

【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】	2020年3月27日
【計算期間】	第7期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）
【発行者名】	さくら総合リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 杉原 亨
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段南三丁目8番11号
【事務連絡者氏名】	スターアジア投資顧問株式会社 取締役兼財務管理部長 菅野 顕子
【連絡場所】	東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
【電話番号】	03-5425-1340
【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】

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	2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年6月	2018年12月
営業収益 (百万円)	2,253	2,430	2,662	1,768	2,362
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(2,253)	(2,430)	(2,400)	(1,625)	(2,362)
営業費用 (百万円)	1,194	1,340	1,357	913	1,316
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(862)	(1,127)	(1,091)	(718)	(1,063)
営業利益 (百万円)	1,059	1,089	1,304	854	1,046
経常利益 (百万円)	510	954	1,153	615	885
当期純利益 (百万円)	509	953	1,152	615	886
総資産額 (百万円)	64,399	63,133	63,197	62,752	61,643
(対前期比) (%)	(-)	(2.0)	(0.1)	(0.7)	(1.8)
純資産額 (百万円)	29,763	30,208	30,407	29,870	30,141
(対前期比) (%)	(-)	(1.5)	(0.7)	(1.8)	0.9
有利子負債額 (百万円)	30,900	29,000	29,000	29,000	27,600
出資総額 (百万円)	29,254	29,254	29,254	29,254	29,254
発行済投資口の総口数 (口)	333,001	333,001	333,001	333,001	333,001
1口当たり純資産額 (円)	89,380	90,715	91,312	89,700	90,513
1口当たり当期純利益(注4) (円)	2,910	2,863	3,460	1,847	2,661
分配金総額 (百万円)	509	953	1,152	615	886
1口当たり分配金 (円)	1,529	2,863	3,460	1,848	2,662
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(1,529)	(2,863)	(3,460)	(1,848)	(2,662)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注5) (%)	1.6	1.5	1.8	1.0	1.4
(年換算値)(注6) (%)	(3.3)	(3.0)	(3.7)	(2.9)	(2.8)
自己資本利益率(注7) (%)	3.4	3.2	3.8	2.0	3.0
(年換算値)(注6) (%)	(7.2)	(6.3)	(7.7)	(6.1)	(5.9)
自己資本比率(注8) (%)	46.2	47.8	48.1	47.6	48.9
(対前期増減) (%)	(-)	(1.6)	(0.3)	(0.5)	(1.3)
配当性向(注9) (%)	100.0	100.0	100.0	100.1	100.0
[その他参考情報]					
当期運用日数(注6) (日)	173	184	181	122	184
期末投資物件数 (件)	18	18	18	17	17
減価償却費 (百万円)	246	253	255	176	243
資本的支出額 (百万円)	110	205	128	172	203
賃貸NOI (Net Operating Income) (注10) (百万円)	1,636	1,556	1,564	1,084	1,543
FFO (Funds from Operation) (注11) (百万円)	755	1,206	1,146	649	1,129
1口当たりFFO(注12) (円)	2,268	3,623	3,441	1,951	3,392
期末総資産有利子負債比率(LTV) (%)	48.0	45.9	45.9	46.2	44.8

回次		第6期	第7期
決算年月		2019年6月	2019年12月
営業収益	(百万円)	2,394	2,391
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(2,394)	(2,391)
営業費用	(百万円)	1,357	1,345
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,074)	(1,088)
営業利益	(百万円)	1,037	1,046
経常利益	(百万円)	874	872
当期純利益	(百万円)	885	704
総資産額	(百万円)	63,389	63,111
(対前期比)	(%)	(2.8)	(0.4)
純資産額	(百万円)	30,140	29,959
(対前期比)	(%)	(0.0)	(0.6)
有利子負債額	(百万円)	29,200	29,200
出資総額	(百万円)	29,254	29,254
発行済投資口の総口数	(口)	333,001	333,001
1口当たり純資産額	(円)	90,512	89,967
1口当たり当期純利益(注4)	(円)	2,660	2,115
分配金総額	(百万円)	885	704
1口当たり分配金	(円)	2,660	2,116
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,660)	(2,116)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.4	1.4
(年換算値)(注6)	(%)	(2.8)	(2.7)
自己資本利益率(注7)	(%)	2.9	2.3
(年換算値)(注6)	(%)	(5.9)	(4.7)
自己資本比率(注8)	(%)	47.5	47.5
(対前期増減)	(%)	(1.4)	(0.0)
配当性向(注9)	(%)	100.0	100.0
[その他参考情報]			
当期運用日数(注6)	(日)	181	184
期末投資物件数	(件)	18	18
減価償却費	(百万円)	247	256
資本的支出額	(百万円)	205	231
賃貸NOI(Net Operating Income) (注10)	(百万円)	1,567	1,559
FFO(Funds from Operation) (注11)	(百万円)	1,133	961
1口当たりFFO(注12)	(円)	3,403	2,886
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.1	46.3

(注1) さくら総合リート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、2018年5月31日開催の第2回投資主総会の決議により、決算期を各年2月末日及び8月末日から各年6月末日及び12月末日に変更しています。これに伴い、第4期は、2018年3月1日から2018年6月30日までの4か月決算となっています。また、第1期の営業期間は本投資法人設立の日(2016年4月1日)から2017年2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) 文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が総計の値と一致しない場合があります。

(注4) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期において、実質的な運用期間の開始日である2016年9月9日時点を開首とみなして、日数加重平均投資口数(333,001口)により算出した1口当たり当期純利益は1,529円です。

(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

なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の事業年度開始日(2016年4月1日)時点の総資産額を使用しています。

- (注6) 第1期については、実質的な運用日数173日(2016年9月9日から2017年2月28日まで)を当期運用日数に記載しており、また総資産経常利益率と自己資本利益率については当該実質的な運用日数173日に基づいて年換算値を算出しています。
- (注7) 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、本投資法人の事業年度開始日(2016年4月1日)時点の純資産額を使用しています。
- (注8) 自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
- (注9) 配当性向については、次の算式により算出しています。
 配当性向 = 1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
 なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
- (注10) 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
 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
- (注11) FF0 = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
- (注12) 1口当たりFF0 = FF0 ÷ 発行済投資口の総口数

運用状況

(当期の概況)

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。)に基づき、さくら不動産投資顧問株式会社(2020年2月29日付で本投資法人との資産運用委託契約を解約済であり、以下、「旧資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年4月1日出資金100.1百万円(1,001口)で設立され、2016年4月26日に投信法に基づく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116号)。その後、2016年9月7日を払込期日として29,154百万円(332,000口)の公募による新投資口の発行を行い、2016年9月8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(銘柄コード3473)に上場しました。これらの結果、当期末時点での出資総額は29,254百万円、発行済投資口の総口数は333,001口となっています。

本投資法人の基本理念は、総合型リートとしての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ることです。

(ロ) 運用環境と運用実績

(運用環境)

当期(2019年12月期)の日本経済は、2019年7-9月期の実質GDPの成長率(季節調整済前期比2次速報)が+0.4%(年率+1.8%)と、回復基調の結果となっています。

オフィスの賃貸市場においては、シービーアールイー株式会社の公表によると、主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の2019年第4四半期(10月~12月)のオールグレードオフィス空室率は0.5%であり、前年同四半期と同水準を維持しています。また、東京都のグレードBオフィス(東京23区内のオフィスエリア内、基準階面積200坪以上、延床面積2,000~7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル)の空室率は0.7%であり、こちらも前年同四半期と同水準を維持しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の2019年11月商業販売額の動向確報値が前年同月比6.5%減少、一般社団法人日本ショッピングセンター協会公表のSC販売統計調査報告2019年12月においても既存ショッピングセンター売上高が前年同月比3.6%減少となっており、商業については苦戦している状況となっています。本投資法人所有の商業施設においては、テナント入れ替えが順調に進んでおり、概ね好調に推移しています。

本投資法人の住宅物件が位置する東京・千葉・大阪の大都市圏においては、他地区からの流入の継続などによる人口・世帯数の増加により安定的な需要が継続し、高稼働率の維持・賃料水準の上昇が続いています。

（運用実績）

（保有資産の管理運用）

当期末時点の物件の稼働率は、前期末時点の97.9%から99.0%と1.1ポイント上昇しています。戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施しており、その結果期末時点でオフィスビル100%（前期末時点100%）、商業施設98.8%（前期末時点97.1%）、住宅98.6%（前期末時点98.1%）、その他施設100%（前期末時点100%）と、高稼働を維持しています。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。

（オフィスビル）

当期においてはNKビルで大幅なテナント入替がありましたが、1区画を除き空室期間なしでの賃貸借契約締結に成功し、残す区画も11月より稼働開始となりました。結果全8物件の期末時点稼働率は100%となり、平均稼働率も99.3%と高稼働で安定した運用を達成することができました。

（商業施設）

当期末現在商業施設の稼働率は98.8%、当期平均稼働率98.4%と高稼働で安定した運用を維持することができました。また、各物件の集客力の向上に向けた資本的支出工事の実施や戦略的なテナント誘致を継続して実施しており、上場以降の各期平均稼働率は、98.0%（2017年2月期）、98.7%（2017年8月期）、98.9%（2018年2月期）、99.0%（2018年6月期）、99.0%（2018年12月期）、97.6%（2019年6月期）、98.8%（2019年12月期）と高稼働を維持しています。

（住宅）

当期はアボーデ代々木パークサイドについて新築以降初めての更新時期到来の影響もあり多くの解約が発生し、一時期71.8%（9月末）まで稼働率が下がりましたが懸命なリーシングにより89.1%（12月末）まで回復しています。その他3物件については引き続き高稼働及び高賃料水準にて推移しており、住宅全体の当期平均稼働率は98.0%で落ち着きました。

（その他施設）

2つのその他施設（工場）は、いずれも100%稼働を維持しており、安定した運用を維持しています。

（八）資金調達の概要

当期は、2019年8月30日に返済期限の到来した借入金4,900百万円（長期借入金4,000百万円、短期借入金900百万円）の借換えを実行しました。それにより、当期末現在の借入金残高は29,200百万円（短期借入金4,900百万円、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円、長期借入金18,300百万円）となっています。なお、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円及び長期借入金のうち12,700百万円は、金利上昇リスクを回避するために固定金利により調達しています。

（二）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益2,391百万円、営業利益1,046百万円、経常利益872百万円、当期純利益704百万円となりました。

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の方針に従い、投信法第136条第1項に規定する利益のうち、発行済投資口の総口数333,001口の整数倍の最大値となる704,630,116円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、2,116円となります。

（今後の見通し）

（イ）今後の運用環境

今後の日本経済については、内閣府の発表した2020年1月22日付「月例経済報告(令和2年1月)」によると、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、海外に目を向けると、米中間の貿易摩擦等に代表される通商問題を巡る動向、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響、英国のEU離脱、中東地域を巡る情勢等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるとあり、また、国内においても消費税率引き上げによる国内消費の動向等に留意する必要があると考えられます。

また、不動産売買市場に関しては、日銀の金融緩和と政策による低金利環境の長期化により、不動産取得環境の過熱傾向及び不動産の取引価格の上昇傾向は、今後も継続されるものと見込まれます。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

（オフィスビル市場）

当期に引き続き来期においてもオフィス拡張による移転・統合ニーズは継続すると考えています。本投資法人の運用資産においてもその傾向が見受けられ、既存テナントからより広い貸室への転居、オフィス統合を理由に解約となった区画があった一方で、同じ理由で新たに入居された区画もありました。今後解約となる区画については早期成約に向けてリーシング活動を推進していきます。また、既存テナントとの賃料増額交渉も継続して行い、更なる賃料収入の増加を目指します。

（商業施設市場）

全国ショッピングセンター売上動向は、気温上昇等に伴い夏物商材が好調であった2019年8月及び消費税増税前の駆け込み需要の影響のあった2019年9月においては前年同月比プラスとなりましたが、その後のについては、消費税増税後の買い控えや暖冬の影響等により前年同月を下回りました。本投資法人としては、消費税増税後の買い控えが一段落した後の消費動向に期待するとともに、引き続き来店動機に繋がるイベントや催事の企画及び計画的な資本的支出工事の実施により、既存テナントの売上維持・向上を目指していきます。また、消費者のトレンドの変化を機敏に見極めながら引き続きテナントの戦略的入れ替え及び新規テナント誘致を実施することにより、物件の収益安定性の向上を図ります。

（住宅賃貸市場）

当期に引き続き各物件のプロパティ・マネジメント会社との連携を強化し既存入居者の利便性・快適性向上に努めると共に、各エリアの賃貸市場動向や物件特性を活かしたリーシング活動を行い、更なる稼働率及び収益性の向上を図りたいと考えます。

（A）外部成長

日銀の金融緩和政策による低金利環境の長期化により、各セクターにおける取引利回りは、依然として低水準で推移しており、厳しい物件取得競争が続く取引市場においても、豊富かつ安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。

具体的には、様々な不動産保有会社及び仲介会社とのリレーションシップをより一層密にすることにより、物件情報を広範かつ豊富に収集し、良質な物件の取得検討機会をより多く確保していきます。

（B）内部成長

収入増加策については、公表データ及び周辺事例を細やかに調査しながら、現行賃料がマーケット賃料を下回っているテナントへ積極的に賃料の増額交渉を実施します。

また、生産的かつ効率的な資本的支出工事の実施及びテナントとの密なコミュニケーション等を通して、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を探索します。

（C）財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

a.エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産（後記「2 投資方針（2）投資対象」に定義されます。以下同じです。）の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

b.デット・ファイナンス

・LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。

・資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成のバランス等を考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。

・金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等を必要に応じて検討します。

決算後に生じた重要な事実**（イ）資産運用会社の変更及びこれに伴う特定関係法人の変更**

本投資法人と旧資産運用会社との間の資産運用委託契約は、2020年2月29日をもって終了しました。本投資法人は、2020年2月18日に、スターアジア不動産投資法人（以下「スターアジアリート」といいます。）の資産を運用するスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日からは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社となっています。これに伴い、資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の変更が生じています。変更後の資産運用会社の親会

社その他の特定関係法人の詳細については「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況」をご参照ください。

（ロ）本投資法人とスターアジアリートとの合併契約締結

本投資法人とスターアジアリートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、スターアジアリートを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

a. 本合併の目的

資産規模の拡大による収益の安定性の向上、コスト削減による1口当たり分配金の増額、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、本合併の実現が、両投資法人の投資主利益の最大化に資するとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

b. 合併比率

本合併に当たり、スターアジアリートは本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきスターアジアリートの投資口1.78口を割当交付します(注)。これにより、本投資法人の投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じますが、当該1口未満の端数投資口については、投信法の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）スターアジアリートは、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。

c. 合併交付金

上記の投資口の割当交付の他、スターアジアリートは、本投資法人の最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

d. スターアジアリートの直前期（2019年8月1日から2020年1月31日まで）の概要

事業内容	： 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	： 3,227百万円
当期純利益	： 1,493百万円
資産合計	： 109,649百万円
負債合計	： 55,349百万円
純資産合計	： 54,299百万円

（ハ）訴訟の提起及び仮処分命令の申立て等

本投資法人及びその執行役員杉原亨は、本投資法人の投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド（以下「ギャラクシー」といいます。）及び旧資産運用会社より、訴訟の提起及び仮処分命令の申立てを受けましたが、本書の日付現在、その全てにおいて、下記のとおり東京地方裁判所若しくは東京高等裁判所の判決・決定が下され、又は手続が取り下げられています。なお、下記a.については、本書の日付現在、控訴されており確定していません。

a. 投資主総会決議取消請求訴訟

（訴訟の内容）

ギャラクシーが本投資法人を被告として2019年9月12日付で東京地方裁判所に提起した訴訟であり、ライオンパートナーズ合同会社（以下「ライオン社」といいます。）が関東財務局長の許可に基づき招集し、2019年8月30日に開催された本投資法人の投資主総会（以下「ライオン招集総会」といいます。）の招集の方法及び決議の方法に法令違反又は著しい不正が認められると主張し、ライオン招集総会において承認可決された第2号議案乃至第4号議案（執行役員杉原亨選任の件、旧資産運用会社との資産運用委託契約解約の件及び本資産運用会社との資産運用委託契約締結の件）の決議取消しを求めたものです。

（判決の内容）

2020年2月27日付で、東京地方裁判所は、原告（ギャラクシー）の請求を全部棄却するとの判決を下しました。

b. 執行役員の職務執行停止・職務代行者選任に関する仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが本投資法人及び執行役員杉原亨を相手方として2019年9月12日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、ライオン招集総会の決議取消請求権を被保全権利として、その選任手続に瑕疵が認められる執行役員杉原亨による職務の執行を停止し、職務代行者を選任することを求めたものです。

（決定の内容）

2020年2月27日付で、東京地方裁判所は、申立人（ギャラクシー）の申立てを却下するとの決定を下しました。

c. 投資主総会決議の効力停止及び執行停止に関する仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが本投資法人及び執行役員杉原亨を相手方として2019年10月2日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、ライオン招集総会の決議取消請求権を被保全権利として、旧資産運用会社との資産運用委託契約解約に係る投資主総会決議の効力停止及び本資産運用会社との資産運用委託契約締結に係る投資主総会決議の執行停止を求めたものです。

（決定の内容）

2019年12月9日付で、東京地方裁判所は、申立人（ギャラクシー）の申立てを却下するとの決定を下しました。申立人（ギャラクシー）は、当該決定を不服として、2019年12月23日付で東京高等裁判所に対して即時抗告を申し立てていましたが、2020年2月20日、東京高等裁判所において、即時抗告を棄却する旨の決定が下されています。

d. 違法行為差止請求権を被保全権利とする仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが執行役員杉原亨を相手方として2019年10月3日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、違法行為差止請求権を被保全権利として、執行役員による、本投資法人及び旧資産運用会社との間の資産運用委託契約の解約に向けた一切の行為、本投資法人及び本資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結に向けた一切の行為並びに本投資法人とスターアジアリートとの合併の実現に向けた一切の行為の禁止を求めたものです。

（決定の内容）

2019年12月27日付で、申立人（ギャラクシー）は、自ら申立てを取り下げました。

e. 資産運用委託契約上の地位に関する仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが議決権の100%を保有する旧資産運用会社が、本投資法人を相手方として2019年12月26日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、旧資産運用会社が資産運用委託契約上の権利を有する地位にあることを仮に定めることを求めたものです。

（決定の内容）

2020年3月10日付で、東京地方裁判所は、申立人（旧資産運用会社）の申立てを却下するとの決定を下しました。

f. 投資主提案議題等の記載を求める仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが、本投資法人を相手方として2020年2月18日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、少数投資主として有する議題提案権及び議案要領通知請求権を被保全債権として、ギャラクシーの投資主提案の内容を本投資法人の投資主総会に係る招集通知及び投資主総会参考書類に記載することを求めたものです。

（決定の内容）

2020年3月9日付で、申立人（ギャラクシー）は、自ら申立てを取り下げました。

（二）投資主による投資主提案権行使書の受領

本投資法人は、2020年3月30日開催予定の投資主総会に関し、ギャラクシーより投資主提案権行使書を2020年1月31日付で受領いたしました。投資主提案の概要は以下のとおりです。

a. 執行役員杉原亨解任の件

b. 執行役員1名選任の件

候補者 旧資産運用会社の関 庚必（ミン キョンピル）

c. 監督役員金田繁解任の件

d. 監督役員1名選任の件

候補者 高橋修平（高橋修平法律事務所所長）

e. 投資法人規約一部変更の件（1）

執行役員を1名、監督役員を2名とする規約の一部変更

f. 本資産運用会社との資産運用委託契約解約の件

g. 資産運用委託契約締結の承認決議撤回の件

本投資法人の少数投資主であるライオン社が2019年8月30日に開催した投資主総会の第4号議案（本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約を締結することの承認）の決議撤回

h. 資産運用契約締結の件

旧資産運用会社との間で、新たな資産運用委託契約書の締結

i. 投資法人規約一部変更の件（2）

スターアジアリートとの間の合併を原則として禁止すること及び規約に定められた資産運用会社の運用報酬上限の減額等

（ホ）資金の借入れ（借換え）

本投資法人は、2020年2月28日に返済期限を迎える短期借入金49億円の返済資金に充当するため、以下のとおり、資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入額	利率 （注1）	変動・固定の区別	借入実行日	返済期日	借入方法	返済方法	担保 （注2）
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注3）	49億円	基準金利 +0.20% （注4）	変動	2020年 2月28日	2020年 8月31日	左記借入先を貸付人として2020年2月26日締結の個別貸付契約に基づく借入れ	期限一括返済	無担保 無保証

（注1）「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注2）本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されています。

（注3）協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。

（注4）利払い日は、2020年3月末日を初回とし、その後は毎月末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は、翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】**投資法人の目的及び基本的性格**

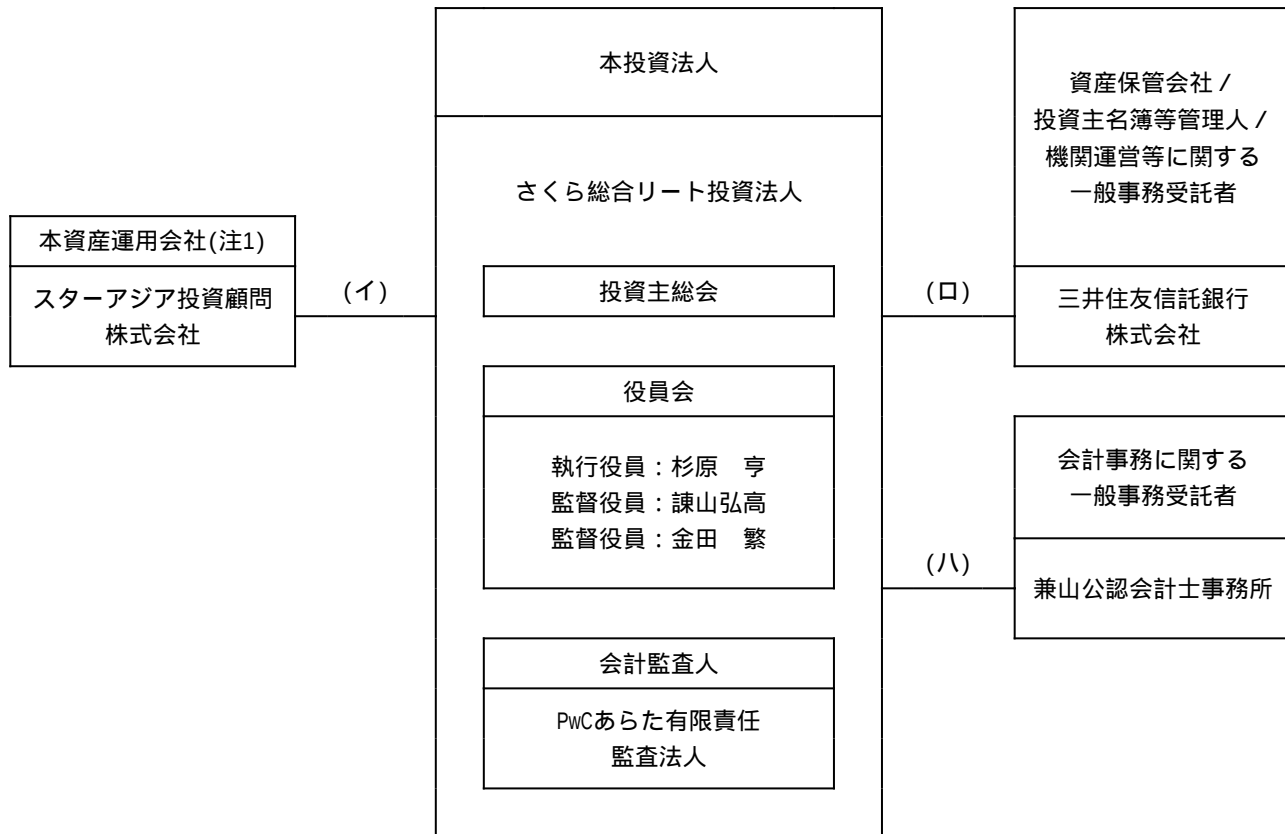
本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、投資主価値の最大化を目指して、主として、不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）へ継続的に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指してその資産を運用します（規約第31条）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）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「金融商品取引法」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。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



記号	契約名
(イ)	資産運用委託契約(注2)
(ロ)	資産保管委託契約 / 投資主名簿等管理事務委託契約 / 一般事務（機関運営）委託契約
(ハ)	業務委託契約

(注1) 2020年3月1日付で本投資法人の資産運用会社となりました。

(注2) 2020年3月30日開催予定の投資主総会において、第6号議案（（合併成立を条件とする）資産運用委託契約の解約の件）が承認された場合には、本合併の効力が発生することを条件として、本投資法人が合併の効力発生日時点において資産運用委託契約を締結している資産運用会社との間の資産運用委託契約は解約されることとなります。

本投資法人及び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等の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	さくら総合リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社	スターアジア投資顧問株式会社	本投資法人との間で2020年2月18日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
資産保管会社 / 投資主名簿等管理人 / 機関運営等に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年4月1日付の資産保管委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。 また、本投資法人の設立企画人たる旧資産運用会社が2016年3月30日付にて投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は、2016年4月1日付で当該契約上の地位を承継しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿等の作成及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務並びに投資証券の発行に関する事務等を行います。 更に、本投資法人との間で2016年4月1日付の一般事務（機関運営）委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営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	兼山公認会計士事務所	本投資法人との間で2016年4月1日付の業務委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
本資産運用会社の親会社(特定関係法人)	スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー	本資産運用会社の親会社です。
	スターアジア・グループ・エルエルシー	本資産運用会社の親会社であるスターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシーの親会社です。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20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、執行役員及び監督役員（以下「役員」ということがあります。）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。

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をもって行います（規約第16条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、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）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。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。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2020年3月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの3月1日及び同日以後遅滞なく招集されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を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）。

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、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた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の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。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、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する役員は議決に加わることができないこと及び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ないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第27条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、PwCあらた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には、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第30条）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、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公認会計士及び弁護士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。但し、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第22条第1項、第2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、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

本投資法人は、役員会において前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。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行する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は、遅滞なくこれを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

(二) 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

a. 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をさせることができます。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社等に対する管理体制

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をさせることができます。

c. その他の関係法人に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、本資産運用会社を通じて、その業務の状況の把握に努めます。

投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

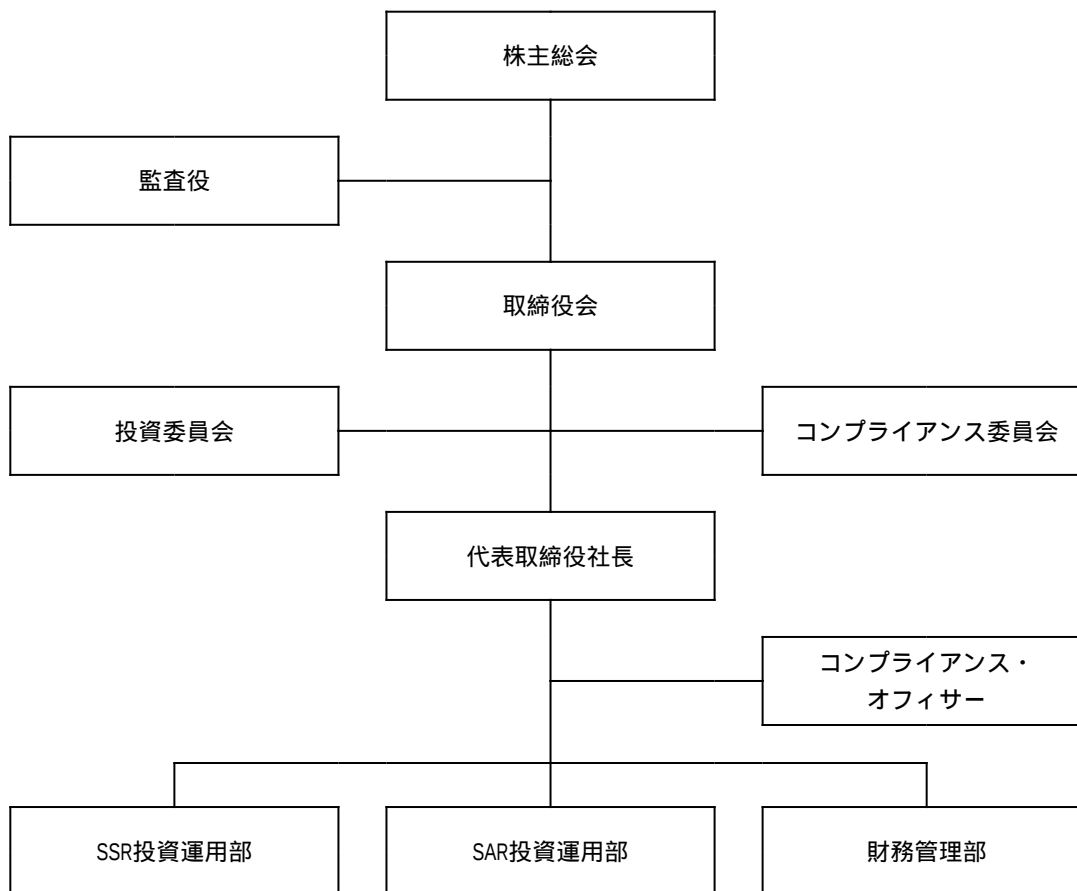
(ア) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、下記＜本資産運用会社の組織図＞記載の組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本投資法人の資産の運用に関する各種業務は、SSR投資運用部、財務管理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、SSR投資運用部及び財務管理部については担当の取締役兼任部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

＜本資産運用会社の組織図＞



(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

本投資法人の資産の運用に関する本資産運用会社の各組織の業務の概要は以下のとおりです。

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	() 業務の基本方針及び経営計画の決定 () 株主総会の招集及びこれに提出すべき議案 () 株式譲渡の承認 () 代表取締役社長及び役付取締役、コンプライアンス・オフィサー並びにコンプライアンス委員会及び投資委員会の外部委員の選任及び解任 () 取締役担当の決定 () 取締役会の招集権者及び議長の順序の決定 () 社長に事故のあるとき、その職務を代行する取締役の順序の決定 () 支配人その他の重要な使用人の選任及び解任 () 重要な組織の設置、変更及び廃止 () 重要な契約の締結及び変更 () 重要な訴訟の提起 () 取締役と本資産運用会社との間の取引の承認 () 取締役の競業取引の承認 () 計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の承認 () 新株の発行及び新株予約権の発行 () 社債の発行 () 自己株式の取得、処分及び消却 () 株式の分割 () 法定準備金の資本組入 () 資本組入分の新株発行 () 重要な財産の処分及び譲受け () 多額の借財 () 債務の保証 () 本資産運用会社の基本規程の制定及び改廃 () 本資産運用会社が資産の運用を受託する顧客の資産の運用等に関する事項(重要なものに限ります。) () コンプライアンスに関する基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定 () 内部監査計画の概要の策定 () リスク管理に関する基本方針、計画及び管理手法の策定 () 利害関係者取引に関する事項のうち、コンプライアンス委員会への付議を要し、かつ、投資委員会への付議も要するもの () その他法令、定款又は株主総会の決議において定められた事項 () 本資産運用会社の諸規程において取締役会の決議事項と規定した事項 () 上記各事項以外の本資産運用会社の重要な事項

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	() 法令諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規規則施行状況の点検に関する事項 () 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 () 役職員へのコンプライアンス教育及び研修等に関する事項 () コンプライアンス委員会に関する事項 () コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 () 苦情・トラブル処理、従業員等からの問合せ、告発等への対応 () コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 () 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「宅地建物取引業法」といいます。）、金融商品取引法、その他の法令に基づく免許、認可、登録等に関する事項 () 社内規程等の体系の検証・提案 () 各部・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 () 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 () 特に定める事項の監査に関する事項 () 各種リスク管理に関する事項 () リスク管理に関する方針、規程並びにマニュアル等の制定及び改廃に関する事項 () リスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 () 各部のリスクの洗い出し・評価に関する事項 () 各部のリスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 () リスク管理実行計画の進捗に関する事項 () リスク管理の実施状況の評価及び改善・是正に関する事項 () 新たに発生したリスクへの対応に関する事項 () リスク管理に関して、特に取締役会から諮問された事項 () その他、リスク管理に関してコンプライアンス・オフィサーが特に必要と認めた事項 () 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 () 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 () 法人関係情報管理に関する事項 () 広告審査に関する事項 () 上記各事項に関するその他の事項 コンプライアンス・オフィサーは、上記()から()に掲げる事項を所管し、財務管理部の行う業務を監視・統括するものとします。

組織名称	各組織の業務の概略
財務管理部	() 戦略的・長期的目標の設定及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 () 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項 () 経営戦略全般に関する各種マーケット調査に関する事項 () 新業務・新商品の開発、優先順位付け、導入管理に関する事項 () 経理・決算・税務(帳簿・報告書の作成、管理に関する事項を含みます。)に関する事項 () 情報システム及び情報セキュリティ管理(電算システム管理を含みます。)に関する事項 () 各種リスク管理に関する事項 () リスク管理に関する方針、規程、マニュアル等の制定及び改廃に関する事項 () リスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 () 各部のリスクの洗い出し・評価に関する事項 () 各部のリスク管理実行計画の策定及び変更に関する事項 () リスク管理実行計画の進捗に関する事項 () リスク管理の実施状況の評価及び改善・是正に関する事項 () 新たに発生したリスクへの対応に関する事項 () リスク管理に関して、特に取締役会から諮問された事項 () その他、リスク管理に関して、財務管理部が特に必要と認めた事項 () 株式、株主及び株主総会に関する事項 () 取締役会に関する事項 () 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 () 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 () 文書の企画管理とファイリングに関する事項 () 人事労務の運営・管理に関する事項 () 採用・教育・研修に関する事項 () 福利厚生・社会保険等に関する事項 () 社会保険労務士事務所並びに会計事務所等の外部業務委託会社との窓口 () 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 () 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 () 本投資法人及びスターアジアリートにおける資金調達に関する事項 () 本投資法人及びスターアジアリートにおけるディスクロージャー及びIRに関する事項 () 本投資法人及びスターアジアリートにおける経理、機関運営に関する事項 () 不動産等の情報の管理に関する事項 () リスク管理(財務管理部所管業務に関するもの)に関する事項 () 管理部門による運用状況管理、顧客管理(顧客情報管理を含みます。)に関する事項 () 苦情・トラブル処理に関する事項 () 上記各事項に関するその他の事項 財務管理部は、上記()から()に掲げる事項についてコンプライアンス・オフィサーの業務を補佐するものとします。

組織名称	各組織の業務の概略
SSR投資運用部	() 本投資法人における不動産等の取得に関する事項 () 本投資法人が運用する不動産等の賃貸運営管理(運用財産の分別管理を含みます。)に関する事項 () 本投資法人が運用する不動産等の売却に関する事項 () 不動産等の情報収集及び管理に関する事項 () その他運用部門による資産運用業務の執行に関する事項 () 帳簿・報告書の作成、管理に関する事項 () リスク管理(SSR投資運用部所管業務に関するもの)に関する事項 () 苦情・トラブル処理に関する事項 () 上記各事項に関連するその他の事項

(ウ) 委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会における決議についての議決権を有しませんが、決議についての拒否権を有するものとしします。)、財務管理部長、SAR投資運用部長(本投資法人に係る審議・決議事項及び報告事項を扱う投資委員会の場合は除きます。)、SSR投資運用部長(スターアジアリートに係る審議・決議事項及び報告事項を扱う投資委員会の場合は除きます。)、不動産鑑定士資格を持つ外部委員(本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者)
委員長	() SAR投資運用部長(スターアジアリートに係る審議・決議事項及び報告事項を扱うとき) () SSR投資運用部長(本投資法人に係る審議・決議事項及び報告事項を扱うとき) () () 及び() 以外の投資委員会委員(その他の事項を扱うとき又は() 及び() で定める委員長に事故があるとき)
開催時期	原則3ヶ月に1回以上、必要に応じてそれ以上
審議事項	() 投資運用業務の受託及び業務遂行に関する重要事項並びに当該内容の変更に関する事項(利害関係者取引に関する事項、運用方針並びに業務遂行に重要な影響を与える業務受託条件等) () 本投資法人及びスターアジアリート資産の取得に関する価格・取得条件その他の事項 () 本投資法人及びスターアジアリート資産の売却に関する価格・売却条件その他の事項 () 本投資法人及びスターアジアリート資産の不動産管理会社(PM業者)等の重要な発注先の選定又は変更並びに契約条件(内容、報酬等)の変更に関する事項 () 本投資法人及びスターアジアリートの資金調達に関する事項(エクイティの場合(調達先、調達金額並びにその他重要事項)、デットの場合(借入れ先、調達金額、金利条件、返済期日、返済方法、担保、配当制限、手数料並びにその他重要事項)) () その他、投資委員会又は投資委員会の委員長が特に必要と認めた事項

審議方法	投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席があった場合(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)に開催されます。但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員が出席しない場合には、投資委員会を開催することができません。 欠席する投資委員会委員がいる場合には、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取するものとし、投資委員会において聴取した欠席委員の意見を出席委員に説明し、委員会の審議に反映させなければなりません。但し、当該欠席委員の意見を聴取できない場合は、委員長は、その理由を説明すれば足りるものとします。 投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の3分の2以上の賛成(外部委員の賛成が必須、かつコンプライアンス・オフィサーが拒否しないこと)により決します。但し、かかる決議結果を取締役会に上程する際には、少数意見についても取締役会にあわせて提出するものとします。 投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、投資委員会は、当該議案の起案部に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関する投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差戻し、再審議、廃案等の指示を投資委員会に対して行うことができます。 委員長は、必要と認めたときは、投資委員会委員以外の者を投資委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。
------	--

b. コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー及び弁護士資格を持つ外部委員(本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者)。 但し、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会委員中に、利益相反等の観点から決議から外れる必要があると認める者が存在する場合には、当該コンプライアンス委員会委員について、コンプライアンス委員会の決議から外れるよう命じることができ、この場合、当該コンプライアンス委員会委員は、当該決議事項についてコンプライアンス委員会委員としての立場を有しないものとします。
委員長	コンプライアンス・オフィサー
開催時期	原則3ヶ月に1回、必要に応じてそれ以上
審議事項	() 会社業務全体におけるコンプライアンス及び忠実・善管注意の審議 () 「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」の制定及び改廃 () 会社経営上の関連法令、業務運営上の関連法令及び社会的規範から発生する法務、レピュテーションその他のリスクへの対応事項 () 取締役会への上程を予定している事項(コンプライアンス委員会において審議を要するものとコンプライアンス・オフィサーが認めたものに限ります。) () 利害関係者取引規程その他の本資産運用会社規則によりコンプライアンス委員会の審議・決議が必要とされる事項 () 特に取締役会から諮問された事項 () その他、コンプライアンス委員会又はコンプライアンス・オフィサーが特に必要と認めた事項
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数の出席があった場合(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)に開催されます。但し、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができません。 欠席するコンプライアンス委員会委員がある場合には、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取するものとし、コンプライアンス委員会において聴取した欠席委員の意見を出席委員に説明し、委員会の審議に反映させなければなりません。但し、当該欠席委員の意見を聴取できない場合は、委員長は、その理由を説明すれば足りるものとします。 コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の賛成(但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成は必須とします。)をもって決します。 委員長は、必要と認めたときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

(エ) 本資産運用会社の意思決定手続

- (1) 投資委員会への付議事項(利害関係人取引に該当する場合及びコンプライアンス委員会への付議事項を除きます。)の意思決定フロー

運用資産の運用を行う部門における運用体制について、投資委員会への付議事項(利害関係人取引に該当する場合及びコンプライアンス委員会への付議事項を除きます。)の意思決定手続の概要は以下のとおりです。投資委員会への付議事項は、利害関係者取引に関する事項、運用方針、業務遂行に重要な影響を与える業務受託条件等、資産の取得条件、売却条件、不動産管理会社等の重要な発注先の選定等、資金調達に関する事項その他本資産運用会社が定める「投資委員会規則」において定める事項をいいます。

起案部は、投資委員会付議事項の内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが当該事案の審査を行い、承認した場合は、当該事案を投資委員会に上程します。コンプライアンス・オフィサーが異議ある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

投資委員会は、上程された事案の審議を行い、承認した場合は、当該事案を取締役に上程します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

取締役会は、上程された事案の審議を行い、その可決・承認を経て、その実行を決定します。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

- (2) 利害関係者取引その他コンプライアンス委員会付議事項の場合の意思決定フロー

本資産運用会社は、宅地建物取引業法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うえで、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」(下記に定義します。)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者取引規程を設けています。

利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- () 投信法第201条第1項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者
- () 本資産運用会社の株主及びその役員
- () 本資産運用会社の株主が投資一任契約を締結している特別目的会社等(以下本(2)において「SPC」といいます。)
- () 本資産運用会社及び本資産運用会社の株主の出資の合計が過半となるSPC
- () スターアジア・マネジメント・リミテッド、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・グループ・エルエルシー、スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社、スターアジア総合開発株式会社、価値開発株式会社、マルコム・エフ・マククリーン4世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マククリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ピークル及び(b)本投資法人又はスターアジアリートの投資口を保有し又は取得する投資ピークル(注)

(注)「投資ピークル」とは、法的形態を問わず、それを通じて一定の投資を実行することを目的に設立等される法的主体をいいます。

利害関係者との取引その他コンプライアンス委員会付議事項に関する意思決定手続

- () 利害関係者との取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。なお、コンプライアンス委員会への付議事項(取締役会への上程を予定している事項、利害関係者取引に関する事項その他本資産運用会社が定める「コンプライアンス委員会規則」において定める事項をいいます。)についても以下の意思決定手続によるものとします。

- (1) 本資産運用会社が投資運用業務の委託を受けている本投資法人と利害関係者との間で利益相反が起こり得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合

- (ア) 起案部は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該事案を投資委員会に上程します(但し、投資委員会の承認が不要な事項についてはコンプライアンス委員会に上程され(ウ)以下に従います。)。コンプライアンス・オフィサーが異議ある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

- (イ) 投資委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案をコンプライアンス委員会に上程します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。
- (ウ) コンプライアンス委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案を取締役に上程します。同委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。
- (エ) 取締役会は、上程された事案の審議を行い、その可決・承認を経て、その実行を決定します。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。
- (オ) 当該行為が以下の取引についてのものである場合は、本投資法人の役員会の承認を経るものとします。役員会の承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。
- 有価証券の取得又は譲渡(当該有価証券の取得価額又は譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
 - 有価証券の貸借(当該有価証券の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
 - 不動産の取得又は譲渡(当該不動産の取得価額又は譲渡価額が、当該本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
 - 不動産の貸借(当該不動産の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)
- (2) 本資産運用会社の業務において、利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起り得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合のうち、第(1)号以外の場合
- 第(1)号第(ア)号から第(エ)号までの審議等を経るものとします。
- () 利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起り得る行為のうち、次に掲げるものについては、コンプライアンス委員会の審議を要しないものとします。但し、コンプライアンス委員会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、コンプライアンス委員会規則の定めによるものとします。
- (ア) 当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額(売買代金、賃料及び委託報酬を含みますがこれらに限られません。)が500万円未満であるもの(継続性のある取引の場合は1取引期間当たりの金額で判断します。)
- (イ) コンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行
- (ウ) 自動更新条項に従った取引期間等の延長
- () 利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起り得る行為等の実施状況について、SSR投資運用部長は、3ヶ月に1回以上の頻度でコンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとします。

(オ) 運用に関する意思決定に係る独立性の確保

本資産運用会社は本投資法人及びスターアジアリート（以下、個別に又は総称して「受託投資法人」といいます。）から資産の運用を受託しており、本資産運用会社における恣意的な物件情報の配分を防止し、受託投資法人における利益相反の防止及び本資産運用会社の受託投資法人に対する業務の忠実性の確保を図ることを目的として、本資産運用会社が物件取得を検討する場合の物件情報の取扱いに関する規則を定めています。かかる規則の概要は以下のとおりです。

(1) 物件情報の取扱い

本資産運用会社が受託投資法人による物件取得を検討する（優先交渉権の取得の検討を含みます。以下同じです。）場合、以下の手続に従うものとします。

検討する物件の竣工年（西暦）が奇数の場合

- () いずれかの受託投資法人の取得対象となり得る不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、受託投資法人での取得の可否を検討可能な程度の情報（以下、本(1)において「物件情報」といいます。）を入手した者は、当該物件情報を財務管理部に送付します。
- () 財務管理部は、上記()に基づき送付を受けた物件情報を物件情報管理簿に登録し、検討する物件の竣工年（西暦）が奇数であることを確認の上、SAR投資運用部に当該物件情報を提供します。
- () SAR投資運用部は、当該物件情報に係る物件をスターアジアリートが取得するか否かの検討を行います。なお、当該物件情報を受領してから5営業日以内に、SAR投資運用部は取得の検討を継続するか否かについて、財務管理部に伝達するものとします。
- () SAR投資運用部は、上記()に基づく検討結果を財務管理部及びコンプライアンス・オフィサーに伝達します。SAR投資運用部が当該物件情報に係る物件取得の検討を行わないことを決定した旨を伝達した場合、財務管理部は、当該物件情報をSSR投資運用部に提供します。
- () SSR投資運用部は、上記()に基づき提供を受けた物件情報に係る物件を本投資法人が取得するか否かの検討を行います。
- () SSR投資運用部は、検討の結果、取得の検討を行わないことを決定した場合は、当該決定を財務管理部及びコンプライアンス・オフィサーに伝達します。

検討する物件の竣工年（西暦）が偶数の場合

- () 物件情報を入手した者は、当該物件情報を財務管理部に送付します。
- () 財務管理部は、上記()に基づき送付を受けた物件情報を物件情報管理簿に登録し、検討する物件の竣工年（西暦）が偶数であることを確認の上、SSR投資運用部に当該物件情報を提供します。
- () SSR投資運用部は、当該物件情報に係る物件を本投資法人が取得するか否かの検討を行います。なお、当該物件情報を受領してから5営業日以内に、SSR投資運用部は取得の検討を継続するか否かについて、財務管理部に伝達するものとします。
- () SSR投資運用部は、上記()に基づく検討結果を財務管理部及びコンプライアンス・オフィサーに伝達します。SSR投資運用部が当該物件情報に係る物件取得の検討を行わないことを決定した旨を伝達した場合、財務管理部は、当該物件情報をSAR投資運用部に提供します。
- () SAR投資運用部は、上記()に基づき提供を受けた物件情報に係る物件をスターアジアリートが取得するか否かの検討を行います。
- () SAR投資運用部は、検討の結果、取得の検討を行わないことを決定した場合は、当該決定を財務管理部及びコンプライアンス・オフィサーに伝達します。

検討する物件が同一の売主に係る複数物件で一括売却が前提である場合
物件情報のうち、築年数の一番古い物件の竣工年が奇数である場合は上記 の、偶数である場合は上記の手続を行うものとします。

検討する物件が同一の売主に係る複数物件で一括売却が前提でない場合
物件毎に、上記 又は に従い、手続を行うものとします。

未竣工の物件、底地物件その他個別の検討を要する場合
財務管理部は、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い物件情報を提供するものとします。

(カ) 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

- (1) 本資産運用会社は、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。
- (2) 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、本資産運用会社の投資委員会、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。
- (3) 本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢を構築し、内部者取引の未然防止についての役職員による有価証券の自己売買等に関する基準を定め、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。
- (4) 本資産運用会社は、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設け、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、様々な視点からリスク管理を行います。
- (5) 本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス・オフィサーが、法令遵守の状況を監視します。
- (6) 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・オフィサー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うえで、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。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、更に、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。
- (7) 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策を講じています。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定期的にコンプライアンス研修を実施します。
- (8) 本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の監督に基づく実効的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。内部監査に関する担当者兼責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、他の組織及び部署から独立した組織として維持するものとします。

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

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	29,254百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	333,001口

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

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年4月1日	私募設立	100,100	100,100	1,001	1,001	（注1）
2016年9月7日	公募増資	29,154,580	29,254,680	332,000	333,001	（注2）

（注1）1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

（注2）1口当たり発行価格91,000円（発行価額87,815円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

2019年12月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の比率(注)(%)
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2丁目11番3号	24,915	7.5
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1丁目8-11	22,652	6.8
ライオンパートナーズ合同会社	東京都港区愛宕2丁目5-1 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階	16,896	5.1
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC I SG(FE-AC) 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	14,907	4.5
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番7号	12,684	3.8
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1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	10,634	3.2
EVO FUND	190 ELGIN AVE., GEORGE TOWN, GRAND CAYMAN, KY1-9	10,144	3.0
日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人 SMBC日興証券株式会社	東京都中央区日本橋2丁目5-1 日本橋高島屋三井ビルディング22階	8,700	2.6
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	8,651	2.6
合計		138,883	41.7

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

2【投資方針】

（１）【投資方針】

本投資法人の基本理念

本投資法人の基本理念（Investment Philosophy）は、総合型REIT(注1)としての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性（Growth）及び安定性（Stability）を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化(注2)を図ることです。

(注1) 本書において、「総合型REIT」とは、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設の複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。

(注2) 本投資法人が考える「投資主価値の最大化」とは、（第三者ではなく）投資主の利益を最優先として、長期投資にふさわしい安定した分配金利回りを実現することを意味します。以下同じです。

本投資法人は、かかる基本理念を実現するため、キャッシュフローの最大化に向けてプロアクティブな運用（将来を見越して想定される問題点等に予防的、主体的に取り組む運用手法をいいます。）に重点を置き、かかる運用により分配金の向上を図ります。加えて、十分に分散した総合型のポートフォリオを構築することがリスクを低減し、投資主価値を最大化することにつながると、本投資法人は考えており、かかる分散化によるリスク低減も本投資法人の現在及び将来にわたる投資戦略の要であると捉えています。

不動産をめぐる投資環境は、経済全体の動向、人口動態、金融環境の変動等により、常に変化し続けると、本投資法人は考えています。例えば、景気の上昇局面では企業によるオフィス需要の拡大を背景としてオフィス賃料の上昇期待が高まる一方、景気の下降局面では、長期賃貸借契約が基本となり、解約不可条項及び賃料改定不可条項を賃貸借契約に付しやすく、かつ、人々の生活に不可欠なサービスを提供しており底堅い需要が見込まれる種類の商業施設の方が景気の影響を受けにくく、底堅い収益を見込めると、本投資法人は考えています。また、生活の本拠である住宅は、景気変動に関わらず賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しているとともに、地域特性や住戸タイプを考慮することで分散化を図ることが可能であるため、成長性と安定性の双方に資する側面を有すると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、より多くの投資機会を確保できる総合型ポートフォリオを構築することで、着実な資産規模の拡大を目指します。また、常に変化する不動産をめぐる投資環境の下で、本投資法人は、総合型REITの特性を活かして、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設を適切に組み合わせ、分散させることで、経済情勢、不動産市場の状況、資産規模等に照らして最適と本投資法人が考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、安定的な収益を確保して投資主価値の最大化を図ります。

本投資法人の特徴及び強み

本投資法人は、以下に掲げる総合型REITの特性を始めとする本投資法人の特徴及び強み（Features & Strengths）を最大限に発揮して、本投資法人の成長戦略の実現を目指します。

（イ）用途及びエリアの組合せと分散によるキャッシュフローの成長性及び安定性の確保

本投資法人は、景気拡大時に収益のアップサイド（賃料収入の増加による収益の拡大）を享受することが期待できる、都心部のオフィスビルを組み入れたポートフォリオを構築することで、収益のアップサイドポテンシャル（賃料収入の増加による収益の拡大可能性）を積極的に追求し、成長も見込めるポートフォリオの構築を図ります。これに、長期にわたり安定したキャッシュフローが見込まれる、スーパーマーケット、ドラッグストア、衣類販売等の店舗を中心とする生活密着型の商業施設を、賃貸借契約の解約不可期間等にも着目しつつ組み合わせることで、安定したキャッシュフローの創出を目指します。更に、景気変動に関わらず賃貸需要及び賃料相場が比較的安定し、中長期的に安定した運用に適している住宅も組み入れることで、キャッシュフローの成長性と安定性を同時に追求します。加えて、これら3つの用途に属さないその他の施設についても、物件ごとの特徴等に着目し、キャッシュフローの最大化に資すると判断される場合には組入れを検討します。

このように、本投資法人は、各物件の特徴を踏まえて異なる用途の物件を組み合わせることでキャッシュフローの成長性と安定性の実現を目指すとともに、物件の用途に加え、エリア及びテナントタイプを含めポートフォリオ分散を図ることにより、景気動向等によるキャッシュフローへの影響その他のリスクを低減し、安定した収益の確保を図ります。

本投資法人のポートフォリオは、このようなポートフォリオレベルでの分散の視点を反映したものであり、上場後もかかる分散を維持してポートフォリオを更に拡大させていくことにより、リスクを低減しつつ、投資主価値を最大化することができると、本投資法人は考えています。なお、用途別の投資比率及び投資基準については、後記「本投資法人のポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ構築方針 a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準」をご参照ください。

（ロ）取得機会の最大化による成長期待

本投資法人は、総合型REITとして、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、その時々不動産をめぐる投資環境、経済情勢やポートフォリオの状況等に照らして、キャッシュフローの最大化に資すると考えられる物件の取得を目指し、これにより取得機会の最大化を図ります。本投資法人は、このような物件の取得を通じて、安定的な収益を確保しつつ、資産規模の拡大を促進することができると考えます。また、総合型ポートフォリオとすることで、今後の我が国の上場REIT市場における投資セクターの多様化にも対応できるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人のポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、オフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とし、必要に応じてその他の施設(注1)についても投資を行う総合型のポートフォリオを構築することを基本方針とします。

(注1) 本投資法人は、複数の用途で使用されている物件については、一方の用途における賃貸面積の割合が80%を超える場合には当該用途の施設として分類し、それ以外の場合には複合施設として「その他の施設」に分類します。以下同じです。

本投資法人が考える総合型ポートフォリオの強みは、以下のとおりです。

- () 用途やエリアについて柔軟な投資を行い、その時々不動産をめぐり投資環境、経済情勢やポートフォリオの状況等に照らして、キャッシュフローの最大化に資する物件を取得することができます。
- () 不動産の用途の特徴に応じて、用途別のポートフォリオ分散を図るとともに、首都圏(注2)、地方主要都市(注3)及びその他(注4)のエリア別投資比率を設けてポートフォリオの地域分散も図り、これによりポートフォリオの集中によるリスクを低減することができます。
- () 幅広く物件情報を収集し、取得機会の最大化による資産規模の拡大可能性を確保することができます。
- () 将来における投資不動産へのニーズの変化を適切に捉え、柔軟に対応することで新たな収益機会を開拓し、持続的な成長を目指すことができます。

本投資法人は、用途の分散化については、景気の影響を和らげる面から、エリアの分散化については、地域特有の事情（自然災害、経済状況等）の影響を和らげる面からリスクの低減に効果があると考えています。また、用途及びエリアの分散に加え、原則として複数の賃借人に賃貸するマルチテナントの物件を取得し、シングルテナントの場合には、賃貸借契約における解約不可期間やシングルテナントからの収益がポートフォリオ全体の収益に占める割合等を慎重に考慮した上で取得を検討することとし、テナント集中リスクについても低減を図ります。

このように、本投資法人は、総合型REITの特性を活かして、異なる用途及びエリア等の物件を適切に組み合わせ、分散させることで、不動産をめぐり投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ります。

本投資法人が考える各用途の特徴及び今後の中長期にわたる資産運用において目標とする用途別投資比率(注5)及びエリア別投資比率(注5)並びに投資基準は、以下のとおりです。なお、本投資法人が考える総合型ポートフォリオの強みである用途やエリアについての投資の柔軟性を確保する観点から、用途別の投資比率については幅広く設定するとともに、エリア別投資比率についても幅を持たせた形で比率を設定しています。なお、資産規模が一定程度に達するまでは、取得機会の確保及び資産規模の拡大並びに取得資産のクオリティ等を勘案し、投資比率が目標投資比率から大幅に乖離することとなる資産取得を行う場合があります。

(注2) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注3) 「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。

(注4) 「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。

(注5) 「投資比率」とは、各用途又はエリアの取得価格(注6)の合計額を全用途又はエリアの取得価格の合計額で除したものをいいます。以下同じです。

(注6) 「取得価格」とは、本投資法人が取得した資産の売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含みません。）をいいます。以下同じです。

a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準

・ オフィスビル

() 特徴及び投資比率

オフィスビルの収益はテナントである企業の業績の影響を受けやすく、景気上昇局面ではテナント需要が高まり、賃料及び稼働率の上昇が見込めるため、景気拡大時は収益のアップサイドを享受することが期待できると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、幅広い規模（首都圏に所在するオフィスビルでは、賃貸可能面積1,500㎡以上を、また、地方主要都市に所在するオフィスビルでは、賃貸可能面積2,500㎡以上を目処とします。）のオフィスビルを投資対象と捉えており、これにより多くの賃貸需要を取り込むことができるとともに、テナントのオフィスビル拡張・縮小のニーズに対しても保有物件で対応することが可能になる場合があると考えています。また、幅広い規模のオフィスビルを投資対象とすることは、大規模かつ高スペックなオフィスビル(注)のみを投資対象とする場合に比べて、物件の取得・売却の機会が豊富に存在しており、相対的に高い流動性を確保できます。更に、リーシング面においては、幅広い規模のオフィスビルを投資対象としているため、各種サイズのテナントに対する幅広いリーシング活動を行う必要があることから、様々な不動産賃貸業者との間で取引関係を持つこととなります。その結果、物件が存する地域の市場を正確に把握することができ、テナントニーズ及び入居可能性の高いテナント候補の情報がより多く

入手できると、本投資法人は考えています。かかる活動を通じて空室期間の短縮を図ることにより、安定したキャッシュフローの実現が可能になると、本投資法人は考えています。

(注) 「大規模かつ高スペックなオフィスビル」とは、延床面積約10,000坪以上（基準階面積約500坪以上）であり、かつ、天井高、床荷重、内外装、セキュリティ、省エネ性能等に関し最新の設備、機能を有するオフィスビルを想定しています。

オフィスビルに対する投資比率は、収益のアップサイドポテンシャルを積極的に追求するため、30%から60%を目標としています。

() 投資基準

投資に際しては、テナント需要、駅や空港等の主要な交通機関へのアクセス、ビジネスの集積度、今後の発展可能性等に基づき、継続的な収益の向上が見込まれる地域に投資します。加えて、物件の周辺環境（銀行、郵便局、コンビニエンス・ストア等の有無及び風俗街や遊技場の有無等）、築年数、耐震性、物件管理の状況、フロア内の動線等を総合的に検討します。

オフィスビルに求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注)。

- ・ 最寄駅から徒歩10分以内の立地
- ・ 堅調なテナント需要
- ・ 賃貸可能面積1,500㎡以上（地方主要都市に所在する物件については2,500㎡以上）

(注) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

・ 商業施設

() 特徴及び投資比率

物品の販売や飲食・エンターテインメントなどのサービスを提供する商業施設は人々の生活に不可欠であり、人や物が集積する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる、本投資法人は考えます。

また、商業施設は、販売する商品や提供するサービスの内容、都市型や近郊型といった立地及び専門店から複数の店舗が集まる大型複合商業施設といった店舗態様等の多様性を有しており、テナント属性を含めて、一層の分散化が可能な資産ということが出来ます。本投資法人は、安定性の確保の観点から、スーパーマーケット、ドラッグストア、衣類販売等の店舗を中心とする生活密着型の商業施設を中心に投資を行う方針です。

また、生活密着型の商業施設については、長期賃貸借契約が基本となり、解約不可条項及び賃料改定不可条項を賃貸借契約に付しやすいことから、中途解約が認められない賃貸借期間として最低3年間を目安とし、この目安に沿った長期の賃貸借契約が締結されていることを原則とし、また契約更新時には、従前と同等以上の条件で更新を行うようテナントと交渉します。商業施設については、長期にわたり安定したキャッシュフローを創出する資産として積極的に投資を検討する方針であり、投資比率については30%から60%を目標としています。

() 投資基準

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結することを前提としていることから、投資を行う時点での商圈の大きさに加え、商圈の属性や将来の人口動態の変化、近隣競合店の有無、テナント構成、インバウンド需要の取込みの可能性等も考慮して、今後も継続的に人や物が集積することが見込まれ、安定した賃料収入を期待できる物件に投資します。

なお、テナントの選別にあたっては、信用力、業界動向や提供する商品及びサービスの内容、物件の特性等に基づき、長期にわたり賃貸借契約を履行できる能力の有無を精査します。また、商業施設は、個別の地域性や業種による特殊性があるため、物件によってはこれら地域性及び業種別の特殊性を考慮した上で、当該商業施設のリーシングに強みを発揮できる業者を選定します。

商業施設に求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注)。

- ・ 各商業施設の売上げに寄与する、当該施設の特性に応じて把握される商圈人口の存在（将来的な人口動態の検証を含みます。）
- ・ テナントとの賃貸借契約は、最低3年間を解約不可期間とするものが賃料収入ベースで過半数を目処とすること

(注) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

・住宅

（ ）特徴及び投資比率

住宅は、景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、また、1件当たりの賃貸借契約から得られる賃料も比較的少額であり、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適していると、本投資法人は考えています。

住宅のうち、単身者用住宅は比較的短期（2年から4年程度毎）にテナントの入替えが発生するため、景気が上向き、賃料相場が上昇している局面では、新規募集賃料の増額や礼金の設定等による収益のアップサイドも期待でき、成長性にも資すると考えています。他方で、ファミリー向け住宅は、子供の交友関係や学区、家族単位での引越しの手間等の理由に基づき、比較的長期間の賃貸借期間が見込めること、入退去の時期が入学・転勤時期に集中するため、適切な運営管理を行うことにより空室リスクも抑えられると判断されることから、安定性に寄与すると考えています。

上記のとおり、地域特性や住戸タイプを考慮することで更なる分散化を図ることが可能であり、加えて主要都市周辺や駅近物件など、今後も需要の底堅い物件を厳選して取得することにより、本投資法人の収益の安定性を更に高めることも可能であると、本投資法人は考えています。住宅については、収益の成長性と安定性の双方を補完する投資対象と位置付けており、投資比率としては10%から30%を目標としています。

（ ）投資基準

本格化する少子高齢化に備えて、将来の人口動態を慎重に検討し、今後も人口及び世帯数の増加又は維持が見込まれる地域に投資します。具体的には、交通アクセス（最寄駅からの距離及び幹線道路へのアクセスを含みます。）、近隣環境、学校や医療施設、図書館などの文教施設の有無など、住む人の目線に立って住宅地としての魅力があると考えられる地域に投資します。

物件の選別にあたっては、原則として駅から徒歩10分圏内に所在する物件に投資しますが、例えば、自動車での通勤が前提となっている地域では、駐車場の有無等を重視し、徒歩10分圏内にとられない柔軟な選別を行います。また、都市中心部では単身者用又はDINKS（子供のいない共働き夫婦）向けのコンパクトマンションを、また郊外ではファミリー向けマンションを主とするなど地域や立地の特性を勘案し、最適と考えられる物件の組入れを行います(注1)。

(注1) 本投資法人は、単身者用のコンパクトマンションとして1R～1LDKのマンションを、DINKS向けのコンパクトマンションとして1LDK～2LDKのマンションを、ファミリー向けマンションとして2LDK以上のマンションを想定しています。

住宅に求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注2)。

- ・ファミリー向け住宅は、最寄駅まで徒歩10分以内に立地、又は徒歩10分以上の場合には全戸数分の駐車場完備
- ・教育機関や生活密着型の商業施設等への良好なアクセス
- ・単身者用住宅は、最寄駅まで徒歩10分以内に立地

(注2) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

・その他の施設

上記乃至の用途に属さない不動産についても、物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、総合型REITとしての特性を活かして、機動的な取得及び運用を目指しており、0%から20%を投資比率の目標とします。なお、保有資産に含まれている工場は、相対的に利回りが高く、かつ、契約期間も比較的長期であることから、長期的に安定した収益をもたらすとともに、幹線道路に近いことから、近隣を中心とした生ものの加工・中食産業等から一定のテナント需要が見込まれ、今後も工場としてのリーシングが可能な物件であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、その他の施設に属する物件として、物流施設、ホテル、工場並びにオフィスビル・商業施設・住宅等が混在する複合施設及びこれらに限られない様々なタイプの物件について、本投資法人の投資基準に合致するか、並びに、本投資法人の基本方針であるキャッシュフローの成長性及び安定性の追求による中長期にわたる安定収益の確保に資するかを慎重に判断し、今後幅広く取得を検討します。

< 用途別投資比率 >

	用途別投資比率 (取得価格ベース) (注)	用途の特徴
GROWTH 成長性	OFFICE オフィスビル 30～60%	●景気拡大時は収益のアップサイドを享受することが期待できる ●幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる
	RESIDENTIAL 住宅 10～30%	●景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適している
STABILITY 安定性	RETAIL 商業施設 30～60%	●人や物が集結する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる ●中途解約が認められない賃貸借期間として、最低3年間を目安とする賃貸借契約を原則とし、長期にわたり安定したキャッシュフローを創出する
	OTHERS その他の施設 0～20%	●物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、機動的な取得及び運用を目指す

(注) 上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

b. エリア別投資比率

本投資法人は、引き続き日本経済の中心であり、人、物、ビジネスが集積する首都圏への投資比率を50%程度とすることにより、収益の安定性の確保を図ります。特に少子高齢化が本格化する中で、人口の流入が多い首都圏は、オフィスビル、商業施設及び住宅のいずれの用途においても活発な需要を生む重要な地域として捉えています。

地方主要都市は、首都圏に比べて競合が少なく、比較的高い利回りが見込めることから、収益のアップサイドを目指してポートフォリオに組み入れます。但し、安定性を重視する観点から、首都圏への投資比率を下回る40%程度をエリア別投資比率としています。

その他の地域に関しては、高い安定性や収益性が見込める物件は存在しているものの、その数は限定的と考えられるため、ポートフォリオの成長性や効率性等を考慮し、ポートフォリオへの組入上限を10%程度とするエリア別投資比率を設定しています。

< エリア別投資比率（取得価格ベース）（注） >

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度
--------------	-----------------	--------------

(注) 上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

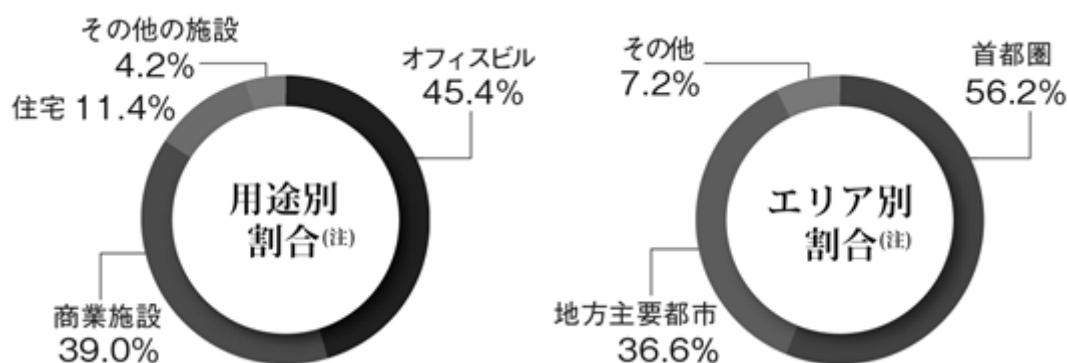
c. 各用途とエリアの組合せによる成長性と安定性との両立の確保

上記「a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準」に記載のとおり、本投資法人は、オフィスビルについては収益のアップサイドポテンシャルを積極的に追求する観点でこれを取得する方針であり、その中でも高いオフィス需要が見込まれる都心主要5区(注)を中心にオフィスビルの購入を収益性確保の観点から優先的に検討します。都心主要5区に所在するオフィスビルは他のエリアに比して空室率が一般的に低い傾向にあり、かつ、平均賃料も空室率の下落に合わせ上昇する傾向にあることから、これら都心主要5区に所在するオフィスビルについては、収益性確保の観点から重要性が高いと、本投資法人は考えています。なお、本投資法人は、安定性の観点から、首都圏に所在するオフィスビルの購入についても検討するとともに、各地域のマーケット状況等を勘案しながら、地方主要都市に所在するオフィスビルの購入についても慎重に検討します。他方で、商業施設については、中途解約が認められない期間として3年以上を目安とする賃貸借契約を締結することを原則としていることや、現在の不動産をめぐる投資環境下において期待される利回り水準等を考慮の上、主に地方主要都市に所在する生活密着型の商業施設の取得を想定しています。住宅については、エリアにより一律の区別を設けることはせず、今後も人口及び世帯数が増加又は維持することが見込まれる地域に個別に投資を行います。

なお、上記の用途とエリアの組合せは、本投資法人が判断する現在の不動産をめぐる投資環境に基づく一般的な想定であり、実際の取得に際しては、各用途の投資基準、個々の物件の特性、立地等を具体的に検討し、キャッシュフローの成長性及び安定性の向上に資するかどうかを判断の上、決定します。

(注) 「都心主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。

<用途・エリアの分散状況表（2019年12月31日現在）>



(注) 取得価格ベース

(ロ) 投資対象物件の個別基準

a. 規模

本投資法人は、投資・運営管理面での経済性及び不動産マーケットにおける流動性を勘案し、規模の分散を図りながら、幅広い規模のオフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設を対象とした分散投資を行います。本投資法人の、投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標は、下表のとおりとします。本投資法人は、ポートフォリオ分散の視点で、幅広い規模の物件の取得を目指します。

区分		取得価格
最低投資規模	オフィスビル	1投資物件当たり15億円以上
	商業施設	1投資物件当たり30億円以上
	住宅	1投資物件当たり10億円以上
	その他の施設	1投資物件当たり10億円以上
最高投資規模		当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、25%を上限とする。

但し、上記の最低投資規模に関わらず、以下に該当する場合には個別に当該投資物件の取得を行うことができるものとします。

- ・ 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格の投資物件が一部含まれる場合
- ・ 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
- ・ 最低投資規模を下回るが、近隣の投資基準に合致する投資物件と関連性の高い施設の場合

b. 保有期間及び売却方針

本投資法人は、原則として中長期的保有を目的として投資物件を取得し、短期売買目的の投資物件の取得は行わないこととします。但し、以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

- ・ 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合
- ・ 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合
- ・ 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

c. その他の個別投資基準

本投資法人は、前記のとおり、各用途及びエリアに関する投資基準に加え、以下の要素を含む、立地、用途、地域、規模等の特性を総合的に分析・検討した上で個別物件に対する投資判断を行います。

	投資基準
築年数	施設としての機能及び資産の質等を考慮し、必要なリノベーションを行うことも含め総合的に判断します。
面積・仕様・設備	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととしています。
権利関係	原則として、敷地も含めた1棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。但し、後記に示す形態の物件についても、それぞれに定める検証(注1)を行った上で投資対象とすることがあります。 ・ 共有物件 ・ 区分所有建物及びその敷地 ・ 借地権付建物

	投資基準
境界	原則として、全ての境界が確定している物件とします。但し、境界が未確定の場合であっても、隣接土地所有者等との協議状況その他従前の経緯、当該土地及び隣接土地所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界未確定に起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等についてのデュー・ディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とすることができるものとします。この場合、本資産運用会社が必要と認めるときは、境界が未確定であることを取得価格又は物件の購入条件に適切に反映させるものとします。
テナント	テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性を総合的に判断した上で投資判断を行います。また、原則として複数のテナントと契約を締結している建物とします。但し、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味した上で投資対象とすることがあります。
稼働率	原則として安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において、取得時点における稼働率が75%以上と見込まれる物件とします。なお、当該稼働率の達成までに一定の時間を要すると判断した場合には、賃料固定型マスターリース契約又は当該稼働率の達成までの期間中のキャッシュフローを確保するためのその他の施策の導入を併せて検討するものとします。（注2）
耐震性能	新耐震基準又は同等の耐震性能を有するものとします。
地震PML	投資不動産単体のPMLは20%以下、ポートフォリオのPMLは15%以下を維持するものとします。
遵法性	都市計画法・建築基準法等の各種公共上の規制等を遵守していることを原則とします。
アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合には、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とします。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本基準も速やかに見直すこととします。
PCB	PCBがポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とします。但し、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮します。
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域に指定、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染が存することが判明した場合には、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。

（注1） 以下に定める検証項目に照らして投資対象とするか否かを判断します。

- ・ 共有物件
- ・ 共有持分の過半以上が売買対象であること。
- ・ 他の共有持分権者が反社会的勢力又はその構成員ではないこと。
- ・ 物件の管理等に関し、共有者間の協定が存在すること。
- ・ 区分所有建物及びその敷地
- ・ 取得により管理組合における議決権の4分の3以上を保有することとなること。
- ・ 複数の用途に供されている建物であり、そのうちの一つの用途について管理組合が存在する場合には、取得により当該管理組合における議決権の4分の3以上を保有することとなること。
- ・ 管理規約その他利用規則等が存在していること。
- ・ 修繕積立金に過度の滞納がないこと。
- ・ 借地権付建物
- ・ 借地上の建物が住宅である場合には、借地契約が普通借地契約であること。
- ・ 借地契約が事業用定期借地権設定契約である場合には、残存期間、更新の可能性等に鑑み、総合的に判断すること。
- ・ 土地所有者が反社会的勢力又はその構成員ではないこと。

（注2） 本投資法人が建物の建築を行う開発型物件への投資は原則として行わないものとします。

d. 匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資

本投資法人は、()不動産に関する匿名組合出資持分、()不動産対応証券（後記「(2) 投資対象」に定義されます。以下同じです。）、()特定社債券、()不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権又は()信託財産を()から()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（以下「匿名組合出資持分又は不動産対応証券等」と総称します。）に投資する際には、主として以下の . 及び . の基準に従うものとします。

. 投資総額基準

当該投資後において、匿名組合出資持分又は不動産対応証券等に対する投資額の合計が、本投資法人の総資産額の10%以内となること。

. 対象資産基準

匿名組合出資持分又は不動産対応証券等の発行者又は債務者（以下「発行者等」といいます。）が直接に又は信託受託者を通じて間接に保有している不動産について、以下の()及び()の双方を充足すること。

() 本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。

() 発行者等が売却する際に、本投資法人において取得機会が得られること。

e. 付保方針

. 損害保険

火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。

. 地震保険

個別の不動産のPML値が15%を超過する場合又は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。

. 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてS&Pグローバル・レーティング・ジャパン社によるA以上又はムーディーズ社によるA以上であることを基準とします。

. 引受保険会社の選定

引受保険会社の選定にあたっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

本投資法人の成長戦略

（イ）外部成長戦略

金融政策による低金利の継続により、取引利回りは低水準で推移し、厳しい物件取得競争が続く売買市場において、安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。今後も、運用ガイドラインに沿った地域分散の効いたポートフォリオの構築に資する情報網・パイプラインの拡充を図ります。

（ロ）内部成長戦略

収入増加策については、公表データ及び周辺事例を細やかに調査しながら、現行賃料がマーケット賃料を下回っているテナントに積極的に賃料の増額交渉を実施します。

支出削減策については、電気供給業者の切り替えによる電気料金の削減その他の施策を追求していきます。

このような施策に限らず、本投資法人は、プロパティ・マネージャー及び建物管理会社と連携して計画的な資本的支出工事及びテナントとの密なコミュニケーションを通して、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を探索します。

投資主価値最大化のためのガバナンス体制

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社としての業務を行ううえで、本資産運用会社と一定の関係を有する利害関係者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者取引規程を設けています。また、本資産運用会社が属するスターアジアグループ(注)は2020年3月25日現在、約定ベースで本投資法人の投資口（以下、「本投資口」といいます。）を合計22,597口（発行済投資口の総口数の6.8%）保有しており、本投資法人の投資主の利益とスターアジアグループの利益の共通化を図るとともに、本投資法人をサポートする姿勢を明確にしています。

(注) スターアジアグループとは、創業者であり現在もグループの中心的存在である、マルコム・エフ・マククリーン4世と増山太郎を頂点とする全ての関係エンティティ及び投資先(両名が意思決定に関与するファンド及びそのファンドの投資先)で構成されるグループを指します。

（イ）資産の取得等が利害関係者取引となる場合の意思決定フロー

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を策定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配・開示の方針等の基本的な考え方について定め、それに従い本投資法人の運用を行います。運用資産の取得等が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。詳細は、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 (エ) 本資産運用会社の意思決定手続」をご参照ください。

（ロ）資産運用報酬体系

本投資法人が本資産運用会社に対して支払う資産運用報酬は、総資産及びNOIに基づく運用報酬と、取得報酬及び譲渡報酬から構成されています。なお、本投資法人が定める利害関係者との取引においては、取得報酬及び譲渡報酬の上限料率を0.5%としています。資産運用報酬体系の詳細は、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）」をご参照ください。

（ハ）スターアジアグループによるセイムポート出資

スターアジアグループは、2020年3月25日現在、約定ベースで本投資口22,597口（発行済投資口の総口数の6.8%）を保有しています。スターアジアグループが本投資法人の投資主となることで、本投資法人の投資主と同グループの利益の一致が図られています。

デュー・ディリジェンス

a. 不動産に関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、売主からの開示情報のみならず、独立した第三者である専門家から不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及び環境調査報告書並びに必要なに応じて法務調査報告書等を取得し、また、投資対象資産のうち商業施設については、原則として外部の調査会社からマーケットレポートを取得することで、客観性及び透明性を確保したデュー・ディリジェンスを行います。本投資法人は、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設について、以下に掲げる項目について適正なデュー・ディリジェンスを行い、本資産運用会社が投資の可否を判断します。

	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	・ 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） ・ 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） ・ 新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	・ テナント信用力、賃料収受状況 ・ 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 ・ 業種及び営業状況
	収益関係	・ 契約条件（賃料・その他収益） ・ 賃貸稼働状況、収益実績 ・ 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	・ 生活上の利便性 ・ 土地利用状況、嫌悪施設の有無 ・ 都市計画及び地域計画と将来動向
	建築及び設備・仕様	・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ・ 外溝、屋上、外装、設備等 ・ 物件に則した設備・仕様 ・ 関係法令の遵守状況等
	建物管理関係	・ 管理運営方法・規約等 ・ 関係法規の遵守状況 ・ 管理会社の管理状況 ・ 緊急修繕の必要性 ・ 長期修繕計画と実施状況
	耐震性能	・ 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ・ 地震調査（PML値（予想最大損失率）（注））
	環境・地質等	・ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ・ 土地利用履歴、土地汚染調査等
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。 ・ 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 ・ 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 ・ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・ 積立金の滞納の有無 ・ 区分所有形態 ・ 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 ・ 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 ・ 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	境界画定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況

（注）「PML値（予想最大損失率）」とは、対象施設又は施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合（%）を意味します。以下同じです。

b. 保有資産に関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、保有資産について、上記a.に定める基準に従いデュー・ディリジェンスを実施し、いずれも適切と判断しています。

(イ) 財務の基本方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a. 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

b. 資金調達（デット・ファイナンス）

- ・ LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。
- ・ 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債も含みます。）の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
- ・ 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。
- ・ 金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、デリバティブの活用及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。
- ・ 各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。
- ・ 借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、円滑な資金調達のため、本投資法人の保有資産を担保として提供する場合があります。

c. 資金運用

- ・ 本投資法人は、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案の上、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ・ 上記の現預金は、原則として無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる預金）又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（ムーディーズ・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付がP - 2以上、S&Pグローバル・レーティング（S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付がA以上、株式会社格付投資情報センターの短期格付がa - 2以上若しくは株式会社日本格付研究所の短期格付がJ - 2以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。
- ・ 余剰資金は、安定性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- ・ デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

d. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、資金効率の向上に向けた適切なキャッシュ・マネジメントを実施する方針です。具体的には、減価償却費相当額の手元預金やテナントから預かった敷金及び保証金等の内部留保を主なキャッシュ原資として、以下の用途への配分を検討し、有効活用することにより、1口当たりの分配金の最大化を目指すものとします。

- ・ 新規の物件取得資金の一部への充当を通じたポートフォリオの収益力の向上
- ・ 修繕費や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- ・ 借入金等の有利子負債の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- ・ 利益超過分配（出資の払戻し）の実施による安定的な分配金額の確保



（２）【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として以下の不動産等に投資を行います（規約第32条第1項）。

- (イ) 不動産等
- a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権
 - d. 前記a. からc. までに掲げる資産のみを信託する信託の受益権
- (ロ) 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。但し、不動産等に該当するものを除きます。）
 - b. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（不動産等及び前記a. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - c. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前記a. 及びb. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - d. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - e. 不動産対応証券（裏付けとなる資産を主として不動産等及び前記a. からd. までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」といいます。）に投資することを目的とするもので、以下に掲げるものをいいます。以下同じです。）
 - ・ 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。）
 - ・ 受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）
 - ・ 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。）
 - ・ 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の受益証券をいいます。）（不動産等、前記a.、b. 又はd. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - f. 預金
 - g. コール・ローン
 - h. 譲渡性預金証書
 - i. 有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するもの（本 に掲げる他の資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - j. 不動産関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
 - k. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。但し、前記f. からh. 又はj. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - l. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に規定するものをいいます。）
 - m. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
 - n. 信託財産を前記f. からm. 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
 - o. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。）に係る権利
 - p. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。）に係る権利
 - q. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に既定するものをいいます。）
 - r. 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に既定するものをいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、不動産関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して（但しk. については、本投資法人が借入れを行うために必要な場合に）取得する以下に掲げる資産に投資することがあります。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定す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
 - c. 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

- d. 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。)第667条に規定する組合(不動産、不動産の賃借権又は、地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。)の出資持分
 - e. 民法に規定する動産(前記(ロ)q.に該当するものは除きます。)
 - f. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。)に定める一般社団法人の基金拠出者の地位
 - g. 不動産等関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利(本 に掲げる他の資産に該当するものを除きます。)
 - h. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - i. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく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。)
 - j. 信託財産を前記a.からi.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
 - k. 信用金庫法(昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。)に基づく出資
 - l. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産等関連資産の運用に必要又は有益なもの
- (二) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)から(ハ)までを適用します。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資対象物件の個別基準」をご参照ください。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第46条第1号）

（イ） 本投資法人の利益（以下本「(3)分配方針」において「利益」といいます。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

（ロ） 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下本「(3)分配方針」において同じです。）を超えて金銭の分配を行います。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額の分配を行います。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上及び財務状況の向上に必要と認められる長期修繕積立金、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を積み立てることができるほか、一時差異等調整積立金の積立て及び一時差異等調整引当額の戻入れを行うことができます。

利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）（規約第46条第2号）

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した額を加算した金額をもって投資主に金銭の分配を行うことができます。但し、当該加算する金額は、法令等（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則等を含みます。）に定める金額を限度とします。また、本投資法人は、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合において、当該要件を満たすことを目的とする場合、及び本投資法人における課税負担を軽減することができる場合で、本投資法人が適切と判断したときは、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配を行うことができます。

分配金の分配方法（規約第47条）

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、そ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相当する金銭の分配を行います。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われます。

分配金請求権の除斥期間（規約第48条）

投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

投信協会規則（規約第49条）

本投資法人は、その規約に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】**規約に基づく投資制限**

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約第34条）

- a. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産等関連資産に該当するものを除きます。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。
- b. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）o.」及び同「p.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、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のみ行うものとします。
- c. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

（ロ）組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第36条）

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（不動産等関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の規約の定めに従い運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産等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。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額（規約第43条）

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

その他の投資制限**（イ）有価証券の引受け及び信用取引**

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資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。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

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。

本投資口の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資口の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資口の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 運用資産の偏在に関するリスク
- (ロ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
- (ハ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 新投資口の発行、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
- (ヘ) オフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産への投資に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ハ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ホ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転賃に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有建物に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 借家物件に関するリスク
- (ソ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 築古物件に関するリスク
- (ネ) 仮換地に関するリスク

- (ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ラ) 有害物質に関するリスク
- (ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ト) 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ハ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ニ) スターアジアリートとの合併等に関するリスク
- (ホ) 投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するリスク

本投資口の商品性に関するリスク

(イ) 本投資口の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資口の市場価格は、本投資口が上場している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。本投資口の市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

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

(ロ) 本投資口の市場での取引に関するリスク

本投資口は、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。更に、本投資口の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資口の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資口を相対で譲渡するほかに換金的手段がないため、本投資口を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、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方針ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等及び不動産等を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本金的支出、不動産の取得等に要する費用、不動産等の保有をする上で必要となる地球温暖化対策に関連した費用（排出権等を取得する費用を含みます。）、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

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

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、規約で許容される範囲において、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行や新投資口予約権の無償割当ての結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針」に記載された投資方針に基づき、首都圏、地方主要都市及びその他のエリアに所在する、オフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とし、必要に応じてその他の施設にも投資することをその基本方針としています。本投資法人は、かかる投資に当たり、地域及び用途偏在リスクの軽減を目的として投資を行う方針ですが、かかる方針に関わらず、運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域（特に首都圏）に偏在した場合には、当該地域、特に首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害若しくは人口変動等の特有な事象の発生、又は当該用途の不動産マーケットにおける、市況の低迷による稼働率の低下若しくは賃料水準の下落等によって、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。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ロ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ハ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、商業施設のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(ホ) 新投資口の発行、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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間の融資合意書においては、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を定める等の財務制限条項が設けられています。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用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。なお、担保の対象となる運用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、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、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。

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

なお、本投資法人は、LTVの上限を60%としています。一般に、LTVが高まると、金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) オフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産への投資に関するリスク

本投資法人は、その他の施設の用途に属する不動産として、オフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産についても投資を行う場合があります。しかし、取引参加者が比較的多く、また取引慣行・投資指標等がある程度確立された市場で取引されるオフィスビル、商業施設及び住宅といった不動産に比べて、それ以外の用途の不動産は、当該不動産に係る市場環境、これらを取り巻く経済環境又は関連法令等の変更による影響をより強く受ける可能性があります。

また、特殊性の高い用途である不動産の場合には、他の用途への転用が困難であったり、資産の利用面での汎用性が低いものがあります。土壌汚染の影響を受ける可能性が高い地域に立地することがあるほか、賃借人となりうる市場参加者の層が限定されているため、将来における賃借人の代替性に欠ける可能性があります。したがって、このような不動産への投資を行うことにより、本投資法人が予想外の損失等を被る可能性があります。

本投資法人の保有資産には工場が含まれますが、工場についてはその特性に由来する特有のリスクが存在します。即ち、工場においては、その用途によっては、危険物の運送その他の本質的に危険性のある活動が行われる場合があり、かかる活動が行われている工場において、万が一、火災、爆発その他の事故（以下「事故等」と総称します。）が発生した場合、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。運用資産においてこのような事態が生じた場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の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、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。更に、本投資法人の運用資産において事故等が発生した場合において、本投資法人が法的責任を負担しない場合又は損害が損害保険等によって填補され実害が生じない場合等であっても、事故等が生じたことから資産を保有する本投資法人に対する社会からの評価（いわゆるレピュテーション）が低下し、その結果、投資主が損失を被る可能性もあります。

更に、工場には、その用途のために様々な特別な設備等が設置されることがあり、その価格は高額になる場合もあります。当該設備等の設置、補修等が賃借人の費用と責任により行われる場合であっても、当該賃借人が当該不動産から退去する場合には、当該不動産の効用を維持するために当該設備等を本投資法人が買い取らざるを得なくなる場合も想定されます。仮に無償譲渡を受けた場合であっても、本投資法人に当該設備等の補修等のための費用が発生する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人がオフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産を保有する場合には、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存す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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、スターアジアリートからも資産の運用を受託しています（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 投資法人の運用体制」をご参照ください。）。なお、本投資法人及びスターアジアリートはいずれも、いわゆる総合型の投資法人であり、その投資対象には重複があります。本資産運用会社において、本投資法人に係る資産運用に従事するSSR投資運用部及びスターアジアリートに係る資産運用に従事するSAR投資運用部における運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされており、かつ、本資産運用会社は、各受託投資法人の資産の運用に際して、本資産運用会社における恣意的な物件情報の配分を防止し、受託投資法人における利益相反の防止及び本資産運用会社の受託投資法人に対する業務の忠実性の確保を図ることを目的として、本資産運用会社が物件取得を検討する場合の物件情報の取扱いに関する規則を定めていますが（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 投資法人の運用体制 (オ) 運用に関する意思決定に係る独立性の確保」をご参照ください）、当該規則に反する物件の取得検討が行われること等により本投資法人の利益が損なわれる可能性は否定できません。更に、かかる規則は今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、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る可能性があり、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（ただし、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実 (ロ) 本投資法人とスターアジアリートとの合併契約締結」に記載のとおり、本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併消滅法人、スターアジアリートを吸収合併存続法人とする吸収合併を行うことを内容とする合併契約を、2020年3月2日付でスターアジアリートとの間で締結しています。）。なお、本資産運用会社のSSR投資運用部のみならずSAR投資運用部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われ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。

(ロ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ハ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

(二) 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あずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

本投資法人は、2016年4月1日に設立されました。そのため、本投資法人の運用実績は短く、今後の実績を予測することは困難です。

加えて、本投資法人は、2020年3月1日以降、本資産運用会社に資産運用業務を委託していますが、同社は、2015年6月22日に設立されて以降、スターアジアリーツの資産運用業務以外の資産運用業務を行っており、今後の実績を予測することは困難です。また、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用を開始してからの運用実績は乏しく、その意味でも、今後の実績を予測することは困難です。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産を信託する信託の受益権です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質、並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境

界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、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。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は元受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は元受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る予定外の費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

（ハ） 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、賃貸借契約において、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引を定めている場合、又は更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額される可能性や、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

また、主に保証会社が保証人となっている場合には、賃借人と保証人との間の保証契約において、物件の売買等により賃借人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされることがあります。かかる場合には、本投資法人が物件を取得しても、保証人による保証の対象外となることがあります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃料固定型の賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合であっても、賃貸借契約において、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、定期的な見直しを行う旨の定めが無い場合でも、賃貸借期間の途中であっても、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料を見直す等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

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

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、テナントとの交渉如何によっても、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃借人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃借人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の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。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に災害等の影響を受ける場合があります。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク分析に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付与しないこととした資産については、災害等によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保

険によりこれを回避することはできません。また、地震保険を付保することとした資産であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

また、災害等が起こった場合、本投資法人の保有する資産に大きな影響がなかったとしても、当該資産への道路網の寸断や地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性や、電力供給不足等により当該資産の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じる可能性や、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条令により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務が課されることがあり、排出量削減のための義務を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無に関わらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。環境関連法規制に加え、本投資法人の保有資産のうち工場物件については、用途に応じた多くのかつ厳格な安全規制などの様々な法規制の対象となっています。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産

等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や建物全体の賃料水準が低下することにより、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、賃貸借開始時において、建物が法令や条例等の基準を満たしている場合であっても、テナントによる建物の変更工事、内装変更その他利用状況等により、建築基準法、都市計画法、消防法その他の法令、条例又はこれに基づく命令等に違反する状態となり、本投資法人が是正費用を負担する必要が生じ、又は当局からペナルティを課される等、不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約の規定に関わらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。かかる場合、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、また、これに起因して転借又は賃借権の譲渡前に比べ建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸借契約の内容によっては、テナントによる不動産の利用状況を原因として賃貸借契約を終了させることができない場合があり、本投資法人の収益悪化を阻止できない可能性があります。

(ロ) 周辺環境の悪化等に関するリスク

運用資産である不動産の周辺環境が、周辺建物の建替え等による騒音や振動等の発生、静謐な環境を妨げる施設の設置又は周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等、外部的要因により悪化する可能性があり、その結果、当該不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ワ) 共有物件に関するリスク

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

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

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

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

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

（カ） 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（コ） 借地物件に関するリスク

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

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売される可能性や、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

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

（タ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（レ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約等で合意したとおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 築古物件に関するリスク

本投資法人の保有資産には、一定の築年数を経た物件（以下「築古物件」といいます。）が含まれており、また、今後本投資法人が取得を検討する物件にも築古物件が含まれることがあります。

一般に、築古物件は新築又は築浅の物件に比して経年による劣化が進んでいることが多く、修繕、改修又は建替えの必要が発生する可能性が相対的に高く、その運営に際して必要となる修繕費及び資本的支出が高額となる傾向があります。また、大規模修繕や建替え等が必要となった場合には、一時的な稼働率の低下等を生じる可能性があります。更に、築古物件が既存不適格建築物に該当する場合、当該物件の使用を継続することは現行法上許容されますが、建替え等の際には現行の規定に合致させる必要があるため、追加的な費用負担が必要となる可能性のほか、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

(ネ) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする建物を取得することがあります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はなく、その形状又は価値等が低下する可能性があります。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及びますが、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できるとは限らず、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、又は担保権を設定している等の事情により、仮換地に係る権利取得に支障が生じる可能性があります。更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているものをいいます。以下同じです。）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、損害額等の立証に関わらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、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。

(ラ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定

有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無に関わらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

信託受益権が準共有されている場合には、単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。まず、準共有されている受益権の対象不動産の管理において、他の準共有者の承諾が必要となる場合があります。また、準共有持分は信託受託者の承諾を得ることで譲渡可能であるため、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。更に、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払債務は不可分債務であると一般的に解されており、準共有者の資力によっては、本投資法人が準共有持分の割合を超える金額を支払う義務が生じ、かつ当該超過支払分について償還を受けることができない可能性があります。

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）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、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正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計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が

設けられていないため、後記「(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

(ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各計算期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により上記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、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(二) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにも関わらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合には、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先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、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

各計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、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、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記の機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

(チ) 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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制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（不動産取得税及び登録免許税）の軽減措置の適用を受けることができていると考えています。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若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(リ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

不動産、信託の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もたらす可能性があります。また、投資口に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ヌ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第5号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書（但し、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認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、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

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

(ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(ハ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を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の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社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、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。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。

(二) スターアジアリートとの合併等に関するリスク

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 (1)主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実 (ロ)本投資法人とスターアジアリートとの合併契約締結」に記載のとおり、2020年8月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併消滅法人、スターアジアリートを吸収合併存続法人とする吸収合併を行うことを内容とする合併契約を、2020年3月2日付でスターアジアリートとの間で締結しています。

しかし、本合併が効力を発生するためには、各投資法人の投資主総会における承認その他の合併契約に定める条件が充足されることが必要であるところ、当該条件の未充足その他当該合併が理由の如何を問わず実行されない可能性があります。これらの場合、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はありません。

(ホ) 投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するリスク

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 (1)主要な経営指標等の推移 決算後に生じた重要な事実 (ハ)訴訟の提起及び仮処分命令の申立て等」に記載のとおり、ギャラクシー及び旧資産運用会社より、訴訟の提起及び仮処分命令の申立てを受けましたが、本書の日付現在、その全てにおいて、東京地方裁判所若しくは東京高等裁判所の判決・決定が下され、又は手続が取り下げられています。

もっとも、ギャラクシーにより提起されたライオン招集総会の第2号議案乃至第4号議案に係る投資主総会決議取消訴訟については、本書の日付現在、控訴されており確定していません。

これらの訴訟に関する控訴審の判決が本投資法人にとって不利なものであった場合には、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。また、この場合、本合併が実行されない可能性がありますがこの場合のリスクについては、上記「(二)スターアジアリートとの合併等に関するリスク」をご参照ください。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規則

本投資法人は、内部者取引等管理規則を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

(イ) 本資産運用会社は、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、本資産運用会社の投資委員会、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、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を構築し、内部者取引の未然防止についての役職員による有価証券の自己売買等に関する基準を定め、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、投資委員会及び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、様々な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・オフィサー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うえで、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。SSR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、更に、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策を講じています。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、取締役会の監督に基づく実効的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。内部監査に関する担当者兼責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、他の組織及び部署から独立した組織として維持するものとします。

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

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条第1項）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

役員報酬（規約第51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の時期は、以下のとおりです。

（イ）各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法、支払期限及び支払方法は、それぞれ以下のとおりとします。

（イ）運用報酬

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）の運用に対する対価として、以下に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率（注）を乗じた金額に、当該計算期間又は計算期間の実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とします。

（注）規約上の上限料率は0.40%ですが、本資産運用会社との資産運用委託契約上、上限料率は0.30%とされています。また、本書の日付現在、本資産運用会社との間で料率を0.30%とすることに合意しています。

<「計算期間」における総資産額>

計算期間の直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限りま

す。本において、以下同じです。）に記載された総資産額（但し、本投資法人が投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」といいます。）を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産保有法人総資産額（以下に定義されます。以下同じです。）を加えた額とします。）。

<「計算期間」における総資産額>

直前の計算期間における総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産（規約に定める不動産等関連資産及び不動産対応証券を総称していいます。以下同じです。）及び海外不動産保有法人関連出資の取得価格（不動産関連資産の売買の場合には当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、不動産関連資産の交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、不動産関連資産に係る出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味します。また、海外不動産保有法人関連出資については、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。本において、以下同じです。）を加算し、処分した不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資（収用されたものを含みます。）の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資についてはその取得価格）を減算した額とします。

< 海外不動産保有法人総資産額 >

海外不動産保有法人総資産額とは、計算期間 の直前の決算期（以下、本項において「基準決算期」といいます。）以前に到来する当該海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下、本項において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期 までの間に、当該期間に属する一定の日（以下、本項において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下、本項において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、直近の臨時決算日（以下、本項において「直近臨時決算日」といいます。）の時点での臨時監査済財務諸表）の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての総資産額を、当該海外不動産保有法人の直近決算期又は直近臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

本投資法人は、「計算期間」に係る運用報酬 を、計算期間 の末日より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間 の末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

本投資法人は、「計算期間」に係る運用報酬 を、計算期間 の末日より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間 の末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

(ロ) 運用報酬

当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とします。）とします。

< 計算式 >

運用報酬 = $\text{NOI} () \times 3\%$ を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)

NOI：本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。但し、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資の保有に関連して計上されている賃貸事業収入及び賃貸事業費用は算入しないものとし、当該決算期（以下、本項において「基準決算期」といいます。）以前に到来する海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下、本項において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期 までの間に、当該期間に属する一定の日（以下、本項において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下、本項において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、各臨時監査済財務諸表）の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての賃貸事業収入及び賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。以下本項において同じです。）の金額（但し、運用報酬 の計算において既に算入された賃貸事業収入及び賃貸事業費用の金額が含まれている場合には、当該金額は算入しないものとします。）に当該海外不動産保有法人の直近決算期又は各臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を算入するものとします。

(注) 規約上の上限料率は3%ですが、本資産運用会社との資産運用委託契約上、上限料率は2.25%とされています。また、本書の日付現在、本資産運用会社との間で料率を2.25%とすることに合意しています。

運用報酬 は、当該決算期後4か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に本投資法人に請求するものとします。

(ハ) 取得報酬

本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。また、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合、その海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。但し、本投資法人又は海外不動産保有法人が、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては、0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

(注) 本書の日付現在、1.0%(但し、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては0.5%)とすることに合意しています。

取得報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを受けた日をいいます。）後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

（二）譲渡報酬

本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、その譲渡価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合には交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額、出資の償還の場合は償還を受けた出資金額をそれぞれ意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。また、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合、その海外不動産保有法人の譲渡代金を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。但し、本投資法人又は海外不動産保有法人が、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

(注) 本書の日付現在、1.0%(但し、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては0.5%)とすることに合意しています。

譲渡報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを行った日をいいます。）後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

（ホ）合併報酬

本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人となる場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下、併せて「合併」と総称します。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1%（但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者に該当する投資法人又は本投資法人が定める利害関係者がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、0.5%）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。

合併報酬は、当該合併の効力発生後2か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、当該合併の効力発生後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。また、新設合併の場合には、新設合併設立法人が、本投資法人が吸収合併消滅法人となる場合には、吸収合併存続法人がそれぞれ支払いを行うものとします。

（ヘ）支払方法

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込むものとします。なお、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。

資産保管会社、投資主名簿等管理人、機関運営等に関する一般事務受託者及び会計事務等に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人、機関運営等に関する一般事務受託者及び会計事務等に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、以下に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社協議の上合意により決定するものとします。

（業務手数料の計算方法）

ある暦月（以下、本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金100万円に満たなかった場合には金100万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社間で別途書面による合意により算出した金額とします。

$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.03\% \div 12$
--

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

前記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとします。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、前a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 上記の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、資産保管会社及び本投資法人が協議し合意の上、これを書面により変更することができます。

(ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、以下に定める手数料を支払います。但し、以下に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人と投資主名簿等管理人協議の上、合意により決定します。
- b. 前a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払います。
- c. 前記の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適當になったときは、投資主名簿等管理人及び本投資法人が協議し合意の上、随時これを変更することができます。

< 委託事務手数料表 >

・ 経常事務手数料

項 目	手数料率		対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とします。 1 ～ 5,000名 86円 5,001 ～ 10,000名 73円 10,001 ～ 30,000名 63円 30,001 ～ 50,000名 54円 50,001 ～ 100,000名 47円 100,001名以上 40円		・ 投資主名簿等の管理 ・ 経常業務に伴う月報等諸報告 ・ 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除きます）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成
	(2) 除籍投資主 1名につき 50円		
分配金事務 手 数 料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。但し、最低料金を1回につき350,000円とします。 1 ～ 5,000名 120円 5,001 ～ 10,000名 105円 10,001 ～ 30,000名 90円 30,001 ～ 50,000名 80円 50,001 ～ 100,000名 60円 100,001名以上 50円		・ 分配金額及び源泉徴収税額の計算並びに分配金明細表の作成 ・ 分配金領収証の作成 ・ 印紙税の納付手続 ・ 分配金支払調書の作成 ・ 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・ 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・ 分配金計算書の作成
	(2) 指定振込払いの取扱い 1件につき 150円 (3) 分配金計算書作成 1件につき 15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき 15,000円 配当割納付代行 1回につき 10,000円		
未払分配金 支払手数料	(1) 分配金領収証 1枚につき 450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき 3円		・ 取扱期間経過後の分配金の支払 ・ 未払分配金の管理
諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸 届 1件につき 300円 (2) 調 査 1件につき 1,200円 (3) 証 明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円 (7) 個人番号等登録 1件につき 300円		・ 投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・ 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・ 税務調査等についての調査、回答 ・ 諸証明書の発行 ・ 投資口異動証明書の発行 ・ 個別投資主通知の受理及び報告 ・ 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・ 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録

74/186

項 目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理

・ 振替制度関連事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主 1名につき 100円	・ 新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手 数 料	対象 1件につき 150円	・ 総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手 数 料	個人番号等データ処理 1件につき 300円	・ 個人番号等の振替機関への請求 ・ 個人番号等の振替機関からの受領 ・ 個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・ 行政機関等に対する個人番号等の提供

・ 新投資口予約権関連事務手数料

項 目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 1名につき 100円 但し、最低料金を月額10,000円とします。	・ 新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき 600円	・ 新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。但し、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき 800円	・ 行使請求書類の受付、審査 ・ 新規記録通知データの作成、通知 ・ 行使状況の報告

(ハ) 機関運営等に関する一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として機関運営等に関する一般事務受託者に対し、以下に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、以下に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と機関運営等に関する一般事務受託者協議の上合意により決定するものとします。

(業務手数料の計算方法)

ある暦月（以下、本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料の金額（月額）は、以下の金額を上限として本投資法人と機関運営等に関する一般事務受託者間で別途書面による合意により定めた金額とします。

項目	上限金額
業務手数料（月額）	100万円

なお、計算対象月における機関運営等に関する一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における機関運営等に関する一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとします。

- b. 機関運営等に関する一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、前a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該計算期間の末日の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合には前営業日）までに機関運営等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 上記の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、機関運営等に関する一般事務受託者と本投資法人が協議し合意の上、これを書面により変更することができます。

(二) 会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、会計事務等に関する一般事務受託者に対し、次の各報酬の額を上限として、別途本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者が合意して定める額を支払うこととします。但し、これらの額には消費税及び地方消費税を含んでおらず、別途消費税及び地方消費税を支払うものとします。

() 月次業務に係る報酬

決算期毎に、300,000円に当該事業年度の月数を乗じた金額に、各月末日において本投資法人が保有する不動産（信託受益権を含みます。以下同じです。）の物件数に50,000円を乗じて計算した金額の当該事業年度における合計額を加えた額

() 決算業務に係る報酬

決算期毎に4,000,000円

() 納税事務に係る報酬

決算期毎に500,000円

() 固定資産台帳の初期登録作業に係る報酬

1物件当たり300,000円

- b. 本投資法人は、会計事務等に関する一般事務受託者に対し、会計事務等に関する一般事務受託者が毎月発行する請求書に基づき、決算業務以外の業務に係る報酬を、会計事務等に関する一般事務受託者が決算日後4か月以内に発行する請求書に基づき、決算業務に係る報酬を、それぞれ支払うこととします。請求額は、会計事務等に関する一般事務受託者の指定する金融機関の口座に振り込む方法により支払います。但し、振込手数料は本投資法人の負担とします。

- c. 業務委託料は、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者双方の合意の下、原則として1年に1回見直すものとします。

会計監査人報酬（規約第52条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後1か月以内に支払うものとします。

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）

スターアジア投資顧問株式会社

東京都港区愛宕二丁目5番1号

電話番号 03-5425-1340

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに自己投資口の取得に関する費用

借入れ等に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、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

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資口の東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他上記 から までに類する費用

（５）【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱い、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。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。

個人投資主の税務

（イ） 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加からなる金額（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。配当等の額を受け取る際には、原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受ける配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には下記に関わらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- a. 一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。
- b. 上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。
- c. 上場株式等の配当等の金額に関わらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例を選択できます。
- d. 確定申告を行う場合には、総合課税による申告に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて課されます。）。
上場株式等の配当等は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- e. 2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、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（2023年1月1日以降は満18歳以上）である者に限ります。
- f. 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限とします。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、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（2023年1月1日以降は満18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限ります。
- g. 2018年1月にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

（ロ） 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による事由を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記(注1)参照）として上記「(イ) 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記「(ハ) 投資口の譲渡に係る税務」と同様の課税を受けます。

- e. 2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限とします。但し、2016年分以降は120万円を上限とします。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、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（2023年1月1日以降は満18歳以上）である者に限ります。
- f. 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限とします。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、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（2023年1月1日以降は満18歳未満）である者又はその年中に出生した者に限ります。
- (注1) 本（ハ）e.における非課税口座及び本（ハ）f.における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本（ハ）a.の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本（ハ）d.の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本（ハ）b.の譲渡損失の繰越控除は適用できません。
- (注2) 2016年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。
- (注3) 2018年1月にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

法人投資主の税務

（イ）配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、源泉徴収率は15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

（ロ）出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記「（イ）配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

投資法人の税務

（イ）配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために満たすべき導管性要件のうち主要な要件は次のとおりです。

- 配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。
- 他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合契約等に基づく出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと。
- 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。

- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。
- e. 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%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価額に対し4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については2021年3月31日までは3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2021年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されています。

- () 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（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。）の価額の合計額の当該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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- () 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第21項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- () 資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。
- () 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当すること。
 - ・ 特定不動産の割合が75%以上であること。
 - ・ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- () 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が不動産の価額に対し2%の税率により課されます。但し、売買により取得する土地については、2021年3月31日までは1.5%に税率が軽減されています。また、上記 a . () 乃至 () に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。）が取得する不動産については当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が2021年3月31日までは1.3%に軽減されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地域	前期 （2019年6月30日現在）		当期 （2019年12月31日現在）	
			保有総額 （百万円） （注1）	資産総額に対 する比率 （%） （注2）	保有総額 （百万円） （注1）	資産総額に対 する比率 （%） （注2）
信託不動産	オフィスビル	首都圏	26,544	41.9	26,582	42.1
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市	18,177	28.7	18,167	28.8
		その他	4,036	6.4	4,004	6.3
	住宅	首都圏	3,730	5.9	3,710	5.9
		地方主要都市	2,852	4.5	2,863	4.5
		その他	-	-	-	-
	その他の施設	首都圏	2,378	3.8	2,366	3.7
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	小計		57,720	91.1	57,695	91.4
預金・その他の資産		5,669	8.9	5,416	8.6	
資産総額		63,389	100.0	63,111	100.0	

	前期 (2019年6月30日現在)		当期 (2019年12月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注2)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	33,249	52.5	33,152	52.5
純資産総額	30,140	47.5	29,959	47.5
資産総額	63,389	100.0	63,111	100.0

(注1)「保有総額」は、それぞれ各期末日現在における貸借対照表（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（２）【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。なお、本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「 その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

【その他投資資産の主要なもの】

（イ） 保有資産の概要

2019年12月31日現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

物件 番号 (注)	地域	用途	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日	取得 価格 (百万円)	取得先	取得 年月日
OF-01	首都圏	オフィス ビル	成信ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	7,880	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-02	首都圏	オフィス ビル	NKビル	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	3,730	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-03	首都圏	オフィス ビル	司町ビル	みずほ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	3,820	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-04	首都圏	オフィス ビル	高田馬場アクセス	三井住友信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	3,330	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-05	首都圏	オフィス ビル	麻布アメレックス ビル	株式会社あおぞら銀 行	2026年 9月30日	2,020	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-06	首都圏	オフィス ビル	飛栄九段ビル	みずほ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	1,960	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-07	首都圏	オフィス ビル	新横浜ナラビル	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	1,910	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OF-08	首都圏	オフィス ビル	ポータル秋葉原	株式会社SMBC信託銀 行	2029年 6月30日	1,500	サンフロン ティア不動産 株式会社	2019年 6月3日
RT-01	地方主 要都市	商業施設	ラパーク岸和田	オリックス銀行 株式会社	2024年 7月19日	6,460	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RT-02	地方主 要都市	商業施設	シュロアモール 筑紫野	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	7,670	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RT-03	その他	商業施設	西友水口店	三井住友信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	4,150	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RT-04	地方主 要都市	商業施設	シュロアモール 長嶺	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	4,180	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RS-01	首都圏	住宅	白井ロジューマン	みずほ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	2,180	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RS-02	地方主 要都市	住宅	松屋レジデンス関目	株式会社あおぞら銀 行	2026年 9月30日	1,820	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RS-04	地方主 要都市	住宅	アーバンブラザ今里	株式会社あおぞら銀 行	2026年 9月30日	940	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
RS-05	首都圏	住宅	アボーデ代々木パー クサイド	三井住友信託銀行 株式会社	2027年 9月30日	1,600	非開示	2017年 9月29日
OT-01	首都圏	その他の 施設	船橋ハイテクパーク 工場	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	1,720	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
OT-02	首都圏	その他の 施設	船橋ハイテクパーク 工場	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	2026年 9月30日	710	CENTRAL SUB合 同会社	2016年 9月9日
合計	-	-	-	-	-	57,580	-	-

(注) 「物件番号」は、オフィスビルについてはOF、商業施設についてはRT、住宅についてはRS、その他の施設についてはOTと分類し番号を付しています。以下同じです。

（ロ）投資資産及び稼働率の推移

2019年12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。

物件 番号	信託不動産 （物件名称）	所在地	建築時期 （注1）	取得価格（注2）		帳簿 価額 （百万円） （注3）	鑑定 評価額 （百万円） （注4）	テナント 数 （注5）	年間賃料 （百万円） （注6）	総賃貸 可能面積 （㎡） （注7）	総賃貸 面積 （㎡） （注8）	稼働率 （％） （注9）
				価格 （百万円）	比率 （％）							
OF-01	成信ビル	東京都 新宿区	1989年 3月31日	7,880	13.7	7,973	9,610	22	465	5,616.80	5,616.80	100.0
OF-02	NKビル	東京都 千代田区	1991年 10月28日	3,730	6.5	3,811	4,650	9	264	3,394.35	3,394.35	100.0
OF-03	司町ビル	東京都 千代田区	1988年 1月20日	3,820	6.6	3,860	4,300	6	211	3,250.68	3,250.68	100.0
OF-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	1994年 1月14日	3,330	5.8	3,431	3,720	9	187	3,691.49	3,691.49	100.0
OF-05	麻布アレ ックスビル	東京都 港区	1988年 6月30日	2,020	3.5	2,034	2,470	6	128	2,240.03	2,240.03	100.0
OF-06	飛栄九段ビ ル	東京都 千代田区	1991年 9月17日	1,960	3.4	1,969	2,190	10	135	2,298.86	2,298.86	100.0
OF-07	新横浜 ナラビル	神奈川 県 横浜市	1992年 3月17日	1,910	3.3	1,941	2,070	16	137	4,057.89	4,057.89	100.0
OF-08	ポータル 秋葉原	東京都 千代田区	2002年 5月31日	1,500	2.6	1,559	1,620	8	70	941.69	941.69	100.0
オフィスビル（8物件）合計				26,150	45.4	26,582	30,630	86	1,597	25,491.79	25,491.79	100.0
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田市	1994年 8月30日	6,460	11.2	6,502	6,550	49	779	40,875.16	40,289.18	98.6
RT-02	シュロア モール筑紫 野	福岡県 筑紫野市	2007年 6月22日	7,670	13.3	7,563	7,510	24	550	32,110.04	31,344.51	97.6
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	1999年 5月31日	4,150	7.2	4,004	4,130	1	非開示 （注10）	23,814.87	23,814.87	100.0
RT-04	シュロア モール長嶺	熊本県 熊本市	2007年 8月23日	4,180	7.3	4,101	4,470	22	301	12,600.67	12,600.67	100.0
商業施設（4物件）合計				22,460	39	22,171	22,660	96	非開示 （注10）	109,400.74	108,049.23	98.8
RS-01	白井 ロジマン	千葉県 白井市	1995年 5月9日	2,180	3.8	2,103	2,190	295	268	21,971.25	21,760.65	99.0
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	1989年 8月18日	1,820	3.2	1,907	1,970	129	160	7,767.37	7,684.18	98.9
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	1991年 12月20日	940	1.6	956	952	67	76	4,648.64	4,581.14	98.5
RS-05	アボード 代々木パー クサイド	東京都 渋谷区	2017年 9月4日	1,600	2.8	1,607	1,760	26	77	1,286.50	1,145.76	89.1
住宅（4物件）合計				6,540	11.4	6,574	6,872	517	581	35,673.76	35,171.73	98.6
OT-01	船橋ハイテ クパーク工 場	千葉県 船橋市	2003年 5月19日	1,720	3.0	1,683	1,800	1	非開示 （注10）	非開示 （注10）	非開示 （注10）	100.0
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場	千葉県 船橋市	2001年 9月5日	710	1.2	682	782	1	非開示 （注10）	非開示 （注10）	非開示 （注10）	100.0
その他の施設（2物件）合計				2,430	4.2	2,366	2,582	2	非開示 （注10）	非開示 （注10）	非開示 （注10）	100.0
ポートフォリオ合計／平均				57,580	100.0	57,695	62,744	701	4,237	183,141.19	181,287.65	99.0

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された売買代金の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。
- (注3) 「帳簿価額」は、2019年12月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」の価格時点は2019年12月31日です。
- (注5) 「テナント数」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。
- (注6) 「年間賃料」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール長嶺及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（但し、催事面積は除きます。）の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注9) 「稼働率」は、2019年12月31日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

また、本投資法人の保有資産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

	2017年 2月末日 (第1期末)	2017年 8月末日 (第2期末)	2018年 2月末日 (第3期末)	2018年 6月末日 (第4期末)	2018年 12月末日 (第5期末)	2019年 6月末日 (第6期末)
保有資産稼働率 (各期末時点) (%)	97.1	98.0	98.4	98.7	98.6	97.9

	2019年 12月末日 (第7期末)
保有資産稼働率 (各期末時点) (%)	99.0

(ハ) 賃貸借の状況

用途	地域	不動産等の名称	テナント 数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収益比率 (%) (注3)
オフィスビル	首都圏	成信ビル	22	100.0	243	10.2
		NKビル	9	100.0	109	4.6
		司町ビル	6	100.0	121	5.1
		高田馬場アクセス	9	100.0	108	4.6
		麻布アメレックスビル	6	100.0	71	3.0
		飛栄九段ビル	10	100.0	66	2.8
		新横浜ナラビル	16	100.0	83	3.5
		ポータル秋葉原(注5)	8	100.0	35	1.5
	小計		86	100.0	840	35.1
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	49	98.6	512	21.4
		シュロアモール筑紫野	24	97.6	287	12.0
	その他	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	22	100.0	185	7.8
	小計		96	98.8	非開示(注4)	非開示(注4)
住宅	首都圏	白井ロジマン	295	99.0	148	6.2
		アボーデ代々木パークサイド	26	89.1	42	1.8
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	129	98.9	85	3.6
		アーバンプラザ今里	67	98.5	38	1.6
	小計		517	98.6	315	13.2
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
		船橋ハイテクパーク工場	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
	小計		2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
合計			701	99.0	2,391	100.0

(注1)「テナント数」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等を含みません。)の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。

(注2)「稼働率」は、2019年12月31日現在の稼働率(賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4)テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(二) 鑑定評価書に係る概要

2019年12月31日現在の保有資産に係る鑑定評価の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	信託不動産 （物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 （百万円）	収益価格						鑑定NO1 利回り （％） （注2）
					直接還元法		DCF法			鑑定NO1 （千円） （注1）	
					収益価格 （百万円）	還元 利回り （％）	収益価格 （百万円）	割引率 （％）	最終還元 利回り （％）		
OF-01	成信ビル	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	9,610	9,780	3.7	9,530	3.5	3.9	372,960	4.7
OF-02	NKビル	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	4,650	4,710	3.9	4,630	3.7	4.1	194,532	5.2
OF-03	司町ビル	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	4,300	4,410	4.0	4,250	3.8	4.2	186,321	4.9
OF-04	高田馬場 アクセス	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	3,720	3,860	3.9	3,660	3.7	4.1	163,167	4.9
OF-05	麻 布 ア メ レックスビル	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	2,470	2,560	3.9	2,430	3.7	4.1	102,788	5.1
OF-06	飛栄九段 ビル	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	2,190	2,250	4.0	2,170	3.8	4.2	98,169	5.0
OF-07	新横浜 ナラビル	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	2,070	2,130	4.7	2,050	4.5	4.9	109,426	5.7
OF-08	ポータル 秋葉原	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	1,620	1,660	3.6	1,600	3.4	3.8	61,649	4.1
オフィスビル（8物件）合計				30,630	31,360		30,320			1,289,010	4.9
RT-01	ラパーク 岸和田	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	6,550	6,560	5.0	6,550	4.8	5.2	389,750	6.0
RT-02	シ ュ ロ ア モ ー ル 筑 紫 野	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	7,510	7,690	5.4	7,430	5.2	5.6	425,583	5.5
RT-03	西友水口店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	4,130	4,230	5.9	4,090	5.7	6.1	252,643	6.1
RT-04	シ ュ ロ ア モ ー ル 長 嶺	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	4,470	4,560	5.4	4,430	5.2	5.6	249,281	6.0
商業施設（4物件）合計				22,660	23,040		22,500			1,317,257	5.9
RS-01	白井 ロジュマン	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	2,190	2,180	5.5	2,190	5.3	5.7	146,196	6.7
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	1,970	2,000	5.0	1,950	4.8	5.2	122,647	6.7
RS-04	アーバン プラザ今里	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	952	967	4.9	946	4.7	5.1	54,395	5.8
RS-05	ア ボ ー デ 代々木パー クサイド	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	1,760	1,790	3.9	1,740	3.7	4.1	70,683	4.4
住宅（4物件）合計				6,872	6,937		6,826			393,921	6.0
OT-01	船橋ハイテ クパーク工 場	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	1,800	1,810	6.0	1,800	5.8	6.2	110,331	6.4
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 12月31日	782	786	6.0	780	5.8	6.2	48,481	6.8
その他の施設（2物件）合計				2,582	2,596		2,580			158,812	6.5
ポートフォリオ合計／平均				62,744	63,933		62,226			3,159,000	5.5

(注1)「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(ホ) 建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、ポートフォリオの各資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本建築検査協会株式会社及び株式会社ルピコン・リアルティより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本建築検査協会株式会社及び株式会社ルピコン・リアルティと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

a. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人のポートフォリオの各資産に係る調査業者、調査年月日、短期修繕費及び長期修繕費は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注3)
OF-01	成信ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月5日	-	18,603
OF-02	NKビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月8日	-	16,031
OF-03	司町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月8日	-	12,823
OF-04	高田馬場アクセス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月5日	-	16,108
OF-05	麻布アメレックスビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月5日	-	5,682
OF-06	飛栄九段ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月8日	-	17,234
OF-07	新横浜ナラビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月16日	-	13,798
OF-08	ポータル秋葉原	株式会社ルピコン・リアル ティ	2019年3月18日	-	2,952
RT-01	ラパーク岸和田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月5日及び 2015年10月6日	-	71,684
RT-02	シュロアモール筑紫野	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21日及び 同月22日	-	30,314
RT-03	西友水口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月9日	-	14,058
RT-04	シュロアモール長嶺	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26日	-	14,857
RS-01	白井ロジュマン	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月13日	-	48,374
RS-02	松屋レジデンス関目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月7日	-	22,752
RS-04	アーバンブラザ今里	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月7日	-	7,993
RS-05	アボーデ代々木パーク サイド	日本建築検査協会株式会社	2017年9月15日	-	642
OT-01	船橋ハイテクパーク工 場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月16日	-	1,901
OT-02	船橋ハイテクパーク工 場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年10月16日	-	3,123
合計	-	-	-	-	318,928

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

(注2) 「短期修繕費」には、調査書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年当たりの平均値を記載しています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。

b. 本投資法人のポートフォリオの各保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関

本投資法人のポートフォリオの各保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社並びに株式会社ルビコン・リアルティに、構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を取得しています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関 又は 構造計算適合性 判定機関
OF-01	成信ビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社熊谷組 東京支店	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-02	NKビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	清水建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-03	司町ビル	フジタ工業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	フジタ工業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	フジタ工業株式会社 東京支店	千代田区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-04	高田馬場アクセス	株式会社鴻池組 東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-05	麻布アメレックスビル	株式会社クリエート 建築設計事務所	株式会社クリエート 建築設計事務所	三井建設株式会社	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-06	飛栄九段ビル	株式会社大塚一級 建築士設計事務所	株式会社大塚一級 建築士設計事務所	飛鳥建設株式会社 東京支店	千代田区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-07	新横浜ナラビル	奈良建設株式会社 一級建築士事務所	奈良建設株式会社 一級建築士事務所	奈良建設株式会社	横浜市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-08	ポータル秋葉原	新築：株式会社富井 建築設計研究所 増築：株式会社エム・エー建築計画一級建築士事務所	新築：株式会社富井 建築設計研究所 増築：有限会社サット コンサルタント	新築：清水建設株式会 社 増築：株式会社滝新	新築：千代田区 増築：日本建築検 査協会株式会社	株式会社ルビコン・ リアルティ
RT-01	ラパーク岸和田	株式会社大建設	株式会社大建設	鹿島建設株式会社才門 建設株式会社日本国土 開発株式会社日信建設 株式会社共同事業体	岸和田市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RT-02	シュロアモール 筑紫野	東急建設株式会社 九州支店一級建築士 事務所	東急建設株式会社 九州支店一級建築士 事務所	東急建設株式会社 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
RT-03	西友水口店	戸田建設株式会社 大阪支店一級建築士 事務所	戸田建設株式会社 大阪支店一級建築士 事務所	戸田建設株式会社	滋賀県	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RT-04	シュロアモール 長嶺	株式会社イチケン 福岡支店一級建築士 事務所	株式会社イチケン 福岡支店一級建築士 事務所	株式会社イチケン 関西支店	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
RS-01	白井ロジュマン	東海興業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	東海興業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	東海興業株式会社 東京支店	千葉県	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RS-02	松屋レジデンス 関目	株式会社聖建社建築 事務所	株式会社聖建社建築 事務所	株式会社間組	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RS-04	アーバンプラザ 今里	株式会社小林工務店 一級建築士事務所	株式会社小林工務店 一級建築士事務所	株式会社小林工務店	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RS-05	アポーデ代々木パーク サイド	有限会社ケミカルデ ザイン一級建築士事 務所	株式会社MAY設計事 務所	株式会社片山組	株式会社都市建築 確認センター	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
OT-01	船橋ハイテク パーク工場	東洋建設株式会社 一級建築士事務所	東洋建設株式会社 一級建築士事務所	東洋建設株式会社	船橋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OT-02	船橋ハイテク パーク工場	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 首都圏事業本部 千葉支店	船橋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

(注) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、建物の竣工当時の社名で記載しています。

c. 地震リスク分析等の概要

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

本投資法人のポートフォリオの各保有資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） （％）
OF-01	成信ビル	5.5
OF-02	NKビル	8.4
OF-03	司町ビル	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	4.4
OF-08	ポータル秋葉原	8.2
RT-01	ラパーク岸和田	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	1.7
RT-03	西友水口店	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	8.1
RS-01	白井ロジュマン	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	11.6
RS-04	アーバンブラザ今里	12.0
RS-05	アポーデ代々木パークサイド	7.3
OT-01	船橋ハイテクパーク工場	4.6
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	4.6
ポートフォリオ全体(注)		3.9

(注) ポートフォリオ全体のPML値（予想最大損失率）は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「2019年4月 18物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

(ヘ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人のポートフォリオの各保有資産のうち、2019年12月31日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	RT-01
物件名称	ラパーク岸和田
テナント数(注1)	49
年間賃料（百万円）(注2)	779
年間賃料の合計に占める割合（％）(注3)	18.4
総賃貸可能面積（㎡）(注4)	40,875.16
総賃貸面積（㎡）(注5)	40,289.18
最近5年間の稼働率の推移（％）(注6)	2015年12月31日 99.0% 2016年12月31日 95.4% 2017年12月31日 97.2% 2018年12月31日 97.8% 2019年12月31日 98.6%

物件番号	RT-02
物件名称	シュロアモール筑紫野
テナント数(注1)	24
年間賃料（百万円）(注2)	550
年間賃料の合計に占める割合（％）(注3)	13.0
総賃貸可能面積（㎡）(注4)	32,110.04
総賃貸面積（㎡）(注5)	31,344.51
最近5年間の稼働率の推移（％）(注6)	2015年12月31日 99.6% 2016年12月31日 100.0% 2017年12月31日 100.0% 2018年12月31日 99.6% 2019年12月31日 97.6%

物件番号	OF-01
物件名称	成信ビル
テナント数(注1)	22
年間賃料（百万円）(注2)	465
年間賃料の合計に占める割合（％）(注3)	11.0
総賃貸可能面積（㎡）(注4)	5,616.80
総賃貸面積（㎡）(注5)	5,616.80
最近5年間の稼働率の推移（％）(注6)	2015年12月31日 100.0% 2016年12月31日 100.0% 2017年12月31日 100.0% 2018年12月31日 92.0% 2019年12月31日 100.0%

(注1) 「テナント数」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）を記載しています。また、ラパーク岸和田及びシュロアモール筑紫野については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。

(注2) 「年間賃料」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税を含みません。以下同じです。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記

載しています。また、ラパーク岸和田及びシュロアモール筑紫野については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

- (注3) 「年間賃料の合計に占める割合」は、本投資法人のポートフォリオの各保有資産の年間賃料の合計に占める当該資産の年間賃料の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（但し、催事面積は除きます。）の合計を記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。また、ラパーク岸和田及びシュロアモール筑紫野については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注6) 「最近5年間の稼働率の推移」は、本投資法人の取得以前の記載については、各保有資産の売主から受領した情報をもとに、各年の12月末日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ト) 主要なテナントに関する情報

- a. 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。）の概要

本投資法人が保有する信託不動産における主要なテナントの概要及びテナントの全体概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	保有資産 （物件名称）	賃貸面積（㎡） （注1）	総賃貸面積に 占める割合 （％） （注2）	年間賃料 （百万円） （注3）	敷金・ 保証金 （百万円） （注4）	契約満了日 （注5）	契約更改の 方法
合同会社西友	小売業	西友水口店	23,814.87	13.1	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)
合計			23,814.87	13.1	非開示(注6)	非開示(注6)	-	-

(注1) 「賃貸面積」は、2019年12月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（駐車場部分は含みません。）を記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。

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

(注3) 「年間賃料」は、2019年12月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（共益費を含みますが駐車場等の使用料は含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税を含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、2019年12月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「契約満了日」は、各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された契約満了日を記載しています。

(注6) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

- b. 賃貸面積上位10位テナント

本投資法人のポートフォリオの各保有資産につき、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃貸面積に 占める割合 （％）（注2）	契約満了日 （注3）	契約形態 （注4）
合同会社西友	西友水口店	23,814.87	13.1%	非開示(注5)	普通建物賃貸借契約
株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	15,356.34	8.5%	2034年10月18日	普通建物賃貸借契約
非開示(注5)	船橋ハイテクパーク工場	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社ミスターマックス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	4.4%	2027年7月3日	定期建物賃貸借契約
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	定期建物賃貸借契約
株式会社延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	7,555.88	4.2%	2027年7月19日	定期建物賃貸借契約
株式会社エディオン	シュロアモール筑紫野	5,010.98	2.8%	2027年7月3日	定期建物賃貸借契約
株式会社三喜	ラパーク岸和田	4,281.62	2.4%	2023年7月22日	定期建物賃貸借契約
非開示(注5)	船橋ハイテクパーク工場	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社三喜	シュロアモール長嶺	2,693.38	1.5%	2027年9月14日	定期建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2019年12月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（倉庫等を含みますが、駐車場部分は除きます。）を記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。

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

(注3) 「契約満了日」は、2019年12月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された契約満了日を記載しています。

(注4) 「契約形態」は、2019年12月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された契約形態を記載しています。

(注5) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(チ) 担保の状況

本書の日付現在、保有資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権は存在せず、かかる担保権はありません。

(リ) ポートフォリオの分散状況

保有資産のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

a. 用途別

用途	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率(注) (%)
オフィスビル	8	26,150	45.4
商業施設	4	22,460	39.0
住宅	4	6,540	11.4
その他の施設	2	2,430	4.2
合計	18	57,580	100.0

(注)「投資比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下本「(リ) ポートフォリオの分散状況」において同じです。

b. エリア別

． オフィスビル

地域	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	8	26,150	100.0
地方主要都市	-	-	-
その他	-	-	-
合計	8	26,150	100.0

． 商業施設

地域	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	-	-	-
地方主要都市	3	18,310	81.5
その他	1	4,150	18.5
合計	4	22,460	100.0

． 住宅

地域	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	2	3,780	57.8
地方主要都市	2	2,760	42.2
その他	-	-	-
合計	4	6,540	100.0

．その他の施設

地域	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
首都圏	2	2,430	100.0
地方主要都市	-	-	-
その他	-	-	-
合計	2	2,430	100.0

．全体

地域	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
首都圏	12	32,360	56.2
地方主要都市	5	21,070	36.6
その他	1	4,150	7.2
合計	18	57,580	100.0

(ヌ) 個別不動産及び信託不動産の概要

保有資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「建物状況評価の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「周辺環境・本物件の特徴」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2019年12月31日現在の情報に基づいて記載しています。

a. 「物件番号」欄の記載について

- ・「物件番号」は、各保有資産について、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、「OF」はオフィスビル、「RT」は商業施設、「RS」は住宅、「OT」はその他の施設を表します。

b. 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得年月日」は、各保有資産の取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各保有資産について、信託受託者を記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託設定日」は、各保有資産について、信託契約所定の信託設定日を記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各保有資産について、信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・「所在地（住居表示）」は、各保有資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「地番」は、不動産登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、保有資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「所有形態」は、各保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月日」は、建物の不動産登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- ・建物の「構造／階数」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、区分所有建物は一棟の建物全体について記載しています。
- ・建物の「用途」は、不動産登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいており、区分所有建物は一棟の建物全体について記載しています。
- ・建物の「所有形態」は、各保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社」は、各保有資産について2019年12月31日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各保有資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、本書の日付現在において、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

c. 「賃貸借の状況」欄の記載について

- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2019年12月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容を記載しています。なお、特に記載がある場合を除き、各テナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2019年12月31日現在において契約が継続している場合、当該テナントに係る賃貸借契約が存在するものとして記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、2019年12月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（但し、催事面積は除きます。）の合計を記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- ・ 住宅については、次の項目も記載しています。「賃貸可能戸数」は、各保有資産について、2019年12月31日現在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。「賃貸戸数」には、各保有資産について、2019年12月31日現在、実際にテナントとの間で賃貸借契約が締結され、テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。「稼働率（戸数ベース）」は、2019年12月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「敷金等」は、2019年12月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、但し、駐車場等の敷金等は各賃貸借契約書上、その金額を把握できない場合は含みます。以下同じです。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- ・ 「代表的テナント」は、オフィスビル、商業施設又はその他の施設につき、各保有資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、テナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
- ・ 「テナントの総数」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及び当該テナントによる転貸先を含みません。
- ・ 「年間賃料」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税を含みません。以下同じです。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

d. 「特記事項」欄の記載について

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

・ オフィスビル

成信ビル				物件番号		OF-01	
特定資産の概要							
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格		7,880百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 （価格時点）		9,610百万円 （2019年12月31日）			信託設定日	2001年3月16日	
					信託期間満了日	2026年9月30日	
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿二丁目5番10号					
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目78番1		建物 （注1）	竣工年月日	1989年3月31日	
	建ぺい率	80%			構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建	
	容積率	800%			用途	事務所・店舗	
	用途地域	商業地域			延床面積	7,624.66㎡	
	敷地面積	886.93㎡			所有形態	区分所有権	
	所有形態	所有権		PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社(注2)		マスターリース種別		パス・スルー	
賃貸借の状況							
賃貸可能面積		5,616.80㎡		稼働率		100.0%	
賃貸面積		5,616.80㎡		敷金等		367百万円	
代表的テナント		ジョルダン株式会社		テナントの総数		22	
年間賃料		465百万円					
特記事項							
該当事項はありません。							
(注1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。							
(注2) マスターリース業務を行うことを目的として設立された特別目的会社です。旧資産運用会社の親会社であるギャラクシーが、当該会社の持分を100%保有しています。以下同じです。							

NKビル			物件番号		0F-02	
特定資産の概要						
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,730百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		4,650百万円 （2019年12月31日）			信託設定日	2004年8月30日
					信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田須田町二丁目7番2号				
土地	地番	東京都千代田区神田須田町二丁目7番2	建物 (注)	竣工年月日	1991年10月28日	
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建	
	容積率	800%		用途	事務所・店舗	
	用途地域	商業地域		延床面積	4,994.70㎡	
	敷地面積	590.72㎡		所有形態	区分所有権	
	所有形態	所有権	PM会社		東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		3,394.35㎡		稼働率		100.0%
賃貸面積		3,394.35㎡		敷金等		187百万円
代表的テナント		外国人技能実習機構		テナントの総数		9
年間賃料		264百万円				
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。						

司町ビル			物件番号		0F-03
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,820百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		4,300百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2006年6月30日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田司町二丁目6番			
土地	地番	東京都千代田区神田司町二丁目6番7	建物	竣工年月日	1988年1月20日
	建ぺい率	80%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,629.27㎡
	敷地面積	709.52㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		3,250.68㎡	稼働率		100.0%
賃貸面積		3,250.68㎡	敷金等		159百万円
代表的テナント		スペクトリス株式会社	テナントの総数		6
年間賃料		211百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					

高田馬場アクセス				物件番号		0F-04	
特定資産の概要							
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格		3,330百万円		信託受益権の概要	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,720百万円 （2019年12月31日）			信託設定日		2005年3月10日
					信託期間満了日		2026年9月30日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西早稲田二丁目20番15号					
土地	地番	東京都新宿区西早稲田二丁目80番2		建物	竣工年月日		1994年1月14日
	建ぺい率	80%			構造 / 階数		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建
	容積率	600%			用途		事務所・共同住宅
	用途地域	商業地域			延床面積		5,757.14㎡
	敷地面積	930.70㎡			所有形態		所有権
	所有形態	所有権		PM会社		東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー	
賃貸借の状況							
賃貸可能面積		3,691.49㎡		稼働率		100.0%	
賃貸面積		3,691.49㎡		敷金等		116百万円	
代表的テナント		医療法人財団 綜友会		テナントの総数		9	
年間賃料		187百万円					
特記事項							
土地の一部について、都市計画道路（環状第5の1号線）の対象となっています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等は未定ですが、拡幅事業が実施され完了した場合には、容積率超過により、対象建物が建築基準法等の制限につき一部適合しないものとなる可能性があり、したがって、対象建物の増改築や新築を行う場合、対象建物と同種同規模の建物が建築できない可能性があります。							

麻布アメレックスビル				物件番号		OF-05	
特定資産の概要							
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格		2,020百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社あおぞら銀行	
鑑定評価額 （価格時点）		2,470百万円 （2019年12月31日）			信託設定日	2004年7月22日	
					信託期間満了日	2026年9月30日	
所在地（住居表示）		東京都港区麻布台三丁目5番7号					
土地	地番	東京都港区麻布台三丁目1番7		建物	竣工年月日	1988年6月30日	
	建ぺい率	商業地域:80%、第二種住居地域:60%			構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	
	容積率	商業地域:500%、第二種住居地域:300%			用途	事務所・店舗	
	用途地域	商業地域・第二種住居地域			延床面積	2,909.80㎡	
	敷地面積	601.71㎡			所有形態	所有権	
	所有形態	所有権		PM会社		東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー	
賃貸借の状況							
賃貸可能面積		2,240.03㎡		稼働率		100.0%	
賃貸面積		2,240.03㎡		敷金等		65百万円	
代表的テナント		ARIIX Japan 合同会社		テナントの総数		6	
年間賃料		128百万円					
特記事項							
該当事項はありません。							

飛栄九段ビル			物件番号		0F-06
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,960百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,190百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2005年3月29日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段南三丁目8番11号			
土地	地番	東京都千代田区九段南三丁目5番8	建物 （注）	竣工年月日	1991年9月17日
	建ぺい率	80%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,246.29㎡
	敷地面積	633.51㎡		所有形態	区分所有権(注)
	所有形態	所有権(注)	PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		2,298.86㎡	稼働率		100.0%
賃貸面積		2,298.86㎡	敷金等		100百万円
代表的テナント		株式会社アクティブ アンドカンパニー	テナントの総数		10
年間賃料		135百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件は区分所有建物であり、土地については所有権（敷地権割合：310,017分の234,046）を、建物については区分所有権（専有面積比率：約75.5%）を保有しています。					

新横浜ナラビル			物件番号		0F-07
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,910百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,070百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2000年3月10日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	地番	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目2番8	建物	竣工年月日	1992年3月17日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,356.99㎡
	敷地面積	700.59㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,057.89㎡	稼働率		100.0%
賃貸面積		4,057.89㎡	敷金等		84百万円
代表的テナント		アンフェノールジャパン 株式会社	テナントの総数		16
年間賃料		137百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					

ポータル秋葉原			物件番号		0F-08	
特定資産の概要						
取得年月日		2019年6月3日		特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,500百万円		信託受益 権の概要	信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
鑑定評価額 （価格時点）		1,620百万円 （2019年12月31日）			信託設定日	2019年6月3日
					信託期間満了日	2029年6月30日
所在地（住居表示）		東京都千代田区東神田2丁目10番9号				
土地	地番	東京都千代田区東神田 二丁目1番18		建物	竣工年月日	2002年5月22日
	建ぺい率	80%			構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨地上8階建
	容積率	500%			用途	事務所・居宅
	用途地域	商業地域			延床面積	1,010.67㎡
	敷地面積	184.76㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社		サンフロンティア不動産 株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		941.69㎡		稼働率		100.0%
賃貸面積		941.69㎡		敷金等		37百万円
代表的テナント		株式会社一撃		テナントの総数		8
年間賃料		70百万円				
特記事項						
該当事項はありません。						

・ 商業施設

ラパーク岸和田			物件番号		RT-01
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		6,460百万円	信託受益 権の概要	信託受託者	オリックス銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		6,550百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2007年7月20日
				信託期間満了日	2024年7月19日
所在地（住居表示）		大阪府岸和田市春木若松町21番1号			
土地	地番	大阪府岸和田市春木若松町555番1	建物 (注1) (注2)	竣工年月日	1994年8月30日
	建ぺい率	60%		構造 / 階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根・ステンレス鋼版ぶき 3階建
	容積率	200%		用途	店舗
	用途地域	準工業地域		延床面積	65,663.02㎡
	敷地面積	39,779.74㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権	PM会社		ジョーンズ ラング ラサル株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		40,875.16㎡	稼働率		98.6%
賃貸面積		40,289.18㎡	敷金等		229百万円
代表的テナント		株式会社長崎屋	テナントの総数		49
年間賃料		779百万円			
特記事項					
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。					

- (注1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。
- (注2) 本物件はショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟・キスバ棟・市民センター棟及び建物内駐車場、立体駐車場から構成されていますが、登記上はショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟・キスバ棟・市民センター棟及び建物内駐車場が1棟として登記されています。各棟の延床面積はそれぞれショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟38,452.04㎡（専有部分1）、キスバ棟7,604.83㎡（専有部分2）及び市民センター棟1,723.03㎡（専有部分3）、建物内の駐車場14,179.96㎡（専有部分4）です。なお、建物内の駐車場及び立体駐車場（延床面積2,095.96㎡）は賃貸可能面積に含めていません。

■ 一棟の表示

所在:大阪府岸和田市春木若松町555番地1、555番地8、555番地9

竣工年月日:1994年8月30日

構造/階数:鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ステンレス鋼板ぶき3階建

延床面積:65,663.02㎡(1階 23,837.23㎡、2階 22,649.59㎡、3階 19,176.20㎡)

・専有部分1（ショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟）

家屋番号:春木若松町555番1

建物の名称:101号

種類:店舗、遊技場、体育館、駐車場

構造:鉄筋コンクリート造・鉄骨造3階建

床面積:合計38,452.04㎡(1階部分 18,345.78㎡、2階部分 17,608.33㎡、3階部分 2,497.93㎡)

(附属建物)

符号1: ポンプ室/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 26.97㎡

符号2: ポンプ室/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 18.78㎡

符号3: 倉庫/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 68.02㎡

符号4: 店舗/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 23.60㎡

符号5: 店舗・倉庫/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 29.79㎡

・専有部分2（キスバ棟）

家屋番号:春木若松町555番8

建物の名称:102号

種類:店舗

構造:鉄筋コンクリート造2階建

床面積:合計7,604.83㎡(1階 3,798.80㎡、2階 3,806.03㎡)

・専有部分3（市民センター棟）

家屋番号:春木若松町555番9

建物の名称:103号

種類:事務所・集会所

構造:鉄筋コンクリート造3階建

床面積:合計1,723.03㎡(1階 569.15㎡、2階 586.52㎡、3階 567.36㎡)

・専有部分4（駐車場）

家屋番号:春木若松町555番1の2

建物の名称:301号

種類:駐車場

構造:鉄筋コンクリート造1階建

床面積:1階 14,179.96㎡

■ 立体駐車場

所在:大阪府岸和田市春木若松町555番地1

家屋番号:555番1の3

種類:駐車場

構造/階数:鉄骨造陸屋根3階建

竣工年月日:2002年11月6日

床面積:合計 2,095.96㎡(1階部分 10.68㎡、2階部分 1,042.64㎡、3階部分 1,042.64㎡)

シュロアモール筑紫野			物件番号		RT-02
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		7,670百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		7,510百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2007年7月20日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		福岡県筑紫野市大字原田836番1			
土地	地番	福岡県筑紫野市大字原田811番1	建物	竣工年月日	(注2)
	建ぺい率	60%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建（Ａ棟、ＣＤ棟、ＥＦＧ棟、ＨＩＪ棟、ＫＬＭ棟、Ｏ棟、ＱＲＳＴＵＹ棟、Ｖ棟、Ｗ棟及びＸ棟）／鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建（Ｂ棟、Ｎ棟及びＰ棟）
	容積率	200%		用途	店舗
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	31,086.23㎡(注2)
	敷地面積	96,101.96㎡(注1)		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社	
	マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		32,110.04㎡	稼働率		97.6%
賃貸面積		31,344.51㎡	敷金等		455百万円
代表的テナント		株式会社ミスターマックス	テナントの総数		24
年間賃料		550百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					

- (注1) 上記敷地のほか、借地 25,321.5㎡があります。借地権設定契約の主な内容は以下のとおりです。
- 借地期間：2019年4月1日から2020年3月31日まで
賃貸借の目的：駐車場用地・多目的広場用地・緑地帯として借り受けます。借地人は当該使用目的以外に土地を使用することはできません。
賃料：月額1,678,300円
譲渡・転貸の禁止：借地人は土地を第三者に転貸し、若しくは土地の使用権を第三者に譲渡することは禁止されています。
解除：借地権設定者は、6か月前に予告して本契約を解約することができ、また借地権設定者が土地を必要とするとき又は借地人が当該契約に違反したときは直ちに契約を解除できます。借地人が土地を必要としなくなったときは、借地権設定者にその旨を申し出ることにより、本契約は終了します。
なお、2019年7月24日付確認書により、2019年10月1日から2019年10月31日までの賃料は月額1,517,770円に変更されています。
- (注2) 本物件は、登記上はA棟、B棟、CD棟、EFG棟、HIJ棟、KLM棟、N棟、O棟、P棟、QRSTUY棟、V棟、W棟及びX棟の13棟の建物から構成されており、延床面積には合計を記載しています。
- ・A棟：店舗 / 1,829.00㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・B棟：店舗 / 1階 743.07㎡、2階4,210.80㎡ 合計 4,953.87㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・CD棟：店舗 / 2,488.84㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・EFG棟：店舗 / 1,380.61㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・HIJ棟：店舗 / 2,079.27㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・KLM棟：店舗 / 8,073.38㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・N棟：給油所 / 1階 100.80㎡ 2階 10.80㎡ 合計111.60㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・O棟：店舗 / 825.39㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・P棟：店舗 / 1階 3,870.00㎡ 2階 3,729.81㎡ 合計 7,599.81㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・QRSTUY棟：店舗 / 1,051.30㎡ / 2007年6月22日竣工
 - ・V棟：店舗 / 150.20㎡ / 2007年8月20日竣工
 - ・W棟：店舗 / 238.00㎡ / 2007年9月19日竣工
 - ・X棟：店舗 / 250.97㎡ / 2007年7月11日竣工
- 総合計 31,086.23㎡
- (附属建物： CD棟 倉庫 / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 / 35.84㎡、KLM棟 店舗 / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 / 18.15㎡)

西友水口店			物件番号		RT-03			
特定資産の概要								
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権		
取得価格		4,150百万円		信託受益 権の概要	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 （価格時点）		4,130百万円 （2019年12月31日）			信託設定日		2007年7月20日	
					信託期間満了日		2026年9月30日	
所在地（住居表示）		滋賀県甲賀市水口町水口6084番1						
土地	地番	滋賀県甲賀市水口町水口字掛田6087番1		建物	竣工年月日		1999年5月31日	
	建ぺい率	商業地域:80%,近隣商業地域:80%,準工業地域:60%			構造 / 階数		鉄骨造陸屋根4階建	
	容積率	商業地域:400%,近隣商業地域:200%,準工業地域:200%			用途		店舗	
	用途地域	商業地域・近隣商業地域・準工業地域			延床面積		31,829.71㎡	
	敷地面積	19,917.56㎡			所有形態		所有権	
	所有形態	所有権、賃借権、転借権		PM会社		東京キャピタル マネジメント株式会社		
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー		
賃貸借の状況								
賃貸可能面積		23,814.87㎡		稼働率		100.0%		
賃貸面積		23,814.87㎡		敷金等		非開示(注)		
代表的テナント		合同会社西友		テナントの総数		1		
年間賃料		非開示(注)						
特記事項								
対象土地のうち16,444.53㎡は、信託受託者が土地を賃借又は転借しています（借地：5,351㎡、転借地：11,093.53㎡）。								
土地の一部について、都市計画道路（大橋内貴橋線）の対象となっています。今後拡幅事業が実施された場合には対象土地の一部が収容されますが、これによって建物の利用に影響はなく、また建ぺい率及び容積率に問題は生じません。								
(注) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。								

シュロアモール長嶺			物件番号		RT-04
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		4,180百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		4,470百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2006年11月6日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		熊本県熊本市東区長嶺西一丁目5番1号			
土地	地番	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目2331番37	建物	竣工年月日	(注)
	建ぺい率	60%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根平家建（イ棟） / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建（ロ棟、ハ棟） / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建（二棟、ホ棟）
	容積率	200%		用途	店舗
	用途地域	準工業地域		延床面積	13,130.23㎡(注)
	敷地面積	28,546.00㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
	マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		12,600.67㎡	稼働率		100.0%
賃貸面積		12,600.67㎡	敷金等		206百万円
代表的テナント		株式会社東祥	テナントの総数		22
年間賃料		301百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件は、登記上は5棟の建物から構成されており、延床面積には合計を記載しています。各棟の詳細は、以下のとおりです。 ・イ棟：店舗 / 8,865.07㎡ / 2007年8月23日竣工 ・ハ棟：事務所 / 1階 672.00㎡ 2階 672.00㎡ 計1,344.00㎡ / 2007年8月23日竣工 ・二棟：店舗 / 530.20㎡ / 2007年8月23日竣工 ・ホ棟：店舗・倉庫 / 418.00㎡ / 2007年8月23日竣工 ・ロ棟：練習場1階 / 1,053.71㎡ 2階 919.25㎡ 計1,972.96㎡ / 2007年12月5日竣工					

・ 住宅

白井ロジューマン			物件番号		RS-01
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,180百万円	信託受益 権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,190百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2005年2月23日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		千葉県白井市富士151番2			
土地	地番	千葉県白井市富士字西 151番2	建物 (注)	竣工年月日	1995年5月9日
	建ぺい率	60%		構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	容積率	200%		用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	25,307.87㎡
	敷地面積	12,950.70㎡		駐車場台数	340台
	所有形態(注)	敷地権		所有形態	区分所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング			
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		21,971.25㎡	稼働率		99.0%
賃貸面積		21,760.65㎡	賃貸可能戸数		299戸
賃貸戸数		295戸	稼働率（戸数ベース）		98.7%
テナントの総数		295	敷金等		15百万円
年間賃料		268百万円			
特記事項					
対象土地の敷地北側（面積217.33㎡）には、千葉県文化財指定の野馬除土手の一部が存在し、将来的に野馬除土手の形状を変更する場合には、白井市及び千葉県との協議が必要となります。					
(注) 本物件は区分所有建物であり、土地については所有権（敷地権割合：2,467,350分の2,188,119）を、建物については区分所有権（専有面積比率：約88.7%）を保有しています。					

松屋レジデンス関目			物件番号		RS-02
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,820百万円	信託受益権の概要	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
鑑定評価額 （価格時点）		1,970百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2006年1月30日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市城東区関目六丁目6番24号			
土地	地番	大阪府大阪市城東区関目六丁目33番34号	建物 (注)	竣工年月日	1989年8月18日
	建ぺい率	準住居地域:80%、第一種住居地域:80%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建
	容積率	準住居地域:300%、第一種住居地域:200%		用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域		延床面積	8,190.11㎡
	敷地面積	2,346.39㎡		駐車場台数	92台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社			
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		7,767.37㎡	稼働率		98.9%
賃貸面積		7,684.18㎡	賃貸可能戸数		131戸
賃貸戸数		130戸	稼働率（戸数ベース）		99.2%
テナントの総数		129	敷金等		10百万円
年間賃料		160百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 附属建物: 車庫 / 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 / 81.65㎡					

アーバンプラザ今里			物件番号		RS-04
特定資産の概要					
取得年月日		2016年9月9日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		940百万円	信託受益権の概要	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
鑑定評価額 （価格時点）		952百万円 （2019年12月31日）		信託設定日	2006年3月24日
				信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市生野区新今里六丁目11番17号			
土地	地番	大阪府大阪市生野区新今里六丁目63番	建物	竣工年月日	1991年12月20日
	建ぺい率	80%		構造／階数	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺10階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	4,862.83㎡
	敷地面積	1,803.70㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社			
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,648.64㎡	稼働率		98.5%
賃貸面積		4,581.14㎡	賃貸可能戸数		68戸
賃貸戸数		67戸	稼働率（戸数ベース）		98.5%
テナントの総数		67	敷金等		3百万円
年間賃料		76百万円			
特記事項					
対象物件は、竣工後、建築確認を伴う増築が実施されていますが、建築確認がなされたことを示す書類は確認できません。なお、現状の対象物件につき、建築基準法等の遵法性に関しては特に問題はない旨の専門家による報告書を取得しており、増築部分について撤去等の指導は行わない旨の大阪市の回答を得ています。					

アポーデ代々木パークサイド				物件番号		RS-05	
特定資産の概要							
取得年月日		2017年9月29日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格		1,600百万円		信託受益権の概要	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,760百万円 （2019年12月31日）			信託設定日		2017年9月29日
					信託期間満了日		2027年9月30日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木一丁目2番9号					
土地	地番	東京都渋谷区代々木一丁目2番8 他6筆		建物	竣工年月日		2017年9月4日
	建ぺい率	60%			構造 / 階数		鉄筋コンクリート造・陸屋根8階建
	容積率	300%			用途		共同住宅
	用途地域	第二種住居地域			延床面積		1,418.03㎡
	敷地面積	464.09㎡			駐車場台数		1
	所有形態	所有権			所有形態		所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング					
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー	
賃貸借の状況							
賃貸可能面積		1,286.50㎡		稼働率		89.1%	
賃貸面積		1,145.760㎡		賃貸可能戸数		28戸	
賃貸戸数		26戸		稼働率（戸数ベース）		92.9%	
テナントの総数		26		敷金等		9百万円	
年間賃料		77百万円					
特記事項							
該当事項はありません。							

．その他の施設

船橋ハイテクパーク工場			物件番号		OT-01	
特定資産の概要						
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,720百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,800百万円 （2019年12月31日）			信託設定日	2005年2月4日
					信託期間満了日	2026年9月30日
所在地（住居表示）		千葉県船橋市鈴身町606番11				
土地	地番	千葉市船橋市鈴身町488番20		建物	竣工年月日	2003年5月19日
	建ぺい率	60%			構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	容積率	200%			用途	工場
	用途地域	工業地域			延床面積	7,813.65㎡
	敷地面積	13,420.44㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		非開示(注)		稼働率		100.0%
賃貸面積		非開示(注)		敷金等		非開示(注)
代表的テナント		非開示(注)		テナントの総数		1
年間賃料		非開示(注)				
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。						

船橋ハイテクパーク工場				物件番号		OT-02	
特定資産の概要							
取得年月日		2016年9月9日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格		710百万円		信託受益権の概要	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		782百万円 （2019年12月31日）			信託設定日		2006年12月15日
					信託期間満了日		2026年9月30日
所在地（住居表示）		千葉県船橋市豊富町631番13					
土地	地番	千葉県船橋市豊富町631番地13		建物 （注1）	竣工年月日		2001年9月5日
	建ぺい率	60%			構造 / 階数		鉄骨造陸屋根2階建
	容積率	200%			用途		工場
	用途地域	工業地域			延床面積		4,384.83㎡
	敷地面積	8,268.35㎡			所有形態		所有権
	所有形態	所有権		PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー	
賃貸借の状況							
賃貸可能面積		非開示(注2)		稼働率		100.0%	
賃貸面積		非開示(注2)		敷金等		非開示(注2)	
代表的テナント		非開示(注2)		テナントの総数		1	
年間賃料		非開示(注2)					
特記事項							
該当事項はありません。							
(注1) 附属建物 符号1: 機械室 / 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建 / 135.40㎡、符号2: 機械室・物置 / 鉄骨造陸屋根平屋建 / 116.50㎡							
(注2) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。							

(ル) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

不動産等の 名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
成信ビル	東京都 新宿区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	20,000	-	-
		自火報・非常用放送設 備更新	自2020年7月 至2020年7月	16,200	-	-
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年10月	38,000	-	-
NKビル	東京都 千代田区	受変電設備（トラン ス・リアクター）更新 工事	自2020年4月 至2020年4月	10,000	-	-
		エレベーター更新工事	自2020年7月 至2020年7月	24,000	-	-
司町ビル	東京都 千代田区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	21,000	-	-
		機械式駐車場部品更新 工事	自2020年12月 至2020年12月	10,540	-	-
新横浜ナラ ビル	神奈川県 横浜市	空調更新工事	自2020年5月 至2020年6月	50,550	-	-
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年11月	48,000	-	-
		エレベーター更新工事	自2020年10月 至2020年11月	24,000	-	-
シュロア モール筑紫 野	福岡県筑 紫野市	店舗区画リニューアル 工事	自2020年3月 至2020年3月	12,892	-	-
西友水口店	滋賀県 甲賀市	空調機交換工事	自2020年1月 至2020年6月	42,000	-	-
松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	タワーパーキング外壁 補修工事	自2020年9月 至2020年9月	27,000	-	-
船橋ハイテ クパーク工 場	千葉県 船橋市	内装・設備等改修工事	自2020年6月 至2020年6月	16,667	-	-

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期保有資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は231,205千円、当期の費用に区分された修繕費43,704千円と合わせて、合計274,909千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額 (千円)
NKビル	東京都千代田区	貸室・共用部リニューアル工事	自2019年7月 至2019年9月	49,830
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁 第5期補修工事	自2019年11月 至2019年12月	21,992
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	店舗区画リニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	16,350
		空調更新工事	自2019年10月 至2019年12月	12,037
シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	店舗区画リニューアル工事	自2019年9月 至2019年9月	26,630
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	エレベーターリニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	27,670

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

該当事項はありません。

(ヲ) 個別物件の損益状況

(単位：千円)

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05
物件名称	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場 アクセス	麻布アメレック スビル
賃貸事業収益	243,179	109,381	121,491	108,989	71,431
賃貸事業収入	220,781	99,147	105,321	88,948	64,118
その他賃貸事業収入	22,397	10,233	16,170	20,041	7,313
賃貸事業費用	51,758	56,821	23,056	35,634	20,148
外注委託費	13,807	39,200	6,845	15,377	8,095
水道光熱費	13,209	4,729	6,924	7,670	3,428
損害保険料	308	203	192	231	117
修繕費	2,311	1,116	703	1,850	446
信託報酬	750	750	750	750	375
公租公課	20,746	10,595	7,402	9,154	7,602
その他賃貸事業費用	622	226	238	600	82
賃貸NOI	191,420	52,560	98,434	73,355	51,282
減価償却費	15,155	7,973	8,483	11,106	2,320
賃貸事業損益	176,265	44,587	89,951	62,248	48,962

物件番号	OF-06	OF-07	OF-08	RT-01	RT-02
物件名称	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ポータル秋葉原	ラパーク岸和田	シュロアモール 筑紫野
賃貸事業収益	66,534	83,417	35,580	512,339	287,894
賃貸事業収入	63,924	68,646	33,915	388,272	271,883
その他賃貸事業収入	2,610	14,771	1,665	124,067	16,010
賃貸事業費用	20,005	26,238	4,624	295,714	82,750
外注委託費	12,199	9,447	1,966	134,111	40,549
水道光熱費	18	7,172	1,470	110,470	4,490
損害保険料	119	215	43	1,566	830
修繕費	32	694	736	1,212	6,342
信託報酬	750	750	401	1,850	750
公租公課	6,732	7,706	-	44,446	19,595
その他賃貸事業費用	154	251	6	2,058	10,191
賃貸NOI	46,528	57,179	30,956	216,625	205,143
減価償却費	2,990	9,484	3,141	46,027	32,194
賃貸事業損益	43,537	47,694	27,814	170,597	172,948

物件番号	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04
物件名称	西友水口店	シュロアモール 長嶺	白井ロジュマン	松屋レジデンス 関目	アーバンプラザ 今里
賃貸事業収益	非開示（注）	185,389	148,358	85,744	38,745
賃貸事業収入	非開示（注）	150,589	132,831	78,793	36,868
その他賃貸事業収入	非開示（注）	34,799	15,526	6,950	1,876
賃貸事業費用	37,296	65,191	45,407	31,234	13,552
外注委託費	6,039	16,428	20,844	12,533	5,569
水道光熱費	-	28,561	3	2,870	497
損害保険料	672	321	721	334	159
修繕費	1,180	5,125	7,348	9,545	3,507
信託報酬	750	750	1,250	375	375
公租公課	11,860	13,073	13,969	5,284	3,213
その他賃貸事業費用	16,793	931	1,270	290	229
賃貸NOI	非開示（注）	120,198	102,950	54,510	25,192
減価償却費	44,590	18,048	19,246	12,601	6,390
賃貸事業損益	非開示（注）	102,149	83,704	41,908	18,802

物件番号	RS-05	OT-01	OT-02	
物件名称	アボーデ代々木 パークサイド	船橋ハイテク パーク工場	船橋ハイテク パーク工場	合計
賃貸事業収益	42,583	非開示（注）	非開示（注）	2,391,708
賃貸事業収入	36,310	非開示（注）	非開示（注）	2,054,703
その他賃貸事業収入	6,272	非開示（注）	非開示（注）	337,004
賃貸事業費用	10,400	6,470	5,771	832,076
外注委託費	5,976	990	1,650	351,634
水道光熱費	247	-	-	191,766
損害保険料	52	156	97	6,344
修繕費	1,552	-	-	43,704
信託報酬	500	750	750	13,376
公租公課	1,815	4,558	3,257	191,012
その他賃貸事業費用	255	16	16	34,236
賃貸NOI	32,182	非開示（注）	非開示（注）	1,559,632
減価償却費	4,729	8,969	3,178	256,635
賃貸事業損益	27,452	非開示（注）	非開示（注）	1,302,997

（注）テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
2016年4月1日 (設立時)	100.1	100.1	100,000
2017年2月28日 (第1期末)	64,399 (63,890)	29,763 (29,254)	89,380 (87,851)
2017年8月31日 (第2期末)	63,133 (62,180)	30,208 (29,254)	90,715 (87,852)
2018年2月28日 (第3期末)	63,197 (62,044)	30,407 (29,254)	91,312 (87,852)
2018年6月30日 (第4期末)	62,752 (62,137)	29,870 (29,254)	89,700 (87,852)
2018年12月31日 (第5期末)	61,643 (60,757)	30,141 (29,254)	90,513 (87,852)
2019年6月30日 (第6期末)	63,389 (62,504)	30,140 (29,254)	90,512 (87,852)
2019年12月31日 (第7期末)	63,111 (62,407)	29,959 (29,254)	89,967 (87,851)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2016年9月8日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価 格 (注 1)	回次	第1期	第2期	第3期	第4期 (注2)	第5期	第6期	第7期
	決算年月	2017年2月	2017年8月	2018年2月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
	最高(円)	83,800	90,800	101,600	95,000	92,700	92,500	101,100
	最低(円)	75,400	76,000	85,900	91,000	78,900	80,000	90,200

第7期の月別 最高・最低 投資口価格 及び本投資 口売買高 (注1)	月別	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月
	最高(円)	99,800	98,400	97,600	101,100	98,400	98,100
	最低(円)	91,300	93,900	92,300	96,600	90,200	93,900
	売買高(口)	85,253	56,625	52,414	32,592	29,792	32,306

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

(注2) 決算期の変更に伴い、第4期は2018年3月1日から2018年6月30日までの4か月決算となっています。

【分配の推移】

計算期間		分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第1期	自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	509	1,529
第2期	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	953	2,863
第3期	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	1,152	3,460
第4期	自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	615	1,848
第5期	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	886	2,662
第6期	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	885	2,660
第7期	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	704	2,116

【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）	年換算値（％） （注2）
第1期	自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	3.4	7.2
第2期	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	3.2	6.3
第3期	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	3.8	7.7
第4期	自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	2.0	6.1
第5期	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	3.0	5.9
第6期	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	2.9	5.9
第7期	自 2019年7月1日 至 2019年12月30日	2.3	4.7

（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、本投資法人の事業年度開始日（2016年4月1日）時点の純資産額を使用しています。

（注2） 第1期については、実質的な運用日数173日（2016年9月9日から2017年2月28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】

2016年3月31日	設立企画人（旧資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2016年4月1日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2016年4月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2016年4月26日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第116号）
2016年9月8日	東京証券取引所に上場
2020年3月1日	資産運用会社を本資産運用会社に変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 投資 口数 （口）
執行役員	杉原 亨	1991年 4月	野村證券株式会社	100
		2006年10月	パークレイズ証券株式会社	
		2012年 7月	ケネディクス株式会社	
		2015年 2月	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド東京支店	
		2015年 6月	スターアジア投資顧問株式会社 出向 代表取締役兼財務管理部長	
		2015年 8月	同社 取締役兼財務管理部長	
		2019年 4月	ライオンパートナーズ合同会社 代表社員	
		2019年 8月	本投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	金田 繁	1996年 4月	最高裁判所司法研修所（50期）	-
		1998年 4月	森綜合（現：森・濱田松本）法律事務所	
		2004年 9月	Rothwell, Figg, Ernst & Manbeck法律事務所 研修	
		2005年 4月	Garvey Schubert Barer法律事務所 研修	
		2005年 9月	森・濱田松本法律事務所	
		2012年 4月	文部科学省原子力損害賠償紛争審査会 特別委員 （原子力損害賠償紛争解決センター 仲介委員：現任）	
		2015年 7月	弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所（現任）	
		2016年 4月	本投資法人 監督役員（現任）	
		2019年 6月	セコム損害保険株式会社 社外監査役（現任）	
監督役員	諫山 弘高	2000年 4月	監査法人太田昭和センチュリー（現：EY新日本有限責任監査法人） 国際部	-
		2008年 2月	諫山公認会計士事務所所長（現任）	
		2016年 4月	本投資法人 監督役員（現任）	

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第21条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません（規約第22条第1項）。また、補欠として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22条第2項）。なお、補欠の執行役員又は監督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（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督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22条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。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関わらず、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、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(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

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。その他該当事項はありません。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

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すことが予想される事実

訴訟の提起及び仮処分命令の申立て等

本投資法人及びその執行役員杉原亨は、本投資法人の投資主であるギャラクシー及び旧資産運用会社より、訴訟の提起及び仮処分命令の申立てを受けましたが、本書の日付現在、その全てにおいて、下記のとおり東京地方裁判所若しくは東京高等裁判所の判決・決定が下され、又は手続が取り下げられています。なお、下記a.については、本書の日付現在、控訴されており確定していません。

a. 投資主総会決議取消請求訴訟

（訴訟の内容）

ギャラクシーが本投資法人を被告として2019年9月12日付で東京地方裁判所に提起した訴訟であり、ライオン招集総会の招集の方法及び決議の方法に法令違反又は著しい不公正が認められると主張し、ライオン招集総会において承認可決された第2号議案乃至第4号議案（執行役員杉原亨選任の件、旧資産運用会社との資産運用委託契約解約の件及び本資産運用会社との資産運用委託契約締結の件）の決議取消しを求めたものです。

（判決の内容）

2020年2月27日付で、東京地方裁判所は、原告（ギャラクシー）の請求を全部棄却するとの判決を下しました。

b. 執行役員の職務執行停止・職務代行者選任に関する仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが本投資法人及び執行役員杉原亨を相手方として2019年9月12日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、ライオン招集総会の決議取消請求権を被保全権利として、その選任手続に瑕疵が認められる執行役員杉原亨による職務の執行を停止し、職務代行者を選任することを求めたものです。

（決定の内容）

2020年2月27日付で、東京地方裁判所は、申立人（ギャラクシー）の申立てを却下するとの決定を下しました。

c. 投資主総会決議の効力停止及び執行停止に関する仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが本投資法人及び執行役員杉原亨を相手方として2019年10月2日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、ライオン招集総会の決議取消請求権を被保全権利として、旧資産運用会社との

資産運用委託契約解約に係る投資主総会決議の効力停止及び本資産運用会社との資産運用委託契約締結に係る投資主総会決議の執行停止を求めたものです。

（決定の内容）

2019年12月9日付で、東京地方裁判所は、申立人（ギャラクシー）の申立てを却下するとの決定を下しました。申立人（ギャラクシー）は、当該決定を不服として、2019年12月23日付で東京高等裁判所に対して即時抗告を申し立てていましたが、2020年2月20日、東京高等裁判所において、即時抗告を棄却する旨の決定が下されています。

d. 違法行為差止請求権を被保全権利とする仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが執行役員杉原亨を相手方として2019年10月3日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、違法行為差止請求権を被保全権利として、執行役員による、本投資法人及び旧資産運用会社との間の資産運用委託契約の解約に向けた一切の行為、本投資法人及び本資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結に向けた一切の行為並びに本投資法人とスターアジアリートとの合併の実現に向けた一切の行為の禁止を求めたものです。

（決定の内容）

2019年12月27日付で、申立人（ギャラクシー）は、自ら申立てを取り下げました。

e. 資産運用委託契約上の地位に関する仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが議決権の100%を保有する旧資産運用会社が、本投資法人を相手方として2019年12月26日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、旧資産運用会社が資産運用委託契約上の権利を有する地位にあることを仮に定めることを求めたものです。

（決定の内容）

2020年3月10日付で、東京地方裁判所は、申立人（旧資産運用会社）の申立てを却下するとの決定を下しました。

f. 投資主提案議題等の記載を求める仮処分命令の申立て

（申立ての内容）

ギャラクシーが、本投資法人を相手方として2020年2月18日付で東京地方裁判所に提起した仮処分命令の申立てであり、少数投資主として有する議題提案権及び議案要領通知請求権を被保全債権として、ギャラクシーの投資主提案の内容を本投資法人の投資主総会に係る招集通知及び投資主総会参考書類に記載することを求めたものです。

（決定の内容）

2020年3月9日付で、申立人（ギャラクシー）は、自ら申立てを取り下げました。

投資主による投資主提案権行使書の受領

本投資法人は、2020年3月30日開催予定の投資主総会に関し、ギャラクシーより投資主提案権行使書を2020年1月31日付で受領いたしました。投資主提案の概要は以下のとおりです。

a. 執行役員杉原亨解任の件

b. 執行役員1名選任の件

候補者 旧資産運用会社の関 庚必（ミン キョンピル）

c. 監督役員金田繁解任の件

d. 監督役員1名選任の件

候補者 高橋修平（高橋修平法律事務所所長）

e. 投資法人規約一部変更の件（1）

執行役員を1名、監督役員を2名とする規約の一部変更

f. 本資産運用会社との資産運用委託契約解約の件

g. 資産運用委託契約締結の承認決議撤回の件

本投資法人の少数投資主であるライオン社が2019年8月30日に開催した投資主総会の第4号議案（本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約を締結することの承認）の決議撤回

h. 資産運用契約締結の件

旧資産運用会社との間で、新たな資産運用委託契約書の締結

i. 投資法人規約一部変更の件（2）

スターアジアリートとの間の合併を原則として禁止すること及び規約に定められた資産運用会社の運用報酬上限の減額等

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6条第1項）。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6条第2項）。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の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。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

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、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、原則として運用資産の種類毎に以下のとおり定めています（規約第39条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第32条第1項に定めるもの）

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、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（規約第32条第1項に定めるもの）、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（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。）（規約第32条第2項第1号に定めるもの）

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

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第32条第2項第2号に定めるもの）

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

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第32条第2項第3号に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)から(ハ)までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第32条第2項第4号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第32条第2項第5号、第9号、第12号又は第13号に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同じ方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ト）金銭債権（規約第32条第2項第10号又は第11号に定めるもの）

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

（チ）信託財産を規約第32条第2項第6号から第13号までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第32条第2項第14号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記(ヘ)又は(ト)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(リ) デリバティブ取引に係る権利

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引（規約第32条第2項第15号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（規約第32条第2項第16号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記a.及びb.に関わらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(ヌ) その他

上記(イ)から(リ)までに定めのない場合には、投信法、投資法人計算規則、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第40条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第32条第1項に定めるもの）

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(ロ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（規約第32条第1項に定めるもの）又は不動産に関する匿名組合出資持分（規約第32条第2項第3号に定めるもの）

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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

資産評価の基準日は、本投資法人の規約第45条に定める各決算期とします。ただし、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することができます（規約第40条第2項）。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供する（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

スターアジア投資顧問株式会社

東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

電話番号 03-5425-1340

（２）【保管】

本投資口は、振替投資口であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、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。）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（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1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までとします（規約第45条本文）。ただし、第4期営業期間は、2018年3月1日から2018年6月末日までとします（規約第45条但し書）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

（ロ）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、10,000,000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、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。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、本投資法人の保有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を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

本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5条第2項）。

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）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

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、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、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、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。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社：スターアジア投資顧問株式会社（注）

資産運用委託契約

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	- 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 - 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 - 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合には内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、この場合、本契約は当該通知に定められた解約日において終了するものとします。 - からまでの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各()から()までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 () 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） () 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 () 前()から()に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 - 本投資法人は、本資産運用会社が次の各()から()までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 () 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 () 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 () 解散した場合 - 本の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の第三者への再委託を行いません。

(注) ライオン招集総会の決議を踏まえ、本投資法人は、旧資産運用会社との間の資産運用委託契約を2020年2月29日付で解約し、2020年3月1日以降は、本資産運用会社に資産運用業務を委託しています。

(口) 資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社
資産保管委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	・ 本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 () 当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 () 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 () 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。 ・ 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記表明保証事項のいずれかに該当し（その役員（資産保管会社については執行役を含みます。）が該当する場合を含みます。）、下記表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記表明保証に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。 （表明保証） 本投資法人は、本契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約します。資産保管会社は、本契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、及び監査役が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。 (1)暴力団 (2)暴力団員 (3)暴力団準構成員 (4)暴力団関係企業 (5)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 (6)その他前各(1)から(5)までに準ずる者
変更等	・ 本契約の内容については、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。本投資法人が、本契約の内容の変更につき、本投資法人の役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し通知した場合には、本契約変更の効力は、当該承認手続の完了時（ただし、両当事者が合意によりそれより遅い時点を効力発生時として定めた場合には、当該時点）に生じるものとします。 ・ 前 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(八) 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理事務委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

解約	・ 本契約は次に掲げる事由によって終了します。 () 本投資法人と投資主名簿等管理人協議の上、本投資法人と投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、本契約は本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。 () 前()の協議が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 () 当事者のいずれか一方が本契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 () 以下の(a)又は(b)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。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。 (a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 (b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。 ・ 前 . の通知は、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け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。 ・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 ・ 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次に掲げる事由が一つでも生じた場合には、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について当然期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。 () . () (a) 又は (b) に定める事由が発生したとき。 () 本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権について、仮差押、保全差押、又は差押の命令、通知が発送されたとき。 ・ 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、 . () の事由が生じ、催告後もかかる事由が解消されない場合、相手方からの請求があれば、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。 ・ 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって、本投資法人が、投資主名簿等管理人に対する債務を履行しなければならない場合には、投資主名簿等管理人は、その債務と本投資法人の預金その他の債権とをその債権の期限のいかにかわらずいつでも相殺し、又は、本投資法人の預金その他の債権につき、事前の通知及び所定の手続を省略し、払戻し、解約又は処分の上、その取得金をもって債務の弁済に充当することができます。 ・ 前 . によって本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債務を弁済する場合、債権債務の利息、精算金、損害金等の計算については、その期間を計算実行の日までとして、利率、料率は投資主名簿等管理人の定めによるものとし、また外国為替相場については投資主名簿等管理人の計算実行時の相場を適用します。 ・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、これらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記表明・確約事項の . のいずれかに該当（自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本 . において「役員等」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記表明・確約事項の . のいずれかに該当する行為をし、又は下記表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。 (表明・確約) ・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、役員等が、暴力団員等に該当しないこと、及び次の各(1)から(5)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各(1)から(5)までのいずれにも該当しないことを確約します。 (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
----	--

	(3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること (4) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること (5) 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること ・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の各(1)から(5)までに該当する行為を行わないことを確約します。 (1) 暴力的な要求行為 (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (4) 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 (5) その他前各(1)から(4)までに準ずる行為
変更等	該当事項はありません。

(二) 機関運営等に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社
一般事務（機関運営）委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	・ 本契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 () 当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 () 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 () 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとし、 ・ 本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記表明保証事項のいずれかに該当し（その役員（機関運営等に関する一般事務受託者については執行役を含みます。）が該当する場合を含みます。）、下記表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記表明保証に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。 (表明保証) 本投資法人は、本契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを機関運営等に関する一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを機関運営等に関する一般事務受託者に確約します。機関運営等に関する一般事務受託者は、本契約締結日において、機関運営等に関する一般事務受託者、機関運営等に関する一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。 (1)暴力団 (2)暴力団員 (3)暴力団準構成員 (4)暴力団関係企業 (5)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 (6)その他前各(1)から(5)までに準ずる者
変更等	・ 本契約の内容については、本投資法人は、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。本投資法人が、本契約の内容の変更につき、本投資法人の役員会による承認手続を要する旨を機関運営等に関する一般事務受託者に対し通知した場合には、本契約変更の効力は、当該承認手続の完了時（ただし、両当事者が合意によりそれより遅い時点を効力発生時として定めた場合には、当該時点）に生じるものとし、 ・ 前 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

(ホ) 会計事務等に関する一般事務受託者：兼山公認会計士事務所
業務委託契約

期間	本契約の期間は、本契約締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者のいずれからも書面による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	会計事務等に関する一般事務受託者又は本投資法人が次の各 . から . までのいずれかに該当したときは、それぞれ相手方は何らの催告なく直ちに本契約を解除することができます。 . 本契約に定める事項に著しく違反したとき . 本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者へ指図を行う際に詐欺、違法行為又は重要な事実についての虚偽の説明を行った場合 . 本投資法人又は会計事務等に関する一般事務受託者において、支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始及びその他の類似の倒産手続（将来制定される手続を含み、日本法に基づくか否かを問いません。）の開始の申立があったとき . その他本投資法人又は会計事務等に関する一般事務受託者の責に帰すべき事由の発生により本契約を継続しがたいとき
変更等	該当事項はありません。

(ヘ) 関係法人との契約の変更に係る開示の方法

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、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、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。

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第29条）。

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います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ ）有価証券の貸借、（ ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、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らないものとされています（投信法第201条の2）。

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

(イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は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（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130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

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

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

(ニ) 当該金融商品取引業者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（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者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に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

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

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等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（ただし、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等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

(2) 投資法人の資産運用に係る社内規程(利益相反対策ルール)

本資産運用会社は、宅建業法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うえで、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」（下記に定義します。）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者取引規程を設けています。

利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- () 投信法第201条第1項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者
- () 本資産運用会社の株主及びその役員
- () 本資産運用会社の株主が投資一任契約を締結している特別目的会社等（以下本（2）において「SPC」といいます。）
- () 本資産運用会社及び本資産運用会社の株主の出資の合計が過半となるSPC
- () スターアジア・マネジメント・リミテッド、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・グループ・エルエルシー、スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社、スターアジア総合開発株式会社、価値開発株式会社、マルコム・エフ・マククリーン4世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マククリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ピークル及び(b)本投資法人又はスターアジアリーートの投資口を保有し又は取得する投資ピークル

利害関係者との取引その他コンプライアンス委員会付議事項に関する意思決定手続

- () 利害関係者との取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。なお、コンプライアンス委員会への付議事項(取締役会への上程を予定している事項、利害関係者取引に関する事項その他本資産運用会社が定める「コンプライアンス委員会規則」において定める事項をいいます。)についても以下の意思決定手続によるものとします。

- (1) 本資産運用会社が投資運用業務の委託を受けている本投資法人と利害関係者との間で利益相反が起り得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合
 - (ア) 起案部は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該事案を投資委員会に上程します(但し、投資委員会

の承認が不要な事項についてはコンプライアンス委員会に上程され(ウ)以下に従います。)

コンプライアンス・オフィサーが異議ある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

(イ) 投資委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案をコンプライアンス委員会に上程します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

(ウ) コンプライアンス委員会は、上程された事案の審議を行い、可決・承認した場合は、当該事案を取締役に上程します。同委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

(エ) 取締役会は、上程された事案の審議を行い、その可決・承認を経て、その実行を決定します。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

(オ) 当該行為が以下の取引についてのものである場合は、本投資法人の役員会の承認を経るものとします。役員会の承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、起案部に差し戻します。

a. 有価証券の取得又は譲渡(当該有価証券の取得価額又は譲渡価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

b. 有価証券の貸借(当該有価証券の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

c. 不動産の取得又は譲渡(当該不動産の取得価額又は譲渡価額が、当該本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

d. 不動産の貸借(当該不動産の貸借が行われる予定日の属する当該本投資法人の営業期間開始の日から3年以内に開始する当該本投資法人の連続する二営業期間においていずれも当該貸借が行われることによる当該本投資法人の営業収益の増加額が当該本投資法人の最近二営業期間の営業収益の合計額の100分の10に相当する額未満であると見込まれる取引は除きます。)

(2) 本資産運用会社の業務において、利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起こり得る行為を行おうとする場合及びコンプライアンス委員会付議事項が存在する場合のうち、第(1)号以外の場合

第(1)号第(ア)号から第(エ)号までの審議等を経るものとします。

() 利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起こり得る行為のうち、次に掲げるものについては、コンプライアンス委員会の審議を要しないものとします。但し、コンプライアンス委員会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、コンプライアンス委員会規則の定めによるものとします。

(ア) 当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額(売買代金、賃料及び委託報酬を含みますがこれらに限られません。)が500万円未満であるもの(継続性のある取引の場合は1取引期間当たりの金額で判断します。)

(イ) コンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行

(ウ) 自動更新条項に従った取引期間等の延長

() 利害関係者と本投資法人との間で利益相反が起こり得る行為等の実施状況について、SSR投資運用部長は、3ヶ月に1回以上の頻度でコンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとします。

対象となる取引の範囲及び取引の基準

利害関係者取引規程の対象となる取引は、次の取引をいいます。

(イ) 物件の取得

- a. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、本資産運用会社の利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、利害関係者又は「投信法施行規則」第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(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。)以下での取得とします。
- b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合、(イ)a.にかかわらず、当該費用を(イ)a.で算出した価格に加えて取得することができるものとします。
- c. 利害関係者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を超えて取得してはならないものとし、それ以外は(イ)a.及びb.に準ずるものとします。
- d. (イ)a.ないしc.に加え、本投資法人に対して事前若しくは事後速やかに、当該取引が利害関係者との取引であること及び当該利害関係者の属性(各号に記載された内容等による分類)を開示しなければならないものとします。また、(ト)に従うものとします。

(ロ) 物件の譲渡

- a. 本資産運用会社が投資運用業務の委託を受けている本投資法人のために行う運用において、本投資法人から本資産運用会社の利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(税金、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。)未満で譲渡してはならないものとします。
- b. 利害関係者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未満で譲渡してはならないものとし、それ以外は(ロ)a.に準ずるものとします。
- c. (ロ)a.及びb.に加え、本投資法人に対して事前若しくは事後速やかに、当該取引が利害関係者との取引であること及び当該利害関係者の属性(各号に記載された内容等による分類)を開示しなければならないものとします。また、(ト)に従うものとします。

(ハ) 物件の賃貸

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者へ資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査したうえで、総合的に勘案して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。また、別途、(ト)に従うものとします。

(ニ) 不動産管理業務等委託

- a. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者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し、当該利害関係者への委託が適正であることを確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。また、別途、(ト)に従うものとします。
- b. 取得する資産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等を引続き当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については(ニ)a.に準ずるものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

- a. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、資産の取得又は売却の媒介を利害関係者へ委託する場合は、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するものとします。
- b. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、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するものとします。

(ヘ) 工事等の発注

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討したうえで、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。但し、当該価格が1件当たり1,000万円未満である場合又は工事費等の負担が実質的又は間接的にも本投資法人に帰属しない場合は、第三者の見積りを取得する必要はないものとします。

(ト) 本投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

- a. 本投資法人と、本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、利害関係者その他投信法施行規則第247条各号で定める者との間において、不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、不動産の賃借権の取得及び譲渡並びに地上権の取得及び譲渡その他投信法施行令第19条第3項各号)及び第5項各号に掲げる取引を行ったときは、遅滞なく、当該取引に係る事項を記載した書面を、各受託投資法人に交付しなければならないものとします。
- b. 上記a.に規定する書面の交付は、投信法施行規則第248条に掲げる事項について記載した書面により行うものとします

(3) 利害関係者との取引状況等

当期における、旧資産運用会社の利害関係者（以下「旧利害関係者」といいます。）との取引について記載しています。なお、いずれも旧利害関係者も、本書の日付現在、本資産運用会社の利害関係者には該当しません。

旧利害関係者への賃貸

当期における、保有資産の賃貸に関する旧利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。なお、以下の賃借人は、いずれの物件についてもマスターリース契約を締結しています。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)
Master Lessee Mars Limited 合同会社	成信ビル	465
	NKビル	264
	司町ビル	211
	高田馬場アクセス	187
	麻布アメレックスビル	128
	飛栄九段ビル	135
	新横浜ナラビル	137
	ポータル秋葉原	70
	ラパーク岸和田	779
	シュロアモール筑紫野	550
	西友水口店	非開示(注2)
	シュロアモール長嶺	301
	白井ロジUMAN	268
	松屋レジデンス関目	160
	アーバンプラザ今里	76
	アボーデ代々木パークサイド	77
	船橋ハイテクパーク工場	非開示(注2)
	船橋ハイテクパーク工場	非開示(注2)

(注1) 「年間賃料」は、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(注2) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

旧利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

当期における保有資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関する、旧利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

マスター・プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料（年額）
東京キャピタル マネジメント株式会社	NKビル	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	麻布アメレックスビル	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	高田馬場アクセス	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	新横浜ナラビル	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	シュロアモール筑紫野	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	シュロアモール長嶺	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	西友水口店	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	松屋レジデンス関目	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%
	アーバンプラザ今里	本投資法人による物件 の取得価格の0.2%

プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料（月額）
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	成信ビル	水道光熱費を含む 賃貸収入の1.19%
	司町ビル	水道光熱費を除く 賃貸収入の1.5%
	飛栄九段ビル	水道光熱費を除く 賃貸収入の2.0%
	船橋ハイテクパーク工場	15万円
	船橋ハイテクパーク工場	15万円

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

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、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、第106条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用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、第206条第1項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3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) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

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をもって行います（規約第16条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主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13条第1項）。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出し、又はあらかじめ本投資法人の承諾を得た上でかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供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、規約第13条第2項）。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14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、規約第14条第2項）。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。
- (ヘ) 上記(ホ)の定めにより電磁的方法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条の2第3項、規約第15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、規約第17条第1項）。
- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなし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、規約第17条第2項）。

(リ) 2020年3月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの3月1日及び同日以後遅滞なく招集される投資主総会においては、2019年12月末日及び以後隔年ごとの12月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。

また、上記の定めに関わらず、本投資法人は、役員会の決議を経て予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第12条）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他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。

投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、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。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き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、その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。

新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、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。

投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

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。

設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、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。

投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、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か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、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。

投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の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招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、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。

執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、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か月前から引き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関わらず、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には、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。

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、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の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、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、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6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項から第3項まで）

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（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、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（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、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、第2項、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) 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、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（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。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】

a. 名称

スターアジア投資顧問株式会社（注）

（英文でStar Asia Investment Management Co., Ltd.と表示します。）

（注）ライオン招集総会の決議を踏まえ、本投資法人は、旧資産運用会社との間の資産運用委託契約を2020年2月29日付で解約し、2020年3月1日以降は、本資産運用会社に資産運用業務を委託しています。

b. 資本金の額

本書の日付現在 1億円

c. 事業の内容

- ・金融商品取引法第2条第8項第12号イに規定する投資法人の資産の運用に係る業務
- ・業府令第68条第14号に規定する不動産の管理業務
- ・宅建業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務
- ・宅建業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務
- ・業府令第68条第18号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託
- ・投資法人の設立企画人としての業務
- ・上記各事項に附帯関連する一切の事業

会社の沿革

2015年 6月22日	会社設立
2015年 7月31日	宅地建物取引業者免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第98168号)
2015年11月10日	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95号)
2015年11月20日	投資運用業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第2874号)
2015年12月17日	投資信託協会入会

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（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）

1,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

該当なし

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役は、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。監査役は、株主総会に出席した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、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。但し、任期の満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了する時までとします。任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、その前任者の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役が他の会社の取締役、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)、監査役又は執行役に就任し又はこれら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ます(金融商品取引

法第31条の4第1項。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)、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役を兼ねることとなった場合も同様です。)。

(ロ) 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

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人の資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記a. からc. までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）

(2) 【運用体制】

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)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
スターアジア・アセット・マネジメン ト・エルエルシー	アメリカ合衆国デラウェア州、ニュー キャッスル郡、ウィルミントン、セン ターヴィル・ロード2711、スイート400	1,000	100

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（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 社長	加藤 篤志	1989年4月 2001年1月 2002年12月 2010年5月 2012年3月 2014年11月 2015年7月 2015年8月 2015年12月	野村不動産株式会社 入社 太田昭和阿ーンストアンドヤング株式会社(現EY税理士法人) 入社 野村證券株式会社 入社 野村アセットマネジメント株式会社 入社 同日付 野村リファ資産運用株式会社 出向 代表理事副社長 同社 代表理事社長 野村證券株式会社 入社 スターアジア投資顧問株式会社 入社 同社 代表取締役社長(現任) スターアジアリート 執行役員(現任)	-
取締役兼 財務管理部長	菅野 顕子	1992年4月 2007年1月 2011年2月 2011年8月 2014年11月 2015年11月 2019年4月	株式会社フジタ 入社 株式会社Jword（現GMOインサイト株式会社） 入社 GMOインターネット株式会社 転籍 GMO Game Center Korea, Inc. 転籍 GMOゲームセンター株式会社（現GMOインターネット株式会 社） 転籍 スターアジア投資顧問株式会社 入社 同社 取締役兼財務管理部長(現任)	-
取締役兼 SAR投資運用部長	小原 智	1999年4月 2007年2月 2013年4月 2018年1月 2018年3月 2020年3月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 入社 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン株式会社 (現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社) 入社 ヒューリック株式会社入社 同日付 ヒューリックリートマネジメント株式会社出向 投資運用部副部長 スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド 東京 支店 入社 スターアジア投資顧問株式会社 出向 同社 取締役兼投資運用部長 同社 取締役兼SAR投資運用部長(現任)	-
取締役兼 SSR投資運用部長	桐原 健	1992年4月 2007年4月 2009年4月 2011年4月 2011年10月 2012年10月 2014年4月 2015年10月 2018年4月 2020年2月 2020年3月	野村不動産株式会社 入社 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 アセットマネジメント部 同社 事業企画部 副部長 同社 ファンドマネジメント部 副部長 野村不動産投資顧問株式会社 資産運用部長 野村不動産株式会社 法人営業三部 副部長 同社 金融公共法人部長 同社 法人営業一部長 同社 アセット営業一部長 本資産運用会社 取締役 同社 取締役兼SSR投資運用部長(現任)	-

役職名	氏 名	主要略歴		所有 株式数 （株）
監査役	菅原 英太	1997年4月	株式会社ジェミニ 入社	-
		1998年6月	株式会社ケン・コーポレーション 入社	
		2003年4月	株式会社新生銀行 入行	
		2006年7月	ドイツ証券株式会社 入社	
		2007年5月	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド 東京支店 入社	
		2015年8月	本資産運用会社 監査役(現任)	
		2017年9月	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(現任)	
		2018年5月	スターアジア総合開発株式会社 取締役(現任)	
		2020年2月	株式会社スターアジア・ファイナンス 取締役(現任)	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

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は、本投資法人及びスターアジアリートです。

名称	さくら総合リート投資法人	スターアジアリート
基本的性格	さくら総合リート投資法人は、投資主価値の最大化を目指して、主として、不動産等へ継続的に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指してその資産を運用します。	スターアジアリートは、中長期的な観点で、運用資産の内部成長及び外部成長を実現させ、もって投資主の利益の最大化を図ることを目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。
設立年月日	2016年4月1日	2015年12月1日
純資産総額	29,959百万円 (2019年12月31日現在)	54,299百万円 (2020年1月31日現在)
投資口1口当たりの純資産額	89,967円 (2019年12月31日現在)	100,401円 (2020年1月31日現在)

役員の兼職関係

本資産運用会社の代表取締役社長である加藤篤志は、スターアジアリート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 資産保管会社（投信法第208条関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b. 資本金の額

2019年9月末日現在 342,037百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

(ハ) その他前各(イ)、(ロ)に付随関連する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b. 資本金の額

2019年9月末日現在 342,037百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

(イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

(ハ) 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

(ヘ) 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

(ト) 金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

(チ) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務

(リ) 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ヌ) 新投資口予約権の行使に関する事務

(ル) 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

(ヲ) 新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

(ワ) 投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

(カ) 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

(ヨ) 投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

(タ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項

- (レ) 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び新投資口予約権無償割当て、並びに合併等に関する事務等の臨時事務
- (ソ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
- (ツ) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- (ネ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- (ナ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- (ラ) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- (ム) その他振替機関との情報の授受に関する事項
- (ウ) 前各(イ)から(ム)までにに関する照会に対する応答
- (ヰ) 前各(イ)から(ウ)までに掲げる事項に付随する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 機関運営等に関する一般事務受託者（投信法第117条第4号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
- b. 資本金の額
2019年9月末日現在 342,037百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- (イ) 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投信法第117条第2号に基づき、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。）
- (ロ) その他前(イ)に付随関連する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
兼山公認会計士事務所
東京都千代田区九段北一丁目14番21号
- b. 資本金の額
該当事項はありません。
- c. 事業の内容
会計、税務、コンサルティング及び監査業務

(2) 関係業務の概要

- (イ) 計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定される事務）
- (ロ) 会計帳簿の作成に関する事務（投信法施行規則第169条第2項第6号に規定される事務）
- (ハ) 納税に関する事務（投信法施行規則第169条第2項第7号に規定される事務）
- (二) その他上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と兼山公認会計士事務所との間には資本関係はありません。

E 本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額(注1) (本書の日付現在)	事業の内容
スターアジア・アセット・ マネジメント・エルエルシー	20,000米ドル(注2) (2,211,200円)	株式等の取得、保有等
スターアジア・グループ・ エルエルシー	20,000米ドル(注2) (2,211,200円)	株式等の取得、保有等

(注1) 米ドルの円貨換算は、便宜上、株式会社三菱UFJ銀行公表の2019年12月末日現在のT.T.S(1米ドル＝110.56円)を用いています。

(注2) Stated capitalの額を記載しています。

(2) 関係業務の概要

スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシーは、本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する親会社であり、スターアジア・グループ・エルエルシーはスターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシーの親会社です。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法

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。）に基づいて作成されます。

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7期の計算期間（2019年7月1日から2019年12月31日）の財務諸表についてPwCあらた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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	598,134	518,328
信託現金及び信託預金	4,532,632	4,356,576
営業未収入金	62,540	66,422
前払費用	84,124	92,744
預け金	18,455	16,350
その他	11	394
流動資産合計	5,295,899	5,050,817
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,923,172	15,132,852
減価償却累計額	1,230,637	1,464,891
信託建物（純額）	13,692,534	13,667,960
信託構築物	449,193	450,855
減価償却累計額	101,384	118,659
信託構築物（純額）	347,809	332,195
信託機械及び装置	34,797	40,961
減価償却累計額	4,949	6,740
信託機械及び装置（純額）	29,848	34,220
信託工具、器具及び備品	36,636	50,336
減価償却累計額	10,194	13,509
信託工具、器具及び備品（純額）	26,442	36,826
信託土地	42,953,181	42,953,181
有形固定資産合計	57,049,815	57,024,385
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	12,391	9,611
無形固定資産合計	683,257	680,477
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	17
長期前払費用	113,236	85,252
長期預け金	237,580	261,037
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	360,835	356,307
固定資産合計	58,093,908	58,061,170
資産合計	63,389,808	63,111,987

（単位：千円）

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	331,858	250,346
短期借入金	900,000	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	6,000,000
未払金	174,205	155,659
未払法人税等	997	971
未払消費税等	5,217	44,176
前受金	360,835	361,908
その他	35,978	57,288
流動負債合計	5,809,092	11,770,351
固定負債		
長期借入金	24,300,000	18,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,140,097	3,082,276
固定負債合計	27,440,097	21,382,276
負債合計	33,249,189	33,152,627
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,254,680	29,254,680
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	885,939	704,679
剰余金合計	885,939	704,679
投資主資本合計	30,140,619	29,959,359
純資産合計	¹ 30,140,619	¹ 29,959,359
負債純資産合計	63,389,808	63,111,987

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 2,022,934	1 2,054,703
その他賃貸事業収入	1 371,966	1 337,004
営業収益合計	2,394,901	2,391,708
営業費用		
賃貸事業費用	1, 2 1,074,650	1, 2 1,088,711
資産運用報酬	169,303	174,610
資産保管手数料	3,074	3,159
一般事務委託手数料	20,278	21,181
役員報酬	6,000	4,040
控除対象外消費税	11,140	8,173
その他営業費用	2 72,744	2 45,243
営業費用合計	1,357,190	1,345,120
営業利益	1,037,710	1,046,588
営業外収益		
受取利息	23	23
その他	180	13
営業外収益合計	203	37
営業外費用		
支払利息	119,656	121,295
融資関連費用	43,344	52,870
営業外費用合計	163,000	174,166
経常利益	874,912	872,459
特別利益		
受取保険金	3 48,804	-
特別利益合計	48,804	-
特別損失		
災害による損失	3 36,802	-
投資主総会及び合併等関連費用	-	4 166,961
特別損失合計	36,802	166,961
税引前当期純利益	886,915	705,498
法人税、住民税及び事業税	1,000	974
法人税等調整額	7	1
法人税等合計	993	975
当期純利益	885,921	704,522
前期繰越利益	17	156
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	885,939	704,679

（ 3 ）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当 期末処理損失（ ）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	886,466	886,466	30,141,146	30,141,146
当期変動額					
剰余金の配当		886,448	886,448	886,448	886,448
当期純利益		885,921	885,921	885,921	885,921
当期変動額合計	-	526	526	526	526
当期末残高	1 29,254,680	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当 期末処理損失（ ）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619
当期変動額					
剰余金の配当		885,782	885,782	885,782	885,782
当期純利益		704,522	704,522	704,522	704,522
当期変動額合計	-	181,259	181,259	181,259	181,259
当期末残高	1 29,254,680	704,679	704,679	29,959,359	29,959,359

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
当期末処分利益	885,939,413円	704,679,619円
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	885,782,660円 (2,660円)	704,630,116円 (2,116円)
次期繰越利益	156,753円	49,503円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる885,782,660円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる704,630,116円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12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	886,915	705,498
減価償却費	250,158	259,415
受取利息	23	23
支払利息	119,656	121,295
受取保険金	48,804	-
災害損失	36,802	-
投資主総会及び合併等関連費用	-	166,961
営業未収入金の増減額(は増加)	2,559	3,882
未収消費税等の増減額(は増加)	44,418	-
前払費用の増減額(は増加)	5,992	8,619
預け金の増減額(は増加)	6,505	2,105
長期前払費用の増減額(は増加)	18,478	27,983
長期預け金の増減額(は増加)	8,122	23,456
その他の資産の増減額(は増加)	35	382
営業未払金の増減額(は減少)	37,650	32,430
未払金の増減額(は減少)	27,016	26,457
未払消費税等の増減額(は減少)	5,217	38,959
前受金の増減額(は減少)	21,596	1,073
その他の負債の増減額(は減少)	19,779	21,422
小計	1,368,142	1,249,462
利息の受取額	23	23
利息の支払額	119,365	122,744
保険金の受取額	117,619	-
災害損失の支払額	69,445	7,817
投資主総会及び合併等関連費用の支払額	-	147,694
法人税等の支払額	844	1,001
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,296,129	970,229
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	1,709,034	283,825
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	141,389	215,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	187,454	157,560
使途制限付信託預金の預入による支出	187,454	157,560
使途制限付信託預金の払出による収入	141,389	215,380
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,709,034	283,825
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	4,900,000
短期借入金の返済による支出	-	900,000
長期借入れによる収入	1,600,000	-
長期借入金の返済による支出	-	4,000,000
分配金の支払額	885,097	884,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	714,902	884,444
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	301,996	198,040
現金及び現金同等物の期首残高	1,688,672	1,990,669
現金及び現金同等物の期末残高	1,990,669	1,792,628

(6) 【注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td><td>2～70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～70年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>10年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>6～15年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td><td>5年</td></tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年
建物	2～70年										
構築物	2～70年										
機械及び装置	10年										
工具、器具及び備品	6～15年										
ソフトウェア	5年										
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。										
3. 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りリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。										
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 信託借地権 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、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。										

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

（２）適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響額

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、公正価値測定について詳細なガイダンス（IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準との比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

（２）適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響額

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

〔貸借対照表に関する注記〕

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 (2019年6月30日)	当 期 (2019年12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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日		当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,734,012		1,757,227	
共益費収入	288,921	2,022,934	297,476	2,054,703
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	156,861		178,589	
駐車場収入	96,269		96,121	
その他賃貸収入	118,835	371,966	62,293	337,004
不動産賃貸事業収益合計		2,394,901		2,391,708
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	342,986		351,634	
水道光熱費	174,799		191,766	
公租公課	190,999		191,012	
修繕費	63,047		43,704	
損害保険料	4,880		6,344	
信託報酬	13,036		13,376	
減価償却費	247,378		256,635	
その他賃貸事業費用	37,521		34,236	
不動産賃貸事業費用合計		1,074,650		1,088,711
C.不動産賃貸事業損益（A - B）		1,320,250		1,302,997

2 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	247,378	256,635
その他営業費用		
無形固定資産	2,780	2,780

3 自然災害の発生による修繕費及びそれに対応する保険金収入です。

4 少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社から申し立てられた投資主総会開催請求への対応費用、スターアジア不動産投資法人からの合併に向けた提案に対する対抗措置の模索・検討に要した費用、投資法人みらいとの合併検討に要した費用、2019年8月30日にライオンパートナーズ合同会社が主催した投資主総会と本投資法人が主催した投資主総会の開催に要した費用、両投資主総会の結果に関して少数投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドから申し立てられた訴訟等の対応費用です。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	333,001口	333,001口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
現金及び預金	598,134千円	518,328千円
信託現金及び信託預金	4,532,632千円	4,356,576千円
使途制限付信託預金（注）	3,140,097千円	3,082,276千円
現金及び現金同等物	1,990,669千円	1,792,628千円

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1年内	1,031,436千円	735,192千円
1年超	6,315,852千円	3,932,787千円
合計	7,347,288千円	4,667,980千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下と固定化を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、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検討することにより当該リスクを管理しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	598,134	598,134	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,532,632	4,532,632	-
資産計	5,130,766	5,130,766	-
(3) 短期借入金	900,000	900,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	3,999,490	510
(5) 長期借入金	24,300,000	24,338,547	38,547
負債計	29,200,000	29,238,037	38,037

2019年12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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	518,328	518,328	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,356,576	4,356,576	-
資産計	4,874,905	4,874,905	-
(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,997,753	2,246
(5) 長期借入金	18,300,000	18,314,800	14,800
負債計	29,200,000	29,212,554	12,554

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(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

(単位：千円)

区分	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
信託預り敷金及び保証金	3,140,097	3,082,276

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃貸借契約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ます。実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2019年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	598,134
信託現金及び信託預金	4,532,632
合計	5,130,766

金銭債権の決算日(2019年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	518,328
信託現金及び信託預金	4,356,576
合計	4,874,905

（注4）借入金の決算日（2019年6月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,000,000	6,000,000	7,600,000	10,700,000	-	-
合計	4,900,000	6,000,000	7,600,000	10,700,000	-	-

借入金の決算日（2019年12月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,000,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	-	-
合計	10,900,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	-	-

〔有価証券に関する注記〕

前期（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12月31日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12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（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12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 2019年6月30日	当期 2019年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19	17
繰延税金資産合計	19	17
繰延税金資産の純額	19	17

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 2019年6月30日	当期 2019年12月31日
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	31.47	31.47
その他	0.07	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	0.14

〔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 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12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 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	(被所有) 直接 0.0		本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	169,303	未払金	117,184
								資産運用会社への取得報酬の支払	15,000	-	-
								経費の立替	58	未払金	58
								不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,101
								敷金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	5,098

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬の額は、村中誠が第三者（さくら不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注3）村中誠は、2019年8月30日付で、執行役員を辞任しています。また、2019年10月9日付で、さくら不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長を退任しています。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	(被所有) 直接 0.0		本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	56,352	-	-
								不動産の賃貸等	1,973	-	-

（注1）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬の額は、村中誠が第三者（さくら不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注3）村中誠は、2019年8月30日付で、執行役員を辞任しています。また、2019年10月9日付で、さくら不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長を退任しています。上記の取引金額は、当期において村中誠が執行役員を辞任するまでに行われた取引について集計したものです。

[持分法損益等に関する注記]

前期（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12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（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12月31日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30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

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。

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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12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

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。

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

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では主として首都圏及び地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及び住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	56,199,434	57,720,680
期中増減額	1,521,246	25,430
期末残高	57,720,680	57,695,250
期末時価	61,511,000	62,744,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は信託受益権1物件の取得（1,563,289千円）と資本的支出（205,335千円）、主な減少額は減価償却費（247,378千円）です。

当期の主な増加額は資本的支出（231,205千円）、主な減少額は減価償却費（256,635千円）です。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
1口当たり純資産額	90,512円	89,967円
1口当たり当期純利益	2,660円	2,115円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
当期純利益（千円）	885,921	704,522
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）	885,921	704,522
期中平均投資口数（口）	333,001	333,001

〔重要な後発事象に関する注記〕

（1）資産運用会社の変更及びこれに伴う特定関係法人の変更

本投資法人とさくら不動産投資顧問株式会社との間の資産運用委託契約は、2020年2月29日をもって終了しました。本投資法人は、2020年2月18日に、スターアジア不動産投資法人（以下、「スターアジアリート」といいます。）の資産を運用するスターアジア投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）との間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日からは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社となっています。これに伴い、資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の変更が生じています。変更後の資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の詳細につきましては「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況」をご参照ください。

（2）本投資法人とスターアジアリートとの合併契約締結

本投資法人とスターアジアリートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、スターアジアリートを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下、「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結しました。

本合併の目的

資産規模の拡大による収益の安定性の向上、コスト削減による1口当たり分配金の増額、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、本合併の実現が、両投資法人の投資主利益の最大化に資するとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

合併比率

本合併に当たり、スターアジアリートは本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきスターアジアリートの投資口1.78口を割当交付します(注)。これにより、本投資法人の投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じますが、当該1口未満の端数投資口については、投信法の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(注) スターアジアリートは、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割(以下、「本投資口分割」といいます。)を予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。

合併交付金

上記の投資口の割当交付の他、スターアジアリートは、本投資法人の最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主(本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て))を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

スターアジアリートの直前期(2019年8月1日から2020年1月31日まで)の概要

事業内容 : 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益 : 3,227百万円

当期純利益 : 1,493百万円

資産合計 : 109,649百万円

負債合計 : 55,349百万円

純資産合計 : 54,299百万円

(3) 資金の借入れ(借換え)

本投資法人は、2020年2月28日に返済期限を迎える短期借入金49億円の返済資金に充当するため、以下のとおり、資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入額	利率 (注1)	変動・固定の 区別	借入実行日	返済期日	借入 方法	返済方法	担保 (注2)
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	49億円	基準金利 +0.20% (注4)	変動	2020年 2月28日	2020年 8月31日	左記借入先を貸付人として2020年2月26日締結の個別貸付契約に基づく借入れ	期限一括返済	無担保 無保証

(注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。

(注4) 利払い日は、2020年3月末日を初回とし、その後は毎月末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は、翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

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。

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）								（注）
信託建物	14,923,172	209,679	-	15,132,852	1,464,891	234,253	13,667,960	
信託構築物	449,193	1,661	-	450,855	118,659	17,274	332,195	
信託機械及び装置	34,797	6,164	-	40,961	6,740	1,791	34,220	
信託工具、器具及び備品	36,636	13,700	-	50,336	13,509	3,315	36,826	
信託土地	42,953,181	-	-	42,953,181	-	-	42,953,181	
小計	58,396,981	231,205	-	58,628,187	1,603,801	256,635	57,024,385	
（無形固定資産）								
信託借地権	670,865	-	-	670,865	-	-	670,865	
その他	27,800	-	-	27,800	18,188	2,780	9,611	
小計	698,665	-	-	698,665	18,188	2,780	680,477	
合計	59,095,646	231,205	-	59,326,852	1,621,989	259,415	57,704,862	

（注）当期増加額の主なもの、資本的支出（231,205千円）です。

その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

(単位：千円)

	区 分	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先									
借入金 短期	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	900,000	-	0.26736	2019年 8月30日	注2	注3	注4
	株式会社三井住友銀行	-	200,000	-	200,000	0.27427	2020年 2月28日	注2	注3	注4
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	-	900,000	-	900,000					
	株式会社りそな銀行	-	600,000	-	600,000					
	株式会社新生銀行	-	200,000	-	200,000					
	小計	900,000	4,900,000	900,000	4,900,000					
長期借入金 1年内返済予定の	株式会社三井住友銀行	200,000	-	200,000	-	0.71096	2019年 8月30日	注2	注3	注4 注5
	株式会社新生銀行	200,000	-	200,000	-					
	株式会社りそな銀行	600,000	-	600,000	-					
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	-	1,000,000	-					
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-					
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	1,000,000	-					
	株式会社三井住友銀行	-	1,950,000	-	1,950,000	0.81842	2020年 8月31日	注2	注3	注4 注5
	株式会社新生銀行	-	1,950,000	-	1,950,000					
	株式会社りそな銀行	-	600,000	-	600,000					
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000					
	オリックス銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
	小計	4,000,000	6,000,000	4,000,000	6,000,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,950,000	-	1,950,000	-	0.81842	2020年 8月31日	注2	注3	注4 注5
	株式会社新生銀行	1,950,000	-	1,950,000	-					
	株式会社りそな銀行	600,000	-	600,000	-					
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-					
	オリックス銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-					
	株式会社三井住友銀行	1,950,000	-	-	1,950,000	0.93842	2021年 8月31日	注2	注3	注4 注5
	株式会社新生銀行	1,950,000	-	-	1,950,000					
	株式会社りそな銀行	600,000	-	-	600,000					
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000					
	オリックス銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.87191	2022年 8月31日	注2	注2	注4 注5
	株式会社りそな銀行	600,000	-	-	600,000					
	株式会社新生銀行	2,500,000	-	-	2,500,000					
	株式会社三井住友銀行	1,950,000	-	-	1,950,000	1.07777	2023年 2月28日	注2	注3	注4 注5
	株式会社新生銀行	1,950,000	-	-	1,950,000					
	株式会社あおぞら銀行	800,000	-	-	800,000					
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000					
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	0.76853	2022年 5月31日	注2	注3	注4 注5
	株式会社新生銀行	450,000	-	-	450,000					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	-	-	200,000					
	小計	24,300,000	-	6,000,000	18,300,000					
合計		29,200,000	10,900,000	10,900,000	29,200,000					

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注2) 返済方法は、いずれも期限一括返済です。

(注3)資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金です。

(注4)いずれも無担保無保証です。

(注5)長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は、以下の通りです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	6,000,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	-

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年12月31日現在)

	金 額
・ 資産総額	63,111,987千円
・ 負債総額	33,152,627千円
・ 純資産総額 (-)	29,959,359千円
・ 発行済投資口の総口数	333,001口
・ 1口当たり純資産額 (/)	89,967円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数 (口)
第1期 (自 2016年4月1日 至 2017年2月28日)	2016年4月1日	1,001	0	1,001
	2016年9月7日	332,000	0	333,001
第2期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)	該当事項なし			333,001
第3期 (自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)	該当事項なし			333,001
第4期 (自 2018年3月1日 至 2018年6月30日)	該当事項なし			333,001
第5期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	該当事項なし			333,001
第6期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	該当事項なし			333,001
第7期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	該当事項なし			333,001

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第 7 【参考情報】

本投資法人は、当該計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2019年 8月 7日	臨時報告書
2019年 9月24日	臨時報告書の訂正報告書
2019年 9月27日	有価証券報告書（第6期：自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）
2020年 2月18日	臨時報告書
2019年 3月 2日	臨時報告書

独立監査人の監査報告書

2020年3月26日

さくら総合リート投資法人

役員会御中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐々木貴司
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 太田 英男
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているさくら総合リート投資法人の2019年7月1日から2019年12月31日までの第7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、さくら総合リート投資法人の2019年12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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、

1. 投資法人は、2020年2月18日にスターアジア投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結した。さくら不動産投資顧問株式会社との間の資産運用委託契約は2020年2月29日をもって終了し、2020年3月1日よりスターアジア投資顧問株式会社が資産運用会社となった。
2. 投資法人は、2020年3月2日にスターアジア不動産投資法人との間で合併契約を締結した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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いません。