象の時期やその期間の長短により上図と異なる結果となる場合があります。

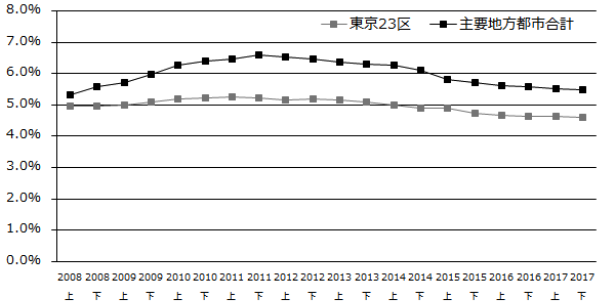
（注４）神戸市及び広島市については、必要なサンプル数が確保できないことからデータは作成されておりません。

出所：賃料インデックスを基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

＜主要地方都市と東京23区のインカムリターン、リスクの比較＞

下図「■上場J-REIT保有レジデンスのインカムリターン」のとおり、上場J-REITが保有するレジデンスにおいて、近年、主要地方都市のインカムリターン（下図（注１）において定義します。）は東京23区と比較して１%程度高くなっています。また、下図「■上場J-REIT保有レジデンスの平均インカムリターンと標準偏差」のとおり、上場J-REITが保有するレジデンスについて見ると、主要地方都市は、リターン水準が高い一方で、リスク（標準偏差）に関しては東京23区を上回っていますが、その差は0.2%程度です。

■上場J-REIT保有レジデンスのインカムリターン



■上場J-REIT保有レジデンスの平均インカムリターンと標準偏差

（注１）インカムリターンは、年間NOI（減価償却前の不動産賃貸純収益）を鑑定評価額又は調査価額（期末算定価格）で除して算出した数値。

（注２）使用データは上場J-REITが2017年12月末日現在で保有する物件で、2007年下半期～2017年下半期のデータが揃っている物件を対象（2006年下半期以前に取得され、現在も保有している物件）として、2008年上半期から2017年下半期のデータを表示。2007年上半期に取得した物件は基本的に除外。加えて、NOIがマイナスとなっている物件及び稼働率に大きな変動がある物件等データ全体の傾向を把握するのに適さないと判断された物件並びに複合施設（店舗等が入っている物件）は除外。

（注３）右上図については、2007年下半期～2017年下半期のデータを基に2008年上半期から2017年下半期のデータを表示。

（注４）主要地方都市は、札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・神戸市・福岡市が対象（京都市及び広島市については、必要なサンプル数が確保できないことからデータは作成されておりません。）。

（注５）本図表は上場J-REITが保有するレジデンスのデータを基に算出されており、主要地方都市のレジデンスの一般的な傾向を必ずしも示すものではなく、本投資法人の保有するポートフォリオが同様のインカムリターンの実現を保証するものではありません。

出所：上場J-REITデータを基に株式会社三井住友トラスト基礎研究所作成

⑥　成長戦略

（イ）サムティグループの概要

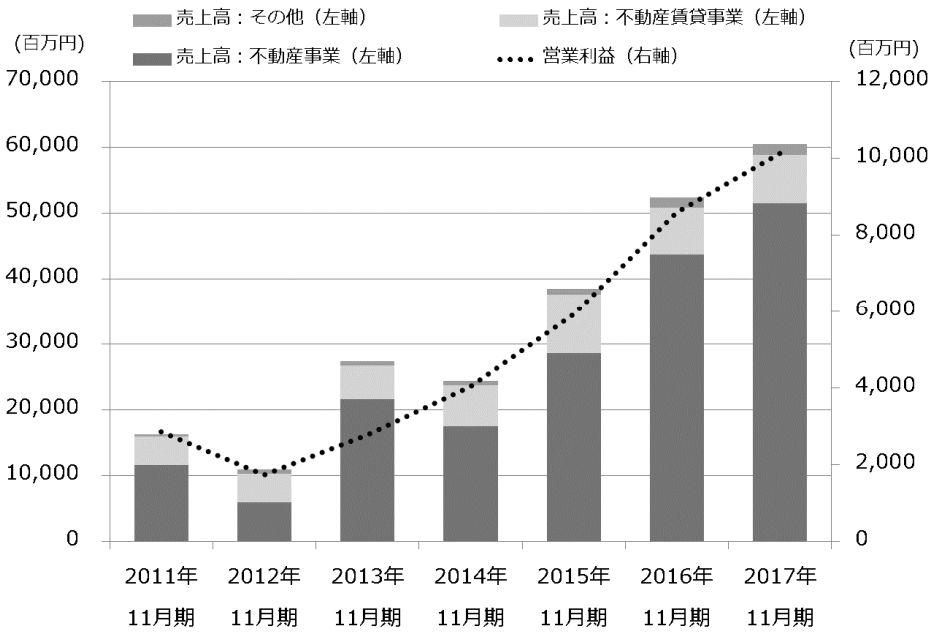
サムティグループは、創業より、関西を基盤とする「資産保有型デベロッパー」から全国展開の「総合不動産企業グループ」へと成長してきました。現在の事業内容は、自社ブランドである「S-RESIDENCE」シリーズのマンション等、クオリティの高い不動産の企画開発・再生・販売及びファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル・商業施設等多様な賃貸資産を保有し、安定した収益を確保する「不動産賃貸事業」を事業展開の二本柱としています。その他にビジネスホテル運営等を行う「その他の事業」を行っています。

国内拠点として、大阪本社、東京支店、福岡支店、札幌支店及び名古屋支店を設け、グループ全体で全国の不動産開発及び収益不動産の取得等を展開しています。

（ａ）沿革

1982年12月	大阪市東淀川区東中島一丁目において、サムティ開発株式会社（現サムティ株式会社）を設立
2002年９月	不動産流動化事業を開始し近畿財務局受付第一号となる不動産証券化実施
2005年３月	不動産ファンド及びREIT向け賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズの開始
2007年７月	大阪証券取引所「ヘラクレス」（現東京証券取引所 JASDAQスタンダード）上場
2011年２月	東京支店開設
2011年12月	不動産管理業を事業とするサムティ管理株式会社（現サムティプロパティマネジメント株式会社）を設立
2012年６月	福岡支店開設
2012年11月	サムティアセットマネジメント株式会社を100％子会社化
2015年５月	札幌支店開設
2015年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2016年３月	名古屋支店開設

（ｂ）サムティグループの業績推移（連結）



出所：サムティ株式会社有価証券報告書（2011年11月期乃至2017年11月期）

（ｃ）不動産事業

（ｉ）ソリューション事業

サムティグループの自社開発不動産及び第三者より取得した既存の収益不動産等について、外部投資家等への販売を行っています。自社開発不動産の代表的なものとしては、事業用地の仕入れから商品企画開発、建設まで一貫して行う自社ブランドを冠した賃貸マンション「S-RESIDENCE」シリーズがあります。サムティグループは、開発及び取得した収益不動産について、入居者募集だけでなく、サムティグループのノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ等を図り、不動産の保有期間中の収益確保に努めています。

なお、サムティグループが現在開発又は保有する「S-RESIDENCE」シリーズにつきましては、メインスポンサーサポートに基づき、原則として本投資法人に対し優先的売買交渉権が付与されます。

（ⅱ）投資分譲事業

サムティグループが事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行い、販売会社を通じて個人投資家等に分譲販売を行っています。サムティグループは、事業エリアにおいて販売実績のある販売会社とのネットワークを構築し、企画開発の段階から販売会社と協議を行うことにより、販売会社、顧客のニーズにあった物件を供給しています。

（ⅲ）アセットマネジメント事業

サムティグループがアセットマネージャーとして不動産投資ファンドから不動産の運用・管理業務等を受託することによる手数料収入を得るほか、自ら不動産投資ファンドに出資することによる配当の獲得を目的としています。

本資産運用会社は、2007年８月に設立され、2012年11月にサムティグループの一員となり、上記の受託業務を行っています。

また、レジデンス分野においても、従前より、地方の賃貸マンションを私募ファンドを通じて流動化する等の事業展開を行っています。

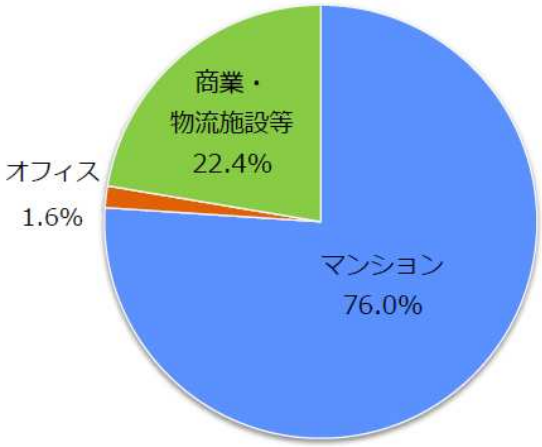
（ｄ）不動産賃貸事業

サムティグループは、マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル、駐車場等を１棟又は区分所有により保有し、個人及び法人テナントに賃貸しています。賃貸収入の増加を目的として、本店のある関西を中心とし、支店のある東京、福岡、札幌及び名古屋を含む全国の主要地方都市に存する収益不動産を継続的に取得しています。

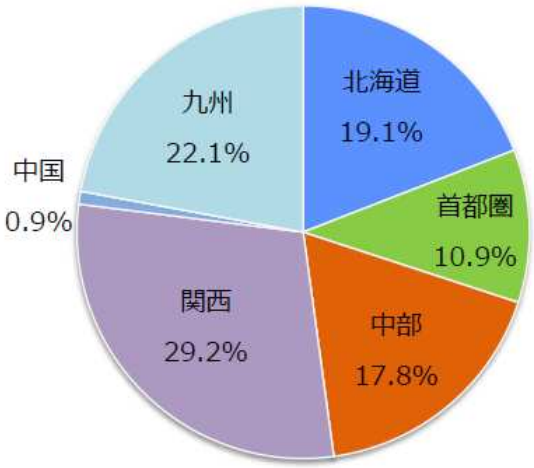
また、社内に、設計部門だけでなく、賃貸事業部門にも、一級建築士を配置し、入居者が入れ替わる際、ハード面からのリースアップの早期化、資産価値向上の検討を行い、実践しており、その経験、ノウハウも蓄積されています。

他に、収益不動産の所有者からサムティグループがマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースや、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の受託業務を行っています。

■サムティ株式会社の賃貸資産の構成比率（延床面積ベース：2018年５月31日時点）



■サムティ株式会社の賃貸資産の分布状況（延床面積ベース：2018年５月31日時点）



（ｅ）その他の事業

サムティグループは、ビジネスホテルを所有・運営しています。また、分譲マンション管理事業及び建設・リフォーム業等を行っています。

（ロ）マンションブランドの概要

「S-RESIDENCE」は、2005年よりサムティグループが開発する高級規格の賃貸マンションブランドです。当ブランドにおいては、自然石を贅沢に活用し、吹抜けにより開放感のあるエントランス、ラグジュアリーホテルを彷彿させる間接照明や内廊下、デザイン性の高いスタイリッシュな水回りにより高級感を演出する等、主に学生、社会人等の単身者に訴求する高いデザイン性を有しており、特に比較的女性入居者の比率が高いことが特徴になっています。また、居住性・快適性・安全性に優れたマンション提供に向けて、専門部署として、開発部門の中に一級建築士を設置し、デザインから施工監理まで、入居者ニーズを的確に捉えた仕様で展開しています。これらの特徴を持ちながら、周囲の物件と比較して同程度の家賃設定とすることで、コストパフォーマンスの高さを強く打ち出したリーシング活動が可能となります。

（注）全ての「S-RESIDENCE」ブランドの物件が上記の設備仕様となるわけではありません。

B．メインスポンサーによるサポートの内容

本投資法人は、メインスポンサー並びに本投資法人及び本資産運用会社との間のメインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーからの多岐にわたる支援を活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

なお、メインスポンサーサポート契約の概要は以下のとおりです。

（イ）優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

メインスポンサーは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下本（イ）において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します（注１）。

（ａ）メインスポンサー又はグループＳＰＣが保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産（注２）（本投資法人から取得した不動産等を含みます。）を売却しようとする場合

（ｂ）メインスポンサーを除くサムティグループに属する会社（本資産運用会社及びグループＳＰＣを除きます。以下本（イ）において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産を売却しようとする場合

＜優先的売買交渉権の概要＞

（ａ）所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できます。

（ｂ）上記所定の期間の経過まで、メインスポンサーは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。

（ｃ）情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

＜優先的売買交渉権の期間＞

（ａ）本投資法人及び本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与された場合には、本資産運用会社は、情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第一次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得の検討の可否をメインスポンサーに対して通知します。

（ｂ）第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、当該適格不動産の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合、又は、検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、メインスポンサー、グループＳＰＣ及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ｃ）第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から当該適格不動産の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、スポンサーは、当該適格不動産への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本投資法人及び本資産運用会社は、当該資料を受領した日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第二次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得意向の有無をメインスポンサーに対して通知します。

（ｄ）第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合、又は、検討結果を書面にて通知されなかった場合には、メインスポンサー、グループＳＰＣ及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ｅ）第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、メインスポンサー、グループＳＰＣ及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ｆ）上記（ｂ）、（ｄ）又は（ｅ）に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、メインスポンサーは、自ら又は優先的売買交渉権付与者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対してその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。

＜適用除外＞

以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

（ａ）第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合

（ｂ）共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合

（ｃ）行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合

（ｄ）メインスポンサーサポート契約締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的売買交渉権を付与することを要する場合

また、メインスポンサーは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該不動産等に関する情報を提供します。

（注１）グループ会社が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとされており、当該グループ会社に対して適用されません。

（注２）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドライン）に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。

（ロ）再開発に関する支援

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発を希望する場合にはメインスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとされています。

＜メインスポンサーに対する優先的物件情報提供の概要＞

（ａ）所定の期間、メインスポンサーが当該不動産等に係る再開発計画案（当該不動産等をメインスポンサーが買い取り、収益不動産（毎月一定の賃料収入のある不動産等のうち適格不動産に該当するものをいいます。）の再開発を行うことを内容とする再開発計画案に限る。）による取得を優先的に検討できます。

（ｂ）上記所定の期間の経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。

（ｃ）所定の期間内に、メインスポンサーから、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案の提出を受けた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利（以下本（ロ）において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。

＜優先的売買交渉権の概要＞

（ａ）所定の期間経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサー以外の第三者との間で、当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該不動産等に関する情報も提供してはならず、また、メインスポンサーとの間で、当該不動産等の売買交渉をします。

（ｂ）情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件がメインスポンサーの提示した条件と同等又はそれよりも有利であった場合、メインスポンサーに対しその購入意思を再度確認し、メインスポンサーが再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

（ハ）ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産の取得を目的として、メインスポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産（以下本（ハ）において、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下本（ハ）において、「ウェアハウジング」といいます。）をメインスポンサーに依頼することができます。

＜メインスポンサーが提供するウェアハウジング機能の概要＞

（ａ）本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、ウェアハウジングをメインスポンサーに依頼することができます。

（ｂ）メインスポンサーが前記の依頼を受諾した場合、メインスポンサー、本投資法人及び本資産運用会社は、基本的事項について書面により合意し、メインスポンサーは、かかる合意に基づきメインスポンサーにおいて当該取得予定不動産等を取得し、保有します。

（ｃ）メインスポンサーは、取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、メインスポンサー、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却します。

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、メインスポンサーに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、メインスポンサーの同意を得た場合を除き、原則として、通算で１年間を超えることはできません。

（ニ）売却先候補者等に関する情報の提供

メインスポンサーは、原則として、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。

（ホ）賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している適格不動産について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間

で賃料固定型のマスターリース契約の締結の検討をメインスポンサーに申し入れることができ、メインスポンサーはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とメインスポンサーが合意した場合には、メインスポンサーは自ら又はグループ会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、賃料固定型のマスターリース契約を締結するものとします。

(ヘ) リーシングサポート業務の提供

メインスポンサーは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。

(ト) プロパティ・マネジメント業務の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討するか又は保有する不動産等について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約の締結の検討をメインスポンサーに申し入れることができ、スポンサーはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーが合意した場合には、メインスポンサーは自ら又はグループ会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、プロパティ・マネジメント契約を締結するものとします。

(チ) 物件管理・運用管理に係るサポートの提供

サムティグループは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用を最適化し、当該不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人及び本資産運用会社に対して、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他物件の管理・運営に関するアドバイザリー業務を提供するものとします。

(リ) セイムボート出資

メインスポンサーは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のメインスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、メインスポンサーサポート契約において、（ⅰ）本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び（ⅱ）本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

(ヌ) 商標使用の許諾

メインスポンサーは、メインスポンサーのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してメインスポンサーが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。

(ル) 不動産の共同保有の機会の提供

本投資法人又は本資産運用会社は、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等についてメインスポンサーと共有することを望む場合には、メインスポンサーに対してこれを申し入れることができ、メインスポンサーは当該申し入れを受けた場合には、当該不動産等の共有の可否について真摯に検討するものとします。

(ヲ) 人材の派遣及びノウハウの提供

メインスポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産の運営管理の知識及びノウハウ等を本投資法人及び本資産運用会社に活用させるために、法令に反しない限度において、本資産運用会社に対するメインスポンサーからの人材の派遣を含めて、本資産運用会社が必要と考える人材を確保すること、及び本投資法人及び本資産運用会社が必要と考えるメインスポンサーのノウハウを提供することについて最大限の協力をするものとします。人材の派遣にはメインスポンサーからの転籍及び出向を含むものとし、派遣の条件等については、メインスポンサーと本資産運用会社とで協議の上別途決定するものとします。

（ワ）その他の関連業務及び支援

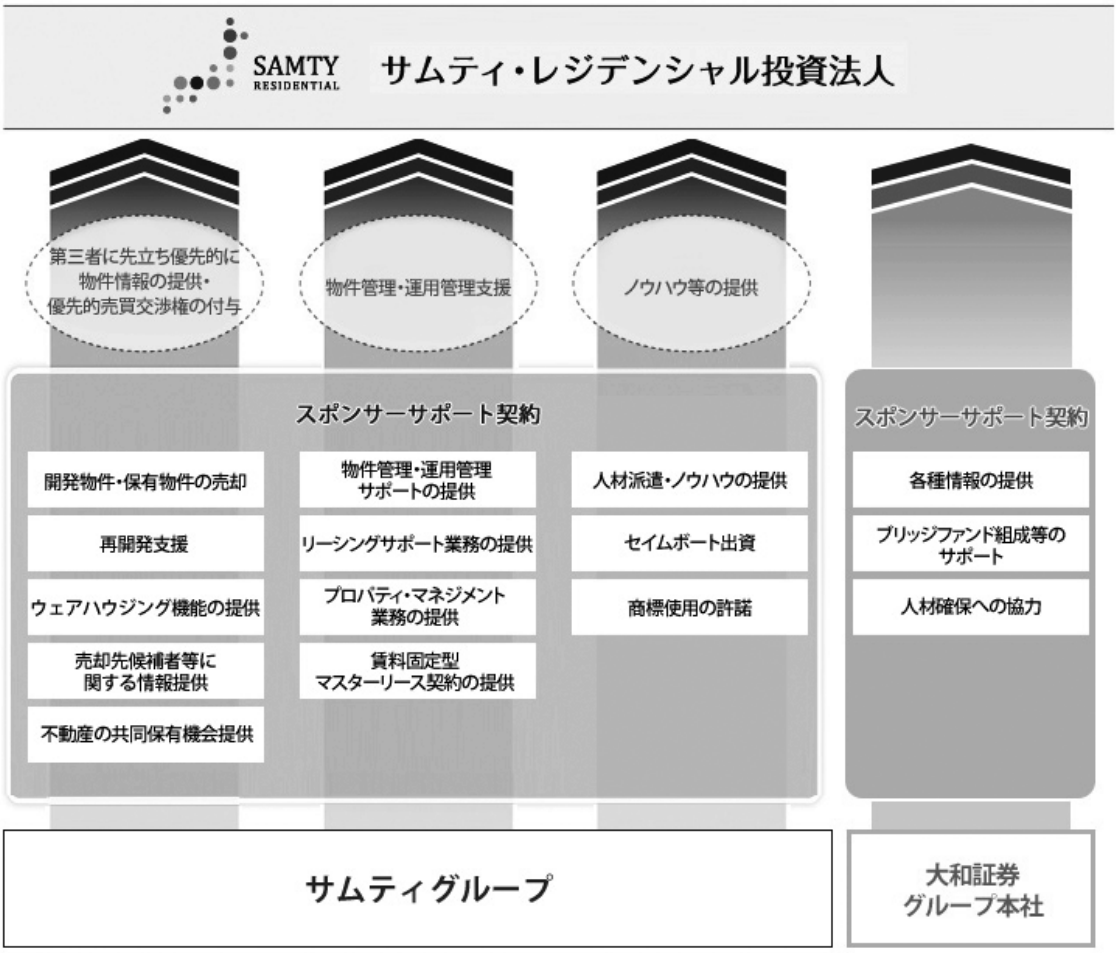
メインスポンサーは、本投資法人又は本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、法令に反しない範囲で、上記（イ）から（ヲ）までに掲げる業務に関連する業務又はその他の必要な支援を行うものとします。

（カ）有効期間

メインスポンサーサポート契約の有効期間は、契約の締結日から10年間とします。期間満了の３か月前までに、契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より５年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、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等の一定の場合には、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。

C．外部成長

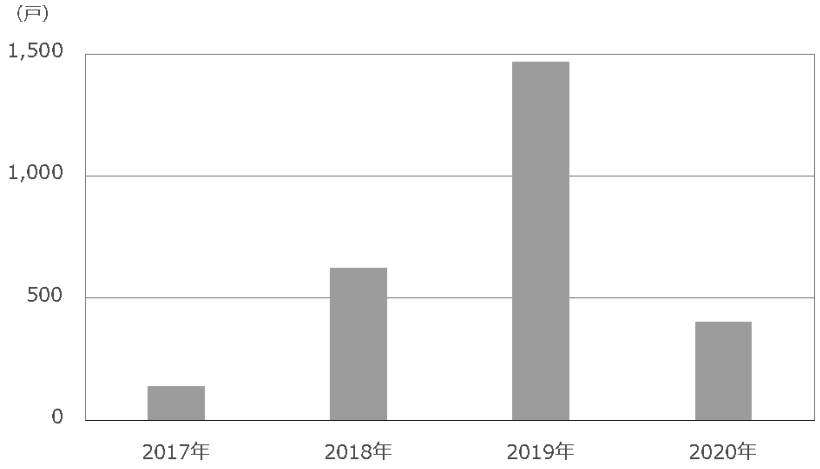
本投資法人は、メインスポンサーサポート及び本資産運用会社の有するソーシング能力を活用し、アコモデーションアセット等を取得してまいります。



（イ）サムティグループの開発計画

サムティグループは、賃貸マンションデベロッパーとして、関西エリアのみならず、地方都市を含めた日本全国で賃貸マンションの開発を行い、長年の実績を築いています。また、今後の開発についても、下記のとおり、積極的に投資する計画となっています。

■ サムティグループの開発計画



出所：サムティ株式会社2018年11月期第２四半期決算説明資料

（ロ）メインスポンサーからのパイプライン

本投資法人は、メインスポンサーより下記の開発又は保有している物件について、優先的売買交渉権を付与されています。なお、本書の日付現在において、本投資法人は下記の開発又は保有している物件につき、取得を決定した事実はありません。

■ 優先的売買交渉権を付与されている開発物件

	地方物件					首都圏				
		物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工時期		物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工時期
優先的売買交渉権付開発物件	①	S-RESIDENCE 東区葵２丁目	名古屋市 東区	95戸	2018年	⑪	S-RESIDENCE 南八幡５丁目	千葉県 市川市	100戸	2019年
	②	S-RESIDENCE 江坂町１丁目Ⅱ	大阪府 吹田市	153戸	2019年					
	③	S-RESIDENCE 北区西天満３丁目	大阪市 北区	180戸	2019年					
	④	S-RESIDENCE 西区南堀江３丁目	大阪市 西区	55戸	2019年					
	⑤	S-RESIDENCE 北区志賀本通	名古屋市 北区	88戸	2019年					
	⑥	S-RESIDENCE 千種区内山３丁目	名古屋市 千種区	44戸	2019年					
	⑦	S-RESIDENCE 本郷３丁目	名古屋市 名東区	77戸	2019年					
	⑧	S-RESIDENCE 北区志賀本通１丁目・神明町	名古屋市 北区	108戸	2019年					
	⑨	S-RESIDENCE 旭ヶ丘	札幌市 中央区	36戸	2019年					
	⑩	S-RESIDENCE 北区黒川本通２丁目	名古屋市 北区	105戸	2020年					
合計		10物件		941戸			１物件		100戸	

（注）本書の日付現在において、本投資法人が各物件の取得を決定した事実はなく、また将来取得できる保証はありません。

（ハ）本資産運用会社独自のパイプライン

本資産運用会社は、私募ファンドの運用の実績を有し、独自のパイプラインを構築しています。本投資法人は、サムティグループからの物件取得のみならず、かかる本資産運用会社独自のパイプラインを通じた物件取得を目指します。

D．内部成長

本投資法人は、メインスポンサーサポート、サブスポンサーサポート、プロパティ・マネジメントネットワーク及び物件リニューアル能力を活用し、稼働率の維持・向上に努めます。

（イ）プロパティ・マネジメント会社のコントロールノウハウ

本投資法人は、サムティグループのプロパティ・マネジメント会社との幅広い取引実績及び資産運用会社のこれまで運営してきた私募ファンドでの実績を活かし、物件毎に高品質なプロパティ・マネジメント会社を選定し、物件の適切な運営・管理を行うことで、収益の安定化を目指します。

（ロ）物件のリニューアル／再開発支援

サムティグループは、物件リニューアルに関する豊富な実績・ノウハウを有しています。本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーサポート契約に基づき、サムティグループからノウハウの提供を受け、資産価値の向上を目指します。

また、本資産運用会社は、経年劣化した物件について、メインスポンサーサポート契約に基づき、メインスポンサーに対して、再開発の検討・提案を要請することができます。

（ハ）ブランド戦略の推進

本投資法人では、「S-RESIDENCE」及び「S-FORT」の２つのブランドの継続的な展開により、差別化戦略を推進することで、保有物件の競争力を高め、稼働率の向上や賃料単価の上昇を通じた資産価値向上を目指します。

「S-FORT」は、本投資法人が、メインスポンサーサポートを戦略的に活用して取得した「S-RESIDENCE」以外に取得する物件を統一して展開するブランドです。外部からの取得のため仕様は様々ですが、耐震やＰＭＬ値（注）等の投資基準を満たし、かつ全ての物件に専門家による検証（構造レビュー）を行い、居住者の方が「安心」して暮らせる物件です。また、防犯対策等、居住者の方が「安全」に暮らしていただけるようなバリューアップ投資を、物件取得後も継続的に行います。さらには、各々の物件の地域や環境の特性に応じて、居住者の方に「快適」に暮らしていただけるような設備の維持更新を図る方針です。

（注）「ＰＭＬ値」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味し、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。以下同じです。

⑦　投資基準

投資対象物件の取得に当たり、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。

（イ）レジデンスの投資基準

項目	投資基準
ⅰ．立地	駅（主要なバス停（注１）を含みます。）からの距離が徒歩10分以内とします。ただし、その他地方都市の場合には、地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視します。
ⅱ．物件種別	主として単身向けとしますが、DINKS若しくはファミリー向け等への投資も一定程度行います。
ⅲ．構造	木造及び軽量鉄骨造以外の構造であることとします。
ⅳ．築年数	取得時において20年以内とします。 保有物件の築年数は、加重平均により10年前後を目指します。
ⅴ．物件規模	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態等を検討した上で、適正規模について判断します。
ⅵ．設備施設	外観・エントランス・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、対象とする入居者層の生活スタイルを踏まえ、総合的に検討した上で、当該地域における標準的水準以上の仕様を原則とします。
ⅶ．投資額	１案件当たりの最低投資額300百万円（取得価格ベース）とします。
ⅷ．耐震性	取得時におけるＰＭＬ値は15％以下とし、新耐震基準への適合を原則とします。ただし、旧耐震基準であっても、耐震補強工事の実施等により新耐震基準と同等の耐震性能を有する場合には、投資することができます。
ⅸ．権利関係	所有権としますが、借地についても対象とします。 （共有物件の場合は、他の所有者の信用力等を総合的に考慮） 区分所有、底地等については、個別に判断します。
ⅹ．資産対応証券等	投資判断に当たっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時において、当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保されること。 ・LTV（注２）、DSCR（注３）、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。
ⅺ．開発案件投資	開発中の不動産への投資は、原則として行わないものとします。 ただし、以下の場合を除きます。 ⅰ．建築中の不動産の取得 建築中の不動産については、竣工後一定期間の賃料固定型マスターリース等により稼働状況及び収益の一時的な不安定性への対応策がなされており、かつ完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されていると判断される場合は、建物竣工後の引渡しを条件に投資できるものとします。なお、投資対象不動産の取得のための契約を締結できる場合で、かつ当該開発物件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合に限るものとします。 ⅱ．既に取得している不動産の増築 既存物件の価値向上に資すると判断される場合であり、かつ増築後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されていると判断される場合は、実施することができます。
ⅻ．環境・土壌等	投資判断に当たっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

（注１）「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。

（注２）「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。以下同じです。

（注３）「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。

（ロ）運営型施設の投資基準

本投資法人は、アコモデーションアセットのうち、ホテル及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の運営型施設への投資に際しては、前記「（イ）レジデンスの投資基準」のうち立地、構造、築年数、物件規模、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、資産対応証券等、開発案件投資並びに環境・土壌等について考慮するとともに、以下の事項にも留意しながら多角的な分析を行った上で、総合的に判断します。

	資産の概要	留意点
ホテル	ビジネスホテルを対象とします。	・運営者の業歴、事業規模、業況等 ・経営形態、契約期間
ヘルスケア施設	介護サービスの提供が必要な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。	

⑧ デューディリジェンス基準

本投資法人は、運用資産の取得に際して、利害関係のない専門家から、不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、土壌汚染調査報告書、環境調査報告書、構造計算書レビューに係る報告書類及び必要に応じてマーケットレポート等を取得し、対象不動産についてのデューディリジェンスを行い、以下の各調査事項を総合的に考慮し、投資の可否について判断します。

デューディリジェンスに必要な資料等が不足している場合は、代替手段を用いる等して適正な調査を行い、重要性を勘案した上、総合的に判断することとします。

	調査事項	調査内容
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性
	市場調査	ⅰ．賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） ⅱ．賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） ⅲ．新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	ⅰ．テナント信用力、賃料収受状況 ⅱ．建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 ⅲ．店舗がある場合の業種及び営業状況
	収益関係	ⅰ．契約条件（賃料・その他収益） ⅱ．賃貸稼働状況、収益実績 ⅲ．賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地
物理的調査	立地	ⅰ．生活上の利便性 ⅱ．土地利用状況、嫌悪施設の有無 ⅲ．都市計画及び地域計画と将来動向
	建築及び設備・仕様	ⅰ．設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ⅱ．外溝、屋上、外装、設備等 ⅲ．賃貸住宅に則した設備・仕様 ⅳ．関係法令の遵守状況等
	建物管理関係	ⅰ．管理運営方法・規約等 ⅱ．関係法規の遵守状況 ⅲ．管理会社の管理状況 ⅳ．緊急修繕の必要性 ⅴ．長期修繕計画と実施状況
	耐震性能	ⅰ．新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ⅱ．地震調査（ＰＭＬ値）
	環境・地質等	ⅰ．アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ⅱ．土地利用履歴、土壌汚染調査等

	調査事項	調査内容
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ⅰ．借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ⅱ．敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ⅲ．敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ⅳ．積立金の滞納の有無 ⅴ．区分所有形態 ⅵ．本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 ⅶ．借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 ⅷ．不動産信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況

⑨　フォワードコミットメントに関する方針

本投資法人は、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か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。）を行う場合は、以下の事項を遵守するものとします。また、フォワードコミットメントに係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワードコミットメントを行う場合には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワードコミットメント等に係るマニュアルを遵守し、当該リスクを管理しています。

Ａ．解約違約金について

フォワードコミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響を十分検証の上、慎重かつ適切に判断するものとします。

Ｂ．期間・決済資金の調達方法等について

売買契約書締結から決済・物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に妥当な期間を上限とし、また金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分に認識した上、慎重かつ適切に判断するものとします。また、決済資金の調達方法等については、取得額及び金融市場、取引金融機関との関係等の資金の調達環境の変化に応じて、最適な資金調達方法を選択することとします。

⑩　不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券（後記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（ロ）不動産対応証券」に掲げるものをいいます。以下同じです。）への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資をするものとします。

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る不動産等が、前記「⑦投資基準」に適合した資産であること。

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

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裏付けとなる不動産等に関して、前記「⑦投資基準」に準じたデューディリジェンスを行うことを原則とし、また追加して下記事項を調査の上、投資の可否を総合的に判断します。

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

⑪　ポートフォリオ運営・管理方針

A．プロパティ・マネジメント会社の選定及びモニタリング

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備の修繕等を行うことにより、運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

（イ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に当たって、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、宅建業法第３条の免許を受けていること、及び過去に宅建業法第８章に規定する罰則を受けていないことのほか、原則として以下の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。なお本投資法人は、以下の各項目に合致するプロパティ・マネジメント会社として、サムティグループにプロパティ・マネジメント業務を委託することができるものとします。

・企業内容（プロパティ・マネジメント事業の概要、組織・人員体制、事業エリア、財務基盤・信用力等）
・実績（同等物件の管理実績、当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等）
・遂行能力（リーシング、テナント対応、建物維持・管理、レポーティング等）
・報酬水準

（ロ）プロパティ・マネジメント会社のモニタリング

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務遂行能力及び委託物件の運営実績（稼働率、空室期間、成約賃料水準等）に関して、継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

（ハ）運営型不動産の管理

運営型不動産においては、運用資産の特性に応じて、適切と判断する管理形態及び運営者を選定するものとします。なお本投資法人は、ビジネスホテルの運営者として、サムティグループの株式会社サン・トーアに当該ビジネスホテルの運営を委託し、その運営ノウハウを活用することができるものとします。

B．テナントの選定

本投資法人は、テナントの選定に当たって、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則としてプロパティ・マネジメント会社に以下に記載の各項目を審査させた上で、総合的に判断します。

（イ）テナントが法人の場合

・業種、業歴、事業規模、業況等
・使用目的・契約期間
・保証会社による保証の適否
・各建物における占有割合、分布割合等
・マスターリースの場合のリスクが最小化されているか

（ロ）テナントが個人の場合

・職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤続年数
・年収、その他賃料負担能力の根拠
・使用目的・契約期間
・家族構成
・保証会社による保証の適否

C．マスターリース契約に関する方針

本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務の委託と関連して、プロパティ・マネジメント会社との間でパススルー型マスターリース契約（マスターリース契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されているマスターリース契約の種別を、「パススルー型マスターリース契約」といいます。以下同じです。）を締結することができます。

また、竣工後間もない新築物件を取得する等、本投資法人が物件を取得する時期における稼働率が一時的に低位で推移することが見込まれ、かつ、その導入が必要と判断される場合等において、賃料固定型マスターリース契約を導入することができます。なお、パススルー型マスターリース契約を締結する場合にも、同様の見地から、マスターリース会社と第三者との間の賃料固定型サブリース契約の導入をマスターリース会社に提案することがあります。

いずれの契約形態についても、マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要審査項目とします。

・マスターリース会社の実績
・マスターリース会社の当該物件周辺に対するマーケットに対する考え方
・当該物件の成約水準及びリーシング方針
・サブリース期間及び契約形態
・マスターリース会社におけるテナント審査基準

D．修繕及び設備投資の方針

（イ）中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、保有不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を保有不動産毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

（ロ）修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオ全体の競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合には、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

（ハ）テナントのライフスタイルの変化への対応、主たるテナント層の変更による新規需要獲得等、中長期にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断される専有部及び共用部のリニューアルを検討及び実施します。

（ニ）本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等に投資を行いますが、耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めることとします。

E．付保方針

（イ）損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び収益の減少、対人及び対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、保有不動産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

（ロ）地震保険

個別の不動産が加わることによりポートフォリオ全体のＰＭＬ値が15%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

F．売却方針

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件取得は行わないものとしますが、市場環境を勘案し、適宜売却について検討を行うことがあります。売却については、将来における当該エリアの賃貸マーケット動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮して、総合的に判断することとします。

ここで、短期とは１年未満の期間を、中期とは１年以上５年以下の期間を、長期とは５年を超える期間をいうものとします。

⑫　財務方針

資産運用の効率化と財務体質の健全化を図るとともに、自己資本を充実し、資産運用基盤の長期的安定を確保します。本投資法人の資金の借入れ又は余裕資金の運用は、負債比率及び固定比率の健全性の維持を旨とし、妥当な条件によって、これを行うものとします。

A．エクイティ・ファイナンス

・原則、外部成長を伴う投資口発行を図ることで、持続的な成長に寄与することを目指します。
・新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資主価値の希薄化に配慮しつつ、金融環境を踏まえて決定します。

B．デット・ファイナンス

・返済期日の分散化・借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。
・借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。
・LTVは資金余力の確保に留意しつつ水準を決定します。上限は60%としますが、運営上は45～55%を目安に運営します。
・安定的な資金調達の手段として、投資法人債を発行する場合があります。
・コミットメントラインを設定し、機動的な借入を実行する場合があります。
・借入れ及び投資法人債の発行に際して、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。
・信託受益権への投資において、信託銀行から敷金が返還された場合は、当該返還金をLTV算出時の負債として含めるものとします。

C．キャッシュマネジメント

（イ）本投資法人においては、後記「⑬利益を超える金銭の分配の方針」に記載するとおり、ポートフォリオの特性上、減価償却費の物件取得価格に対する割合が大きくなる傾向があります。そのため、本投資法人は、減価償却費相当額の手元現預金のうち、建物等の機能維持のための資本的支出（建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を伸長させるための支出をいいます。以下同じです。）を目的とした積立てや運転資金等として見込まれる資金相当額を留保した上で、その残余であるフリーキャッシュフローを、その時々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案して、以下の（ａ）乃至（ｃ）のいずれか又は複数に対し最適に配分する方針です。かかるキャッシュマネジメントにより、本投資法人の資金効率を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ります。

（ａ）ポートフォリオの収益力向上に資する投資

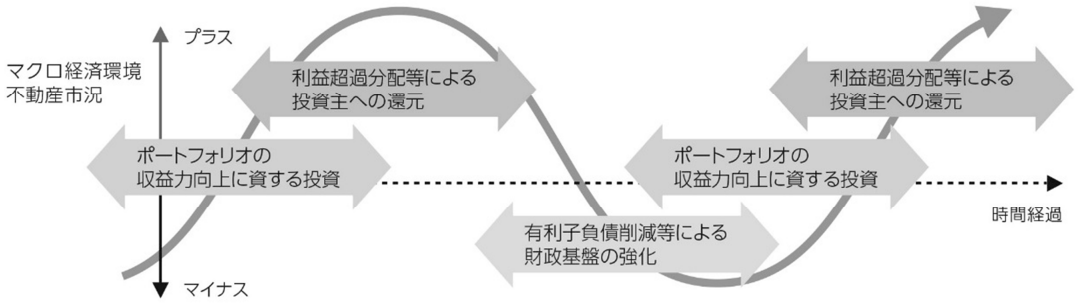
投資口価値向上に資すると考えられる新規物件の取得機会が見込まれる場合等において機動的な対応を可能とするため、その時々のマクロ経済環境や不動産市況等を踏まえてかかる物件取得機会の発生の蓋然性等を勘案し、一定の資金を留保することを検討します。特に、不動産市況の回復が見込まれる時期等において、まとまった規模の物件取得機会の発生を想定し、かかる資金を相対的に厚めに留保する可能性もあります。また、保有物件の収益力を高め、その不動産価値の向上に高い効果が期待される戦略的な資本的支出が想定される場合においても、かかる資本的支出相当額を上記の留保額に含めることを検討します。

（ｂ）有利子負債削減等による財務基盤の強化

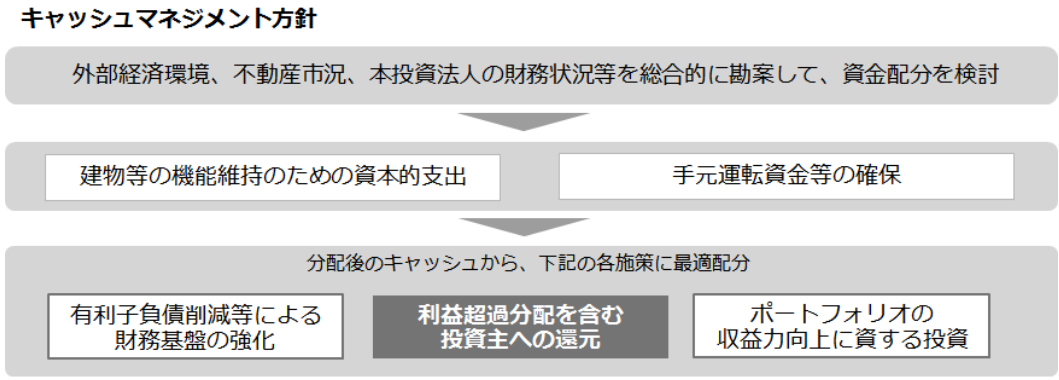
不動産市況が悪化している時期等、財務安定性を志向すべき状況下においては、一般に、運転資金等手元現預金を留保する必要性が一層高まるとともに、負債コストの削減による期間損益の改善やLTVの保守的な水準への引下げによる財務基盤の強化が優先事項となることが想定されるため、これらへの機動的な対応を目的とした一定の資金を留保することを検討します。

（ｃ）利益超過分配等による投資主への還元

上記（ａ）及び（ｂ）のための留保の優先度が相対的に低い状況にあると判断される場合又は（ａ）若しくは（ｂ）に一定の留保を行った上でなおフリーキャッシュフローの残余が見込まれる場合等においては、後記「⑬利益を超える金銭の分配の方針」において定義される利益超過分配等による投資主還元を、一定の規律に基づき、当該フリーキャッシュフローの残余の範囲内で実施する方針です（詳細は、後記「⑬利益を超える金銭の分配の方針」をご参照ください。）。



（注）上図は、本投資法人のキャッシュマネジメント方針のイメージを示したものであり、実際の使途がこれに一致することを保証又は約束するものではありません。なお、一般的な傾向として、マクロ経済環境及び不動産市況の回復が見込まれる時期においてはポートフォリオの収益力向上に資する投資のために、またマクロ経済環境や不動産市況が悪化している時期においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のために資金充当する蓋然性が高まることから、これらに対応するための留保額が相対的に大きくなり、結果として利益超過分配等に配分するためのフリーキャッシュフローの残余額が相対的に減少するものと考えられますが、本投資法人における実際のキャッシュマネジメントは、その時々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案して実施するため、結果として上記のような一般的傾向とは異なることとなる可能性があります。



（ロ）かかるキャッシュマネジメントにおいては、テナントから預かった敷金・保証金を活用することができることとします。

Ｄ．デリバティブ取引

負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがあります。

⑬　利益を超える金銭の分配の方針

Ａ．基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、前記「⑫財務方針」に記載するキャッシュマネジメント方針の一環として、利益超過分配を行う場合があります（注）。

利益超過分配は、後記「Ｂ．実施方法」に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、毎期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行う場合がある背景は以下のとおりです。

本投資法人が投資対象の中心とする地方都市に所在するレジデンスは、東京23区に所在するレジデンスと比較して、物件取得価格の総額に占める建物割合が高く、物件取得価格が同額の場合、（キャッシュマネジメントによる配分の対象としての）フリーキャッシュフローの源泉となる減価償却費が高くなる傾向があります。加えて、本投資法人の保有資産においては、ポートフォリオ全体としてみると、将来計上されることが見込まれる減価償却費の合計が建物の再調達（再築）原価を上回る見込みです。

一方で、本投資法人の保有資産の平均築年数等の状況に鑑みて、本投資法人においては、計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額の割合は低率に留まる時期が当面の間は続くとともに、将来の資本的支出の金額の見積額も予見性が高く、当該見積額と実際に必要とされる資本的支出の金額との差異も小幅に留まるものと考えています。さらに、本投資法人の主たる投資対象であるレジデンスの１物件当たりの投資額はオフィス、商業施設等の他のアセットタイプと比較して小さく、ポートフォリオの分散効果が得られる結果、本投資法人においては、ポートフォリオ全体での資本的支出計画の予算実績管理も容易となる傾向があるという特性を有していると考えています。中長期的な観点においても、本投資法人は、スポンサーから供給される新築物件を将来的な追加組入れの中心に据えることを志向しており、かかる方針に従った追加組入れの内容によっては、追加組入れ後のポートフォリオ全体の減価償却費に対する資本的支出の金額の割合が、保有資産から成るポートフォリオとの比較において、相対的に低率の状態に留まる可能性もあるものと考えています。

こうした地方都市に所在するレジデンスを中心とする本投資法人のポートフォリオの特性を考慮し、①保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応及び②本投資法人の安定的な財務基盤の維持が十分なされていることを前提として、③資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとして、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化し、資本市場における本投資法人の評価を高めることにつながり、もって本投資法人の資本調達力の向上に資するものと考えています。

Ｂ．実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

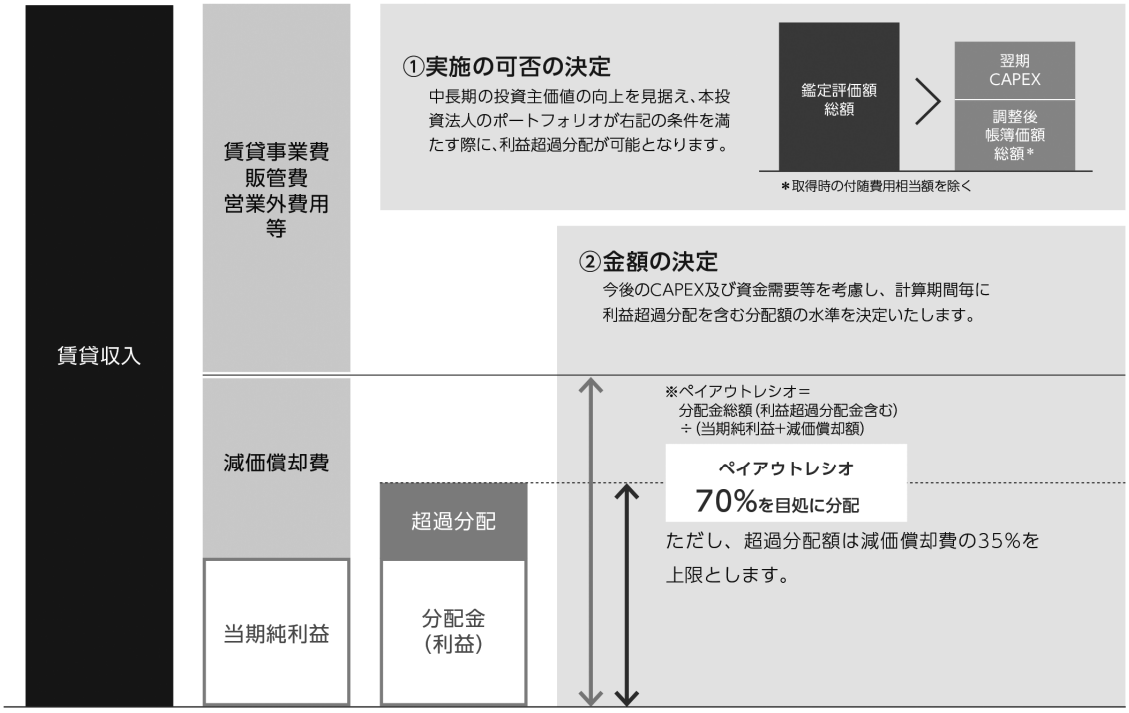
利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。また、「翌計算期間」とは、当該計算期間の直後の本投資法人の計算期間をいいます。以下、本「Ｂ．実施方法」及び後記「Ｃ．キャッシュマネジメント及び利益を超える金銭の分配の方針に基づく第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）に係る利益超過分配の実施方針」において同じです。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（注１）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（注２）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り、かつ、その時々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案した上で実施するものとします。

また、当該計算期間における利益超過分配の額は、当該計算期間において各々計上される減価償却費相当額から資本的支出額を控除した金額（ただし、減価償却費の60%に相当する金額を超える場合は、減価償却費の60%）を上限としますが（注３）、実際の利益超過分配の金額は、資本的支出計画（長期修繕計画）に影響を及ぼさず、かつ、その他の資金需要（本投資法人の運転資金や分配金の支払等に加え、不動産市況悪化時の債務の返済や、投資口価値向上に資すると考えられる新規取得機会が見込まれる場合等における機動的な取得資金確保等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定するものとします。加えて、J-REIT市場に上場している本投資法人の競合先となりうる銘柄におけるペイアウトレシオ（注４）の水準を参考にするものとします。

さらに、当該計算期間において、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても、上記に従い本投資法人が決定する利益超過分配の額に含める場合があります。

（注１）「継続鑑定評価額」とは、本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）の総額をいいます。以下同じです。
（注２）「調整後帳簿価額」とは、本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。
（注３）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。
（注４）「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。
（注５）各期末における利益超過分配の実施の可否判断及び金額の決定に係るプロセスのイメージ図は以下のとおりです。

▶ 利益超過分配の方針の概略



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。

C．キャッシュマネジメント及び利益を超える金銭の分配の方針に基づく第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）に係る利益超過分配の実施方針

本書の日付現在、本投資法人は、前記「⑫財務方針／C．キャッシュマネジメント／（イ）」に記載する資金の最適な配分について、第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）に関しては、足元の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案の上判断した結果、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行う方針です。

また、本書の日付現在、本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額（注）及びその他の資金需要についても考慮した結果、第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）においては、当該計算期間についてペイアウトレシオ70%程度を目処として、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限とする方針です。

ただし、上記の方針にかかわらず、利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます（前記「B．実施方法」をご参照ください。）。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）においても利益超過分配は実施されません。

さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や、新規資産の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）が生じた場合には、第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）においてキャッシュマネジメントの

一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）において利益超過分配が実施されない場合もあります。また、上記の減価償却費相当額に対する比率は、現在の保有資産の保有を前提に作成された、本書の日付現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本書の日付現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しており、上記のペイアウトレシオの目処は、本書の日付現在における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を勘案の上決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあり、その結果、上記の各比率に基づいて見込まれる第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

なお、本投資法人においては、上記のとおり将来の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を踏まえ、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行うか否かを都度各計算期間について判断する方針を取っているところ、本書の日付現在、本投資法人は第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）までの計算期間の運用計画を策定しており、当該運用計画に基づいてかかる判断を行っているため、それを超える第９期（2020年１月期）以降の計算期間についての利益超過分配の実施方針は未定です。そのため、第９期（2020年１月期）以降の計算期間について第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等を、上記のペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第７期（2019年１月期）及び第８期（2019年８月期）までに係る各比率が第９期（2020年１月期）以降の計算期間においても適用される保証はありません。

（注）本投資法人が第６期末時点で保有する92物件に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社、日本建築検査協会株式会社、株式会社ERIソリューション、株式会社東京カンテイ及び大和不動産鑑定株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を全保有資産（92物件）について合計した額の６か月平均額は94百万円です.

⑭　情報開示方針

Ａ．基本方針

本投資法人は、多様な地域及び用途に投資を行う投資方針を採用しています。かかる投資方針の下行われる本投資法人の投資活動に対する投資家の理解の促進のため、以下のとおり、適切かつ迅速な開示を行うことを目標としています。

（イ）本投資法人は、投信法、金商法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

（ロ）投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

（ハ）投資家に対してできる限りの情報開示に努めるとともに、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

Ｂ．利益を超える金銭の分配の方針に係る開示方針

利益の範囲内で行う金銭の分配と利益超過分配の区分開示は、以下のとおり行うものとします。

（イ）利益超過分配を実施する考え方について、キャッシュマネジメント上の判断根拠、実施の可否及び金額決定に至るプロセス等を明記し、過去の決算データ、エンジニアリングレポート等に基づいた客観的な根拠も併せて示した上で、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。その際、利益超過分配である旨が分かりやすいよう、イメージ図を用いる等平易な表現を行うよう努めます。

（ロ）資産運用報告において、分配される金銭が利益の範囲内で行う金銭の分配ではなく、利益超過分配である旨を明示します。また、当該利益超過分配の水準の妥当性等について、本投資法人の財務状況等に基づく客観的な根拠を示した上で、資産運用報告の該当箇所に注記等を行います。

（ハ）資産管理計画に定める長期修繕計画に影響を与えないよう配慮した根拠を示した上で、資産管理計画及び資産運用報告の該当箇所に注記等を行います。

（ニ）利益超過分配の実施の制約となる本投資法人の規則・ルール等についても、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書において記載するとともに、本投資法人のホームページにおいても開示を行います。

（ホ）東京証券取引所の規則に従って適時開示等として実施する業績予想に関する開示において、利益超過分配の実施の可否及び金額の見通しを持つに至った根拠となる事項等（開示以前に行われた、当該計算期間に係る外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等の見通しの内容、並びに、これらを総合的

に勘案した結果としてのキャッシュマネジメントの方針及び減価償却費相当額に対する割合の決定内容等。また、これらの開示以後、修正が生じた場合においてはその内容等を含みます。）についても記載します。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

Ａ．本投資法人は、前記「１　投資法人の概況／（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」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

（イ）不動産等（本①において次の（ａ）から（ｅ）までに掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

（ａ）不動産

（ｂ）不動産の賃借権

（ｃ）地上権

（ｄ）（ａ）から（ｃ）までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ｅ）（ａ）から（ｃ）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券（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に限ります。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（（イ）及び（ロ）に定める資産を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。）

（ａ）当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産匿名組合出資持分」といいます。）

（ｂ）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。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいいます。）

（ｃ）受益証券（投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券をいいます。）

（ｄ）投資証券（投信法第２条第15項に規定する投資証券をいいます。）

（ｅ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいいます。）

（ハ）その他の特定資産

（ａ）預金

（ｂ）コールローン

（ｃ）国債証券（金商法第２条第１項第１号に定めるものをいいます。）

（ｄ）地方債証券（金商法第２条第１項第２号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（金商法第２条第１項第３号に定めるものをいいます。）

（ｆ）資産流動化法に規定する特定社債券（金商法第２条第１項第４号に定めるものをいいます。）

（ｇ）社債券（金商法第２条第１項第５号に定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券及び本（ハ）に別途定めるものを除きます。）

（ｈ）譲渡性預金証書

（ｉ）貸付信託の受益証券（金商法第２条第１項第12号に定めるものをいいます。）

（ｊ）コマーシャル・ペーパー（金商法第２条第１項第15号に定めるものをいいます。）

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

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

（ｍ）不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権

（ｎ）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。ただし、本（ハ）に別途定めるものを除きます。以下同じです。）

（ｏ）金銭債権を信託する信託の受益権（ただし、不動産関連資産及び本（ハ）に別途定めるものを除きます。）

（ｐ）信託財産を主として上記（ａ）から（ｊ）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ｑ）株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限ります。）

（ｒ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）

（ｓ）有価証券（投信法施行令第３条第１号に定めるものをいいます。ただし、不動産関連資産及び本（ハ）並びに下記Ｂ．に別途定めるものを除きます。）

（ｔ）地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）、信託財産を主として地役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、当事者の一方が相手方の行う地役権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として地役権に対する投資として運用し、当該運用から生ず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

Ｂ．本投資法人は上記Ａ．に掲げられた資産のほか、実質的に不動産関連資産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、以下に掲げる資産に投資します。

（ａ）商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

（ｂ）著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

（ｃ）温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

（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。）で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）

（ｅ）上記（ａ）から（ｄ）までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ｆ）資産流動化法第２条第６項に定める特定出資

（ｇ）持分会社（会社法第575条第１項に定めるものをいいます。）の社員権

（ｈ）民法第667条に規定する組合契約に基づく権利（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限ります。）

（ｉ）保険契約に基づく権利（不動産関連資産への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。）

（ｊ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

（ｋ）上記（ａ）から（ｊ）までに掲げるもののほか、不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

② 投資基準及び用途別、地域別等による投資割合

本投資法人の投資基準及び用途別、地域別等による投資割合については、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

① 分配方針（規約第35条第１項）

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します。

Ａ．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下本（３）において同じです。）の金額は、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その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします。

Ｂ．利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は原則として租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は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積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

Ｃ．利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

② 利益超過分配（規約第35条第２項）（注１）

本投資法人は、（イ）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（ロ）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、（ⅰ）保有資産の競争力及び価値の維持・向上に必要となる資本的支出額（以下「必要支出額」といいます。）の適切な評価を行い、本投資法人において必要支出額相当額以上の現預金の積み立てが適正に行われること、並びに、（ⅱ）実施時点における本投資法人の資産価値の維持が適正に図られていることを前提として、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、出資の払戻しとして利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額（注２）を上限とします。

（注１）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注２）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

上記利益超過分配に関する具体的な運用の方針等の詳細については前記「（１）投資方針／⑬利益を超える金銭の分配の方針」をご参照ください。

③ 分配金の分配方法等（規約第35条第３項）

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 一般社団法人投資信託協会規則（規約第35条第４項）

本投資法人は、上記①から③までのほか、金銭の分配に当たっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則及び一般社団法人投資信託協会制定のその他の諸規則に従うものとします。

⑤ 分配金請求権の除斥期間（規約第35条第５項）

本投資法人は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

（４）【投資制限】

① 規約による投資制限

規約による投資制限は以下のとおりです。

Ａ．投資制限（規約第30条）

（イ）前記「（２）投資対象／①投資対象とする資産の種類／Ａ．／（ハ）その他の特定資産」に掲げる有価証券及び金銭債権は、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前記「（２）投資対象／①投

資対象とする資産の種類／A．／（イ）不動産等」若しくは前記「（2）投資対象／①投資対象とする資産の種類／A．／（ロ）不動産対応証券」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。

（ロ）前記「（2）投資対象／①投資対象とする資産の種類／A．／（ハ）その他の特定資産／（r）デリバティブ取引に係る権利」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、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。

B．組入資産の貸付け（規約第31条）

（イ）本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、規約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します。

（ハ）本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

② 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです（なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。）。

A．登録投資法人は、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が、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、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」に記載される利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号）。ただし、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。

（ロ）運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第２号）。ただし、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がないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（ハ）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持って、正当な根拠を有しない取引を内容とする運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

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

（ホ）運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金商法第42条の２第５号）。

（ヘ）損失補てん

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金商法第42条の２第６号）。

（ト）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

（金商法第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（金商法第40条の３）。

（ⅰ）金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金商法第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「金商法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）又は金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

（チ）その他業府令で定める取引

前記のほか、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（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条）。

（ａ）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）。

（ｂ）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）。

（ｃ）第三者の利益を図るため、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）。

（ｄ）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）。

（ｅ）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）。

（ｆ）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（ただし、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）。

（ｇ）その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

Ｂ．資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条及び投信法施行規則第220条の２）。

Ｃ．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）。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、投信法第193条第１項第３号乃至第５号に掲げる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を取得するときは、かかる規定の適用はありません（投信法第194条第２項）。

Ｄ．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

（イ）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

（ロ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ハ）当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

（ニ）当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ホ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

（ホ）当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

（ⅰ）組織の変更

（ⅱ）合併

（iii）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（ヘ）その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第80条第１項第２号及び第３号並びに上記（ハ）から（ホ）までに掲げる場合を除きます。）

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

Ｅ．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、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、投信法施行規則第131条）。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）。

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口（投信法第81条第１項に規定する親法人投資口をいいます。以下本Ｅ．において同じです。）を承継する場合

（ロ）親法人投資口を無償で取得する場合

（ハ）その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記（ニ）において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合

（ニ）その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

（ｉ）組織の変更

（ii）合併

（iii）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（iv）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

（ホ）その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第81条第２項第１号及び上記（ロ）から（ニ）までに掲げる場合を除きます。）

③　その他

Ａ．借入れ又は投資法人債（規約第36条）

（イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（ただし、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該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします。

（ロ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、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ます。

（ハ）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。

Ｂ．有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

Ｃ．集中投資

集中投資について制限はありません。

Ｄ．他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後、本投資法人が投資法人債を発行する場合、これらの事項は、投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。ただし、以下は本投資口又は投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、後記「5　運用状況／（2）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の分配金の額、投資法人債の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資口の価値が下落する可能性があり、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

（1）一般的なリスク
- （イ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- （ロ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク
- （ハ）本投資口の市場性に関するリスク
- （ニ）本投資口の価格変動に関するリスク
- （ホ）投資口の希薄化に関するリスク
- （ヘ）金銭の分配に関するリスク
- （ト）LTVに関するリスク
- （チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- （リ）本投資法人の登録が取り消されるリスク
- （ヌ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
- （ル）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

（2）商品設計及び関係者に関するリスク
- （イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- （ロ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- （ハ）スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク
- （ニ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- （ホ）本資産運用会社に関するリスク
- （ヘ）本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク
- （ト）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- （チ）役員の職務遂行に関するリスク
- （リ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- （ヌ）インサイダー取引に関するリスク
- （ル）敷金・保証金の利用に関するリスク
- （ヲ）投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- （ワ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- （カ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （ヨ）資産取得・売却に関するリスク
- （タ）フォワードコミットメント等に係るリスク
- （レ）運営型施設を投資対象とすることに関するリスク

（3）不動産関連資産－不動産に関するリスク
- （イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- （ロ）物件取得の競争に関するリスク
- （ハ）スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- （ニ）テナントの獲得競争に関するリスク

（ホ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ヘ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（チ）法令等の変更に関するリスク
（リ）区分所有物件に関するリスク
（ヌ）共有物件に関するリスク
（ル）借地物件に関するリスク
（ヲ）底地物件に関するリスク
（ワ）開発物件に関するリスク
（カ）鑑定評価額に関するリスク
（ヨ）わが国における賃貸借契約に関するリスク
（タ）マスターリースに関するリスク
（レ）賃料の減額に関するリスク
（ソ）テナントの支払能力に関するリスク
（ツ）賃料保証会社に関するリスク
（ネ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ナ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ラ）不動産の毀損等に関するリスク
（ム）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ウ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ヰ）有害物質に係るリスク
（ノ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（オ）運用資産の売却に伴う責任に関するリスク
（ク）専門家報告書等に関するリスク

（4）不動産関連資産－信託受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク
（ハ）信託受託者に係るリスク

（5）税制に関するリスク
（イ）導管性要件に係るリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に係るリスク

（6）その他のリスク
（イ）減損会計の適用に関するリスク
（ロ）取得予定資産の取得を実行することができないリスク
（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。
（1）一般的なリスク
（イ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク
投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資口又は投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

（ロ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク
本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第

三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないことになります。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）。

（ハ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、J-REIT市場へ上場していますが、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を東京証券取引所外において相対で譲渡するほか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。

（ニ）本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、J-REIT市場における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

また、本投資法人は、不動産関連資産を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、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投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資口の価値が下落することがあります。

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する場合があります。投資主は、その投資口保有比率に応じた投資口の割当を受ける権利及び義務を有するものではなく、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額（基準価額）等が影響を受けることがあります。

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２　投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合等には、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑬利益を超える金銭の分配の方針」に記載の方針に従い、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で、利益超過分配を行う場合があります。

当該利益超過分配を行うに当たり、本投資法人では、本書の日付現在においては、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の金額及びその他の資金需要についても考慮した結果、第７期（2019年１月期）においては、当該計算期間についてペイアウトレシオ70%程度を目処とし、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限とする方針です。ただし、上記の方針にかかわらず、利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第７期（2019年１月期）において利益超過分配は実施されません。さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や、新規資産の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）が生じた場合には、第７期（2019年１月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本書の日付現在における方針が変更され、第７期（2019年１月期）において利益超過分配が実施されない場合もあります。また、上記の減価償却費相当額に対する比率は、保有資産の保有を前提に作成された、本書の日付現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本書の日付

現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しており、上記のペイアウトレシオの目処は、本書の日付現在における経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を勘案の上決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあり、その結果、上記の各比率に基づいて見込まれる第７期（2019年１月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

上記の利益超過分配の実施方針は、あくまでも第７期（2019年１月期）に係るものであり、第８期（2019年７月期）以降の計算期間について第７期（2019年１月期）と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、上記の減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見通し等を、上記のペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第７期（2019年１月期）に係る各比率が第８期（2019年７月期）以降の計算期間においても適用される保証はありません。

また、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない一時的な会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても利益超過分配の額に含める場合があります。

このように、本投資法人における利益超過分配は、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、毎期又は数期にわたって継続的に利益超過分配が実施される保証はありません。ただし、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性はあります。したがって、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益超過分配の額が上記の目処を含む予想額を下回る可能性や、利益超過分配を一切行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益超過分配を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益超過分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合や本投資法人の保有するポートフォリオ全体の築年数の上昇により資本的支出が予想を上回った場合等に手元資金の不足が生じる可能性があり、また機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国のJ-REIT市場、特にレジデンス等を投資対象とするJ-REIT市場においては、利益超過分配を行う方針としている投資法人は少ないため、本投資法人の分配方針が市場において如何なる評価を受けるかは明らかでありません。

また、投資法人の利益超過分配に関する一般社団法人投資信託協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の一般社団法人投資信託協会の規則等に従って利益超過分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益超過分配の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益超過分配を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

（ト）LTVに関するリスク

本投資法人のLTVは、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより45～55%としますが、資産の取得等に伴い一時的に45～55%を超えることがあります。また、本投資法人は前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑬利益を超える金銭の分配の方針」に従い、利益超過分配を行う場合がありますが、かかる金銭の分配（出資の払戻し）により総資産額が減少し、その結果LTVの値が高まる可能性もあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

（ヌ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項及び規約第41条第１項）。

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

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

（ル）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

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

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産に係る賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「（３）不動産関連資産－不動産に関するリスク／（ヨ）わが国における賃貸借契約に関するリスク及び（レ）賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの支払能力又は信用状態が入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性質のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「（３）不動産関連資産－不動産に関するリスク／（ネ）不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照ください。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては１兆円、投資法人債については１兆円（ただし、合計して１兆円を超えないものとします。）としています。

投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するとは限らないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を租税特別措置法に規定する機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります（なお、本投資法人が金融機関との間で締結するタームローン等の個別貸付契約には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられています。また、本投資法人が取得予定資産の取得に際して予定している借入れ及び投資法人債の発行については、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられる見込みです。）。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より負債の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって負債の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

（ハ）スポンサーへの依存、利益相反に関するリスク

メインスポンサーは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の67.0%を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、本資産運用会社の取締役の一部には、同社を兼職先としている者がいます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーとメインスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約の概要については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑥成長戦略／Ｂ．メインスポンサーによるサポートの内容」をご参照ください。）。

また、本投資法人は、不動産開発供給機能、不動産情報提供機能、賃貸住宅運営管理機能、再開発機能、アセットマネジメント、ファンド・マネジメント機能に代表されるサムティグループの有する特徴を利用して、本投資法人の外部成長及び内部成長の達成を目指します（詳細は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑥成長戦略／Ｃ．外部成長及びＤ．内部成長」をご参照ください。）。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がメインスポンサーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑥成長戦略」の実施に支障をきたし、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、上記のメインスポンサーサポート契約の有効期間は契約締結日から10年間とされ、５年毎に自動更新されることとなっていますが、契約の更新がなされない場合、契約が解除される場合その他契約終了事由が発生した場合、メインスポンサーからサポートの提供を受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、メインスポンサー又はスポンサーが運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がサムティ株式会社との間で締結している契約は、メインスポンサー及びそのグループ会社が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。メインスポンサー及びそのグループ会社は、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とメインスポンサー及びそのグループ会社とが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ニ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金商法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、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、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して前記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、前記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼすほか、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

（ホ）本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用業務委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金商法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用業務委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用業務委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用業務委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には前記「（ニ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク」に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ヘ）本資産運用会社が不動産私募ファンドの運用を行っていることに関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、複数のファンドを設定したり、複数のファンドから資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、複数の不動産私募ファンドの資産の運用を受託しています。

本投資法人は、主としてアコモデーションアセット等を投資対象としていますが、前記不動産私募ファンドと投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人及び本資産運用会社が運用を行う他の不動産私募ファンドの間の利益が相反する可能性があります。

そのため、不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する規則を採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、本投資法人の投資対象に適合する物件については、本投資法人が優先して検討できることとするルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。しかし、かかるルールが遵守されない可能性があり、その他、かかるルールによっても本投資法人に不利益が生じることを防止できない可能性があります。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、物件取得の競合以外にも、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と前記不動産私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほか、不動産私募ファンドの運用業務を行っていますが、本資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合には、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、本資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、本資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりする等の可能性があります。

（ト）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社がプロパティ・マネジメント業務をスポンサーを中心としたサムティグループ会社に委託する場合には、本投資法人の資産管理はスポンサーを中心としたサムティグループ会社の業務遂行能力に強く依拠することがあります。よって、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から本投資法人の不動産関連資産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同様の業務を受託し、その結果、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

一定の場合には、プロパティ・マネジメント会社との契約が解約されることがあります。後任のプロパティ・マネジメント会社が選任されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産関連資産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなプロパティ・マネジメント会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（チ）役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務を負い、また、忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「１　投資法人の概況／（４）投資法人の機構」をご参照ください。）。

（リ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金商法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ、本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金商法第42条）、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています（金商法第42条の２）。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに資産運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（詳細については、前記「１　投資法人の概況／（４）投資法人の機構」及び後記「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。）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社その他の関係者となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金商法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ヌ）インサイダー取引に関するリスク

2013年６月12日に上場投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立し、2014年４月１日に施行されました。このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭におき、本資産運用会社は内部者取引の未然防止についての内部者取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記の内部者取引管理規程に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、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。

（ル）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があり、また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヲ）投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。本投資法人は、特にその他地方都市において、地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等であることに着目して運用資産を取得することがありますが、かかる事業所、医療施設及び教育施設が移転又は廃業等により当該地域において運営されなくなった場合、当該地域における賃貸住宅市場の需要又はテナントの支払能力が悪化し、その結果、本投資法人が取得した運用資産についても需要及び収益の安定性が大きく損なわれ、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

（ワ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、本書に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、本投資法人が運用資産の取得を行っていく過程で、結果として本投資法人が保有する不動産が一定の都市等に地域的に偏在する可能性があります。かかる場合には、当該都市等が所在する地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等、当該地域に特有な事象によって、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、国の重要施策としての地方創生の趣旨に則り、日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念として、地方都市への投資を行いますが、今後の地方創生に伴う地域経済動向や国の施策等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（カ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ヨ）資産取得・売却に関するリスク

本投資法人は、本書に記載された保有資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産を取得し、又は保有する資産を売却する旨を決定する可能性があります。かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

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

（タ）フォワードコミットメント等に係るリスク

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

（レ）運営型施設を投資対象とすることに関するリスク

ａ．運営型施設を投資対象とすることに共通するリスク

本投資法人は、運営型施設にも投資をする可能性があり、その場合においては、本投資法人は、原則として、運営型施設に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針ですが、当該オペレーターにおいて本投資法人の期待した運営がなされない場合、賃借人である当該

オペレーターについて財務状況が悪化し若しくは破産その他の倒産手続が開始した場合、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

b．ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人は、運営型施設のうちヘルスケア施設にも投資をする可能性がありますが、ヘルスケア施設に投資する場合においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の運用においては、業務の特性上、プロパティ・マネジメント会社及び施設の運営やテナントサービス（ヘルスケア施設の場合は、主に介護サービス）を提供するオペレーターの代替性が小さいため、前記「（ト）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク」に記載したリスク及び当該オペレーターに交代事由が生じた際の代替オペレーター確保に係るリスクが他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の居住用資産よりも大きくなる傾向があります。したがって、ヘルスケア施設への投資比率の上昇に伴い、前記「（ル）敷金・保証金の利用に関するリスク」に記載したリスクが、より大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、本投資法人が、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を承継したものとみなされるリスクもあります。

このほか、ヘルスケア施設は、間取り、付帯施設、その立地、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。）による用途制限等の点で他の居住用資産とは異なる特性を有する場合があります。その結果、将来テナントが退去した際に他の類型の居住用資産への転用ができない、売却しようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができない又は想定した価格で処分ができない等の可能性があります。また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、ヘルスケア施設のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及する等して物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

c．ホテルに関するリスク

本投資法人は、運営型施設のうちホテルにも投資をする可能性がありますが、ホテルに投資する場合、経済の動向や他のホテルとの競合に伴いホテルの収益力が減退するときには、テナントがホテルの営業から撤退し、退去することがあります。

既往テナントが退去した場合、構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから代替テナントとなり得る者が少ないため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下し、又は代替テナントを確保する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、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（3）不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があり、さらに、不動産が所在する地域によっては、不動産売買市場への参加者が限定されることがあり、また不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産等資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産等資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ）スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、スポンサーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

（ニ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

（ホ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。また、工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象となる不動産関連資産の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任(注)を負担させることとしています（ただし、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。）。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されていない可能性があり、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありません。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者又は元受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合があります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条ただし書）。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人が特別目

的会社から取得した不動産関連資産については、信託受益権の購入に係る信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

（注）民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。

（ヘ）土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず、又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、本投資法人が後日当該不動産関連資産を処分するときに事実上の障害が発生し、又は、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。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、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

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った建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建て替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率（注）・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、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、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、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・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（注）「建蔽率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建蔽率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

（チ）法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制

定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（リ）区分所有物件に関するリスク

本投資法人は、区分所有建物にも投資をする可能性があります。区分所有建物（注）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（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。したがって、本投資法人が区分所有建物に投資する場合において議決権の４分の３を有していないときには、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

（注）１棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

（ヌ）共有物件に関するリスク

本投資法人は、共有物件にも投資をする可能性があります。不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第１項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第２項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第１項ただし書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得そ

の他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（ル）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権が設定された地上の建物に投資する可能性がありますが、このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

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

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払う可能性もありますが、かかる場合において、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。

（ヲ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、底地を取得する可能性がありますが、底地物件については、以下に記載するような特有のリスクがあります。

まず、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ときに限り消滅しますが、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の買取り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、借地契約の期限の到来時に更新拒絶につき、上記の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の買取り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とな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、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の地代等の支払いが滞る可能性があり、この延滞地代等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ときは、投資主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、地代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。地代の改定により地代等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づき土地の地代等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地代等収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ワ）開発物件に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る

請負契約の注文者となることはできると考えられています。本投資法人は、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。ただし、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。また、本投資法人が取得した土地をスポンサーに賃貸し、当該土地上でスポンサーが不動産の建築を行った上で、当該建築済みの不動産を本投資法人が取得する場合があります。かかる場合は、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者となっている場合と実質的に同様のリスクを負担していると考えられる場合もあり得ます。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

ａ．開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
ｂ．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
ｃ．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
ｄ．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
ｅ．行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
ｆ．開発過程において事故が生じる可能性。
ｇ．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可能性。
ｈ．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間が掛かることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（カ）鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、同一物件について、同一の不動産鑑定士が鑑定評価を行った場合でも、評価の時点が異なる場合、時点間の一般的要因、地域要因及び個別的要因等の変化等により鑑定評価額が大きく異なる可能性があります。さらに、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

（ヨ）わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、居住の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合もあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能ですが、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（タ）マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人（サブリース会社）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があるほか、賃貸管理その他サブリース会社とし

ての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があり、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

（レ）賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人と賃借人（テナント）の合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。）第７条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のように通常の建物賃貸借においてはテナントからの賃料減額請求権を特約で排除することはできませんが、定期建物賃貸借においては、賃料減額請求権を特約により排除することも可能です。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ソ）テナントの支払能力に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、賃料等が回収できないこととなり、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ツ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件の一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の第三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントから収納代行を委託している場合は、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ネ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。他方で、本投資法人の運用資産である不動産が地域的に分散することにより、適切な管理を行うために必要な不動産の運用に関する費用が大きくなる可能性があります。本投資法人においてはプロパティ・マネジメント会社を適切にコントロールすることで賃貸経営の効率性を損なわず、ポートフォリオ全体としての収益性の維持・向上を目指しますが、かかる取組みが成功しない場合には、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（ナ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ラ）不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があり、また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ム）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

ただし、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑪ポートフォリオ運営・管理方針／Ｅ．付保方針」をご参照ください。

（ウ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています（民法第717条第１項ただし書）。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、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又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ヰ）有害物質に係るリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（ノ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、売主が不動産関連資産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産関連資産の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産関連資産を売却した場合、当該不動産関連資産の売買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。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（オ）運用資産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用資産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、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。

さらに、賃貸中の運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があり得ます。

（ク）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものでありますが、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

（4）不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）第２条第６項。なお、以下、2007年９月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第

109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第２条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託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した（旧信託法第36条第２項、第37条等）。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権に帰属することになっていました。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権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、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性がありました。

新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、法律上の義務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することは許容されており（新信託法第48条第５項、第54条第４項等）、信託契約において信託費用等を受益者が負担する旨の合意がなされるのが一般的となっています。かかる合意がなされた場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産の信託受益権を保有運用資産とする場合、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ときは、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ことがあります。さらに、譲渡する信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになること（新信託法第94条）、及び不動産の信託受益権は取引所金融商品市場等において取引がなされていないこと等により、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って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。

（ハ）信託受託者に係るリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、受託者が破産手続開始の決定を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第１項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありました（破産法第34条第１項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押は禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻しリスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

ただし、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の公示（信託の登記）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、この信託の公示（信託の登記）がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが（新信託法第27条第１項及び第２項、第31条第６項及び第７項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常に係る権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデューディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

（５）税制に関するリスク

（イ）導管性要件に係るリスク

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

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

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

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

なお、2015年４月１日以後に開始する事業年度については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｃ．借入先要件に関するリスク

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

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第４項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に係るリスク

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

（６）その他のリスク

（イ）減損会計の適用に関するリスク

「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。

地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、「減損会計」の適用により、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税負担額が増加する可能性があります。

なお、2015年４月１日以後に開始する事業年度については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

（ロ）取得予定資産の取得を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や当初予定していた時期に取得することができない可能性があります。これらの場合、本投資法人は、代替資産の取得を検討し又は速やかに取得予定資産の取得を完了するよう努力する予定ですが、短期間に投資に適した代替資産を取得し又は速やかに取得予定資産の取得を完了することができる保証はなく、手元資金を有利に運用することができないときには、投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

（7）投資リスクに対する管理体制

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

① 本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、本資産運用会社の取締役会において審議、決議され、本投資法人の役員会に報告される（ただし、変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人の役員会において審議及び承認されます。）資産運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス規程及び本投資法人のリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のリート・投資委員会、リート・コンプライアンス委員会、取締役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。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、金商法の改正による、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態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての内部者取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、リート・投資委員会及びリート・コンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するシニア・コンプライアンスオフィサーが、法令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、コンプライアンスチームをリスク管理部門とし、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、各運用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ものとします。リート投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、これらの不動産の取扱いについては決算期毎に経営管理部のチェックを受けるものとし、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。

（ト）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンスマニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や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、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の実施困難な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。なお、内部監査に関する事項はコンプライアンスチームの業務となっています。そのため、自己監査を防止する観点から、コンプライアンスチームに対する内部監査は、代表取締役社長が別途任命する者が担当します。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも３ヶ月に１回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

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対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

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

ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第５条第２項）。この場合、所定の手数料が課せられることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第18条）

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

A．執行役員の報酬は、１人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

B．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うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条）

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用業務委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬Ⅰ、Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、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、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。）により支払います。

A．運用報酬Ⅰ

（イ）総資産額に年率0.45%を乗じた金額（１年365日として当該営業期間の実日数により日割計算するものとし、１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。以下本②において同じです。）に記載された総資産額とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、各営業期間の終了日までに支払うものとします。

B．運用報酬Ⅱ

（イ）決算期毎に算定される分配可能金額に5.0%を乗じ、本投資法人の当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から500億円を控除した金額を乗じ、当該総資産額で除した金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします（本投資法人の当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から500億円を控除した金額が負の数値となる場合はかかる金額は０とします。）。「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいいます。）を承認後１か月以内に支払うものとします。

C．取得報酬

（イ）本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額に1.0%を乗じた金額を取得報酬とします。ただし、取得した特定資産が信託受益権であり、利害関係人以外からの取得である場合、宅建業法第46条に規定される報酬の上限額（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）から当該信託受益権の媒介手数料を減算した金額に0.5を乗じた金額（１円未満を切り捨てます。）に当該信託受益権の取得価額の1.0%を加算した金額を取得報酬とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、本投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から６か月以内に支払うものとします。

D．譲渡報酬

（イ）本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）に0.5%を乗じた金額を譲渡報酬とします。

（ロ）本投資法人は、上記（イ）で計算された金額を、本投資法人が当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）から１か月以内に支払うものとします。

③　資産保管会社、機関運営事務受託者、会計事務等に関する業務受託者、投資主名簿等管理人及び投資法人債に関する財務代理人への支払手数料

A．資産保管会社の報酬

（イ）資産の保管に係る業務及びこれに付随する業務に係る報酬（以下、本A．において「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、２月又は８月の各１日から、その直後に到来する７月又は翌年１月の各末日までとします。

（ロ）各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の料率を記載した別紙１の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

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

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

（ホ）本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記（ロ）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

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

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６か月分）
200億円以下の部分について	7,200,000円
200億円超の部分について	資産総額×0.012%

B．機関運営事務受託者の報酬

（イ）本投資法人が機関運営事務受託者に委託した事務に係る報酬（以下本B．において「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、２月又は８月の各１日から、その直後に到来する７月又は翌年１月の各末日までとします。

（ロ）各計算期間の一般事務報酬は、年500万円を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。

（ハ）本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

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

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

C．会計事務等に関する業務受託者の報酬

（イ）本投資法人が会計事務等に関する業務受託者に委託した事務に係る報酬（以下本C．において「一般事務報酬」といいます。）の月額は、下記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とし、本投資法人は、一般事務受託者に対して、当月分を翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日

とします。）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。

一般事務報酬の月額＝
年間固定報酬金額×１／12＋変動報酬月額単価（月末時点の本投資法人の保有物件１つ当たりの単価。以下本C．において同じです。）の合計額

ただし、償却資産税申告書の作成補助に関する業務が発生する月においては、
一般事務報酬の月額＝
年間固定報酬金額×１／12＋変動報酬月額単価の合計額＋償却資産税申告報酬単価×12月末日時点保有物件数
とします。

ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金200,000円を、償却資産税申告報酬単価は金100,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者が別途合意して定めるものとします。

（ロ）上記（イ）の規定にかかわらず、会計事務委託契約締結日から本投資法人が初めて物件を取得した日が属する月の前月までの期間に係る一般事務報酬は、月額金200,000円を上限として本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者が別途合意して定めるものとします。
（ハ）上記（イ）及び（ロ）において１か月に満たない月に係る一般事務報酬は、１か月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。
（ニ）新規に物件（本（ニ）において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等（以下本C．において「本共有持分等」といいます。）を含みます。）を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件（本（ニ）においては、本共有持分等毎に、１つの物件として数えます。）当たりの単価金1,000,000円を上限として別途本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者の協議の上合意した額を、本投資法人は会計事務等に関する業務受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに会計事務等に関する業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。
（ホ）事業所税申告書の作成補助業務が生じた場合、一般事務報酬とは別に、事業所税申告報酬として、当該事業所税申告書の申告月の直前の本投資法人の決算期時点保有物件数に１物件当たりの単価金100,000円を上限として別途本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者の協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は会計事務等に関する業務受託者に対して、事業所税申告書の申告月の末日までに会計事務等に関する業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。
（ヘ）税務調査の立会等のその他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬は、本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者の協議の上合意します。
（ト）経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

D．投資主名簿等管理人の報酬
（イ）本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、下表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、下表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上決定するものとします。
（ロ）投資主名簿等管理人は、上記の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（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。）又は口座振替による方法により支払うものとします。
（ハ）上記（イ）及び（ロ）の規定にかかわらず、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、下表に掲げる手数料によらず、投資主名簿等管理人の手数料は月額金50,000円とします。なお、１か月に満たない期間については、日割り計算とします。

手数料明細表

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分　１投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき５円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	１．振替投資口に係る個人番号の登録１件につき250円 ２．非振替投資口に係る個人番号の登録１件につき550円 ３．個人番号の保管月末現在１件につき月額５円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

Ｅ．投資法人債（第１回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定））に関する財務代理人の報酬

・第１回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）

本投資法人は、財務代理人が委託事務を行うことの対価として、財務代理人に対し、2016年８月２日に、手数料金5,000,000円並びにこれに賦課される消費税及び地方消費税相当額を、財務代理人が指定する口座に振り込む方法により支払いました。

また、元利金支払等手数料として、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税を、投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、投資法人債の債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者に支払います。

（イ） 元金償還の場合　償還元金に10,000分の0.075を乗じた金額
（ロ） 利金支払の場合　支払利金に10,000分の３を乗じた金額
（ハ） 買入消却の場合　上記(イ)の場合に準じます

・第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）

本投資法人は、財務代理人が委託事務を行うことの対価として、財務代理人に対し、2018年２月１日に、手数料金5,000,000円並びにこれに賦課される消費税及び地方消費税相当額を、財務代理人が指定する口座に振り込む方法により支払いました。

また、元利金支払等手数料として、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税を、投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、投資法人債の債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者に支払います。

（イ） 元金償還の場合　償還元金に10,000分の0.075を乗じた金額
（ロ） 利金支払の場合　支払利金に10,000分の3を乗じた金額
（ハ） 買入消却の場合　上記(イ)の場合に準じます

④ 会計監査人（規約第25条）

会計監査に係る会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、各決算期後４か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により支払うものとします。

⑤ 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）
サムティアセットマネジメント株式会社
住所　東京都千代田区丸の内一丁目８番３号
電話番号　０３－５２２０－３８４１

（4）【その他の手数料等】

① 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び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するものとします（規約第38条第１項）。

② 上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条第２項）。

Ａ．投資口の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当てに関する費用
Ｂ．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
Ｃ．目論見書の作成及び交付に係る費用
Ｄ．法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
Ｅ．本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
Ｆ．専門家等に対する報酬及び費用（法律顧問、鑑定評価（又は価格調査）、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
Ｇ．執行役員、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
Ｈ．運用資産の取得及び管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
Ｉ．投資法人債の発行に関する費用

Ｊ．借入金及び投資法人債に係る利息
Ｋ．本投資法人の運営に要する費用
Ｌ．その他前各号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

Ａ．利益の分配に係る税務

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

（イ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%（所得税15%　住民税５%）

（注１）2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注２）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ロ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注１）総合課税を選択した場合であっても、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２）上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（イ）の源泉徴収税率と同じです。

（注３）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６か月決算換算）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（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

（ハ）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。

（注）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。

（ニ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注１）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

（注２）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

（注３）2016年４月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払いを受けるべきもの及び継続管理勘定で支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳未満である方及びその年に出生した方に限ります。また、本非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

（注４）2018年１月１日からNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税措置（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は一定の投資信託等に限定されているため、つみたてNISAで個別銘柄として本投資法人の投資口を取得することは出来ません。

Ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

Ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

個人投資主が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なるものとして取り扱われます。

（イ）みなし配当

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

（ロ）みなし譲渡収入

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

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

Ｄ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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。

（イ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%（所得税15%　住民税５%）

（注）2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ロ）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は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に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。

（注）繰越控除をするためには、譲渡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。

（ハ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、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。源泉徴収税率は、上記（イ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、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年初に還付されます。

（ニ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年まで年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）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。

（注１）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

（注２）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（ロ）及び（ハ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注３）2016年４月から実施された未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（2016年から2023年まで新規投資額で年間80万円を上限）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及び継続管理勘定で譲渡した場合には、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、未成年者口座内で譲渡損失が生じても、当該損失は、ないものとみなされ、上記（ロ）及び（ハ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

（注４）2018年１月１日からNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税措置（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は一定の投資信託等に限定されているため、つみたてNISAで個別銘柄として本投資法人の投資口を取得することは出来ません

② 法人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年１月１日～	15%

Ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

法人投資主が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分配」は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「Ａ.利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

Ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

法人投資主が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なるものとして取り扱われます。

（イ）みなし配当

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

（ロ）みなし譲渡収入

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

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

Ｄ．投資口の譲渡に係る税務

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

③　投資法人の税務

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

Ｂ．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が2019年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2019年３月31日	2019年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する一定の不動産	1.3%	

（ロ）不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４%の税率により課税されますが、住宅及び土地については2021年３月31日までに取得する場合には３%の税率となります。

また、本投資法人が2019年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の第６期末における投資状況は以下のとおりです。

資産の種類	用　　途	地域区分（注２）		当期 2018年７月31日現在	
				保有総額（百万円）（注３）	対総資産比率（%）（注４）
不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	4,375	5.0
			その他地方都市	1,619	1.9
		首都圏		1,986	2.3
不動産合計				7,981	9.2
信託不動産	レジデンス	地方都市	主要地方都市	42,675	49.0
			その他地方都市	17,966	20.6
		首都圏		15,524	17.8
信託不動産合計				76,166	87.4
投資有価証券（注１）				5	0.0
預金・その他の資産				2,968	3.4
資産総額				87,122	100.0

	当期 2018年７月31日現在	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注４）
負債総額	45,638	52.4
純資産総額	41,483	47.6

（注１）　合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合出資持分です。

（注２）「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市をいい、「その他地方都市」とは、「主要地方都市」を除く地方都市をいい、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県をいいます。

（注３）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注４）「対総資産比率」は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100%にならない場合があります。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

（１）株式

該当事項はありません。

（２）株式以外の有価証券

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注１）		評価損益（千円）	対総資産比率（%）（注２）
			単価	金額	単価	金額		
合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	5,898	－	5,898	－	0.0

（注１）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注２）「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して後記「③　その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

Ａ．その他投資資産の概要

2018年７月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
主要地方都市	A-01	S-FORT新大阪ravir	大阪市淀川区	信託受益権	636	635	0.8
主要地方都市	A-02	S-FORT山王	名古屋市中川区	信託受益権	2,905	2,890	3.5
主要地方都市	A-03	S-FORT藤が丘	名古屋市名東区	信託受益権	737	750	0.9
主要地方都市	A-04	S-FORT筑紫通り	福岡市博多区	信託受益権	1,172	1,170	1.4
主要地方都市	A-05	S-FORT福岡県庁前	福岡市博多区	信託受益権	990	979	1.2
主要地方都市	A-06	S-FORT高宮	福岡市南区	信託受益権	792	794	1.0
主要地方都市	A-07	S-FORT榴岡公園	仙台市宮城野区	信託受益権	1,358	1,340	1.6
主要地方都市	A-08	S-RESIDENCE難波Briller	大阪市浪速区	信託受益権	2,055	2,020	2.5
主要地方都市	A-09	S-FORT鶴舞marks	名古屋市中区	信託受益権	1,062	1,020	1.3
主要地方都市	A-10	S-FORT六番町	名古屋市熱田区	信託受益権	721	722	0.9
主要地方都市	A-11	S-FORT中島公園	札幌市中央区	信託受益権	1,639	1,590	2.0
主要地方都市	A-12	S-FORT北大前	札幌市北区	信託受益権	711	690	0.8
主要地方都市	A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	神戸市中央区	信託受益権	2,506	2,470	3.0
主要地方都市	A-14	S-FORT京都西大路	京都市下京区	信託受益権	757	745	0.9
主要地方都市	A-15	S-FORT片平	仙台市青葉区	信託受益権	2,309	2,330	2.9
主要地方都市	A-16	S-FORT学園前	札幌市豊平区	信託受益権	475	462	0.6
主要地方都市	A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	大阪市東淀川区	信託受益権	2,551	2,489	3.1
主要地方都市	A-18	S-FORT葵一丁目	名古屋市東区	信託受益権	1,135	1,080	1.3
主要地方都市	A-19	S-FORT葵	名古屋市東区	不動産(現物)	929	870	1.1
主要地方都市	A-20	S-FORT車道	名古屋市東区	不動産(現物)	418	400	0.5
主要地方都市	A-21	S-FORT上小田井	名古屋市西区	信託受益権	770	720	0.9
主要地方都市	A-22	S-FORT鶴舞arts	名古屋市中区	不動産(現物)	731	680	0.8
主要地方都市	A-23	S-FORT鶴舞cube	名古屋市中区	信託受益権	591	570	0.7

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
主要地方都市	A-24	S-FORT福岡東	福岡市博多区	信託受益権	1,976	1,900	2.3
主要地方都市	A-25	S-RESIDENCE神戸元町	神戸市中央区	信託受益権	1,230	1,200	1.5
主要地方都市	A-26	S-FORT神戸神楽町	神戸市長田区	信託受益権	1,907	1,858	2.3
主要地方都市	A-27	S-FORT二条城前	京都市中京区	信託受益権	825	812	1.0
主要地方都市	A-28	S-FORT知恩院前	京都市東山区	信託受益権	509	500	0.6
主要地方都市	A-29	S-FORT宮町	仙台市青葉区	信託受益権	1,108	1,085	1.3
主要地方都市	A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	大阪市東成区	信託受益権	1,936	1,846	2.3
主要地方都市	A-31	S-FORT鶴舞reale	名古屋市昭和区	信託受益権	1,647	1,571	1.9
主要地方都市	A-32	S-FORT大須観音	名古屋市中区	信託受益権	1,223	1,147	1.4
主要地方都市	A-33	S-FORT北山王	名古屋市中川区	信託受益権	882	841	1.0
主要地方都市	A-34	S-FORT新瑞橋	名古屋市南区	不動産(現物)	473	449	0.6
主要地方都市	A-35	S-FORT豊平三条	札幌市豊平区	信託受益権	805	762	0.9
主要地方都市	A-36	S-FORT北円山	札幌市中央区	不動産(現物)	458	425	0.5
主要地方都市	A-37	S-FORT博多東 Ⅰ	福岡市博多区	不動産(現物)	409	389	0.5
主要地方都市	A-38	S-FORT博多東Ⅱ	福岡市博多区	不動産(現物)	409	382	0.5
主要地方都市	A-39	S-FORT神戸三宮北	神戸市中央区	不動産(現物)	544	515	0.6
主要地方都市	A-40	S-FORT中広通り	広島市西区	信託受益権	921	885	1.1
主要地方都市	A-41	S-FORT鶴見町	広島市中区	信託受益権	857	820	1.0
主要地方都市	A-42	S-FORT青葉上杉	仙台市青葉区	信託受益権	958	918	1.1
その他地方都市	B-01	S-FORT静岡本通	静岡市葵区	信託受益権	300	297	0.4
その他地方都市	B-02	S-FORT住道	大阪府大東市	信託受益権	1,415	1,420	1.7
その他地方都市	B-03	S-FORT四日市元町	三重県四日市市	信託受益権	504	480	0.6
その他地方都市	B-04	S-FORT鈴鹿	三重県鈴鹿市	信託受益権	599	580	0.7
その他地方都市	B-05	S-RESIDENCE江坂	大阪府吹田市	信託受益権	2,379	2,323	2.8
その他地方都市	B-06	S-FORT宇都宮	栃木県宇都宮市	信託受益権	633	612	0.8

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
その他地方都市	B-07	S-FORT四日市西新地	三重県四日市市	不動産（現物）	677	630	0.8
その他地方都市	B-08	S-FORT佐賀本庄	佐賀県佐賀市	信託受益権	1,072	1,050	1.3
その他地方都市	B-09	S-FORT佐賀医大前	佐賀県佐賀市	信託受益権	383	375	0.5
その他地方都市	B-10	S-FORT西宮	兵庫県西宮市	信託受益権	1,478	1,412	1.7
その他地方都市	B-11	S-FORT西宮上ヶ原	兵庫県西宮市	信託受益権	817	789	1.0
その他地方都市	B-12	S-FORT水戸中央	茨城県水戸市	信託受益権	1,896	1,807	2.2
その他地方都市	B-13	S-FORT津新町	三重県津市	信託受益権	810	767	0.9
その他地方都市	B-14	S-FORT三重大学前	三重県津市	不動産（現物）	638	599	0.7
その他地方都市	B-15	S-FORT高砂町	大分県大分市	信託受益権	1,077	1,015	1.2
その他地方都市	B-16	S-FORT大分駅前	大分県大分市	信託受益権	952	904	1.1
その他地方都市	B-17	S-FORT大分大手町	大分県大分市	不動産（現物）	303	277	0.3
その他地方都市	B-18	S-FORT水前寺	熊本市中央区	信託受益権	1,389	1,332	1.6
その他地方都市	B-19	S-FORT熊大病院前	熊本市中央区	信託受益権	1,185	1,125	1.4
その他地方都市	B-20	S-FORT熊本船場	熊本市中央区	信託受益権	1,070	1,010	1.2
首都圏	C-01	S-FORT蒔田公園	横浜市南区	信託受益権	980	987	1.2
首都圏	C-02	S-FORT日本橋箱崎	東京都中央区	信託受益権	950	925	1.1
首都圏	C-03	S-FORT板橋志村	東京都板橋区	信託受益権	651	645	0.8
首都圏	C-04	S-FORT潮見	東京都江東区	信託受益権	877	866	1.1
首都圏	C-05	S-FORT登戸	川崎市多摩区	信託受益権	669	666	0.8
首都圏	C-06	S-FORT湘南平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	851	818	1.0
首都圏	C-07	S-FORT西船橋	千葉県船橋市	信託受益権	736	732	0.9
首都圏	C-08	S-FORT舞浜	千葉県浦安市	信託受益権	1,154	1,130	1.4
首都圏	C-09	S-FORT市川	千葉県市川市	信託受益権	827	809	1.0
首都圏	C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	神奈川県横須賀市	不動産（現物）	884	850	1.0
首都圏	C-11	S-FORT相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	596	585	0.7
首都圏	C-12	S-FORT保谷	東京都西東京市	信託受益権	670	645	0.8

エリア	番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（％）（注２）
首都圏	C-13	S-FORT玉川学園前	東京都町田市	信託受益権	612	587	0.7
首都圏	C-14	S-FORT鶴川	東京都町田市	不動産(現物)	543	520	0.6
首都圏	C-15	S-RESIDENCE横浜反町	横浜市神奈川区	信託受益権	658	627	0.8
首都圏	C-16	S-FORT茅ヶ崎	神奈川県茅ヶ崎市	信託受益権	1,190	1,137	1.4
首都圏	C-17	S-FORT川口並木	埼玉県川口市	信託受益権	1,163	1,110	1.4
首都圏	C-18	S-FORT戸田公園	埼玉県戸田市	信託受益権	963	914	1.1
首都圏	C-19	S-FORT船橋塚田	千葉県船橋市	信託受益権	1,968	1,900	2.3
首都圏	C-20	S-FORT柏	千葉県柏市	不動産(現物)	558	536	0.7
合計			－	－	84,147	81,515	100.0

（注１）「取得価格」は、保有資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注２）「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100％にならない場合があります。

Ｂ．期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（①鑑定評価機関、②期末算定価格、③直接還元法による収益価格、直接還元利回り、及び④ＤＣＦ法による収益価格、割引率、最終還元利回り）は以下のとおりです。

期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額を記載しています。

同一の不動産について、再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価等を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法又は時期によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。

不動産の鑑定評価額等は、現在及び将来における鑑定評価額等による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価等を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

なお、価格時点はいずれも2018年７月31日です。

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	685	692	4.8	678	4.6	5.0
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,270	3,300	5.1	3,240	4.9	5.3
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	837	5.3	823	5.1	5.5
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,230	5.0	1,220	4.8	5.2
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,080	1,090	4.9	1,080	4.7	5.1
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	830	841	5.0	825	4.8	5.2
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,410	1,420	5.4	1,410	5.2	5.6
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	2,390	4.4	2,340	4.5	4.6
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,230	1,240	4.7	1,220	4.5	4.9
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	762	774	4.9	757	4.7	5.1
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,660	1,670	5.3	1,660	5.1	5.5
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	759	765	5.1	752	4.9	5.3
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,810	2,840	4.6	2,800	4.7	4.8
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	825	834	5.1	816	4.9	5.3
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,590	2,610	5.1	2,570	4.9	5.3
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	487	491	5.3	482	5.1	5.5
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,760	2,790	4.5	2,750	4.6	4.7

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-18	S-FORT 葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,140	4.8	1,120	4.6	5.0
A-19	S-FORT 葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	992	1,000	4.8	983	4.6	5.0
A-20	S-FORT 車道	大和不動産鑑定株式会社	432	439	5.0	429	4.8	5.2
A-21	S-FORT 上小田井	大和不動産鑑定株式会社	744	747	5.1	743	4.9	5.3
A-22	S-FORT 鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	805	813	4.8	796	4.6	5.0
A-23	S-FORT 鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	673	678	4.8	667	4.6	5.0
A-24	S-FORT 福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	2,060	4.8	2,030	4.8	5.0
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	1,410	4.7	1,380	4.8	4.9
A-26	S-FORT 神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	2,190	5.1	2,170	5.2	5.3
A-27	S-FORT 二条城前	大和不動産鑑定株式会社	872	878	4.7	869	4.5	4.9
A-28	S-FORT 知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	525	517	4.7	529	4.5	4.9
A-29	S-FORT 宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,120	5.1	1,100	4.9	5.3
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,990	2,010	4.6	1,980	4.7	4.8
A-31	S-FORT鶴舞 reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,650	4.7	1,660	4.8	4.9
A-32	S-FORT 大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,270	1,280	4.9	1,260	4.7	5.1
A-33	S-FORT 北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	844	864	4.5	835	4.6	4.7
A-34	S-FORT 新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	455	461	5.1	452	4.9	5.3
A-35	S-FORT 豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	787	792	5.2	785	5.0	5.4
A-36	S-FORT 北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	431	435	5.0	429	5.1	5.2
A-37	S-FORT 博多東 Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	392	396	4.9	390	4.7	5.1
A-38	S-FORT 博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	386	390	4.9	384	4.7	5.1
A-39	S-FORT 神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	519	529	4.6	515	4.7	4.8
A-40	S-FORT 中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	897	906	5.0	888	4.8	5.2
A-41	S-FORT 鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	823	831	4.9	814	4.7	5.1

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
A-42	S-FORT 青葉上杉	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,000	1,010	4.9	1,000	5.0	5.1
B-01	S-FORT 静岡本通	一般財団法人 日本不動産研究所	311	314	5.5	307	5.3	5.7
B-02	S-FORT 住道	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,590	1,600	5.1	1,570	4.9	5.3
B-03	S-FORT 四日市元町	一般財団法人 日本不動産研究所	542	545	5.8	538	5.6	6.0
B-04	S-FORT 鈴鹿	一般財団法人 日本不動産研究所	621	625	6.2	616	6.0	6.4
B-05	S-RESIDENCE 江坂	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,550	2,560	4.5	2,540	4.6	4.7
B-06	S-FORT 宇都宮	一般財団法人 日本不動産研究所	643	649	5.3	637	5.1	5.5
B-07	S-FORT 四日市西新地	株式会社 谷澤総合鑑定所	735	746	5.5	730	5.6	5.7
B-08	S-FORT 佐賀本庄	大和不動産鑑定 株式会社	1,070	1,080	5.7	1,070	5.5	5.9
B-09	S-FORT 佐賀医大前	大和不動産鑑定 株式会社	399	409	5.8	394	5.6	6.0
B-10	S-FORT 西宮	大和不動産鑑定 株式会社	1,500	1,520	4.8	1,490	4.6	5.0
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	大和不動産鑑定 株式会社	805	815	4.8	801	4.6	5.0
B-12	S-FORT 水戸中央	一般財団法人 日本不動産研究所	1,820	1,840	5.0	1,800	4.8	5.2
B-13	S-FORT 津新町	日本ヴァリュアーズ 株式会社	836	842	5.6	829	5.4	5.8
B-14	S-FORT 三重大学前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	645	650	5.6	640	5.4	5.8
B-15	S-FORT 高砂町	大和不動産鑑定 株式会社	1,020	1,030	5.4	1,010	5.2	5.6
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	911	927	5.2	904	5.3	5.4
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社 谷澤総合鑑定所	289	292	5.2	288	5.3	5.4
B-18	S-FORT 水前寺	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,340	1,350	5.3	1,330	5.1	5.5
B-19	S-FORT 熊大病院前	日本ヴァリュアーズ 株式会社	1,150	1,150	5.3	1,140	5.1	5.5
B-20	S-FORT 熊本船場	大和不動産鑑定 株式会社	1,040	1,050	5.4	1,040	5.2	5.6
C-01	S-FORT 蒔田公園	一般財団法人 日本不動産研究所	1,070	1,080	4.7	1,060	4.5	4.9
C-02	S-FORT 日本橋箱崎	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,040	1,050	4.1	1,030	4.1	4.3

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）	直接還元法		ＤＣＦ法		
				収益価格（百万円）	直接還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
C-03	S-FORT 板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	688	696	4.4	685	4.2	4.6
C-04	S-FORT 潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	1,040	4.3	1,010	4.1	4.5
C-05	S-FORT 登戸	大和不動産鑑定株式会社	695	705	4.5	690	4.3	4.7
C-06	S-FORT 湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	975	978	4.8	973	4.8	5.0
C-07	S-FORT 西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	781	785	4.8	779	4.8	5.0
C-08	S-FORT 舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	1,230	4.8	1,220	4.8	5.0
C-09	S-FORT 市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	869	880	4.6	858	4.4	4.8
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	937	946	5.4	927	5.1	5.7
C-11	S-FORT 相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	629	4.8	616	4.6	5.0
C-12	S-FORT 保谷	一般財団法人日本不動産研究所	742	751	4.8	733	4.6	5.0
C-13	S-FORT 玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	605	613	4.5	597	4.3	4.7
C-14	S-FORT 鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	533	539	4.5	527	4.3	4.7
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	701	707	4.4	699	4.4	4.6
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,160	4.7	1,150	4.6	4.9
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,140	4.5	1,140	4.5	4.7
C-18	S-FORT 戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	953	954	4.5	953	4.5	4.7
C-19	S-FORT 船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,940	4.7	1,930	4.5	4.8
C-20	S-FORT 柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	558	4.9	545	4.7	5.1
合計			87,976	88,735	－	87,427	－	－

Ｃ．調整後帳簿価額明細

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）（注１）	調整後帳簿価額（百万円）（注２）
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本ヴァリュアーズ株式会社	685	606
A-02	S-FORT山王	日本ヴァリュアーズ株式会社	3,270	2,729
A-03	S-FORT藤が丘	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	688
A-04	S-FORT筑紫通り	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,109
A-05	S-FORT福岡県庁前	大和不動産鑑定株式会社	1,080	926
A-06	S-FORT高宮	大和不動産鑑定株式会社	830	743
A-07	S-FORT榴岡公園	大和不動産鑑定株式会社	1,410	1,265
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	株式会社谷澤総合鑑定所	2,360	1,943
A-09	S-FORT鶴舞marks	一般財団法人日本不動産研究所	1,230	968
A-10	S-FORT六番町	大和不動産鑑定株式会社	762	681
A-11	S-FORT中島公園	大和不動産鑑定株式会社	1,660	1,541
A-12	S-FORT北大前	一般財団法人日本不動産研究所	759	660
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	株式会社谷澤総合鑑定所	2,810	2,366
A-14	S-FORT京都西大路	一般財団法人日本不動産研究所	825	706
A-15	S-FORT片平	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,590	2,178
A-16	S-FORT学園前	一般財団法人日本不動産研究所	487	427
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	2,760	2,419
A-18	S-FORT葵一丁目	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,054
A-19	S-FORT葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	992	855
A-20	S-FORT車道	大和不動産鑑定株式会社	432	398
A-21	S-FORT上小田井	大和不動産鑑定株式会社	744	712
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本ヴァリュアーズ株式会社	805	667
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本ヴァリュアーズ株式会社	673	556
A-24	S-FORT福岡東	株式会社谷澤総合鑑定所	2,040	1,853
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	株式会社谷澤総合鑑定所	1,390	1,163
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社谷澤総合鑑定所	2,180	1,817
A-27	S-FORT二条城前	大和不動産鑑定株式会社	872	791
A-28	S-FORT知恩院前	大和不動産鑑定株式会社	525	487
A-29	S-FORT宮町	大和不動産鑑定株式会社	1,110	1,061
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,990	1,834
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,561
A-32	S-FORT大須観音	大和不動産鑑定株式会社	1,270	1,144
A-33	S-FORT北山王	株式会社谷澤総合鑑定所	844	835
A-34	S-FORT新瑞橋	大和不動産鑑定株式会社	455	447
A-35	S-FORT豊平三条	大和不動産鑑定株式会社	787	755
A-36	S-FORT北円山	株式会社谷澤総合鑑定所	431	424
A-37	S-FORT博多東 Ⅰ	大和不動産鑑定株式会社	392	388
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	386	387
A-39	S-FORT神戸三宮北	株式会社谷澤総合鑑定所	519	516
A-40	S-FORT中広通り	日本ヴァリュアーズ株式会社	897	881
A-41	S-FORT鶴見町	日本ヴァリュアーズ株式会社	823	814
A-42	S-FORT青葉上杉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,000	911
B-01	S-FORT静岡本通	一般財団法人日本不動産研究所	311	280
B-02	S-FORT住道	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,590	1,331
B-03	S-FORT四日市元町	一般財団法人日本不動産研究所	542	453
B-04	S-FORT鈴鹿	一般財団法人日本不動産研究所	621	543
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社谷澤総合鑑定所	2,550	2,271

番号	物件名称	鑑定評価機関	期末算定価格（百万円）（注１）	調整後帳簿価額（百万円）（注２）
B-06	S-FORT宇都宮	一般財団法人日本不動産研究所	643	594
B-07	S-FORT四日市西新地	株式会社谷澤総合鑑定所	735	614
B-08	S-FORT佐賀本庄	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,001
B-09	S-FORT佐賀医大前	大和不動産鑑定株式会社	399	358
B-10	S-FORT西宮	大和不動産鑑定株式会社	1,500	1,406
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	大和不動産鑑定株式会社	805	785
B-12	S-FORT水戸中央	一般財団法人日本不動産研究所	1,820	1,798
B-13	S-FORT津新町	日本ヴァリュアーズ株式会社	836	762
B-14	S-FORT三重大学前	日本ヴァリュアーズ株式会社	645	594
B-15	S-FORT高砂町	大和不動産鑑定株式会社	1,020	1,007
B-16	S-FORT大分駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	911	896
B-17	S-FORT大分大手町	株式会社谷澤総合鑑定所	289	275
B-18	S-FORT水前寺	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,340	1,322
B-19	S-FORT熊大病院前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,115
B-20	S-FORT熊本船場	大和不動産鑑定株式会社	1,040	1,000
C-01	S-FORT蒔田公園	一般財団法人日本不動産研究所	1,070	929
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,040	912
C-03	S-FORT板橋志村	大和不動産鑑定株式会社	688	622
C-04	S-FORT潮見	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,030	832
C-05	S-FORT登戸	大和不動産鑑定株式会社	695	638
C-06	S-FORT湘南平塚	株式会社谷澤総合鑑定所	975	783
C-07	S-FORT西船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	781	701
C-08	S-FORT舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	1,220	1,106
C-09	S-FORT市川	日本ヴァリュアーズ株式会社	869	798
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	日本ヴァリュアーズ株式会社	937	831
C-11	S-FORT相模原	日本ヴァリュアーズ株式会社	623	570
C-12	S-FORT保谷	一般財団法人日本不動産研究所	742	641
C-13	S-FORT玉川学園前	一般財団法人日本不動産研究所	605	584
C-14	S-FORT鶴川	一般財団法人日本不動産研究所	533	519
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	株式会社谷澤総合鑑定所	701	623
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	1,130
C-17	S-FORT川口並木	株式会社谷澤総合鑑定所	1,140	1,103
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社谷澤総合鑑定所	953	908
C-19	S-FORT船橋塚田	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,940	1,891
C-20	S-FORT柏	日本ヴァリュアーズ株式会社	552	533
合計			87,976	79,365

（注１）期末算定価格は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社が評価対象不動産に関して作成した不動産鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しております。

（注２）本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。
第６期末の継続鑑定評価額の総額は、87,976,000,000円、調整後帳簿価額の総額は79,365,287,876円、翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額は90,473,900円となり、第６期末の継続鑑定評価額の総額（87,976,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（79,365,287,876円）及び第７期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額（90,473,900円）の合計を上回ります。また、本投資法人が第６期末（2018年７月31日）現在保有する82物件について建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の６か月平均額は87百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますがそれらに限られません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することとしました。

D．賃貸借状況の概要

保有資産の（2018年７月31日時点）の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数及び月額賃料収入）は以下のとおりです。

番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（％）（注３）	賃貸可能戸数（注４）	賃貸戸数（注５）	テナント総数（注６）	月額賃料収入（千円）（注７）
A-01	S-FORT新大阪ravir	1,290.84	1,238.56	95.9	49	47	1	3,399
A-02	S-FORT山王	8,138.40	7,416.64	91.1	230	211	1	16,796
A-03	S-FORT藤が丘	1,960.00	1,788.50	91.3	80	73	1	4,419
A-04	S-FORT筑紫通り	3,706.56	3,583.84	96.7	90	87	1	6,676
A-05	S-FORT福岡県庁前	2,566.72	2,492.68	97.1	104	101	1	5,752
A-06	S-FORT高宮	2,105.13	1,931.25	91.7	82	75	1	4,379
A-07	S-FORT榴岡公園	3,609.49	3,382.50	93.7	94	89	1	7,598
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	3,631.60	3,465.45	95.4	154	147	1	10,553
A-09	S-FORT鶴舞marks	2,772.00	2,640.00	95.2	42	40	1	5,597
A-10	S-FORT六番町	1,833.29	1,706.59	93.1	56	52	1	3,700
A-11	S-FORT中島公園	5,292.65	5,030.65	95.0	75	71	1	9,481
A-12	S-FORT北大前	2,287.22	2,115.36	92.5	59	55	1	3,888
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	4,372.45	4,197.33	96.0	166	159	1	13,011
A-14	S-FORT京都西大路	1,657.31	1,569.24	94.7	71	67	1	4,222
A-15	S-FORT片平	5,483.22	5,026.47	91.7	191	175	1	13,124
A-16	S-FORT学園前	1,757.28	1,597.87	90.9	48	43	1	2,544
A-17	S-RESIDENCE 新大阪駅前	4,534.98	4,534.98	100.0	167	167	1	13,526
A-18	S-FORT葵一丁目	2,185.20	1,900.50	87.0	54	47	1	4,829
A-19	S-FORT葵	1,842.68	1,447.82	78.6	28	22	1	3,857
A-20	S-FORT車道	1,214.20	1,089.24	89.7	19	18	1	2,091
A-21	S-FORT上小田井	2,624.40	2,624.40	100.0	40	40	1	4,337
A-22	S-FORT鶴舞arts	1,988.56	1,917.54	96.4	28	27	1	3,786
A-23	S-FORT鶴舞cube	1,460.64	1,259.55	86.2	32	29	1	2,980
A-24	S-FORT福岡東	5,584.41	5,359.71	96.0	135	129	1	9,482
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	2,169.67	2,169.67	100.0	81	81	1	6,571
A-26	S-FORT神戸神楽町	4,900.32	4,696.29	95.8	168	161	1	11,221
A-27	S-FORT二条城前	1,735.95	1,735.95	100.0	47	47	1	3,874
A-28	S-FORT知恩院前	1,049.01	1,049.01	100.0	18	18	1	2,466
A-29	S-FORT宮町	2,213.12	2,068.64	93.5	91	85	1	5,620
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	3,691.67	3,691.67	100.0	148	148	1	10,387
A-31	S-FORT鶴舞reale	3,597.72	3,522.84	97.9	56	55	1	7,568
A-32	S-FORT大須観音	2,514.12	2,514.12	100.0	84	84	1	6,627
A-33	S-FORT北山王	1,757.61	1,375.06	78.2	36	28	1	3,317
A-34	S-FORT新瑞橋	1,699.11	1,640.52	96.6	29	28	1	2,325
A-35	S-FORT豊平三条	2,868.75	2,623.89	91.5	63	58	1	4,400
A-36	S-FORT北円山	1,613.38	1,317.12	81.6	49	42	1	2,279
A-37	S-FORT博多東 Ⅰ	1,034.20	974.14	94.2	35	33	1	1,922
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	1,034.20	1,034.20	100.0	35	35	1	2,021
A-39	S-FORT神戸三宮北	884.88	787.63	89.0	45	40	1	2,624
A-40	S-FORT中広通り	2,127.92	2,072.74	97.4	74	72	1	4,651
A-41	S-FORT鶴見町	2,006.49	1,853.42	92.4	51	46	1	3,925
A-42	S-FORT青葉上杉	2,072.84	2,041.34	98.5	66	65	1	5,461

番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	賃貸可能戸数（注４）	賃貸戸数（注５）	テナント総数（注６）	月額賃料収入（千円）（注７）
B-01	S-FORT静岡本通	911.40	748.65	82.1	28	23	1	1,572
B-02	S-FORT住道	3,332.16	2,855.84	85.7	126	108	1	7,129
B-03	S-FORT四日市元町	1,691.28	1,691.28	100.0	54	54	1	3,328
B-04	S-FORT鈴鹿	2,286.69	2,175.45	95.1	69	66	1	3,677
B-05	S-RESIDENCE江坂	3,739.30	3,739.30	100.0	138	138	1	12,411
B-06	S-FORT宇都宮	2,330.64	2,152.92	92.4	52	48	1	3,740
B-07	S-FORT四日市西新地	2,192.48	2,192.48	100.0	60	60	1	4,011
B-08	S-FORT佐賀本庄	4,972.84	4,972.84	100.0	127	127	1	5,922
B-09	S-FORT佐賀医大前	1,507.35	1,507.35	100.0	46	46	1	2,107
B-10	S-FORT西宮	2,887.26	2,528.50	87.6	102	89	1	6,682
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	1,546.28	1,521.28	98.4	62	61	1	3,933
B-12	S-FORT水戸中央	6,503.80	6,091.54	93.7	80	75	1	9,458
B-13	S-FORT津新町	2,463.30	2,463.30	100.0	69	69	1	4,656
B-14	S-FORT三重大学前	1,874.88	1,874.88	100.0	62	62	1	3,749
B-15	S-FORT高砂町	3,588.84	3,280.78	91.4	92	85	1	6,145
B-16	S-FORT大分駅前	2,662.36	2,662.36	100.0	91	91	1	5,158
B-17	S-FORT大分大手町	905.80	905.80	100.0	35	35	1	1,760
B-18	S-FORT水前寺	4,256.91	4,080.53	95.9	119	115	1	6,893
B-19	S-FORT熊大病院前	3,459.60	3,146.93	91.0	99	90	1	5,648
B-20	S-FORT熊本船場	3,224.24	3,051.55	94.6	91	86	1	5,801
C-01	S-FORT蒔田公園	1,609.80	1,609.80	100.0	70	70	1	5,279
C-02	S-FORT日本橋箱崎	1,114.38	1,028.47	92.3	36	33	1	4,012
C-03	S-FORT板橋志村	1,119.54	1,055.46	94.3	32	30	1	3,204
C-04	S-FORT潮見	1,042.48	1,022.47	98.1	52	51	1	4,427
C-05	S-FORT登戸	1,022.10	996.95	97.5	40	39	1	3,370
C-06	S-FORT湘南平塚	1,717.46	1,688.45	98.3	66	65	1	5,091
C-07	S-FORT西船橋	1,397.64	1,308.87	93.6	47	45	1	3,868
C-08	S-FORT舞浜	1,726.56	1,705.84	98.8	83	82	1	5,848
C-09	S-FORT市川	1,255.90	1,234.08	98.3	51	50	1	4,332
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	1,492.09	1,492.09	100.0	25	25	1	4,920
C-11	S-FORT相模原	1,198.26	1,061.99	88.6	53	47	1	2,976
C-12	S-FORT保谷	1,177.94	1,177.94	100.0	60	60	1	3,270
C-13	S-FORT玉川学園前	978.75	935.25	95.6	45	43	1	2,929
C-14	S-FORT鶴川	1,886.70	1,886.70	100.0	30	30	1	2,877
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	772.38	772.38	100.0	36	36	1	3,060
C-16	S-FORT茅ヶ崎	1,382.17	1,320.08	95.5	36	34	1	5,168
C-17	S-FORT川口並木	1,457.51	1,394.97	95.7	70	67	1	5,263
C-18	S-FORT戸田公園	1,438.71	1,415.43	98.4	62	61	1	4,628
C-19	S-FORT船橋塚田	5,640.60	5,640.60	100.0	117	117	1	9,021
C-20	S-FORT柏	983.06	930.78	94.7	37	35	1	2,658
合計		199,621.63	189,807.08	95.1	5,920	5,645	82	437,292

（注１）「賃貸可能面積」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。ただし、A-27 S-FORT二条城前、A-28 S-FORT知恩院前、B-08 S-FORT佐賀本庄及びB-09 S-FORT佐賀医大前については、登記簿上の表示に基づく延床面積を記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型のマスターリースが入る場合には当該マスターリースのレッシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積を

いいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。

（注３）「稼働率」は、個々の運用資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「賃貸可能戸数」は、個々の運用資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

（注５）「賃貸戸数」は、個々の運用資産において、実際にエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのマスターレッシーからの賃借人をいいます。）との間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

（注６）「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は１と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。なお、マスターリースの導入がなされている各運用資産であっても、当該マスターリースの導入について承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めておりません。

（注７）「月額賃料収入」は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2018年７月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント（ただし、賃料固定型マスターリースが入る場合には当該マスターリースのレッシーをいい、長期契約されている物件については当該長期契約における賃借人をいいます。）との間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

Ｅ．主要な不動産に関する情報

保有資産のうち、月額賃料収入が第６期末時点における全保有資産の月額賃料収入の合計の10%以上を占めるものはありません。

Ｆ．主要なテナントの概要

2018年７月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	S-FORT山王	202	7,416.64	3.9	2019年４月14日	普通借家	8	自動更新
		S-FORT藤が丘	53	1,788.50	0.9	2019年４月14日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT榴岡公園	91	3,382.50	1.8	2019年４月14日	普通借家	10	自動更新
		S-RESIDENCE難波Briller	127	3,465.45	1.8	2019年６月30日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT六番町	44	1,706.59	0.9	2018年12月24日	普通借家	3	自動更新
		S-RESIDENCE神戸磯上通	156	4,197.33	2.2	2019年６月30日	普通借家	9	自動更新
		S-FORT京都西大路	51	1,569.24	0.8	2019年６月30日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT片平	157	5,026.47	2.6	2019年６月30日	普通借家	16	自動更新
		S-FORT宮町	67	2,068.64	1.1	2019年９月30日	普通借家	7	自動更新
		S-FORT静岡本通	19	748.65	0.4	2019年３月12日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT住道	86	2,855.84	1.5	2019年４月14日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT蒔田公園	63	1,609.80	0.8	2019年３月12日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT日本橋箱崎	48	1,028.47	0.5	2019年６月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT潮見	53	1,022.47	0.5	2019年６月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT湘南平塚	61	1,688.45	0.9	2019年６月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT西船橋	46	1,308.87	0.7	2019年６月30日	普通借家	5	自動更新
		S-FORT北山王	40	1,375.06	0.7	2019年１月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT中広通り	56	2,072.74	1.1	2019年１月31日	普通借家	8	自動更新
		S-FORT鶴見町	47	1,853.42	1.0	2019年１月31日	普通借家	6	自動更新
		S-FORT青葉上杉	66	2,041.34	1.1	2019年１月31日	普通借家	7	自動更新
		S-RESIDENCE横浜反町	37	772.38	0.4	2019年１月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT茅ヶ崎	62	1,320.08	0.7	2019年１月31日	普通借家	17	自動更新
		S-FORT川口並木	63	1,394.97	0.7	2019年１月31日	普通借家	4	自動更新

テナント名	業種	物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注２）	契約満了日	契約形態（注３）	敷金・保証金（百万円）	契約更改の方法等
グッドワークス株式会社	不動産業	S-FORT鶴舞marks	67	2,640.00	1.4	2019年７月1日	普通借家	5	自動更新
		S-RESIDENCE新大阪駅前	162	4,534.98	2.4	2019年８月31日	普通借家	11	自動更新
		S-FORT葵	46	1,447.82	0.8	2019年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-FORT上小田井	52	2,624.40	1.4	2019年８月31日	普通借家	7	自動更新
		S-FORT鶴舞arts	45	1,917.54	1.0	2019年８月31日	普通借家	4	自動更新
		S-FORT鶴舞cube	36	1,259.55	0.7	2019年８月31日	普通借家	2	自動更新
		S-RESIDENCE江坂	149	3,739.30	2.0	2019年８月31日	普通借家	9	自動更新
		S-FORT新瑞橋	28	1,640.52	0.9	2019年１月31日	普通借家	3	自動更新
		S-FORT玉川学園前	35	935.25	0.5	2019年１月31日	普通借家	0	自動更新
		S-FORT戸田公園	56	1,415.43	0.7	2019年１月31日	普通借家	1	自動更新
		S-FORT船橋塚田	108	5,640.60	3.0	2019年１月31日	普通借家	18	自動更新
		S-FORT柏	32	930.78	0.5	2019年１月31日	普通借家	1	自動更新

（注１）「年間賃料」は、月額賃料を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おり、月額賃料は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2018年７月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。上記テナントはパススルー型のマスターリース契約に基づいて賃借しているマスターリース会社です。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

（注２）「面積比率」は、2018年７月末日現在におけるポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する当該テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の割合を記載しています。

（注３）「契約形態」は、2018年７月末日現在における当該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。

G．建物状況調査の概要

本欄には、本投資法人との間に特別の利害関係のない第三者である調査会社が保有資産に関して作成した建物状況調査報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
A-01	S-FORT新大阪ravir	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	10,098	258,151
A-02	S-FORT山王	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	112,390	1,495,000
A-03	S-FORT藤が丘	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	15,162	388,560
A-04	S-FORT筑紫通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年３月	－	－	26,306	952,500
A-05	S-FORT福岡県庁前	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	25,960	554,000
A-06	S-FORT高宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年３月	－	－	25,934	589,300
A-07	S-FORT榴岡公園	日本管財株式会社	2015年４月	－	－	34,470	728,000
A-08	S-RESIDENCE難波Briller	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	11,450	885,000
A-09	S-FORT鶴舞marks	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	4,639	499,772
A-10	S-FORT六番町	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	11,876	302,911
A-11	S-FORT中島公園	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	45,270	1,060,800
A-12	S-FORT北大前	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	9,340	472,000
A-13	S-RESIDENCE神戸磯上通	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	14,800	998,000
A-14	S-FORT京都西大路	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	16,009	397,640
A-15	S-FORT片平	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	47,915	1,250,571
A-16	S-FORT学園前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年８月	－	－	8,637	399,500
A-17	S-RESIDENCE新大阪駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月	－	－	30,037	1,070,200
A-18	S-FORT葵一丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年４月	－	－	22,378	513,900
A-19	S-FORT葵	日本管財株式会社	2016年５月	－	－	3,760	324,000
A-20	S-FORT車道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年４月	－	－	18,613	252,400
A-21	S-FORT上小田井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年４月	－	－	29,056	559,300
A-22	S-FORT鶴舞arts	日本管財株式会社	2016年５月	－	－	3,780	350,000

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
A-23	S-FORT鶴舞cube	日本管財株式会社	2016年４月	－	－	2,710	313,000
A-24	S-FORT福岡東	日本建築検査協会株式会社	2016年５月	－	－	30,037	1,126,182
A-25	S-RESIDENCE神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年４月	－	－	11,721	567,500
A-26	S-FORT神戸神楽町	日本管財株式会社	2015年12月	－	－	28,430	884,000
A-27	S-FORT二条城前	日本建築検査協会株式会社	2015年９月	86	－	16,838	292,175
A-28	S-FORT知恩院前	日本建築検査協会株式会社	2015年９月	－	－	10,505	170,252
A-29	S-FORT宮町	日本建築検査協会株式会社	2015年９月	－	－	20,333	358,558
A-30	S-RESIDENCE緑橋駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年１月	－	－	9,899	895,400
A-31	S-FORT鶴舞reale	株式会社ERIソリューション	2017年６月	－	－	13,844	754,000
A-32	S-FORT大須観音	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	1,091	552,700
A-33	S-FORT北山王	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	21,290	417,900
A-34	S-FORT新瑞橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	20,674	354,200
A-35	S-FORT豊平三条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	48,824	616,900
A-36	S-FORT北円山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	23,741	361,800
A-37	S-FORT博多東Ⅰ	株式会社ERIソリューション	2017年11月	210	1,000	21,580	221,000
A-38	S-FORT博多東Ⅱ	株式会社ERIソリューション	2017年11月	150	1,000	21,490	221,000
A-39	S-FORT神戸三宮北	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	22,233	255,700
A-40	S-FORT中広通り	株式会社ERIソリューション	2017年７月	30	－	23,120	421,240
A-41	S-FORT鶴見町	株式会社ERIソリューション	2017年７月	100	－	25,810	422,500
A-42	S-FORT青葉上杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	40,904	462,700
B-01	S-FORT静岡本通	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	1,282	5,358	198,634
B-02	S-FORT住道	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	26,285	760,807
B-03	S-FORT四日市元町	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	11,068	311,431
B-04	S-FORT鈴鹿	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	14,544	455,183

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
B-05	S-RESIDENCE江坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年11月	－	－	27,844	963,100
B-06	S-FORT宇都宮	日本管財株式会社	2015年９月	－	－	29,970	463,000
B-07	S-FORT四日市西新地	日本建築検査協会株式会社	2016年３月	－	－	18,474	398,472
B-08	S-FORT佐賀本庄	日本建築検査協会株式会社	2015年９月	－	－	42,753	936,597
B-09	S-FORT佐賀医大前	日本建築検査協会株式会社	2015年９月	－	－	13,035	228,114
B-10	S-FORT西宮	日本建築検査協会株式会社	2017年11月	－	－	12,899	627,169
B-11	S-FORT西宮上ヶ原	株式会社ERIソリューション	2017年７月	90	－	15,800	345,000
B-12	S-FORT水戸中央	株式会社ERIソリューション	2017年12月	160	100	17,030	1,360,000
B-13	S-FORT津新町	日本建築検査協会株式会社	2017年７月	－	－	12,474	445,848
B-14	S-FORT三重大学前	日本建築検査協会株式会社	2016年11月	－	－	12,277	342,050
B-15	S-FORT高砂町	株式会社東京カンテイ	2017年11月	－	－	34,100	900,000
B-16	S-FORT大分駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年12月	－	－	44,737	684,300
B-17	S-FORT大分大手町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	6,136	234,900
B-18	S-FORT水前寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年７月	－	－	39,732	880,300
B-19	S-FORT熊大病院前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年７月	－	－	27,213	802,400
B-20	S-FORT熊本船場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	90	－	40,271	624,800
C-01	S-FORT蒔田公園	日本建築検査協会株式会社	2015年３月	－	－	9,597	451,476
C-02	S-FORT日本橋箱崎	日本建築検査協会株式会社	2014年９月	－	－	6,887	263,534
C-03	S-FORT板橋志村	日本建築検査協会株式会社	2014年９月	－	115	4,155	254,775
C-04	S-FORT潮見	日本管財株式会社	2015年２月	－	－	18,080	333,000
C-05	S-FORT登戸	日本建築検査協会株式会社	2014年９月	－	－	6,941	240,361
C-06	S-FORT湘南平塚	日本管財株式会社	2015年３月	－	－	3,850	327,000
C-07	S-FORT西船橋	日本建築検査協会株式会社	2014年９月	－	－	7,593	242,022
C-08	S-FORT舞浜	日本建築検査協会株式会社	2014年９月	－	－	11,656	314,023

番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	建物再調達価格（千円）（注４）
C-09	S-FORT市川	日本管財株式会社	2015年３月	－	－	21,470	318,000
C-10	S-RESIDENCE横須賀中央	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年６月	－	－	7,232	342,400
C-11	S-FORT相模原	日本建築検査協会株式会社	2015年10月	－	725	5,144	287,955
C-12	S-FORT保谷	日本建築検査協会株式会社	2017年11月	－	－	7,093	260,654
C-13	S-FORT玉川学園前	日本管財株式会社	2017年３月	－	－	20,530	291,400
C-14	S-FORT鶴川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	34,940	431,000
C-15	S-RESIDENCE横浜反町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年１月	－	－	8,607	190,400
C-16	S-FORT茅ヶ崎	株式会社ERIソリューション	2017年11月	－	－	10,050	319,000
C-17	S-FORT川口並木	日本管財株式会社	2017年11月	－	－	3,520	403,400
C-18	S-FORT戸田公園	株式会社ERIソリューション	2017年３月	－	－	10,220	361,100
C-19	S-FORT船橋塚田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	－	－	61,317	1,165,800
C-20	S-FORT柏	日本建築検査協会株式会社	2017年７月	－	－	6,322	246,388

（注１）「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された緊急を要すると想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された１年以内に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に記載された10年間（番号A-02、A-05、A-07、A-11、A-12、C-04、C-06及びC-09については９年間、番号A-08及びA-13については11年間）に必要と想定される修繕更新費です。千円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）「建物再調達価格」とは、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積額をいいます。ただし、その内容は、一定時点における調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「建物再調達価格」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

H．設計者・施工者・建築確認検査機関等

保有資産に係る設計者、施工者、建築確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者等は以下のとおりです。

なお、本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類（構造設計図、構造計算書等）に意図的な改ざん、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、2007年６月に改正された建築基準法に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
A-01	S-FORT新大阪ravir	株式会社ステラ	株式会社 金山工務店	建築検査機構 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-02	S-FORT山王	株式会社吉田正志 建築設計室	みらい建設工業 株式会社	株式会社国際確認検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-03	S-FORT藤が丘	agアーキテクツ一級建築士事務所	株式会社オノコム	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-04	S-FORT筑紫通り	一級建築士事務所 山本建築工房	株式会社 オークス建設	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社
A-05	S-FORT福岡県庁前	株式会社コスモクリエーション 一級建築士事務所	株式会社 オークス建設	株式会社国際確認検査センター	日本建築検査協会 株式会社
A-06	S-FORT高宮	株式会社明水設計	多田建設株式会社 九州支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社
A-07	S-FORT榴岡公園	株式会社昴設計	若樹建設工業 株式会社	株式会社仙台都市整備センター	日本建築検査協会 株式会社
A-08	S-RESIDENCE 難波Briller	株式会社 イサラ・デザイン	奥村組土木興業 株式会社	一般財団法人大阪建築防災センター	日本建築検査協会 株式会社
A-09	S-FORT鶴舞marks	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社 浅井工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-10	S-FORT六番町	株式会社 ワーク・キューブ	株式会社オノコム	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会 株式会社
A-11	S-FORT中島公園	株式会社高田建築設計事務所	株式会社北野組	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-12	S-FORT北大前	有限会社エー・トランスデザインワークス	村本建設株式会社	株式会社 札幌工業検査	日本管財株式会社
A-13	S-RESIDENCE 神戸磯上通	株式会社森組 一級建築士事務所	株式会社森組	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-14	S-FORT京都西大路	株式会社 岡崎建築設計室	株式会社 イチケン関西支店	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会 株式会社
A-15	S-FORT片平	株式会社関本欣作 建築設計事務所	株式会社 八重樫工務店	一般財団法人宮城県建築住宅センター	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社
A-16	S-FORT学園前	株式会社リビング コーポレーション	みらい建設工業 株式会社 北海道支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
A-17	S-RESIDECE 新大阪駅前	株式会社 イサラ・デザイン	奥村組土木興業 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-18	S-FORT葵一丁目	大和ハウス工業株式会社名古屋支社 集合住宅一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社名古屋支店	株式会社 確認サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-19	S-FORT葵	アールプラス 建築設計株式会社	林建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-20	S-FORT車道	旭化成ホームズ株式会社名古屋特販 一級建築士事務所	旭化成工業株式会社	名古屋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-21	S-FORT上小田井	有限会社志賀設計	大井建設株式会社	名古屋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-22	S-FORT鶴舞arts	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-23	S-FORT鶴舞cube	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社アクシス	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-24	S-FORT福岡東	有限会社 セクション・D・ アーキテクツ	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
A-25	S-RESIDENCE 神戸元町	株式会社アイビー 設計事務所	株式会社 金山工務店	ビューロベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-26	S-FORT神戸神楽町	株式会社瀬戸本淳 建築研究室	株式会社 村上工務店	財団法人神戸市 防災安全公社	日本管財株式会社
A-27	S-FORT二条城前	株式会社 第一都市計画	東レ建設株式会社	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会株式会社
A-28	S-FORT知恩院前	株式会社 第一都市計画	株式会社 第一都市計画	株式会社 京都確認検査機構	日本建築検査協会株式会社
A-29	S-FORT宮町	有限会社永嶋建築設計事務所	村本建設株式会社 東北支店	仙台市	日本建築検査協会株式会社
A-30	S-RESIDENCE 緑橋駅前	株式会社 生原建築事務所	株式会社 金山工務店	株式会社日本確認 検査センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-31	S-FORT 鶴舞reale	アールプラス 建築設計株式会社	株式会社 浅井工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ERIソリューション
A-32	S-FORT 大須観音	中村工業 一級建築士事務所	株式会社 穴吹工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-33	S-FORT 北山王	木下建設株式会社 一級建築士事務所	木下建設株式会 社名古屋支店	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-34	S-FORT 新瑞橋	株式会社アタラシ 一級建築士事務所	株式会社 アタラシ名古屋	名古屋市	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
A-35	S-FORT 豊平三条	山一・白川設計 共同企業体	山一建設 株式会社	札幌市	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
A-36	S-FORT 北円山	株式会社エヌ・エイ・ディー	株式会社 オオサワ建設	札幌市	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
A-37	S-FORT 博多東I	小野設計株式会社	株式会社 内藤工務店	日本ERI株式会社	株式会社ERIソリューション
A-38	S-FORT 博多東Ⅱ	小野設計株式会社	株式会社 内藤工務店	日本ERI株式会社	株式会社ERIソリューション
A-39	S-FORT 神戸三宮北	コーキ設計	株式会社 鍛冶田工務店	日本テスティング 株式会社	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
A-40	S-FORT 中広通り	一級建築士事務所 エスアート	村本建設 株式会社 中国支店	広島市	株式会社ERIソリューション
A-41	S-FORT 鶴見町	有限会社 麗建築設計事務所	株式会社栗本	広島市	株式会社ERIソリューション
A-42	S-FORT 青葉上杉	安藤建設株式会社 東北支店 一級建築士事務所	安藤建設 株式会社 東北支店	財団法人 宮城県建築住宅センター	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
B-01	S-FORT静岡本通	株式会社ART・PLAN 建築設計事務所	飛鳥建設株式会社 名古屋支店	静岡市	日本建築検査協会 株式会社
B-02	S-FORT住道	一級建築士事務所 セントライフ 設計室	日本土建工業 株式会社	株式会社国際確認 検査センター	日本建築検査協会 株式会社
B-03	S-FORT四日市元町	ISO設計株式会社	株式会社 宇土平工務店	四日市市	日本建築検査協会 株式会社
B-04	S-FORT鈴鹿	ISO設計株式会社	谷村建設 株式会社	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会株式会社
B-05	S-RESIDENCE江坂	株式会社 イサラ・デザイン	野村建設工業 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社
B-06	S-FORT宇都宮	株式会社吉田正志 建築設計室	風越建設株式会社	イーハウス建築 センター株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-07	S-FORT四日市西新地	ISO設計株式会社	株式会社宇土平工務店	ビューロベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-08	S-FORT佐賀本庄	株式会社第一都市計画九州支店	松尾建設株式会社 佐賀支店	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-09	S-FORT佐賀医大前	株式会社第一都市計画九州支店	株式会社 未来図建設	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-10	S-FORT西宮	株式会社福嶋洋一 建築研究所	スナダ建設 株式会社	建築検査機構 株式会社	日本建築検査協会 株式会社
B-11	S-FORT 西宮上ヶ原	株式会社第一都市計画一級建築士事務所	株式会社 第一都市計画	日本テスティング 株式会社	株式会社ERIソリューション
B-12	S-FORT 水戸中央	株式会社長谷工コーレーションエンジニアリング事業部	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社都市居住 評価センター	株式会社ERIソリューション
B-13	S-FORT 津新町	ISO設計株式会社	河芸建設 株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
B-14	S-FORT 三重大学前	ISO設計株式会社	河芸建設 株式会社	株式会社 確認サービス	日本建築検査協会 株式会社
B-15	S-FORT 高砂町	株式会社 サンユニオン	九州建設 株式会社	日本ERI株式会社	株式会社 東京カンテイ
B-16	S-FORT 大分駅前	株式会社 第一都市計画	株式会社 さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
B-17	S-FORT 大分大手町	株式会社大有設計	森田建設 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
B-18	S-FORT 水前寺	株式会社 サンユニオン	株式会社後藤組 熊本支店	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
B-19	S-FORT 熊大病院前	株式会社 サンユニオン	株式会社 佐伯建設 熊本支店	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
B-20	S-FORT 熊本船場	株式会社多々良 一級建築士事務所	株式会多々良	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
C-01	S-FORT蒔田公園	山田建設株式会社 一級建築士事務所	山田建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	日本建築検査協会 株式会社
C-02	S-FORT日本橋箱崎	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 北関東支店	東京都中央区	日本ERI株式会社
C-03	S-FORT板橋志村	株式会社双葉 プランニング	小原建設株式会社 東京支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-04	S-FORT潮見	株式会社カイ設計	株式会社 福子工務店	株式会社国際確認検 査センター	日本建築検査協会 株式会社
C-05	S-FORT登戸	山田建設株式会社 一級建築士事務所	山田建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	日本建築検査協会 株式会社
C-06	S-FORT湘南平塚	多田建設株式会社 一級建築士事務所	多田建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	日本管財株式会社
C-07	S-FORT西船橋	株式会社アーキズ ムあすか設計	佐田建設株式会社 東京支店	船橋市	日本建築検査協会 株式会社
C-08	S-FORT舞浜	大浦忠義 建築設計事務所	石黒総合開発 株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社
C-09	S-FORT市川	株式会社エムエー ジー池下設計	古久根建設 株式会社	市川市	日本管財株式会社
C-10	S-RESIDENCE 横須賀中央	株式会社 アクシャル	株式会社 ヨシナガ工業	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
C-11	S-FORT相模原	シービー・ リチャードエリス 株式会社	松井建設株式会社 東京支店	株式会社都市住居 評価センター	日本建築検査協会 株式会社
C-12	S-FORT保谷	株式会社 池下計画設計	株式会社 ピーエス三菱	東京都防災・建築 まちづくりセンタ ー	日本建築検査協会 株式会社
C-13	S-FORT 玉川学園前	株式会社 南口建築設計事務 所	トータル建設 株式会社	町田市	日本管財株式会社

番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等
C-14	S-FORT鶴川	日特建設株式会社 一級建築士事務所	日特建設株式会社 直轄建築工事部	町田市	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
C-15	S-RESIDENCE 横浜反町	株式会社 現代綜合設計	中野建設 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
C-16	S-FORT 茅ヶ崎	朝日建設株式会社 一級建築士事務所	朝日建設 株式会社	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社ERIソリュ ーション
C-17	S-FORT 川口並木	株式会社福子工務 店一級建築士事務 所	株式会社 福子工務店	株式会社都市居住 評価センター	日本管財株式会社
C-18	S-FORT 戸田公園	池野健建築設計事 務所 一級建築士事務所	株式会社 リンク建設	一般財団法人住宅 金融普及協会	株式会社ERIソリュ ーション
C-19	S-FORT 船橋塚田	東日本建築株式会 社	東日本建築 株式会社	財団法人住宅金融 普及協会	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
C-20	S-FORT柏	新日本建設株式会 社 一級建築事務所	新日本建設 株式会社	日本ERI株式会社	日本建築検査協会 株式会社

（注）調査機関の名称は個別の資産の取得時点のものを記載しており、それ以外の設計者、施工者及び建築確認検査機関又は構造計算適合性判定者等の名称は建築確認等の当時のものを記載しています。

Ⅰ．担保の状況

本書の日付現在、担保に供している資産はありません。

Ｊ．ポートフォリオの概要

保有資産の築年数別比率、エリア別投資比率、地域別投資比率、戸当たり平均面積別比率、取得先別投資比率及び稼働率等の推移は、以下のとおりです。なお、特に記載のない限り、金額は百万円未満を切り捨てて記載し、百分率（%）での表記については、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

築年数別比率（取得価格ベース）

築年数	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
５年未満	20	24,630	30.2
５年以上10年未満	7	6,030	7.4
10年以上15年未満	45	44,046	54.0
15年以上20年未満	10	6,809	8.4
20年以上	－	－	－
合計	82	81,515	100.0

平均築年数	9.0

（注）2018年７月31日時点の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

エリア別投資比率（取得価格ベース）

エリア	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
主要地方都市	42	45,721	56.1
その他地方都市	20	18,804	23.1
首都圏	20	16,989	20.8
合計	82	81,515	100.0

地域別投資比率（取得価格ベース）

地域	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
北海道	5	3,929	4.8
東北	4	5,673	7.0
北関東	2	2,419	3.0
南関東（首都圏）	20	16,989	20.8
甲信越	－	－	－
北陸	－	－	－
東海	20	17,063	20.9
近畿	15	21,034	25.8
中国	2	1,705	2.1
四国	－	－	－
九州	14	12,702	15.6
沖縄	－	－	－
合計	82	81,515	100.0

（注）「東北」は青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県及び山形県を指します。「北関東」は茨城県、栃木県及び群馬県を指します。「南関東（首都圏）」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指し、本投資法人が定義する「首都圏」と同地域を指します。「甲信越」は山梨県、長野県及び新潟県を指します。「北陸」は富山県、石川県及び福井県を指します。「東海」は静岡県、愛知県、岐阜県及び三重県を指します。「近畿」は滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県及び兵庫県を指します。「中国」は岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県を指します。「四国」は香川県、高知県、徳島県及び愛媛県を指します。「九州」は福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県、熊本県、長崎県及び佐賀県を指します。「沖縄」は沖縄県を指します。

戸当たり平均面積別比率（取得価格ベース）

居室タイプ	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
シングルタイプ	38	40,657	49.9
コンパクトタイプ	35	31,680	38.9
ファミリータイプ	9	9,178	11.3
合計	82	81,515	100.0

平均戸当たり平均面積（㎡）	33.7

（注１）「シングルタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡未満、「コンパクトタイプ」とは戸当たりの平均専有面積が30㎡以上60㎡未満、「ファミリータイプ」とは戸当たりの平均専有面積が60㎡以上の物件をいいます。

（注２）「戸当たり平均面積」は、１棟の建物の賃貸可能面積（店舗、事務所及び保育所の賃貸可能面積を除きます。）を戸数（店舗、事務所及び保育所の戸数を除きます。）で除して算出しています。また、「平均戸当たり平均面積」は、各物件の戸当たり平均面積を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

取得先別投資比率（取得価格ベース）

取得先	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
メインスポンサー開発物件	8	13,825	17.0
メインスポンサー保有物件	46	42,009	51.5
ブリッジ	15	14,967	18.4
外部取得物件	13	10,714	13.1
合計	82	81,515	100.0

（注）「メインスポンサー開発物件」とは、メインスポンサーが自ら企画開発した「S-RESIDENCE」シリーズの物件で、本投資法人がサムティグループから取得し、又は取得することを予定している物件をいいます。「メインスポンサー保有物件」とは、「メインスポンサー開発物件」以外で、がサムティグループが保有している物件（ウェアハウジング（将来における本投資法人の取得を目的としてスポンサーがウェアハウジング目的で取得・保有することをいいます。）目的でメインスポンサーが保有している物件を含みます。）をいい、「ブリッジ」とは、メインスポンサー開発物件以外で、将来における本投資法人の取得を目的としてスポンサー以外の利害関係人等である投資用ビークルが取得・保有した物件につき、本投資法人が当該投資用ビークルから取得し、又は取得を予定している物件をいいます。「外部取得物件」とは、本投資法人がサムティグループ以外の第三者から取得し、又は取得を予定している物件をいいます。

稼働率等の推移

	2016年 １月末 （第１期末）	2016年 ７月末 （第２期末）	2017年 １月末 （第３期末）	2017年 ７月末 （第４期末）	2018年 １月末 （第５期末）
期末投資物件数	29	29	49	49	49
期末総賃貸可能面積（㎡）	72,691.55	72,691.55	123,627.65	123,627.65	123,627.65
期末稼働率（%）	95.2	95.4	97.5	95.6	96.5

	2018年 ７月末 （第６期末）
期末投資物件数	82
期末総賃貸可能面積（㎡）	199,621.63
期末稼働率（%）	95.1

K．保有資産の個別資産毎の概要

保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、保有資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。

・「建蔽率」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、不動産によっては、本書に記載の「建蔽率」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。また、敷地に適用される建蔽率が複数存在するときは、敷地全体に適用される建蔽率に換算して記載しています。

・「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「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。また、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。

・「延床面積」欄は、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。

・「賃貸可能戸数」欄は、2018年７月31日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

・「ＰM会社」欄は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

・「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者を記載しています。

・「ＭＬ会社」欄は、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している賃借人を記載しています。

・「ＭＬ種類」欄は、パススルー型マスターリース契約（マスターリース契約の賃料がＭＬ会社がエンドテナントから収受する賃料等と同額となる旨合意されたマスターリース契約をいいます。）と非パススルー型マスターリース契約（パススルー型マスターリース契約以外のマスターリース契約をいいます。）の別を記載しています。

・「特記事項」欄は、2018年７月31日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ⅰ　法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

ⅱ　権利関係等に係る負担又は規制の主なもの

ⅲ　当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等

ⅳ　共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

・百分率（％）での表記については、特に記載のない限り、小数第２位を四捨五入して記載しています。

物件名称	S-FORT新大阪ravir		物件番号	A-01（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市淀川区西中島三丁目14番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	341.53
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,401.31	建築時期	2006年２月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49		
ＰＭ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT山王		物件番号	A-02（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中川区山王一丁目２番29号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,152.92（注）
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	8,777.74	建築時期	2008年１月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	230		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）道路を挟んだ場所に別途敷地内駐車場（363.14㎡）があります。

物件名称	S-FORT藤が丘		物件番号	A-03（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市名東区姫若町12番地		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	700.06
	建蔽率	60％（注１）	容積率	300％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,105.34（注２）	建築時期	2008年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	80		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）角地緩和により建蔽率は70％となっています。

（注２）附属建物（ゴミ置場）16.61㎡があります。

物件名称	S-FORT筑紫通り		物件番号	A-04（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目４番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	939.89
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,005.36	建築時期	2006年７月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	90		
ＰＭ会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社Goodリアルエステート		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT福岡県庁前		物件番号	A-05（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市博多区千代四丁目２番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	669.25
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,895.99	建築時期	2008年１月21日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	104		
ＰＭ会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社Goodリアルエステート		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT高宮		物件番号	A-06（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市南区野間三丁目８番18号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	726.48
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	2,626.05（注）	建築時期	2008年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	82		
ＰＭ会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社Goodリアルエステート		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（プロパン庫）8.77㎡があります。

物件名称	S-FORT榴岡公園		物件番号	A-07（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市宮城野区原町一丁目３番66号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	945.07
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,818.55	建築時期	2008年２月６日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	94		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE難波Briller		物件番号	A-08（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市浪速区元町二丁目８番15号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	635.47
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,603.92	建築時期	2014年９月９日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	154		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鶴舞marks		物件番号	A-09（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目32番33号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	574.01
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,973.26	建築時期	2015年３月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT六番町		物件番号	A-10（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市熱田区六番三丁目５番３号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	480.34
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積（㎡）	1,926.77	建築時期	2008年３月６日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	56		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	新生信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT中島公園		物件番号	A-11（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区南八条西一丁目13番139号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,383.70
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	6,637.32（注）	建築時期	2006年７月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	75		
ＰＭ会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社マネッジパートナー		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（駐輪場）13.23㎡があります。

物件名称	S-FORT北大前		物件番号	A-12（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市北区北十八条西五丁目２番38号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	607.40
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,998.58	建築時期	2013年９月17日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	59		
ＰＭ会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社マネッジパートナー		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE神戸磯上通		物件番号	A-13（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目２番16号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	762.55
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	5,550.04	建築時期	2014年７月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	166		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT京都西大路		物件番号	A-14（主要地方都市）
所在地	京都府京都市下京区西七条中野町29番地１		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	496.88
	建蔽率	80％／60％（注）	容積率	400％／200％（注）
	用途地域	商業地域／準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,739.41	建築時期	2006年６月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	71		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件の最高の高さは21.95ｍとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が31ｍから20ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

（注）対象となる面積を加重平均した基準建蔽率は77.53％、基準容積率は375.36％です。

物件名称	S-FORT片平		物件番号	A-15（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市青葉区片平一丁目３番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,224.95
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	7,717.26（注）	建築時期	2006年２月８日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付13階建		
	賃貸可能戸数	191		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）別途、主である建物（駐車場）50.72㎡があります。

物件名称	S-FORT学園前		物件番号	A-16（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市豊平区豊平６条七丁目１番23号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	888.55
	建蔽率	60％（注）	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,167.96	建築時期	2006年10月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	48		
ＰＭ会社	株式会社マネッジパートナー		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社マネッジパートナー		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地緩和により建蔽率は70％となっています。

物件名称	S-RESIDENCE新大阪駅前		物件番号	A-17（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目18番31号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	786.56
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,930.18	建築時期	2015年９月24日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	167		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT葵一丁目		物件番号	A-18（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番６号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	564.77
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,335.08	建築時期	2009年２月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	54		
ＰＭ会社	三井ホームエステート株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	三井ホームエステート株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT葵		物件番号	A-19（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市東区葵二丁目14番５号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	319.65
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,927.03	建築時期	2016年３月７日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	28		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場の附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT車道		物件番号	A-20（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市東区筒井二丁目６番９号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	788.38
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,276.30（注）	建築時期	2002年２月15日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	19		
ＰＭ会社	三井ホームエステート株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	三井ホームエステート株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件の土地は、施行者を名古屋市とする名古屋土地計画事業筒井土地区画整理事業区域内にあり、1989年に仮換地の指定がなされていますが、本換地はまだなされていません。			

（注）附属建物（駐輪場）10.14㎡があります。

物件名称	S-FORT上小田井		物件番号	A-21（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市西区二方町６番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,453.65
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,695.03（注）	建築時期	2000年４月27日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件の最高の高さは、32.30ｍとなります。本物件は建築確認取得時に都市計画上の規制には適合していましたが、その後に高度地区の高さの最高限度が31ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

（注）附属建物（機械室）29.97㎡があります。

物件名称	S-FORT鶴舞arts		物件番号	A-22（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番20号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	421.91
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,115.94	建築時期	2016年３月２日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	28		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鶴舞cube		物件番号	A-23（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目33番19号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	297.52
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,774.67	建築時期	2016年４月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	32		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定められる駐車場附置義務を満たすために、敷地外駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT福岡東		物件番号	A-24（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目３番55号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,843.38
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,762.97	建築時期	2007年５月７日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	135		
ＰＭ会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社Goodリアルエステート		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、通信ケーブルの埋設維持のため、建築物や工作物を建築せずに通路又は駐車場とし、通信ケーブルの埋設替え等のための掘削工事を行うことを目的とする地役権が設定されています。

物件名称	S-RESIDENCE神戸元町		物件番号	A-25（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市中央区相生町一丁目２番15号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	313.45
	建蔽率	80％	容積率	800％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,397.53	建築時期	2016年１月25日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	81		
ＰＭ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT神戸神楽町		物件番号	A-26（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市長田区神楽町五丁目３番25号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,709.71
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,210.97	建築時期	2007年11月29日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	168		
ＰＭ会社	グローバルコミュニティ株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グローバルコミュニティ株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT二条城前		物件番号	A-27（主要地方都市）
所在地	京都府京都市中京区樽屋町471番地		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	239.44
	建蔽率	80％	容積率	700％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,735.95	建築時期	2004年３月22日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	47		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ＭＬ種類	賃料固定型（注１）
特記事項	本物件の最高の高さは、41.55ｍとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が45ｍから31ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

（注１）本物件については、信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されています。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注2）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	46	2015年９月30日から2021年10月５日まで	7
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、１年間自動更新されます。			

（注２）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT知恩院前		物件番号	A-28（主要地方都市）
所在地	京都府京都市東山区稲荷町南組577番地３		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	255.89
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,049.01	建築時期	2005年９月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき７階建		
	賃貸可能戸数	18		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ＭＬ種類	賃料固定型（注１）
特記事項	本物件の最高の高さは、19.99ｍとなります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された京都市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が31ｍから15ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

（注１）本物件については、信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されています。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料（百万円）（注2）	契約期間	敷金・保証金（百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	29	2015年９月30日から2021年10月５日まで	4
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、１年間自動更新されます。			

（注２）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT宮町		物件番号	A-29（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市青葉区宮町一丁目１番62号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	984.93
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,305.84（注）	建築時期	2001年３月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	91		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件は、仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に定められる駐車場附置義務台数が確保されていない状態にあります。もっとも、仙台市建築指導課の見解では、現行の条例に適合していない状態について、是正を求める指示・指導は行わないものの、将来の確認申請を伴う増改築時、大規模修繕又は再建築等には現行の条例に適合させる必要があるとのことです。			

（注）附属建物（ポンプ室）4.80㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE緑橋駅前		物件番号	A-30（主要地方都市）
所在地	大阪府大阪市東成区中本二丁目13番３号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	720.54（注１）
	建蔽率	80％	容積率	600％／300％（注２）
	用途地域	商業地域／第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,041.08	建築時期	2016年10月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	148		
ＰＭ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）建築基準法第42条第２項に基づく私道負担部分（約72.42㎡）を含みます。

（注２）対象となる面積を加重平均した基準容積率は575.03％です。

物件名称	S-FORT鶴舞reale		物件番号	A-31（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市昭和区鶴舞二丁目９番３号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	910.21
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,722.22	建築時期	2017年１月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	56		
ＰＭ会社	グローバルコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グローバルコミュニティ株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT大須観音		物件番号	A-32（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中区松原二丁目10番12号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	502.24
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,915.72	建築時期	2018年１月31日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	84		
ＰＭ会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ミニネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT北山王		物件番号	A-33（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市中川区西日置二丁目２番２号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	542.81
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,961.49	建築時期	2012年８月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT新瑞橋		物件番号	A-34（主要地方都市）
所在地	愛知県名古屋市南区呼続元町16番21号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,885.34
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,741.44	建築時期	1999年３月30日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	29		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT豊平三条		物件番号	A-35（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目３番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	748.94
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,432.05（注）	建築時期	2008年３月14日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	63		
ＰＭ会社	株式会社タカラ		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社タカラ		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件の南東側接面道路は都市計画道路であり、未整備の隅切り部分の整備が実施された場合、 本物件の北東隅切り部分につき、敷地面積が減少します。			

（注）附属建物（集塵庫）3.84㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

物件名称	S-FORT北円山		物件番号	A-36（主要地方都市）
所在地	北海道札幌市中央区北四条西二十丁目２番20号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	421.48
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,852.15	建築時期	2007年10月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49		
ＰＭ会社	株式会社タカラ		信託受託者	－
ＭＬ会社	株式会社タカラ		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT博多東 Ⅰ		物件番号	A-37（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地７		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	539.23
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,132.54	建築時期	2003年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	35		
ＰＭ会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	－
ＭＬ会社	株式会社Goodリアルエステート		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT博多東Ⅱ		物件番号	A-38（主要地方都市）
所在地	福岡県福岡市博多区榎田一丁目10番地22		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	539.22
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,132.54	建築時期	2003年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建		
	賃貸可能戸数	35		
ＰＭ会社	株式会社Goodリアルエステート		信託受託者	－
ＭＬ会社	株式会社Goodリアルエステート		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT神戸三宮北		物件番号	A-39（主要地方都市）
所在地	兵庫県神戸市中央区布引町二丁目２番13号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	173.54
	建蔽率	80％（注）	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,364.58	建築時期	2004年３月６日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
	賃貸可能戸数	45		
ＰＭ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）防火地域にある耐火建築物による緩和により100％となっています。

物件名称	S-FORT中広通り		物件番号	A-40（主要地方都市）
所在地	広島県広島市西区中広町二丁目20番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	550.82
	建蔽率	80％（注）	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	2,239.33	建築時期	2007年３月８日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	74		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）角地による緩和により90%となっています。

物件名称	S-FORT鶴見町		物件番号	A-41（主要地方都市）
所在地	広島県広島市中区鶴見町７番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	445.65
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	2,252.47	建築時期	2008年10月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	51		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT青葉上杉		物件番号	A-42（主要地方都市）
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	555.30
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	2,389.56	建築時期	2007年10月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	66		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件は、本土地・本建物等に係る「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に定められる駐車場附置義務を満たすことを目的に近隣より駐車場を賃借しています。			

物件名称	S-FORT静岡本通		物件番号	B-01（その他地方都市）
所在地	静岡県静岡市葵区本通六丁目１番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	240.65
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,197.14	建築時期	2006年７月29日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	28		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT住道		物件番号	B-02（その他地方都市）
所在地	大阪府大東市住道二丁目４番		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	857.98
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫
	延床面積（㎡）	4,685.77（注）	建築時期	2008年４月21日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	126		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（集塵庫）16.20㎡があります。

物件名称	S-FORT四日市元町		物件番号	B-03（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市元町１番14号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	436.74
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,767.24	建築時期	2010年１月３日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	54		
ＰＭ会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ミニネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT鈴鹿		物件番号	B-04（その他地方都市）
所在地	三重県鈴鹿市西條町361番7号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,368.55
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積（㎡）	2,565.57（注）	建築時期	2008年７月29日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	69		
ＰＭ会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ミニネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（駐車場）669.71㎡があります。

物件名称	S-RESIDENCE江坂		物件番号	B-05（その他地方都市）
所在地	大阪府吹田市広芝町12番31号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	717.00
	建蔽率	80％	容積率	400％／600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,684.77（注）	建築時期	2015年９月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	138		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（集塵庫）15.68㎡があります。

物件名称	S-FORT宇都宮		物件番号	B-06（その他地方都市）
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷四丁目２番23号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	413.00
	建蔽率	80％	容積率	600％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,908.71	建築時期	2007年９月25日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	52		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT四日市西新地		物件番号	B-07（その他地方都市）
所在地	三重県四日市市西新地17番６号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	569.48
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,333.33	建築時期	2009年８月24日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60		
ＰＭ会社	株式会社ミニネット		信託受託者	－
ＭＬ会社	株式会社ミニネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT佐賀本庄		物件番号	B-08（その他地方都市）
所在地	佐賀県佐賀市本庄町本庄一本松1167番地３		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,152.00
	建蔽率	80％／60％	容積率	200％
	用途地域	近隣商業・第１種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,972.84（注１）	建築時期	2005年３月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	127		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ＭＬ種類	賃料固定型（注２）
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）附属建物（ゴミ置場）17.01㎡があります。

（注２）本物件については、信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されています。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注3）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	71	2015年９月30日から2021年10月５日まで	12
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、１年間自動更新されます。			

（注３）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT佐賀医大前		物件番号	B-09（その他地方都市）
所在地	佐賀県佐賀市鍋島四丁目３番４号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	728.46
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第２種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,507.35	建築時期	2006年３月24日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	46		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ＭＬ種類	賃料固定型（注１）
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）本物件については、信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されています。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注2）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	25	2015年９月30日から2021年10月５日まで	4
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、１年間自動更新されます。			

（注２）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT西宮		物件番号	B-10（その他地方都市）
所在地	兵庫県西宮市戸田町５番31号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	655.22
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	2,976.19	建築時期	2009年３月９日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	102		
ＰＭ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	サムティプロパティマネジメント株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT西宮上ヶ原		物件番号	B-11（その他地方都市）
所在地	兵庫県西宮市上ヶ原六番町２番43号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,154.19（注）
	建蔽率	60％	容積率	150％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,818.38	建築時期	2007年２月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	62		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）建築基準法第42条第１項第５号に基づく私道負担部分（約18.59㎡）を含みます。

物件名称	S-FORT水戸中央		物件番号	B-12（その他地方都市）
所在地	茨城県水戸市中央一丁目２番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,682.48
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	6,974.34（注）	建築時期	2008年１月11日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	80		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	水戸市洪水ハザードマップ（那珂川・藤井川・桜川・涸沼川の浸水想定区域）によると、本物件は、西側が５ｍから10ｍ未満の浸水想定区域に所在し、東側が３ｍから５ｍ未満の浸水想定区域に所在しています。なお、本物件には2011年６月に北側平置駐車場が冠水する被災履歴があります。			

（注）附属建物（電気室）21.45㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれません。

物件名称	S-FORT津新町		物件番号	B-13（その他地方都市）
所在地	三重県津市新町一丁目１番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,281.60（注）
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,536.54	建築時期	2010年１月13日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	69		
ＰＭ会社	株式会社ミニネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ミニネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	津市では、2016年９月１日付で「津市狭あい道路整備事業に関する事務手続要領」を施行しているため、再建築等を行う際には、当該要領に基づき、津市長との間で道路拡幅整備等に関する事前協議が必要となります。当該協議結果によっては、道路中心線、道路後退距離が変わる可能性があります。			

（注）建築基準法第42条第２項に基づく私道負担部分（約16.2㎡）を含みます。

物件名称	S-FORT三重大学前		物件番号	B-14（その他地方都市）
所在地	三重県津市江戸橋一丁目131番地		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,287.81
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,939.62	建築時期	2006年２月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	62		
ＰＭ会社	株式会社ミニネット		信託受託者	－
ＭＬ会社	株式会社ミニネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件の周辺は公共下水道が整備されておらず、対象建物には合併処理浄化槽が設置されておりますが、本物件周辺地域に2019年以降に公共下水が整備される予定とのことです。本物件周辺に公共下水道が整備され、その供用が開始された場合、公共下水道への接続が必要となるため、接続工事費用、浄化槽撤去費用等として、概算で450万円から550万円程度の費用負担が見込まれるほか、公共下水道整備後にその額が確定する受益者負担金の負担が見込まれます。			

物件名称	S-FORT高砂町		物件番号	B-15（その他地方都市）
所在地	大分県大分市高砂町１番30号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	751.80
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	3,930.81	建築時期	2006年12月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	92		
ＰＭ会社	株式会社ベスト・プロパティ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ベスト・プロパティ		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT大分駅前		物件番号	B-16（その他地方都市）
所在地	大分県大分市中央町三丁目１番４号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	552.72
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	2,772.19	建築時期	2007年３月27日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	91		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（注１）		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）本物件については、住居部分について、2017年９月１日付で信託受託者、株式会社ジェイ・エス・ビー及びメインスポンサーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たるメインスポンサーの地位を本投資法人が承継しています。概要は以下のとおりです。なお、店舗部分については、テナントとの間で賃貸借契約が締結されています。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注2）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	60	2017年９月１日から2021年３月31日まで	5
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、１年間自動更新されます。			

（注２）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT大分大手町		物件番号	B-17（その他地方都市）
所在地	大分県大分市大手町一丁目４番９号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	419.81（注１）
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	941.01	建築時期	2016年７月15日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	35		
ＰＭ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	－
ＭＬ会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（注２）		ＭＬ種類	賃料固定型（注２）
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）大分地方法務局による大分市大手町一丁目、二丁目、金池町三丁目、金池町四丁目及び金池町五丁目の全部、大分市長浜町一丁目の一部の地域（大手町地区）における登記所備付地図作成の成果として、本物件の敷地の地積は416.91㎡に確定しており、2018年２月以降地積更正登記が行われます。

（注２）本物件については、2018年２月１日付で株式会社ジェイ・エス・ビー及び本投資法人との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されています。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注3）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
株式会社ジェイ・エス・ビー	21	2018年２月１日から2028年３月31日まで	1
賃料改定：３年毎に協議します。 中途解約；契約開始から３年間は解約不可、以降１年前の予告で解約可。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、３年間自動更新されます。			

（注３）2018年２月１日から同年３月31日までの期間はパススルー型マスターリースとされていましたが、「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、賃料固定型マスターリース契約に表示された同年４月１日以降の月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額に基づいて記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT水前寺		物件番号	B-18（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区水前寺三丁目34番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,189.58
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,502.96	建築時期	2006年７月27日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	119		
ＰＭ会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社明和不動産管理		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT熊大病院前		物件番号	B-19（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区本荘三丁目２番22号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	1,052.90
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	4,160.25	建築時期	2006年２月21日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	99		
ＰＭ会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社明和不動産管理		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT熊本船場		物件番号	B-20（その他地方都市）
所在地	熊本県熊本市中央区船場町下一丁目23番地		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	664.69
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	3,357.18	建築時期	2008年１月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	91		
ＰＭ会社	株式会社明和不動産管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社明和不動産管理		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT蒔田公園		物件番号	C-01（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市南区宮元町一丁目12番２号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	414.17
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,878.68	建築時期	2006年２月14日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	70		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT日本橋箱崎		物件番号	C-02（首都圏）
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町１番11号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	231.90
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積（㎡）	1,572.43	建築時期	1999年９月22日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件敷地には地中送電線施設及び公共下水道施設の埋設のための地上権の設定がなされています。本物件の実効容積率は538.38％となります。本物件は建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された東京都中央区の街並み誘導型地区計画の変更により容積率上限が633.33％から500.00％に変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。現行の法規制では建替えの際、現在と同規模の建築物は建築できません。			

物件名称	S-FORT板橋志村		物件番号	C-03（首都圏）
所在地	東京都板橋区坂下一丁目26番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	420.50
	建蔽率	80％／60％（注）	容積率	300％／200％（注）
	用途地域	近隣商業地域／準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,382.40	建築時期	2008年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	32		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）対象となる面積を加重平均した基準建蔽率は93.95％、基準容積率は284.88％です。

物件名称	S-FORT潮見		物件番号	C-04（首都圏）
所在地	東京都江東区潮見一丁目21番７号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	366.08
	建蔽率	60％（注１）	容積率	300％
	用途地域	準工業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,267.81（注２）	建築時期	2008年１月18日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	52		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）角地緩和により建蔽率は70％となっています。

（注２）附属建物（ゴミ置場）5.67㎡があります。

物件名称	S-FORT登戸		物件番号	C-05（首都圏）
所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸3369番地１		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	338.45
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,186.81	建築時期	2005年９月12日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件敷地は、現在、川崎市による土地区画整理事業による仮換地の状態にあり、換地処分公告日の翌日をもって所有権その他の土地に関する権利関係が確定することになります。なお、当該土地区画整理事業の換地処分公告日は2024年３月頃の予定ですが、公告日が変更される可能性があります。			

物件名称	S-FORT湘南平塚		物件番号	C-06（首都圏）
所在地	神奈川県平塚市代官町８番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	609.07
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,800.96	建築時期	2015年３月６日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	66		
ＰＭ会社	株式会社長谷エライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷エライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT西船橋		物件番号	C-07（首都圏）
所在地	千葉県船橋市西船三丁目２番25号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	996.75
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,681.13（注）	建築時期	2006年８月４日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	47		
ＰＭ会社	株式会社長谷エライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷エライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件敷地の一部の上空を東京電力株式会社の高圧の送電線が通過しており、その直下の土地においては建造物の建築に制限を受けます。当該送電線の設置のために本物件敷地の一部に地役権の設定がなされています。			

（注）附属建物（ゴミ置場）8.1㎡があります。

物件名称	S-FORT舞浜		物件番号	C-08（首都圏）
所在地	千葉県浦安市富士見五丁目18番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	893.00
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,856.01	建築時期	2003年３月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	83		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT市川		物件番号	C-09（首都圏）
所在地	千葉県市川市市川一丁目21番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	764.29
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積（㎡）	1,480.51	建築時期	2002年２月28日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	51		
ＰＭ会社	株式会社学生情報センター		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	シグマジャパン株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE横須賀中央		物件番号	C-10（首都圏）
所在地	神奈川県横須賀市米が浜通一丁目５番地15		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	359.40
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・保育所
	延床面積（㎡）	1,492.09	建築時期	2016年２月17日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	25		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型（注１）
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）本物件については、テナントと本投資法人との間で、建物賃貸借契約が締結され長期契約が行われています。その概要は以下のとおりです。

建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注2）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
非開示（注3）	59	2016年３月15日から2036年４月30日まで	13
賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の6ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解除できることとされています。 契約の更改：契約期間終了日の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、２年間自動更新されます。			

（注２）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、建物賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

（注３）テナントより開示について承諾がえられていないため、非開示としています。

物件名称	S-FORT相模原		物件番号	C-11（首都圏）
所在地	神奈川県相模原市中央区相模原二丁目４番４号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	359.33
	建蔽率	80％	容積率	500％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,467.91	建築時期	2007年１月９日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	53		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT保谷		物件番号	C-12（首都圏）
所在地	東京都西東京市東町二丁目６番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	631.86
	建蔽率	60%／50%（注１）	容積率	200%／150%（注１）
	用途地域	準住居地域／第一種中高層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,345.28	建築時期	2007年３月20日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	60		
ＰＭ会社	株式会社毎日コムネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社毎日コムネット（注２）		ＭＬ種類	賃料固定型（注２）
特記事項	本物件建替え等の際には、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づき、その規模や開発行為の内容によって、本物件の南側道路の中心線から３ｍ以内までの部分を道路として拡幅整備を行わなければならず、その場合、本物件と同等規模の建物を再建築することはできません。			

（注１）対象となる面積を加重平均した基準建ぺい率は59.88%、基準容積率は199.42%です。

（注２）本物件については、2017年３月15日付で信託受託者、株式会社毎日コムネット及び合同会社ブリッジフォースのアセットマネージャーとの間で、賃料固定型マスターリース契約が締結されており、本件信託受益権売買契約に基づき受益者たる合同会社ブリッジフォースの地位を本投資法人が承継しています。概要は以下のとおりです。

賃料固定型マスターリース契約の概要			
テナントの名称	年間賃料（百万円）（注３）	契約期間	敷金・保証金（百万円）
株式会社毎日コムネット	39	2011年９月13日から2022年３月31日まで	3
賃料改定：２年毎に協議の上、賃料改定ができる。 中途解約：賃借人からの中途解約条項はありません。 契約の更改：契約を終了する場合、賃借人または賃貸人は期間満了日の１年前までに相手方に書面にて申し入れるものとされており、期間満了日の６ヶ月前までに、更新に関する事項及び更新後の契約条件等に関して協議の上、決定するものとされています。当該期間満了日の６ヶ月前までに協議が纏まらない場合は、本契約は終了されます。			

（注３）「年間賃料」は月額賃料を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おり、月額賃料は、建物賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお百万未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

物件名称	S-FORT玉川学園前		物件番号	C-13（首都圏）
所在地	東京都町田市玉川学園二丁目16番28号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	991.59
	建蔽率	40%	容積率	80%
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,295.58（注）	建築時期	2008年２月23日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建		
	賃貸可能戸数	45		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）附属建物（駐輪場・車庫）64.10㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

物件名称	S-FORT鶴川		物件番号	C-14（首都圏）
所在地	東京都町田市鶴川二丁目19番４号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	2,238.87
	建蔽率	50％	容積率	100％
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,937.40	建築時期	2002年３月１日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	30		
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	清水総合開発株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-RESIDENCE横浜反町		物件番号	C-15（首都圏）
所在地	神奈川県横浜市神奈川区反町二丁目14番10号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	198.61
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	953.33	建築時期	2016年11月16日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット（注１）（注２）		ＭＬ種類	パススルー型（注１）
特記事項	該当事項はありません。			

（注１）本物件については、2017年１月31日付でテナントとサムティ株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されており、2017年３月15日付でマスターリース会社が当該建物賃貸借契約の貸主の地位を承継しています。その概要は以下のとおりです。

建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	年間賃料 （百万円） （注２）	契約期間	敷金・保証金 （百万円）
非開示（注３）	36	2017年２月１日から2022年１月31日まで	3
賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の６ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解除できることとされています。 契約の更改：契約期間終了日の１ヶ月前までに賃借人から書面による通知がなければ、２年間自動更新されます。			

（注２）「年間賃料」は月額賃料を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おり、建物賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

（注３）テナントより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称	S-FORT茅ヶ崎		物件番号	C-16（首都圏）
所在地	神奈川県茅ヶ崎市幸町22番８号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	350.16
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,627.62	建築時期	2017年１月５日
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本信託土地の東側道路は、都市計画道路（３．４．３茅ヶ崎停車場茅ヶ崎線、計画幅員（代表）：20ｍ、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：昭和28年９月30日）に指定されています。本信託土地の北側近傍地には、以下に記載する都市計画道路が存在します。 ・３．６．４駅前中海岸線、計画幅員（代表）：16～20ｍ、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：1966年３月２日） ・３．４．６駅前上石神下線、計画幅員（代表）16～20ｍ、区分：拡幅、都市計画決定日（当初）：1966年３月２日 本信託土地の北東側一部が都市計画施設区域内に存在しています。都市計画施設区域内に存在している土地において建築物を建築する場合には、都市計画法第53条に基づく許可が必要になります。 本信託土地の北東側の都市計画道路が事業決定し、本信託土地が道路収用された場合、本信託建物の容積率が超過し、既存不適格になります。			

物件名称	S-FORT川口並木		物件番号	C-17（首都圏）
所在地	埼玉県川口市並木四丁目４番５号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	499.88
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,739.14	建築時期	2016年７月22日
	構造／階数	鉄筋コンクリート陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	70		
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	株式会社長谷工ライブネット		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT戸田公園		物件番号	C-18（首都圏）
所在地	埼玉県戸田市下前二丁目11番13号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	368.98
	建蔽率	80％	容積率	400％
	用途地域	商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,556.48	建築時期	2017年１月17日
	構造／階数	鉄筋コンクリート陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	62		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件名称	S-FORT船橋塚田		物件番号	C-19（首都圏）
所在地	千葉県船橋市北本町二丁目39番１号		特定資産の種類	不動産信託受益権
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	6,087.67
	建蔽率	60％	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,884.01（注１）	建築時期	2008年３月14日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	117		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社（注２）		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	本物件の高さは、約30ｍとなります。本物件は、建築確認取得時の都市計画上の規制には適合していましたが、その後に実施された船橋市の新景観政策に関する都市計画の変更により高度地区の高さの最高限度が31ｍから20ｍに変更されたため、本物件は既存不適格建築物になります。したがって、現行の法規制では建替えの際、現在と同程度の高さの建築物は建築できません。			

（注１）附属建物（ゴミ置場）19.50㎡がありますが、記載されている延床面積には含まれていません。

（注２）本物件については、テナントと転貸人との間の建物賃貸借契約が締結されています。本物件は、マスターリース会社と転貸人との間で建物一括転貸を目的とする建物賃貸借契約が締結されており、さらに、転貸人とテナントとの間で建物賃貸借契約が締結されています.転貸人とテナントとの間の建物賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

建物賃貸借契約の概要			
テナントの名称	年間賃料（百万円）（注３）	契約期間	敷金・保証金（百万円）
非開示（注４）	108	2018年10月１日から2020年９月30日まで	18
賃料改定：契約期間中においても一定の条件のもと改定できることとされています。 中途解約：賃借人から賃貸借契約満了の６ヶ月前までに解約の通知があった場合、本契約を解除できることとされています。 契約の更改：契約期間終了日の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による通知がなければ、２年間自動更新されます。			

（注３）「年間賃料」は月額賃料を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おり、建物賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

（注４）テナントより開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称	S-FORT柏		物件番号	C-20（首都圏）
所在地	千葉県柏市柏三丁目４番17号		特定資産の種類	不動産（現物）
土地	所有形態	所有権	敷地面積（㎡）	371.25（注）
	建蔽率	80％	容積率	300％
	用途地域	近隣商業地域		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,288.65	建築時期	2006年３月９日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	37		
ＰＭ会社	グッドワークス株式会社		信託受託者	－
ＭＬ会社	グッドワークス株式会社		ＭＬ種類	パススルー型
特記事項	該当事項はありません。			

（注）第42条第２項に基づく私道負担部分（約9.65㎡）を含みます。

Ｌ．個別資産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	A-01	A-02	A-03	A-04	A-05
物件名称	S-FORT 新大阪ravir	S-FORT 山王	S-FORT 藤が丘	S-FORT 筑紫通り	S-FORT 福岡県庁前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	20,570	112,671	29,971	44,448	35,877
賃貸事業収入	18,676	102,749	26,726	40,190	33,995
その他賃貸事業収入	1,893	9,922	3,245	4,258	1,882
②賃貸事業費用合計	8,289	24,404	8,889	9,504	8,385
管理委託費	1,140	5,881	1,581	1,516	1,470
公租公課	1,316	8,131	1,982	2,996	2,423
水道光熱費	289	830	305	468	366
修繕費	2,048	5,164	1,957	2,441	1,741
保険料	33	176	45	93	61
信託報酬	496	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,965	3,924	2,721	1,692	2,024
③NOI（＝①-②）	12,280	88,266	21,081	34,944	27,492
④減価償却費	4,676	26,734	10,174	10,859	9,273
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	7,604	61,532	10,906	24,084	18,219
⑥資本的支出	429	947	321	643	150
⑦NCF（＝③-⑥）	11,851	87,319	20,759	34,300	27,342

（単位：千円）

物件番号	A-06	A-07	A-08	A-09	A-10
物件名称	S-FORT 高宮	S-FORT 榴岡公園	S-RESIDENCE 難波Briller	S-FORT 鶴舞marks	S-FORT 六番町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,412	51,726	69,650	36,324	23,186
賃貸事業収入	27,113	45,654	64,046	33,056	20,981
その他賃貸事業収入	1,299	6,071	5,604	3,268	2,204
②賃貸事業費用合計	6,756	12,132	14,203	6,376	6,504
管理委託費	1,232	2,233	2,545	1,702	1,217
公租公課	2,029	2,859	4,635	1,576	1,655
水道光熱費	305	1,593	781	238	203
修繕費	1,483	2,793	2,158	870	1,244
保険料	60	82	103	55	38
信託報酬	296	296	394	296	296
その他賃貸事業費用	1,349	2,273	3,584	1,637	1,849
③NOI（＝①-②）	21,655	39,594	55,446	29,948	16,681
④減価償却費	8,814	12,314	13,849	9,746	7,501
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	12,841	27,279	41,597	20,201	9,180
⑥資本的支出	321	321	321	321	441
⑦NCF（＝③-⑥）	21,333	39,272	55,124	29,626	16,240

（単位：千円）

物件番号	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15
物件名称	S-FORT 中島公園	S-FORT 北大前	S-RESIDENCE 神戸磯上通	S-FORT 京都西大路	S-FORT 片平
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	58,873	24,503	87,209	27,941	89,898
賃貸事業収入	54,958	23,157	79,145	25,234	80,314
その他賃貸事業収入	3,915	1,346	8,064	2,706	9,583
②賃貸事業費用合計	14,028	6,395	13,205	7,796	21,295
管理委託費	2,731	990	2,710	1,796	4,252
公租公課	4,799	1,572	5,026	1,443	6,268
水道光熱費	1,079	422	538	1,046	647
修繕費	1,241	1,191	2,250	1,508	6,628
保険料	120	52	115	45	144
信託報酬	394	296	394	296	296
その他賃貸事業費用	3,661	1,870	2,168	1,660	3,057
③NOI（＝①-②）	44,845	18,108	74,004	20,144	68,602
④減価償却費	14,120	5,300	18,373	6,511	27,322
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	30,725	12,807	55,631	13,632	41,280
⑥資本的支出	7,770	321	-	584	1,925
⑦NCF（＝③-⑥）	37,074	17,786	74,004	19,559	66,677

（単位：千円）

物件番号	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20
物件名称	S-FORT 学園前	S-RESIDENCE 新大阪駅前	S-FORT 葵一丁目	S-FORT 葵	S-FORT 車道
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	16,989	86,376	32,291	27,917	13,543
賃貸事業収入	15,552	79,309	28,410	25,667	11,769
その他賃貸事業収入	1,436	7,066	3,880	2,249	1,774
②賃貸事業費用合計	4,567	15,525	8,559	5,047	4,073
管理委託費	741	3,199	1,459	1,241	882
公租公課	1,283	4,850	2,230	1,171	1,041
水道光熱費	465	845	311	204	160
修繕費	1,115	2,534	1,307	611	1,204
保険料	48	151	70	53	34
信託報酬	276	296	296	-	-
その他賃貸事業費用	636	3,647	2,884	1,765	750
③NOI（＝①-②）	12,421	70,850	23,731	22,869	9,470
④減価償却費	4,723	18,999	7,383	4,893	2,529
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	7,698	51,851	16,347	17,976	6,941
⑥資本的支出	-	-	321	321	3,522
⑦NCF（＝③-⑥）	12,421	70,850	23,409	22,547	5,947

（単位：千円）

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25
物件名称	S-FORT 上小田井	S-FORT 鶴舞arts	S-FORT 鶴舞cube	S-FORT 福岡東	S-RESIDENCE 神戸元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	28,028	25,441	21,948	65,000	40,014
賃貸事業収入	25,253	22,150	19,083	57,603	38,132
その他賃貸事業収入	2,775	3,291	2,864	7,396	1,882
②賃貸事業費用合計	6,511	5,591	5,463	12,673	6,134
管理委託費	1,103	1,394	1,384	2,180	1,626
公租公課	2,016	1,210	996	3,907	2,893
水道光熱費	337	174	122	394	332
修繕費	1,425	1,192	879	4,304	342
保険料	67	50	44	149	78
信託報酬	296	－	296	296	296
その他賃貸事業費用	1,263	1,569	1,739	1,441	565
③NOI（＝①-②）	21,517	19,850	16,485	52,326	33,880
④減価償却費	6,672	4,503	4,114	13,384	9,932
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	14,845	15,346	12,370	38,942	23,947
⑥資本的支出	1,481	321	1,251	636	－
⑦NCF（＝③-⑥）	20,035	19,528	15,233	51,690	33,880

（単位：千円）

物件番号	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	S-FORT 神戸神楽町	S-FORT 二条城前	S-FORT 知恩院前	S-FORT 宮町	S-RESIDENCE 緑橋駅前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	72,707	23,249	14,797	38,348	60,372
賃貸事業収入	67,926	23,248	14,797	33,399	57,864
その他賃貸事業収入	4,780	0	0	4,949	2,508
②賃貸事業費用合計	12,571	1,726	1,152	10,719	11,845
管理委託費	2,352	－	－	1,788	2,341
公租公課	4,347	1,364	788	1,851	－
水道光熱費	450	－	－	1,290	542
修繕費	2,937	10	25	4,009	1,834
保険料	127	47	29	60	100
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	2,060	8	13	1,422	6,730
③NOI（＝①-②）	60,135	21,522	13,645	27,629	48,527
④減価償却費	12,441	6,070	3,580	9,131	13,059
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	47,693	15,451	10,065	18,498	35,468
⑥資本的支出	－	683	－	3,300	288
⑦NCF（＝③-⑥）	60,135	20,838	13,645	24,329	48,238

（単位：千円）

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35
物件名称	S-FORT 鶴舞reale	S-FORT 大須観音	S-FORT 北山王	S-FORT 新瑞橋	S-FORT 豊平三条
運用日数	181日間	153日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	50,147	33,260	21,868	15,695	31,146
賃貸事業収入	45,480	31,784	20,655	13,756	26,551
その他賃貸事業収入	4,667	1,476	1,212	1,939	4,595
②賃貸事業費用合計	3,397	3,012	5,172	2,357	4,540
管理委託費	1,817	1,394	981	932	1,360
公租公課	－	－	－	－	－
水道光熱費	212	214	250	133	640
修繕費	228	208	1,530	732	796
保険料	81	51	47	39	66
信託報酬	296	249	296	－	296
その他賃貸事業費用	760	893	2,067	520	1,380
③NOI（＝①-②）	46,749	30,248	16,695	13,338	26,606
④減価償却費	10,819	6,085	5,826	2,639	6,844
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	35,930	24,162	10,869	10,698	19,761
⑥資本的支出	150	2,562	160	1,277	－
⑦NCF（＝③-⑥）	46,599	27,686	16,534	12,060	26,606

（単位：千円）

物件番号	A-36	A-37	A-38	A-39	A-40
物件名称	S-FORT 北円山	S-FORT 博多東 Ⅰ	S-FORT 博多東Ⅱ	S-FORT 神戸三宮北	S-FORT 中広通り
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	17,074	14,975	14,635	15,597	29,695
賃貸事業収入	14,948	11,910	11,668	15,160	27,582
その他賃貸事業収入	2,125	3,065	2,967	437	2,113
②賃貸事業費用合計	3,369	2,525	2,472	3,492	4,308
管理委託費	834	735	716	870	1,505
公租公課	－	－	－	－	－
水道光熱費	532	568	564	264	212
修繕費	1,343	535	372	1,274	1,134
保険料	40	28	28	31	48
信託報酬	－	－	－	－	296
その他賃貸事業費用	617	658	790	1,050	1,111
③NOI（＝①-②）	13,705	12,449	12,162	12,105	25,387
④減価償却費	3,249	2,381	2,340	2,730	5,354
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,456	10,067	9,822	9,374	20,033
⑥資本的支出	2,420	1,276	8,253	4,324	1,071
⑦NCF（＝③-⑥）	11,285	11,172	3,909	7,780	24,316

（単位：千円）

物件番号	A-41	A-42	B-01	B-02	B-03
物件名称	S-FORT 鶴見町	S-FORT 青葉上杉	S-FORT 静岡本通	S-FORT 住道	S-FORT 四日市元町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	26,015	35,003	9,718	53,441	22,666
賃貸事業収入	23,446	32,766	9,354	44,758	19,706
その他賃貸事業収入	2,569	2,237	363	8,683	2,959
②賃貸事業費用合計	4,333	4,361	3,092	11,793	5,064
管理委託費	1,289	1,578	962	1,776	1,410
公租公課	-	-	854	2,879	1,119
水道光熱費	234	376	202	1,655	755
修繕費	1,065	634	294	2,517	624
保険料	47	53	24	87	37
信託報酬	296	296	496	496	296
その他賃貸事業費用	1,399	1,420	257	2,381	821
③NOI（＝①-②）	21,682	30,642	6,626	41,647	17,602
④減価償却費	5,763	7,166	3,144	14,937	6,271
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	15,918	23,476	3,481	26,710	11,330
⑥資本的支出	273	434	804	2,471	7,835
⑦NCF（＝③-⑥）	21,408	30,208	5,821	39,176	9,767

（単位：千円）

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
物件名称	S-FORT 鈴鹿	S-RESIDENCE 江坂	S-FORT 宇都宮	S-FORT 四日市西新地	S-FORT 佐賀本庄
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	27,151	77,694	25,175	28,287	36,223
賃貸事業収入	22,287	69,345	23,581	23,748	35,537
その他賃貸事業収入	4,863	8,348	1,593	4,538	685
②賃貸事業費用合計	8,912	17,574	6,361	6,562	4,120
管理委託費	1,599	2,447	1,532	1,506	-
公租公課	1,629	4,099	2,291	1,419	2,969
水道光熱費	1,141	343	462	918	-
修繕費	2,635	3,233	950	1,084	729
保険料	53	135	59	56	118
信託報酬	296	296	296	-	296
その他賃貸事業費用	1,556	7,019	768	1,577	7
③NOI（＝①-②）	18,238	60,120	18,813	21,724	32,103
④減価償却費	7,414	14,938	5,383	6,129	13,921
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	10,824	45,181	13,430	15,594	18,181
⑥資本的支出	321	-	321	236	183
⑦NCF（＝③-⑥）	17,916	60,120	18,491	21,487	31,920

（単位：千円）

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	S-FORT 佐賀医大前	S-FORT 西宮	S-FORT 西宮上ヶ原	S-FORT 水戸中央	S-FORT 津新町
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	12,898	43,797	26,021	65,516	33,201
賃貸事業収入	12,649	41,389	23,558	56,746	27,645
その他賃貸事業収入	248	2,407	2,463	8,770	5,556
②賃貸事業費用合計	1,587	6,358	3,435	10,266	5,063
管理委託費	－	2,123	1,610	3,461	1,520
公租公課	963	－	－	－	－
水道光熱費	－	778	679	632	640
修繕費	284	1,943	267	2,772	1,306
保険料	34	71	40	136	51
信託報酬	296	296	296	296	296
その他賃貸事業費用	9	1,144	540	2,966	1,248
③NOI（＝①-②）	11,311	37,438	22,586	55,250	28,138
④減価償却費	4,590	8,376	4,395	14,171	6,973
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	6,720	29,062	18,191	41,079	21,164
⑥資本的支出	107	2,341	166	4,314	1,626
⑦NCF（＝③-⑥）	11,203	35,096	22,420	50,936	26,512

（単位：千円）

物件番号	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18
物件名称	S-FORT 三重大学前	S-FORT 高砂町	S-FORT 大分駅前	S-FORT 大分大手町	S-FORT 水前寺
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	29,283	39,329	31,663	10,076	51,399
賃貸事業収入	22,196	32,676	30,953	10,073	39,945
その他賃貸事業収入	7,086	6,653	710	2	11,454
②賃貸事業費用合計	3,842	10,304	3,174	1,219	10,641
管理委託費	1,128	3,166	1,806	915	2,669
公租公課	－	－	－	－	－
水道光熱費	662	1,853	529	66	1,308
修繕費	928	2,349	452	－	3,065
保険料	40	92	71	27	93
信託報酬	－	296	296	－	296
その他賃貸事業費用	1,082	2,545	17	210	3,207
③NOI（＝①-②）	25,441	29,025	28,489	8,856	40,757
④減価償却費	4,825	11,002	7,933	2,648	10,263
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	20,615	18,022	20,555	6,208	30,494
⑥資本的支出	246	3,230	164	414	120
⑦NCF（＝③-⑥）	25,194	25,794	28,325	8,442	40,637

（単位：千円）

物件番号	B-19	B-20	C-01	C-02	C-03
物件名称	S-FORT 熊大病院前	S-FORT 熊本船場	S-FORT 蒔田公園	S-FORT 日本橋箱崎	S-FORT 板橋志村
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	44,723	39,021	34,207	28,296	20,409
賃貸事業収入	34,553	34,651	30,831	24,556	18,768
その他賃貸事業収入	10,170	4,370	3,375	3,739	1,640
②賃貸事業費用合計	8,538	6,401	8,045	5,455	5,641
管理委託費	2,339	1,926	2,493	1,652	1,418
公租公課	-	-	1,984	1,298	1,302
水道光熱費	1,219	354	357	382	256
修繕費	2,310	1,479	1,173	864	1,113
保険料	85	69	52	35	32
信託報酬	296	296	496	394	394
その他賃貸事業費用	2,287	2,275	1,487	827	1,123
③NOI（＝①-②）	36,185	32,620	26,161	22,841	14,768
④減価償却費	11,416	10,777	8,411	5,177	4,155
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	24,768	21,843	17,749	17,663	10,613
⑥資本的支出	692	273	118	332	321
⑦NCF（＝③-⑥）	35,493	32,346	26,043	22,508	14,446

（単位：千円）

物件番号	C-04	C-05	C-06	C-07	C-08
物件名称	S-FORT 潮見	S-FORT 登戸	S-FORT 湘南平塚	S-FORT 西船橋	S-FORT 舞浜
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	30,342	21,570	32,765	25,304	38,214
賃貸事業収入	26,700	20,038	30,152	23,724	33,883
その他賃貸事業収入	3,642	1,532	2,613	1,580	4,331
②賃貸事業費用合計	6,814	4,942	6,389	5,488	7,858
管理委託費	1,944	1,348	1,949	1,450	1,797
公租公課	1,356	1,090	1,780	1,359	1,390
水道光熱費	462	201	171	182	593
修繕費	1,756	746	606	1,090	1,479
保険料	39	31	42	34	44
信託報酬	394	394	394	394	394
その他賃貸事業費用	859	1,130	1,443	976	2,156
③NOI（＝①-②）	23,528	16,627	26,376	19,815	30,356
④減価償却費	6,103	4,723	6,467	6,074	6,944
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,425	11,904	19,908	13,740	23,412
⑥資本的支出	115	321	-	725	3,589
⑦NCF（＝③-⑥）	23,412	16,305	26,376	19,090	26,766

（単位：千円）

物件番号	C-09	C-10	C-11	C-12	C-13
物件名称	S-FORT 市川	S-RESIDENCE 横須賀中央	S-FORT 相模原	S-FORT 保谷	S-FORT 玉川学園前
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	27,542	29,640	19,716	19,620	19,538
賃貸事業収入	25,475	29,520	18,175	19,620	17,707
その他賃貸事業収入	2,066	120	1,540	0	1,830
②賃貸事業費用合計	6,403	3,808	5,747	333	3,821
管理委託費	2,181	1,417	1,530	－	1,677
公租公課	1,570	2,284	1,335	－	－
水道光熱費	777	－	391	－	180
修繕費	574	29	1,527	－	770
保険料	39	55	41	32	33
信託報酬	394	－	197	296	296
その他賃貸事業費用	865	22	725	4	862
③NOI（＝①-②）	21,139	25,831	13,968	19,286	15,716
④減価償却費	3,734	7,710	4,452	3,779	3,356
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	17,405	18,121	9,516	15,507	12,360
⑥資本的支出	－	－	429	126	736
⑦NCF（＝③-⑥）	21,139	25,831	13,539	19,160	14,980

（単位：千円）

物件番号	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
物件名称	S-FORT 鶴川	S-RESIDENCE 横浜反町	S-FORT 茅ヶ崎	S-FORT 川口並木	S-FORT 戸田公園
運用日数	181日間	181日間	181日間	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	19,216	18,410	32,406	31,986	29,482
賃貸事業収入	16,831	18,360	31,378	31,746	27,810
その他賃貸事業収入	2,384	50	1,028	240	1,671
②賃貸事業費用合計	2,003	1,760	2,323	3,375	3,302
管理委託費	1,020	1,152	1,369	1,816	1,503
公租公課	－	－	－	－	－
水道光熱費	178	162	130	228	236
修繕費	488	－	198	305	375
保険料	46	25	39	45	42
信託報酬	－	296	296	287	296
その他賃貸事業費用	270	123	289	692	848
③NOI（＝①-②）	17,212	16,649	30,082	28,611	26,180
④減価償却費	2,138	4,218	6,796	6,695	6,391
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	15,074	12,430	23,286	21,915	19,788
⑥資本的支出	1,463	－	128	－	－
⑦NCF（＝③-⑥）	15,748	16,649	29,954	28,611	26,180

（単位：千円）

物件番号	C-19	C-20
物件名称	S-FORT 船橋塚田	S-FORT 柏
運用日数	181日間	181日間
①賃貸事業収益合計	58,110	18,027
賃貸事業収入	54,126	15,768
その他賃貸事業収入	3,984	2,259
②賃貸事業費用合計	7,196	3,582
管理委託費	3,078	1,217
公租公課	-	-
水道光熱費	909	270
修繕費	2,782	993
保険料	124	30
信託報酬	296	-
その他賃貸事業費用	5	1,071
③NOI（＝①-②）	50,913	14,444
④減価償却費	9,998	2,922
⑤賃貸事業利益（＝③-④）	40,915	11,521
⑥資本的支出	399	155
⑦NCF（＝③-⑥）	50,514	14,288

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、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（千円） （注）	純資産総額（千円） （注）	１口当たり純資産額 （円）
2016年１月31日 （第１期）	33,890,349 (33,594,704)	16,184,016 (15,888,371)	99,081 (97,271)
2016年７月31日 （第２期）	33,611,122 (33,183,498)	16,219,237 (15,791,613)	99,297 (96,679)
2017年１月31日 （第３期）	55,828,768 (55,080,233)	26,397,234 (25,648,699)	93,276 (90,631)
2017年７月31日 （第４期）	55,525,499 (54,769,889)	26,262,602 (25,506,992)	92,800 (90,130)
2018年１月31日 （第５期）	55,202,235 (54,445,210)	26,126,961 (25,369,936)	92,321 (89,646)
2018年７月31日 （第６期）	87,122,379 (85,898,234)	41,483,792 (40,259,648)	90,853 (88,172)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

（注２）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2016年１月	2016年７月	2017年１月	2017年７月	2018年１月
	最高（円）	98,300	98,200	89,400	86,700	94,800
	最低（円）	73,900	82,000	80,400	80,600	83,200

	回次	第６期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2018年７月
	最高（円）	98,700
	最低（円）	89,000

	月別	2017年 ８月	2017年 ９月	2017年 10月	2017年 11月	2017年 12月	2018年 １月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	85,800	85,800	88,700	89,500	91,600	94,800
	最低（円）	84,000	83,200	86,100	87,400	88,900	91,000
	売買高（口）	14,340	11,296	19,857	10,964	12,166	33,582

	月別	2018年 ２月	2018年 ３月	2018年 ４月	2018年 ５月	2018年 ６月	2018年 ７月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	96,500	95,000	95,600	97,900	98,100	98,700
	最低（円）	89,000	91,400	93,200	95,100	95,100	94,000
	売買高（口）	34,179	10,783	8,152	13,219	10,326	20,728

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

②【分配の推移】

計算期間	分配金総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第１期 （自　2015年３月16日 至　2016年１月31日）	295	168	126	1,810	1,034	776
第２期 （自　2016年２月１日 至　2016年７月31日）	427	330	96	2,618	2,026	592
第３期 （自　2016年８月１日 至　2017年１月31日）	748	605	143	2,645	2,138	507
第４期 （自　2017年２月１日 至　2017年７月31日）	755	613	141	2,670	2,169	501
第５期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	757	620	136	2,675	2,191	484
第６期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	1,224	1,010	213	2,681	2,213	468

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注１）	年換算（注２）
第１期 （自　2015年３月16日 至　2016年１月31日）	2.1%	2.4%
第２期 （自　2016年２月１日 至　2016年７月31日）	2.0%	4.1%
第３期 （自　2016年８月１日 至　2017年１月31日）	2.8%	5.6%
第４期 （自　2017年２月１日 至　2017年７月31日）	2.3%	4.7%
第５期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	2.4%	4.7%
第６期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	3.0%	6.0%

（注１）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
なお、第１期の期首純資産額には設立日である2015年３月16日現在の純資産額を用いています。
（注２）第１期については運用日数322日（2015年３月16日から2016年１月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2015年３月13日	設立企画人（サムティアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2015年３月16日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2015年３月17日	投信法第188条に基づく登録の申請
2015年４月６日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第101号）
2015年５月15日	規約の変更
2015年６月29日	日本国内における公募による新投資口発行
2015年６月30日	東京証券取引所に上場
2016年10月25日	規約の変更
2018年10月26日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
執行役員	川本　哲郎	1995年４月　株式会社三和銀行 （現株式会社三菱ＵＦＪ銀行）入行 2000年８月　朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社 2001年12月　日本政策投資銀行 （現株式会社日本政策投資銀行）入行 2006年10月　株式会社アイディーユー（現日本アセットマーケティング株式会社）　管理本部　副本部長 2009年４月　マイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社　執行役員 2014年８月　同　サムティアセットマネジメント株式会社へ出向 同年10月　サムティアセットマネジメント株式会社　取締役 同年10月　同　取締役兼リート運用本部長（現任） 2015年３月　本投資法人　執行役員（現任）	（注１）
監督役員	藤木　隆弘	1991年４月　株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）入行 1997年11月　朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社 2014年10月　藤木公認会計士事務所　代表者（現任） 2015年３月　本投資法人　監督役員（現任） 2016年５月　ビーシーピージージャパン株式会社　監査役	－
監督役員	中原　健夫	1998年４月　弁護士登録（第一東京弁護士会） 同年４月　原田・尾崎・服部法律事務所（現尾崎法律事務所） 2002年４月　American Family Life Assurance Company of Columbus　副法律顧問 2005年９月　あさひ・狛法律事務所（現西村あさひ法律事務所） 2007年３月　のぞみ総合法律事務所 パートナー　弁護士 2008年５月　弁護士法人ほくと総合法律事務所 代表社員　弁護士（現任） 2015年３月　本投資法人　監督役員（現任）	－

（注１）本投資法人の投資口を投資口累積投資制度を利用することにより31口（１口未満切り捨て）所有しています。

（注２）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになった場合に備え、本投資法人の2018年10月26日開催の投資主総会において、2018年11月１日以降の補欠執行役員として増田洋介が選任されています。なお、増田洋介は、本投資法人の資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼務しています。

（注３）2018年10月26日開催の本投資法人第３回投資主総会において、高橋雅史が執行役員に選任されています。任期は本投資法人の定めにより、いずれも2018年11月１日より２年間となります。なお、執行役員川本哲郎は2018年10月31日をもって任期満了により退任いたします。新執行役員高橋雅史の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
執行役員	高橋　雅史	1996年４月　日興証券株式会社（現SMBC日興証券株式会社） 1999年９月　American Life Insurance Company （現メットライフ生命保険株式会社） 2000年11月　株式会社秦不動産鑑定事務所 2004年４月　サムティ開発株式会社（現サムティ株式会社） 2012年６月　サムティ株式会社　福岡支店長 2017年４月　サムティ株式会社　不動産事業部長 2018年10月　サムティアセットマネジメント株式会社（出向） 取締役　リート運用本部副本部長（現任）	－

3【その他】

（１）役員の変更

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されます（投信法第96条及び規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令の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ないものとします。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）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会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。ただし、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（規約第17条第３項）。

原則として、執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会における、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行う決議が必要です（投信法第104条及び第106条）。執行役員又は監督役員の職務執行に関して不正な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執行役員又は監督役員の解任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か月前から引続き有する投資主は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項及び会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

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

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

本書の日付現在、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はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同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るものとされています（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 本投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たりの純資産額 ＝（総資産の資産評価額 － 負債総額）÷ 発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託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その他の企業会計の慣行に従い、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第33条第１項）。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第29条第１項第１号①から③までに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、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。

Ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第１項第１号④に定めるもの）

信託財産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、上記Ａ．に従った評価を行い、信託財産が金融資産・負債の場合は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従って評価します。その後信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

Ｃ．不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第１項第１号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、上記Ａ．に従った評価を行い、信託財産の構成資産が金融資産・負債の場合は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従って評価します。その後信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

Ｄ．不動産匿名組合出資持分（規約第29条第１項第２号①に定めるもの）

不動産匿名組合出資持分の構成資産が上記Ａ．からＣ．までに掲げる資産の場合は、原則として、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。ただし、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。不動産匿名組合出資持分の構成資産に金融資産が含まれる場合は、原則として、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不動産匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

Ｅ．有価証券（規約第29条第１項第２号②から⑤まで、第３号③から⑦まで、⑨、⑩、⑰及び⑲に定めるもの）

当該有価証券の公表されている価格がある場合には、公表されている最終価格に基づき算出した価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。公表されている価格がない場合には、合理的な方法により算出した価額により評価するものとします。また、付すべき公表されている最終価格又は合理的な方法により算出した価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとします。取引価格及び合理的に算出できる価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

Ｆ．金銭債権（規約第29条第１項第３号⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格をもって評価します。ただし、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。

Ｇ．デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第１項第３号⑱に定めるもの）

（イ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ロ）金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、時価評価に当たっては、最善の見積額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

（ハ）上記（イ）及び（ロ）にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針によりヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用することができるものとします。

Ｈ．その他

上記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。また、上記の定めにかかわらず、運用資産の経済的実態に即し、一般社団法人投資信託協会の評価規則又は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評価をすべき場合には、その評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第33条第２項）。

Ａ．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等に基づく評価額

Ｂ．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Ａ．に掲げる資産の場合はＡ．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その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④　資産評価の基準日は、後記「（４）計算期間」に定める各決算期とします。ただし、規約第29条第１項第２号及び第３号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第33条第３項）。

⑤　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せください。

（照会先）

サムティアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目８番３号

電話番号　０３－５２２０－３８４１

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、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とき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、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（振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（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】

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までとします（規約第34条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

Ａ．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第８条）。

Ｂ．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、2,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第６条第１項及び第３項）。

Ｃ．国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

Ａ．投資主総会の決議

Ｂ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

Ｃ．破産手続開始の決定

Ｄ．解散を命ずる裁判

Ｅ．投信法第216条に基づく第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し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以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の２第２項及び第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程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、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

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されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に係る規定は以下のとおりです。

Ａ．本資産運用会社（サムティアセットマネジメント株式会社）との間の資産運用業務委託契約（以下本Ａ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約は、本投資法人が投資法人として設立の登記を完了し設立され、かつ、投信法第187条に基づき登録がなされた日に効力を発生するものとし、その契約期間は定めないものとします。

（ロ）解約に関する事項

（ａ）本投資法人は、委託契約の有効期間中といえども、６か月前、若しくは本投資法人、本資産運用会社双方が合意する期限までに本資産運用会社に対し書面をもって解約の通知を行うことにより、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、委託契約を解約することができます。

（ｂ）本資産運用会社は、本投資法人の書面による同意を得なければ委託契約を解約することができないものとし、本投資法人は、本資産運用会社の解約の申し入れに対し同意を与える場合は、投資主総会の承認を得なければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として内閣総理大臣の許可を得た場合はこの限りではありません。

（ｃ）前記「（イ）契約期間」及び上記（ａ）にかかわらず、本資産運用会社が適用法令及び委託契約上の義務に違反しあるいは当該義務を怠った場合、又は資産運用業務を引続き本資産運用会社に委託することに堪えない重大な事由が生じた場合は、本投資法人は、役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約することができるものとします。

（ｄ）前記「（イ）契約期間」及び上記（ａ）から（ｃ）までにかかわらず、本資産運用会社が次の（ⅰ）から（ⅲ）までのいずれかに該当するときは、本投資法人は、本資産運用会社に対する書面による通知により、委託契約を解約するものとします。

（ⅰ）本資産運用会社が、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。

（ⅱ）本資産運用会社について、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。

（ⅲ）本資産運用会社が、解散したとき。

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び本資産運用会社は、適用法令に定める手続に従い、書面による事前の合意により、委託契約を変更することができるものとします。

Ｂ．機関の運営に関する一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営事務）（以下本Ｂ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって委託契約は終了します。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ａ）前記「（イ）契約期間」にかかわらず、次の（ⅰ）から（ⅲ）までに掲げる場合には、委託契約を解除することができます。

（ⅰ）本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、委託契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が委託契約に違反し、委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ⅲ）本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は委託契約を直ちに解除することができます。

（ｂ）上記（ａ）の定めに従い委託契約が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び一般事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を一般事務受託者に支払うものとします。ただし、契約の解除が一般事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

（ｃ）本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次の（ｉ）又は（ⅱ）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、委託契約を解除することができるものとします。

（ｉ）下記（ⅱ）ａ．からｄ．までの確約に反する事実が判明したとき。

（ⅱ）委託契約締結後に自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下本（ⅱ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当したとき。

ａ．自らが、反社会的勢力ではないこと。

ｂ．役員が反社会的勢力ではないこと。

ｃ．反社会的勢力に自己の名義を利用させ、委託契約を締結するものでないこと。

ｄ．自ら又は第三者を利用して、次の（あ）から（え）までの行為をしないこと。

（あ）相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（い）偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（う）法的な責任を超えた不当な要求行為

（え）その他上記（あ）から（う）までに準ずる行為

（ハ）契約内容の変更

（ａ）本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約を変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ｂ）一般事務受託者が委託業務を行うに当たり本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程を変更することができます。

Ｃ．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託（投資口事務代行委託）契約（以下本Ｃ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、契約の効力発生日（2015年３月16日）から３年間とし、有効期間満了の６か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）解約及び失効に関する事項

（ａ）委託契約は、下記（ｉ）から（ⅲ）までの定めるところにより、その効力を失います。

（ｉ）本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

（ⅱ）以下のａ．からｃ．までに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、委託契約はａ．及びｂ．の場合においては解約の通知において指定する日、ｃ．の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から１か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、ｂ．の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

ａ．本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

ｂ．本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

ｃ．本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

（ｂ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記（ｉ）から（ⅵ）までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、（ⅶ）から（ⅺ）までに該当する行為を行わないことを表明・確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方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委託契約は失効するものとします。

（ｉ）暴力団
（ⅱ）暴力団員
（ⅲ）暴力団準構成員
（ⅳ）暴力団関係企業
（ｖ）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
（ⅵ）その他（ｉ）から（ｖ）までに準ずる者
（ⅶ）暴力的な要求行為
（ⅷ）法的な責任を超えた不当な要求行為
（ⅸ）委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（ｘ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
（ⅺ）その他（ⅶ）から（ｘ）までに準ずる行為

（ハ）契約内容の変更

委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上これを改定することができます。

Ｄ．投資法人債（第１回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）及び第２回無担保投資法人債（適格機関投資家限定））に係る財務代理人（株式会社新生銀行）との間の財務・発行及び支払代理契約証書（以下本Ｄ．において「財務代理契約」といいます。）

（イ）契約期間

財務代理契約の有効期間は、契約締結の日から本投資法人債に関する直接口座管理機関への元利金支払手続が全て終了した時点までとします。

（ロ）解約に関する事項

本投資法人又は財務代理人は、協議の上いつでも財務代理契約を解除することができます。財務代理契約の解約をする場合、投資法人債要項に定める方法により本投資法人は遅滞なくその旨を公告し、本投資法人及び財務代理人は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行います。

（ハ）契約内容の変更

財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人又は財務代理人は相互にこれに関する協定を締結します。

Ｅ．資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約（以下本Ｅ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。ただし、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって委託契約は終了します。

（ロ）解約に関する事項

① 前記「（イ）契約期間」にかかわらず、次の（ａ）から（ｃ）までに掲げる場合には、委託契約を解除することができます。

（ａ）本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

（ｂ）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が委託契約に違反し、委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ｃ）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は委託契約を直ちに解除することができます。

② 上記①の定めに従い委託契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び資産保管会社の間の協議により合意して定める事務移行手数料を資産保管会社に支払うものとします。ただし、契約の解除が資産保管会社の責めによる場合には、この限りではありません。

③ 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次の（ａ）又は（ｂ）いずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、委託契約を解除することができるものとします。

（ａ）下記（ｂ）ａ．からｄ．までの確約に反する事実が判明したとき。

（ｂ）委託契約締結後に自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下本（ｂ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当したとき。

ａ．自らが、反社会的勢力ではないこと。

ｂ．役員が反社会的勢力ではないこと。

ｃ．反社会的勢力に自己の名義を利用させ、委託契約を締結するものでないこと。

ｄ．自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

（ⅰ）相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（ⅱ）偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（ⅲ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（ⅳ）その他上記（ⅰ）から（ⅲ）までに準ずる行為

（ハ）契約内容の変更

（ａ）本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ｂ）資産保管会社が本件業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

Ｆ．会計事務等に関する一般事務受託者（税理士法人平成会計社）との間の一般事務委託契約（会計事務等）（以下本Ｆ．において「委託契約」といいます。）

（イ）契約期間

委託契約は、委託契約の締結と同時（委託契約締結日を以下本Ｆ．において「効力発生日」といいます。）にその効力が生じるものとします。

委託契約の有効期間は、効力発生日から３年後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。ただし、有効期間満了の６か月前までに、当事者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、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。

（ロ）解約及び失効に関する事項

① 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができます。

② 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が下記（ａ）から（ｄ）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができます。

（ａ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（ｂ）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
（ｃ）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。
（ｄ）上記（ａ）から（ｃ）までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

③　本投資法人及び一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記（ａ）から（ｆ）までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は下記（ａ）から（ｆ）までに基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方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委託契約は終了するものとします。なお、当該通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。

（ａ）暴力団
（ｂ）暴力団員
（ｃ）暴力団準構成員
（ｄ）暴力団関係企業
（ｅ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
（ｆ）その他上記（ａ）から（ｅ）までに準ずる者

（ハ）契約内容の変更

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

Ｇ．メインスポンサー及び本資産運用会社の親会社であるサムティ株式会社との間のメインスポンサーサポート契約　前記「第一部 ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／⑥　成長戦略／Ｂ．メインスポンサーによるサポートの内容／（カ）有効期間」をご参照ください。

Ｈ．関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは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遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。なお、「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商法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第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商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。なお、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等と不動産の取得等の取引を行う場合には、本資産運用会社は、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の２）。

① 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、本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（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項及び投信法施行令第130条第２項）。

② 本資産運用会社との間で金商法第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（金商法第44条の３第１項第２号及び投信法第223条の３第３項）。

③ 本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（金商法第44条の３第１項第３号及び投信法第223条の３第３項）。

④ 上記①から③までに掲げるもののほか、本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内閣府令で定める行為（金商法第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項及び投信法施行規則第267条）。

また、本資産運用会社は、上記の法令上の制約に加え、自主ルールとして、利害関係人等との取引規程において、本資産運用会社が本投資法人のために本資産運用会社の利害関係人等との間で取引を行う場合に遵守すべきルールを定めています。詳細については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（４）投資法人の機構／③資産運用会社の意思決定機構／Ｃ．利害関係人との取引」をご参照ください。

（2）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人、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）。ただし、本資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、本投資法人、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認を得て、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項及び第５条第２項）。

（3）資産の運用の制限

本投資法人は、Ａ．本投資法人の執行役員又は監督役員、Ｂ．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社、Ｃ．本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、Ｄ．本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人である場合には、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原則として以下の①から⑤までに掲げる行為（投資家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。）を行ってはなりません（投信法第195条及び第193条並びに投信法施行令第116条乃至第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 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれがないと認められる行為として（ｉ）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、（ⅱ）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）利害関係人等との取引状況（第６期計算期間）

当計算期間における投信法第201条第１項に規定する利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

①　利害関係人等(注1)との売買取引状況

区　分	売買金額等(注2)	
	買付額等	売付額等
総　額	29,964 百万円	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
サムティ株式会社	20,119 百万円(67.1%)	－
合　計	20,119 百万円(67.1%)	－

②　支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払額(B)	
管理委託費	238,564千円	サムティプロパティマネジメント株式会社	10,258千円	4.3

③　その他利害関係人等への主な支払い金額

サムティプロパティマネジメント株式会社　　18,434千円(修繕工事)

（注１）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）「売買金額等」には、売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。また、(　) の数値は総額に対する割合を表示しています。

（注３）上記の他、スポンサーから信託受益権譲渡契約及び不動産譲渡契約上の買主の地位の譲渡(買付額の合計1,147百万円）を受けています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項及び会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条及び第106条）

（ロ）資産運用会社との資産運用業務委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条及び第206条第１項）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の２第２項及び会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第３号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

（イ）投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条第１項）。

（ロ）投資主は、本投資法人の議決権を有するほかの投資主１名を代理人としてその議決権を行使することができます（規約第11条第２項）。この場合において、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する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94条第１項、会社法第310条第１項及び第２項並びに規約第11条第３項）。

（ハ）投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の２第２項及び第92条第１項並びに規約第12条第１項）。

（ニ）書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項及び規約第12条第２項）。

（ホ）本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の２第１項及び規約第13条第１項）。

（ヘ）上記（ホ）の定めにより電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項及び規約第13条第２項）。

（ト）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項及び規約第14条第１項）。

（チ）上記（ト）に基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項及び規約第14条第２項）。

（リ）直前の決算期から３か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期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当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とします。

ただし、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して定める基準日における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投資主総会において権利を行使すべき投資主とすることができます（投信法第77条の３第２項並びに規約第15条第１項及び第２項）。

（２）その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条及び第119条並びに会社法第847条（会社法第847条第２項を除きます。））

６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他の投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項並びに会社法第830条及び第831条）

投資主は、投資主総会の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、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について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されたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。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が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項及び第153条の３第２項並びに会社法第360条第１項）

６か月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項及び会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は定款に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

⑤ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項並びに会社法第828条第１項第２号及び第２項第２号）

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑥ 合併無効訴権（投信法第150条並びに会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号及び第８号）及び合併差止請求権（投信法第150条並びに会社法第784条の２、第796条の２及び第805条の２）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から６か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。また、投資主は、合併が法令又は定款に違反する場合、合併が著しく不当である場合において、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、合併をやめることを請求することができます。

⑦ 設立無効訴権（投信法第75条第６項並びに会社法第828条第１項第１号及び第２項第１号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑧ 投資主提案権（投信法第94条第１項並びに会社法第303条第２項及び第305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か月前から引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、また、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。

⑨ 投資主総会招集権（投信法第90条第３項並びに会社法第297条第１項及び第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会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、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

⑩　検査役選任請求権（投信法第94条第１項並びに会社法第306条第１項及び投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、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は、本投資法人の業務の執行に関し、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疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑪　執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項及び第３項並びに会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引続き有する投資主は、執行役員又は監督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ったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑫　解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（３）分配金請求権（投信法第77条第２項第１号及び第137条）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条及び第149条）。

（４）残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号及び第158条）

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。

（５）払戻請求権（規約第５条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

（６）投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、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振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条及び第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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、総投資主通知により行われます（振替法第228条及び第152条第１項）。

（７）投資証券交付請求権（振替法第227条第１項及び第２項並びに投信法第85条第１項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、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、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、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（振替法第227条第２項）。

（８）帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

（９）少数投資主権の行使手続（振替法第228条及び第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、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。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知を行うよう、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。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、少数投資主権を行使することができます。

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

サムティアセットマネジメント株式会社

② 資本金の額

120百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

Ａ．宅地建物取引業
Ｂ．宅地建物取引業に係る取引一任代理等の業務
Ｃ．不動産、不動産流動化商品及び有価証券等の金融資産に関する投資顧問業務
Ｄ．投資信託委託業務
Ｅ．投資法人資産運用業
Ｆ．投資法人の機関の運営に関する業務の受託
Ｇ．投資法人の設立企画人としての業務
Ｈ．不動産の賃貸、保守、管理に関する業務
Ｉ．不動産、信託受益権及び不動産流動化商品、有価証券等の金融資産の売買、媒介、管理並びに運営に関する委託代行業務
Ｊ．賃貸住宅、リース店舗・事務所等の賃貸借、経営委託及び管理
Ｋ．不動産の取得、保有、売買、売買の代理又は媒介、斡旋に関する業務
Ｌ．債権の買取業務
Ｍ．投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の運用及び管理
Ｎ．投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の組合員の募集並びに出資金の集金代行業務
Ｏ．有価証券の保有及び売買
Ｐ．貸金業その他金銭の貸付け又は金銭の貸借の媒介
Ｑ．金融商品取引業のうち、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業、金融商品仲介業
Ｒ．債務の保証又は引受けに係る契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務
Ｓ．前各号に付帯する一切の業務

④ 会社の沿革

主な沿革は以下のとおりです。

2007年８月	会社設立（旧商号：燦アセットマネージメント株式会社）
2008年１月	総合不動産投資顧問業の登録
2008年３月	金商法に基づく金融商品取引業者としての登録 （第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業）
2008年３月	一般社団法人日本証券投資顧問業協会入会
2010年12月	宅地建物取引業の免許取得
2013年３月	サムティアセットマネジメント株式会社に商号変更
2014年12月	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第88号）
2015年３月	投信法第223条の３第１項に定める「特定投資運用行為」の承認
2015年４月	一般社団法人投資信託協会入会

⑤ 株式の総数

（イ）発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,200株

⑥　その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項及び第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

（ロ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦　関係業務の概況

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

①　業務運営の組織本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
サムティ株式会社	大阪市淀川区西中島四丁目３番24号	2,814	67.0
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	1,386	33.0
合計	－	4,200	100.0

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の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（株）
代表取締役	増田　洋介	1993年４月	オリックス株式会社	－
		2005年１月	燦キャピタルマネージメント株式会社　取締役	
		2007年９月	燦アセットマネージメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社）　取締役	
		2007年11月	株式会社グランドホテル松任　取締役	
		2009年４月	燦アセットマネージメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社）取締役兼東京支社長	
		2010年４月	同　代表取締役（現任）	
取締役兼私募投資運用本部長	濵松　貴志	1994年４月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）	－
		2004年８月	株式会社ウイルステージ　取締役	
		2008年９月	燦アセットマネージメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社）クライアントサービス部長	
		2010年４月	同　投資運用本部長	
		2012年11月	同　取締役兼投資運用本部長	
		2014年10月	同　取締役兼私募投資運用本部長（現任）	
取締役兼リート運用本部長	川本　哲郎	1995年４月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱ＵＦＪ銀行）	－
		2000年８月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社	
		2001年12月	日本政策投資銀行（現株式会社日本政策投資銀行）入行	
		2006年10月	株式会社アイディーユー（現日本アセットマーケティング株式会社）管理本部　副本部長	
		2009年４月	マイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社執行役員	
		2014年８月	同　サムティアセットマネジメント株式会社へ出向	
		同年10月	サムティアセットマネジメント株式会社　取締役	
		同年10月	同　取締役兼リート運用本部長（現任）	
		2015年３月	本投資法人　執行役員（現任）	
取締役兼経営管理部長	二澤　秀和	1986年４月	全日空ビルディング株式会社	－
		2000年６月	株式会社ユー・エス・ジェイ	
		2005年10月	サムティ株式会社	
		2014年８月	同　経営管理本部　管理部長	
		2018年４月	サムティアセットマネジメント株式会社　取締役	
		2018年５月	同　取締役兼経営管理部長（現任）	
取締役兼リート運用本部副本部長	髙橋　雅史	1996年４月	日興證券株式会社（現SMBC日興証券株式会社）	－
		1999年９月	American Life Insurance Company（現メットライフ生命保険株式会社）	
		2000年11月	株式会社秦不動産鑑定事務所	
		2004年４月	サムティ開発株式会社（現サムティ株式会社）	
		2012年６月	サムティ株式会社　福岡支店長	
		2017年４月	サムティ株式会社　不動産事業部長	
		2018年10月	サムティアセットマネジメント株式会社取締役兼リート運用本部副本部長（現任）	
		2018年11月	本投資法人　執行役員（予定）	

（注）2018年10月26日開催の第３回投資主総会において、髙橋雅史を執行役員に選任する旨が決議されています。本書の日付現在における髙橋雅史の主要略歴は、上記のとおりです。なお、執行役員川本哲郎は、2018年10月31日をもって退任となります。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	松井　宏昭	1982年４月 1999年11月 2007年４月 2009年３月 2010年２月 2012年２月 同年11月 2014年８月 2018年５月	株式会社福徳相互銀行（現株式会社近畿大阪銀行） 三洋電機クレジット株式会社 （現SMFLキャピタル株式会社） 同　執行役員ファイナンス事業本部　副本部長 サムティ株式会社　財務部長 同　取締役 同　経営管理本部財務部長（財務部担当） 燦アセットマネージメント株式会社 （現サムティアセットマネジメント株式会社） 取締役（現任） サムティ株式会社　取締役兼経営管理本部長兼財務部長 同　取締役経営管理本部長（現任）	―
取締役（非常勤）	寺内　孝春	1986年４月 2001年２月 2007年３月 2008年３月 2013年４月 2016年２月 2017年４月	大京観光株式会社（現株式会社大京） 株式会社日本エスコン 同社　執行役員 （アセット開発事業本部長兼東京本店副本店長） 同社　取締役 （アセット開発事業本部長兼東京本店長） エヌエス管理株式会社　代表取締役 サムティ株式会社　東京支店副支店長 サムティアセットマネジメント株式会社　取締役（現任） サムティ株式会社　福岡支店長（現任）	―
取締役（非常勤）	藤原　剛	1998年４月 2000年５月 2003年４月 2011年12月 2012年２月 同年11月 2018年５月 2018年５月	丸三証券株式会社 里見博会計事務所 サムティ株式会社 同　経営企画室 課長 同　経営管理本部 経営管理部 企画課長 燦アセットマネージメント株式会社 （現サムティアセットマネジメント株式会社） 取締役兼経営管理部長 サムティ株式会社　経営管理本部財務部長（現任） サムティアセットマネジメント株式会社　取締役（現任）	―
取締役（非常勤）	大原　庸平	1998年４月 2017年６月 2017年10月 2017年10月 2018年２月 2018年４月 2018年５月 2018年６月 2018年７月 2018年10月	大和証券株式会社（現株式会社大和証券グループ本社） 大和証券株式会社フィナンシャル・スポンサー部　部長 同社　経営企画部　部長（現任） 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部　部長（現任） サムティアセットマネジメント株式会社　取締役（現任） Fintertech株式会社　取締役（現任） 株式会社DG Daiwa Ventures　取締役（現任） Asian Energy Investments Pte. Ltd. Director（現任） 大和エナジー・インフラ株式会社　取締役（現任） 大和ACAヘルスケア株式会社　取締役（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	中島　洋	1968年４月 1994年11月 1995年６月 1998年６月 1999年６月 2001年４月 2003年４月 同年10月 2009年１月 2010年６月 同年６月	オリックス株式会社 同　大阪営業推進部長 同　取締役 同　取締役兼執行役員 同　執行役 同　常務執行役員 同　専務執行役 同　専務執行役兼リスク管理本部長・債権管理室管掌 同　顧問 燦アセットマネージメント株式会社 （現サムティアセットマネジメント株式会社） 監査役（現任） 燦キャピタルマネージメント株式会社　監査役	―

（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、金商法に定める投資運用業（金商法第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、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、資産運用業務委託契約に基づき、以下の業務を行います。

Ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務

Ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務

Ｃ．本投資法人への報告業務

Ｄ．上記Ａ．からＣ．までに掲げる業務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議の上別途合意する上記Ａ．からＣ．までに付随する業務

④ 資本関係

該当事項はありません。

⑤ 役員の兼職関係

本資産運用会社の取締役兼リート運用本部長（常勤）である川本哲郎は、本投資法人の執行役員を兼務しています。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．機関の運営に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

みずほ信託銀行株式会社

②　資本金の額

2,473億円（2018年３月31日現在）

③　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

①　本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務

②　その他上記①に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と機関運営事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｂ．投資主名簿等管理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

②　資本金の額

3,242億円（2018年３月31日現在）

③　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

①　投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

②　上記①に定めるほか、下記（イ）から（ヘ）までに掲げる帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

（イ）分配利益明細簿

（ロ）投資証券台帳

（ハ）投資証券不発行管理簿

（ニ）投資証券払戻金額帳

（ホ）未払分配利益明細簿

（ヘ）未払払戻金明細簿

③　投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消

④　振替機関等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

⑤　投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

⑥　投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下本Ｂ．において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

⑦　上記①から⑥までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

⑧　投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

⑨　投資主等に対して分配する金銭（以下本Ｂ．において「分配金」といいます。）の支払いに関する事務

⑩　投資主等からの照会に対する応答に関する事務

⑪　投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

⑫　投資口の募集、投資口の併合・分割その他甲が臨時に指定する事務
⑬　投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
⑭　投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記①から⑬までの事務に関連するものに限ります。）
⑮　投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号（以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号。以下「法人番号」といいます。）の収集及び登録に関する事務
⑯　投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
⑰　上記①から⑯までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
⑱　上記①から⑰までに掲げる事項に付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｃ．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

①　名称

税理士法人平成会計社

②　資本金の額

該当事項はありません。

③　事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号。その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

①　本投資法人の計算に関する事務
②　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
③　本投資法人の納税に関する事務
④　その他、上記①から③までの事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｄ．資産保管会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

みずほ信託銀行株式会社

②　資本金の額

2,473億円（2018年３月31日現在）

③　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

①　本投資法人は、投信法第208条第１項の定めるところに従い、その資産の保管に係る業務（以下「資産保管業務」といいます。）を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。
②　本投資法人は、資産保管業務に付随して下記（イ）から（ハ）までの業務を資産保管会社に委託し、資産保管会社はこれを受託します。
（イ）本投資法人名義の預金口座からの振込
（ロ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に準ずる業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｅ．投資法人債の財務代理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

株式会社新生銀行

② 資本金の額

5,122億円（2018年３月31日現在）

③ 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

① 投資法人債原簿の作成

② 業務規程等に基づく下記発行代理人事務

（イ）振替機関に対する銘柄情報の通知

（ロ）振替機関に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

（ハ）振替機関への新規記録手数料（消費税及び地方消費税は別途）の支払

（ニ）振替機関から配信された新規記録情報の確認及び承認

（ホ）本投資法人債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信

（ヘ）本投資法人が新たに発行する本投資法人債にかかる一通貨あたりの利子額の振替機関への通知

（ト）本投資法人が新たに発行する本投資法人債にかかる利率の振替機関に対する通知

（チ）その他、振替機関が業務規程等において定める発行代理人事務

③ その他協議の上必要と認められる事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｆ．本投資法人の特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 （2018年５月31日現在）	事業の内容
サムティ株式会社	8,482百万円	不動産事業、不動産賃貸事業、不動産企画・設計等

（注）資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

特定関係法人の名称	資本金の額 （2018年６月30日現在）	事業の内容
株式会社 大和証券グループ本社	247,397百万円	金融商品取引業等を営む会社の株式の所有・管理・支配

（注）資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）関係業務の概要

本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。

スポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与、再開発支援、ウェアハウジング機能の提供、売却先候補者等に関する情報の提供、賃料固定型のマスターリース契約の提供、リーシングサポート業務の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、物件管理・運用管理に係るサポートの提供、セイムボート出資、商標使用の許諾、不動産の共同保有の機会の提供、人材の派遣及びノウハウの提供、その他の関連業務及び支援を行います。

本投資法人はスポンサーサポート契約に基づきサムティ株式会社から継続的に不動産信託受益権の提供を受けており、これまでに相当金額の不動産信託受益権を購入しています（詳細については前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／⑥　成長戦略／Ｂ．スポンサーによるサポートの内容」をご参照ください。）。

（３）資本関係

2018年７月31日現在、サムティ株式会社は、本投資口のうち24,274口（5.31％）を所有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第６期計算期間（2018年２月１日から2018年７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

本投資法人に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 （2018年１月31日）	当期 （2018年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	680,374	1,003,479
信託現金及び信託預金	975,119	1,508,337
営業未収入金	4,349	9,498
前払費用	66,944	105,539
未収消費税等	－	93,769
繰延税金資産	11	18
その他	36,010	4,308
流動資産合計	1,762,811	2,724,951
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,212,968	4,077,538
減価償却累計額	△76,006	△127,285
建物（純額）	2,136,961	3,950,253
機械及び装置	－	1,698
減価償却累計額	－	△57
機械及び装置（純額）	－	1,641
工具、器具及び備品	1,849	8,990
減価償却累計額	△268	△574
工具、器具及び備品（純額）	1,580	8,416
土地	1,524,232	4,021,075
信託建物	29,865,892	44,176,029
減価償却累計額	△1,806,912	△2,385,167
信託建物（純額）	28,058,979	41,790,862
信託構築物	13,251	13,251
減価償却累計額	△555	△1,177
信託構築物（純額）	12,695	12,073
信託機械及び装置	469,744	547,966
減価償却累計額	△52,884	△66,976
信託機械及び装置（純額）	416,860	480,989
信託工具、器具及び備品	32,580	41,319
減価償却累計額	△6,255	△9,604
信託工具、器具及び備品（純額）	26,325	31,714
信託土地	20,879,603	33,850,471
有形固定資産合計	53,057,238	84,147,497
投資その他の資産		
投資有価証券	259,518	5,898
差入敷金及び保証金	10,428	10,542
長期前払費用	81,490	168,125
投資その他の資産合計	351,436	184,566
固定資産合計	53,408,675	84,332,063
繰延資産		
投資口交付費	13,942	28,229
投資法人債発行費	16,805	37,134
繰延資産合計	30,748	65,364
資産合計	55,202,235	87,122,379

（単位：千円）

	前期 （2018年１月31日）	当期 （2018年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	116,336	167,304
短期借入金	200,000	－
1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	5,000,000
未払金	19,094	40,366
未払費用	6,405	7,258
未払分配金	8,603	9,990
未払消費税等	3,581	－
未払法人税等	675	718
前受金	262,856	394,805
預り金	4,532	7,787
流動負債合計	3,122,085	5,628,232
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	24,700,000	37,600,000
預り敷金及び保証金	29,907	46,934
信託預り敷金及び保証金	223,281	363,420
固定負債合計	25,953,188	40,010,354
負債合計	29,075,273	45,638,586
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	26,015,517	41,118,717
出資総額控除額	△508,713	△645,685
出資総額（純額）	25,506,804	40,473,032
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	620,156	1,010,760
剰余金合計	620,156	1,010,760
投資主資本合計	26,126,961	41,483,792
純資産合計	※1 26,126,961	※1 41,483,792
負債純資産合計	55,202,235	87,122,379

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,681,707	※1 2,602,421
その他賃貸事業収入	※1 135,508	※1 273,095
匿名組合分配金	17,764	12,487
営業収益合計	1,834,981	2,888,004
営業費用		
賃貸事業費用	※1 803,495	※1 1,200,247
資産運用報酬	129,063	127,973
資産保管手数料	4,926	5,585
一般事務委託手数料	36,160	50,018
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	59,111	87,335
営業費用合計	1,045,157	1,483,560
営業利益	789,823	1,404,444
営業外収益		
受取利息	2	4
営業外収益合計	2	4
営業外費用		
支払利息	101,580	170,670
投資法人債利息	3,864	9,017
融資関連費用	55,492	198,840
投資口交付費償却	4,690	8,352
投資法人債発行費償却	3,383	5,930
営業外費用合計	169,011	392,812
経常利益	620,814	1,011,635
税引前当期純利益	620,814	1,011,635
法人税、住民税及び事業税	842	986
法人税等調整額	3	△6
法人税等合計	846	979
当期純利益	619,968	1,010,656
前期繰越利益	188	103
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	620,156	1,010,760

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	26,015,517	△366,930	25,648,587	614,015	614,015	26,262,602	26,262,602
当期変動額							
利益超過分配		△141,783	△141,783			△141,783	△141,783
剰余金の配当				△613,827	△613,827	△613,827	△613,827
当期純利益				619,968	619,968	619,968	619,968
当期変動額合計	－	△141,783	△141,783	6,141	6,141	△135,641	△135,641
当期末残高	※1 26,015,517	△508,713	25,506,804	620,156	620,156	26,126,961	26,126,961

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	26,015,517	△508,713	25,506,804	620,156	620,156	26,126,961	26,126,961
当期変動額							
新投資口の発行	15,103,200		15,103,200			15,103,200	15,103,200
利益超過分配		△136,972	△136,972			△136,972	△136,972
剰余金の配当				△620,053	△620,053	△620,053	△620,053
当期純利益				1,010,656	1,010,656	1,010,656	1,010,656
当期変動額合計	15,103,200	△136,972	14,966,228	390,603	390,603	15,356,831	15,356,831
当期末残高	※1 41,118,717	△645,685	40,473,032	1,010,760	1,010,760	41,483,792	41,483,792

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

区分	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	620,156,791	1,010,760,388
Ⅱ 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	136,972,000	213,688,800
Ⅲ 分配金の額 （投資口１口当たり分配金の額）	757,025,000 (2,675)	1,224,144,600 (2,681)
うち利益分配金 （うち１口当たり利益分配金）	620,053,000 (2,191)	1,010,455,800 (2,213)
うち利益超過分配金 （うち１口当たり利益超過分配金）	136,972,000 (484)	213,688,800 (468)
Ⅳ 次期繰越利益	103,791	304,588
分配金の額の算出方法	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は2,191円となりました。 これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。 これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費433百万円の100分の31.6にほぼ相当する額である136,972,000円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益超過分配金は484円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は71.8％となります。	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は2,213円となりました。 これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。 これに基づき、出資の払戻しとして当期の減価償却費647百万円の100分の33.0にほぼ相当する額である213,688,800円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益超過分配金は468円となりました。 なお、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合）は73.8％となります。

（注１）　本投資法人が、キャッシュマネジメントの一環として行う利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格）をいいます。以下同じです。）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り実施するものとしています。

第６期末の継続鑑定評価額の総額は、87,976,000,000円、調整後帳簿価額の総額は79,365,287,876円、翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額は90,473,900円となり、第６期末の継続鑑定評価額の総額（87,976,000,000円）は、調整後帳簿価額総額（79,365,287,876円）及び第７期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額のための積立金総額（90,473,900円）の合計を上回ります。

（注２）　本投資法人が第６期末（2018年７月31日）現在保有する82物件について建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の６か月平均額は87百万円です。本投資法人は、現在の外部環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案した上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲内であると判断し、実施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　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７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	620,814	1,011,635
減価償却費	433,805	647,959
受取利息	△2	△4
支払利息	105,445	179,688
投資口交付費償却	4,690	8,352
投資法人債発行費償却	3,383	5,930
営業未収入金の増減額（△は増加）	825	△5,148
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△93,769
未払消費税等の増減額(△は減少)	△4,420	△3,581
前払費用の増減額（△は増加）	1,035	△38,595
営業未払金の増減額（△は減少）	16,273	38,746
未払金の増減額（△は減少）	1,505	21,272
前受金の増減額（△は減少）	4,198	131,949
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,518	△86,635
その他	△52,515	25,107
小計	1,136,556	1,842,907
利息の受取額	2	4
利息の支払額	△105,552	△178,834
法人税等の支払額	△2,254	△3,580
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,028,752	1,660,496
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,158	△4,361,924
信託有形固定資産の取得による支出	△45,508	△27,364,071
差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△218
差入敷金及び保証金の回収による収入	27	105
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,891	△5,780
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,260	22,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,256	△42,455
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,214	182,594
投資有価証券の償還による収入	8,246	266,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△58,067	△31,302,836
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△200,000	△200,000
長期借入れによる収入	2,500,000	17,900,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△2,500,000
投資法人債の発行による収入	－	973,741
投資口の発行による収入	－	15,080,561
分配金の支払額	△756,622	△755,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	△956,622	30,498,662
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	14,062	856,323
現金及び現金同等物の期首残高	1,641,431	1,655,494
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,655,494	※1 2,511,817

（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	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 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（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～68年 構築物　10～15年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当するものがなく、当期は125,411千円です。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 （2018年１月31日）	当期 （2018年７月31日）
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）		当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,547,975		2,411,673	
地代収入	6		60	
共益費収入	133,725	1,681,707	190,686	2,602,421
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	63,386		99,062	
水道光熱費収入	8,507		17,457	
その他収入	63,615	135,508	156,574	273,095
不動産賃貸事業収益合計		1,817,216		2,875,516
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	82,190		134,637	
水道光熱費	23,458		39,231	
公租公課	115,323		113,651	
保険料	2,785		5,165	
修繕費	59,203		114,416	
減価償却費	433,805		647,959	
信託報酬	14,363		21,861	
その他賃貸事業費用	72,366		123,323	
不動産賃貸事業費用合計		803,495		1,200,247
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,013,720		1,675,269

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

（単位：口）

	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
発行可能投資口総口数	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	283,000	456,600

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
現金及び預金	680,374	1,003,479
信託現金及び信託預金	975,119	1,508,337
現金及び現金同等物	1,655,494	2,511,817

［リース取引に関する注記］
前期（2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2018年７月31日）
該当事項はありません。

［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、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、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とし、資産の取得、借入れの返済等に充当する資金を金融機関から借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。
デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、2018年７月31日現在デリバティブ取引は行っておりません。

（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
借入れの資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。
また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息を固定化するデリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。
本投資法人の余剰資金の預入先については、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、一定の信用力のある預入先に限定することや、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減していきます。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2018年１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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	680,374	680,374	－
(2) 信託現金及び信託預金	975,119	975,119	－
資産計	1,655,494	1,655,494	－
(1) 短期借入金	200,000	200,000	－
(2) １年内返済予定の長期借入金	2,500,000	2,500,000	－
(3) 投資法人債	1,000,000	1,002,607	2,607
(4) 長期借入金	24,700,000	24,710,401	10,401
負債計	28,400,000	28,413,008	13,008

2018年７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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,003,479	1,003,479	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,508,337	1,508,337	－
資産計	2,511,817	2,511,817	－
(1) １年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,000,000	－
(2) 投資法人債	2,000,000	2,015,072	15,072
(3) 長期借入金	37,600,000	37,699,194	99,194
負債計	44,600,000	44,714,267	114,267

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) １年内返済予定の長期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

(2) 投資法人債

固定金利であるため、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時価を算定しています。

(3) 長期借入金

変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	前期 (2018年１月31日)	当期 (2018年７月31日)
投資有価証券(※1)	259,518	5,898
差入敷金及び保証金(※2)	10,428	10,542
預り敷金及び保証金(※2)	29,907	46,934
信託預り敷金及び保証金(※2)	223,281	363,420
合計	523,135	426,795

(※1)投資有価証券として計上している匿名組合出資持分は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(※2)市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年１月31日） (単位：千円)

	１年以内
現金及び預金	680,374
信託現金及び信託預金	975,119
合計	1,655,494

当期（2018年７月31日） (単位：千円)

	１年以内
現金及び預金	1,003,479
信託現金及び信託預金	1,508,337
合計	2,511,817

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2018年１月31日） (単位：千円)

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	200,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	2,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	1,000,000	－	－	－
長期借入金	－	10,600,000	9,600,000	2,000,000	2,500,000	－
合計	2,700,000	10,600,000	10,600,000	2,000,000	2,500,000	－

当期（2018年７月31日） (単位：千円)

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	5,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	1,000,000	－	1,000,000	－
長期借入金	－	9,600,000	10,800,000	10,700,000	5,000,000	1,500,000
合計	5,000,000	9,600,000	11,800,000	10,700,000	6,000,000	1,500,000

[有価証券に関する注記]
前期（2018年１月31日）
投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額259,518千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期（2018年７月31日）
投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額5,898千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

[デリバティブ取引に関する注記]
前期（2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2018年７月31日）
該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]
前期（2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2018年７月31日）
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2018年１月31日）	当期 （2018年７月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	18
繰延税金資産合計	11	18
繰延税金資産の純額	11	18

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 （2018年１月31日）	当期 （2018年７月31日）
法定実効税率	31.74	31.74
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.70	△31.70
その他	0.10	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	0.10

[持分法損益等に関する注記]
前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]
１．親会社及び法人主要投資主等
前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
該当事項はありません。

２．関連会社等
前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
該当事項はありません。

３．兄弟会社等
前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等
前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]
前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）
該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、主要地方都市その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	53,428,479	53,057,238
	期中増減額	△371,240	31,090,258
	期末残高	53,057,238	84,147,497
期末時価		56,658,000	87,976,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費(433,805千円）によるものであり、当期の主な増加額は33物件の取得(31,654,215千円)に、主な減少額は減価償却費(647,959千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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）地域ごとの情報

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）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2018年２月１日　至　2018年７月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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）地域ごとの情報

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）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

（単位：円）

	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
１口当たり純資産額	92,321	90,853
１口当たり当期純利益	2,190	2,213

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	当期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）
当期純利益（千円）	619,968	1,010,656
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）	619,968	1,010,656
期中平均投資口数（口）	283,000	456,600

［重要な後発事象に関する注記］

新投資口の発行

本投資法人は2018年８月10日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当することを目的として、新投資口発行を決議しました。公募による新投資口は2018年８月27日に払込が完了しています。この結果、2018年８月27日付で出資総額(純額)が44,589,762,520円、発行済投資口の総口数は504,100口になっています。

(公募による新投資口発行)

発行新投資口数　　：47,500口
発行価格（募集価格）　　：１口当たり89,895円
発行価格（募集価格）の総額　：4,270,012,500円
払込金額（発行価額）　　：１口当たり86,668円
払込金額（発行価額）の総額　：4,116,730,000円
払込期日　　：2018年８月27日

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（１）株式

該当事項はありません。

（２）株式以外の有価証券

（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）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社ブリッジフォースを営業者とする匿名組合出資持分	－	5,898	－	－	5,898	－	－

（注）匿名組合出資持分の「評価額」欄には帳簿価額を記載しています。

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

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		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	2,212,968	1,864,569	－	4,077,538	127,285	51,278	3,950,253	（注）
	機械及び装置	－	1,698	－	1,698	57	57	1,641	（注）
	工具、器具及び備品	1,849	7,141	－	8,990	574	305	8,416	（注）
	土地	1,524,232	2,496,842	－	4,021,075	－	－	4,021,075	（注）
	信託建物	29,865,892	14,310,136	－	44,176,029	2,385,167	578,254	41,790,862	（注）
	信託構築物	13,251	－	－	13,251	1,177	621	12,073	－
	信託機械及び装置	469,744	78,221	－	547,966	66,976	14,091	480,989	（注）
	信託工具、器具及び備品	32,580	8,738	－	41,319	9,604	3,349	31,714	（注）
	信託土地	20,879,603	12,970,867	－	33,850,471	－	－	33,850,471	（注）
	合計	55,000,122	31,738,217	－	86,738,340	2,590,843	647,959	84,147,497	－

（注）主な増加要因は、33物件の取得によるものであります。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表　　（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）	2016年８月２日	1,000,000	－	1,000,000	0.77296％	2020年８月２日	物件取得のため	無担保
第2回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）	2018年２月１日	－	－	1,000,000	1.05424％	2023年１月31日	物件取得のため	無担保
合計		1,000,000	－	2,000,000				

（注）貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	－	1,000,000	－	1,000,000

⑥借入金明細表

（単位：千円）

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３）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	103,703	－	103,703	－	0.455％（注１）	2018年６月30日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	96,296	－	96,296	－				
	小計	200,000	－	200,000	－				
１年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	600,000	－	600,000	－	0.655％（注１）	2018年６月30日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	350,000	－	350,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	－	250,000	－				
	株式会社香川銀行	250,000	－	250,000	－				
	株式会社静岡銀行	250,000	－	250,000	－				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社新生銀行	150,000	－	150,000	－				
	株式会社千葉銀行	150,000	－	150,000	－				
	株式会社広島銀行	150,000	－	150,000	－				
	株式会社親和銀行	100,000	－	100,000	－				
	株式会社熊本銀行	50,000	－	50,000	－				
	株式会社三井住友銀行	－	1,300,000	－	1,300,000	0.755％（注１）	2019年６月30日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	1,300,000	－	1,300,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社香川銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	－	400,000	－	400,000				
	株式会社新生銀行	－	400,000	－	400,000				
	株式会社親和銀行	－	400,000	－	400,000				
	株式会社熊本銀行	－	200,000	－	200,000				
	小計	2,500,000	5,000,000	2,500,000	5,000,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,300,000	－	1,300,000	－	0.755％（注１）	2019年６月30日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	1,300,000	－	1,300,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社香川銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	400,000	－				
	株式会社新生銀行	400,000	－	400,000	－				
	株式会社親和銀行	400,000	－	400,000	－				
	株式会社熊本銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000	0.855％（注１）	2020年６月30日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社香川銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社東京スター銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社福岡銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社親和銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社熊本銀行	200,000	－	－	200,000				

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３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.955％（注１）	2021年６月30日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社東京スター銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000	0.655％（注１）	2019年８月２日（注５）	（注６）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社新生銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社佐賀銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社香川銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社東京スター銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社三重銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社親和銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000	0.755％（注１）	2020年８月２日（注５）	（注６）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社新生銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社香川銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社東京スター銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社佐賀銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三重銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社親和銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社熊本銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社福岡銀行	450,000	－	－	450,000	0.677％（注２）	2019年８月２日（注５）	（注６）	無担保無保証
	株式会社親和銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社熊本銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社佐賀銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社新生銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社あおぞら銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社東京スター銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三重銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社大分銀行	100,000	－	－	100,000				

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３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	550,000	－	－	550,000	0.773%（注２）	2020年８月２日（注５）	（注６）	無担保無保証
	株式会社広島銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社佐賀銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社新生銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社あおぞら銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社東京スター銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三重銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社親和銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社熊本銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社大分銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000	0.855%（注１）	2023年１月31日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	350,000	－	－	350,000				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社香川銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社静岡銀行	250,000	－	－	250,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社新生銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社千葉銀行	150,000	－	－	150,000				
	株式会社親和銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社熊本銀行	50,000	－	－	50,000				
	株式会社広島銀行	150,000	－	－	150,000	1.099%（注２）	2023年１月31日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	520,000	－	520,000	0.655%（注１）	2021年７月31日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	550,000	－	550,000				
	株式会社香川銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社新生銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社栃木銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社親和銀行	－	240,000	－	240,000				
	株式会社足利銀行	－	200,000	－	200,000				
	株式会社鹿児島銀行	－	150,000	－	150,000				
	株式会社熊本銀行	－	140,000	－	140,000				
	株式会社三重銀行	－	100,000	－	100,000				
	株式会社三井住友銀行	－	810,000	－	810,000	0.705%（注１）	2022年１月31日（注４）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	540,000	－	540,000				
	株式会社りそな銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社親和銀行	－	660,000	－	660,000				
	株式会社新生銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社百五銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社みなと銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社熊本銀行	－	440,000	－	440,000				
	株式会社栃木銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社三重銀行	－	100,000	－	100,000				

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３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行		60,000		60,000	0.995%（注２）	2022年7月31日（注4）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	20,000	－	20,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社肥後銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	富国生命保険相互会社	－	800,000	－	800,000				
	株式会社香川銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社新生銀行	－	500,000	－	500,000				
	第一生命保険株式会社	－	500,000	－	500,000				
	株式会社百五銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社大分銀行	－	300,000	－	300,000				
	株式会社鹿児島銀行	－	150,000	－	150,000				
	株式会社熊本銀行	－	20,000	－	20,000				
	株式会社三井住友銀行	－	100,000	－	100,000	1.476%（注２）	2025年1月31日（注4）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	100,000	－	100,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社肥後銀行	－	500,000	－	500,000				
	富国生命保険相互会社	－	300,000	－	300,000				
	株式会社三井住友銀行	－	600,000	－	600,000	0.754%（注１）	2023年7月31日（注4）	（注６）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	350,000	－	350,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	250,000	－	250,000				
	株式会社香川銀行	－	250,000	－	250,000				
	株式会社りそな銀行	－	200,000	－	200,000				
	株式会社新生銀行	－	150,000	－	150,000				
	株式会社千葉銀行	－	150,000	－	150,000				
	株式会社親和銀行	－	100,000	－	100,000				
	株式会社熊本銀行	－	50,000	－	50,000				
	株式会社広島銀行	－	150,000	－	150,000	0.958%（注２）	2023年7月31日（注4）	（注６）	無担保無保証
	株式会社静岡銀行	－	250,000	－	250,000				
	小計	24,700,000	17,900,000	5,000,000	37,600,000				
合計		27,400,000	22,900,000	7,700,000	42,600,000				

（注１）変動金利による借入です。
（注２）固定金利による借入です。
（注３）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第４位を四捨五入しています。
（注４）返済期限が営業日でない場合は、前営業日となります。
（注５）返済期限が営業日でない場合は、翌営業日となります。
（注６）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため並びに借入金の返済資金です。
（注７）長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	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
長期借入金	9,600,000	10,800,000	10,700,000	5,000,000	1,500,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2018年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	87,122,379千円
Ⅱ　負債総額	45,638,586千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	41,483,792千円
Ⅳ　発行済数量	456,600口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	90,853円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第１期 （自　2015年３月16日 至　2016年１月31日）	2015年３月16日	1,000	－	1,000
	2015年４月14日	9,000	－	10,000
	2015年６月29日	153,340	－	163,340
第２期 （自　2016年２月１日 至　2016年７月31日）	該当事項はありません	－	－	163,340
第３期 （自　2016年８月１日 至　2017年１月31日）	2016年８月１日	119,660	－	283,000
第４期 （自　2017年２月１日 至　2017年７月31日）	該当事項はありません	－	－	283,000
第５期 （自　2017年８月１日 至　2018年１月31日）	該当事項はありません	－	－	283,000
第６期 （自　2018年２月１日 至　2018年７月31日）	2018年２月１日	173,600	－	456,600

（注１）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

（注３）2018年８月27日付で公募増資により47,500口が発行され、発行済投資口の総口数は504,100口になっています。

第７【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から本書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2018年４月27日　有価証券報告書（第５期：自　2017年８月１日　至　2018年１月31日）
2018年８月10日　有価証券届出書（一般募集）
2018年８月13日　有価証券届出書の訂正届出書
2018年８月20日　有価証券届出書の訂正届出書

独立監査人の監査報告書

2018年10月29日

サムティ・レジデンシャル投資法人
　役員会　御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉　田　雅　彦　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安　部　里　史　㊞

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」に掲げられているサムティ・レジデンシャル投資法人の2018年２月１日から2018年７月31日までの第６期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サムティ・レジデンシャル投資法人の2018年７月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。