【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年9月12日
【発行者名】	アドバンス・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　樋口　達
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング
【事務連絡者氏名】	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員住宅事業本部長工藤勲
【電話番号】	03-3518-0480
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	アドバンス・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　794,000,000円 （注）発行価額の総額は、2023年8月31日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではAdvance Residence Investment Corporationと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

(3)【発行数】

2,400口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）本投資法人と割当先との関係等は以下のとおりです。

<table>
<tr><td colspan="3">割当予定先の氏名又は名称</td><td>みずほ証券株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">割当口数</td><td>2,400口</td></tr>
<tr><td colspan="3">払込金額</td><td>794,000,000円(注)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">割当予定先の内容</td><td colspan="2">本店所在地</td><td>東京都千代田区大手町一丁目5番1号</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表者の氏名</td><td>取締役社長　浜本　吉郎</td></tr>
<tr><td colspan="2">資本金の額</td><td>125,167百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業の内容</td><td>金融商品取引業</td></tr>
<tr><td colspan="2">大株主（2023年3月末日現在）</td><td>株式会社みずほフィナンシャルグループ（100.0%）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本投資法人との関係</td><td rowspan="2">出資関係</td><td>本投資法人が保有している割当予定先の株式の数</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td>割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数
（2023年7月末日現在）</td><td>13,413口</td></tr>
<tr><td colspan="2">取引関係</td><td>一般募集（後記「第5　募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）の共同主幹事会社です。</td></tr>
<tr><td colspan="2">人的関係</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="3">本投資口の保有に関する事項</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）払込金額は、2023年8月31日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

794,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、2023年8月31日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注）2023年9月20日（水）から2023年9月25日（月）までのいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2023年10月18日（水）

(9)【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10)【申込取扱場所】

本投資法人本店

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング

(11)【払込期日】

2023年10月19日（木）

(12)【払込取扱場所】

株式会社三菱ＵＦＪ銀行　虎ノ門中央支店

東京都港区虎ノ門二丁目3番17号

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

本件第三者割当における新投資口発行の手取金（上限794,000,000円）については、後記「第二部参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。

なお、一般募集における手取金15,103,000,000円については、取得予定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金に充当します。

（注1）　上記の各手取金は、2023年8月31日（木）現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（注2）　調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(16)【その他】

申込みの方法等

（イ）　申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

（ロ）　みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2023年9月12日（火）の本投資法人の役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口45,600口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から2,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が上記本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社より借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から2023年10月16日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】
計算期間　第25期（自2022年8月1日　至2023年1月31日）　2023年4月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】
該当事項はありません。

3【臨時報告書】
該当事項はありません。

4【訂正報告書】
該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

本書の参照書類である2023年4月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

また、本書及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断した事項となります。なお、将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

（注1） 以下の文中において記載する金額は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、その他の数値又は比率については、別途注記する場合を除き、表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、数値又は比率の合計又は差が一致しない場合があります。

（注2） 以下の文中における2023年7月期（第26期）に係る数値のうち、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が必要となる数値について、本書の日付現在、同監査を終了していません。

1　事業の概況

(1) 本投資法人の概要

①　本投資法人の概要

本投資法人は、旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により、2010年3月1日に設立され、同年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3269）しました。本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の確保と運用資産の成長を目指し、日本全国に立地する、多様なタイプの賃貸住宅を投資対象として、分散を図りながら投資を行い、投資主価値の極大化を図ります。

②　本投資法人の特徴と強み

本投資法人は、住宅系J-REIT(注1)最大級の資産規模、安定的な収益を生むポートフォリオ及び安定的な分配を可能とするJ-REIT最大級の積立金(注2)(注3)を有していることといった強みを活かすことで、「長期安定的な利益分配の実現」を目指しています。

（注1） 「住宅系J-REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、住宅を主たる投資対象とし、ポートフォリオにおける住宅の投資比率が50%以上の銘柄をいいます。以下同じです。
また、「住宅系J-REIT最大級の資産規模」とは、2023年8月31日時点における各住宅系J-REITの開示資料上の取得価格に基づきます。

（注2） 「積立金」とは、本合併に伴う負ののれん発生益を原資とした、分配準備積立金（2017年1月期以後は、一時差異等調整積立金をいいます。）をいいます。以下同じです。

（注3） 「J-REIT最大級の積立金」とは、2023年8月31日時点における各J-REITの開示資料上の、負ののれん発生益を原資とした積立金に基づきます。以下同じです。

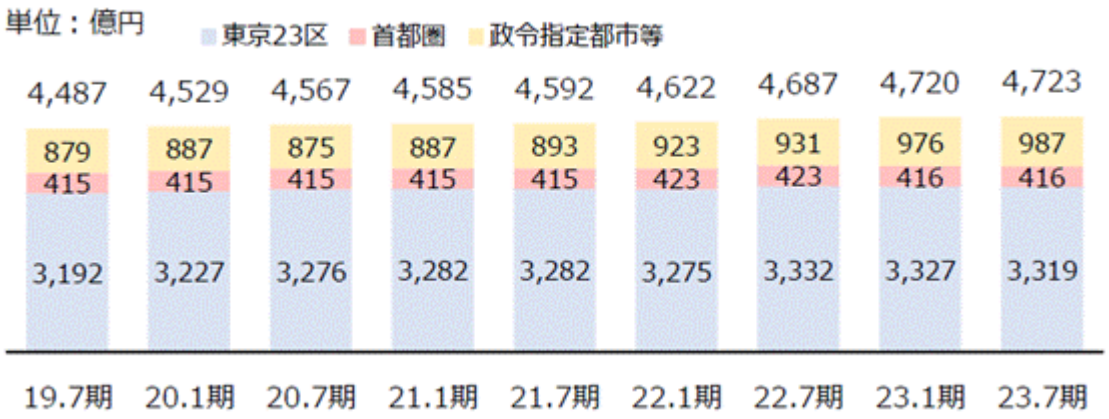
＜住宅系J-REIT最大級の資産規模＞

本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当（以下、併せて「本募集」といいます。）の手取金等により、後記「2 取得予定資産の概要」記載の「東京・スチューデントハウス武蔵小杉」を含む合計11物件（取得予定価格の合計225億円）を取得することを予定しています。これら一連の取得予定資産の取得を通じて、取得予定資産取得後(注1)の本投資法人の資産規模（物件の取得（予定）価格(注2)の合計をいいます。以下同じです。）は4,940億円となり、物件数287物件、賃貸可能戸数22,916戸を有し、エリア及び住戸タイプが分散された、住宅系J-REIT最大級のポートフォリオ（取得（予定）価格ベース）を形成します。

（注1） 「取得予定資産取得後」とは、本募集及びオーバーアロットメントによる売出し、取得予定資産の取得並びに本件第三者割当が完了した後の時点をいいます。以下同じです。

（注2） 「取得（予定）価格」とは、本投資法人の保有に係る不動産若しくは不動産を信託する信託の受益権（以下「不動産等」といいます。）又は取得予定資産の信託受益権譲渡契約書若しくは不動産売買契約書に記載された売買金額（取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額）をいいます。ただし、NRIが本合併時点で保有していた不動産等については、2010年2月末現在の鑑定評価額又は調査価格によっています。以下同じです。

＜資産規模＞



（注）「東京23区」、「首都圏」及び「政令指定都市等」の定義については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。以下同じです。

＜安定的な収益を生むポートフォリオ＞

本投資法人は、賃貸需要の多い東京23区内のシングル・コンパクトタイプ中心かつ最寄駅からの徒歩分数が10分以内の利便性の高い物件を中心に保有しつつ、エリア分散、住戸タイプの分散を図ることで、安定的な収益確保を実現するポートフォリオを形成しています（取得予定資産取得後のポートフォリオの概要については、後記「3 ポートフォリオの状況」をご参照下さい。）（注1）。このようなポートフォリオの構築は、本投資法人に寄せられる豊富な売買情報を活かした市場からの直接取得及びブリッジファンド(注2)の活用等、本投資法人が有する多様な取得手段に加え、スポンサーからのパイプライン（後記「(2) オファリング・ハイライト ②住宅系J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人による公募増資 （イ）スポンサーパイプライン及び独自ルートでの物件取得による外部成長」をご参照下さい。）を活用し、実現したものです。

＜ポートフォリオ概要（取得予定資産取得後）＞

物件数	287物件
賃貸可能面積	847,714.29㎡
賃貸可能戸数	22,916戸
資産規模	4,940億円
含み益	2,622億円

（注1） 投資対象エリア及び住戸タイプについては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　③ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。また、駅徒歩分数については、直近若しくは取得時の鑑定評価書又は価格調査報告書に記載された最寄駅までの徒歩分数（最寄駅までの距離のみ記載されている場合は、80メートルを1分に換算して、小数点第1位を切り上げて算出した徒歩分数）に基づいています。以下同じです。

（注2） 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、将来的に本投資法人が物件取得するために、その運用資産に係る優先交渉権を取得しているファンドをいいます。本投資法人は、物件取得のタイミング等を市場環境に応じて調整し、機動的な物件取得を実現するため、かかるブリッジファンドを活用した物件取得を行う場合があります。

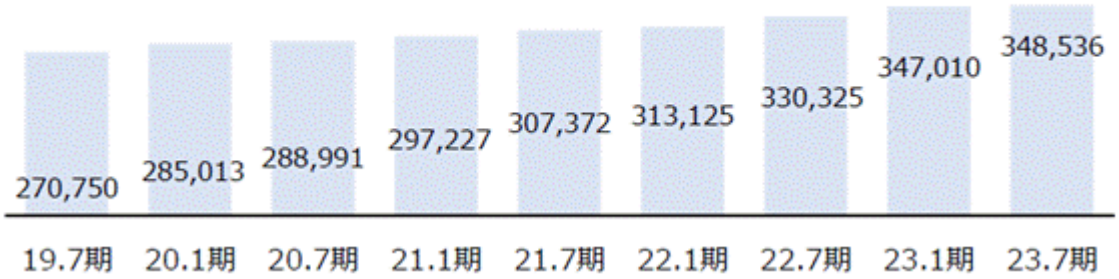
（注3） 「賃貸可能面積」は、後記「2 取得予定資産の概要　(6) 賃貸借の概要」に定義します。以下同じです。

（注4） 取得予定資産取得後の「含み益」については、後記「＜1口当たりNAV＞」をご参照下さい。

＜1口当たりNAV＞

本投資法人は、1口当たり分配金の安定及び成長を図るとともに、1口当たりNAVの上昇も目指します。以下のとおり、本投資法人の1口当たりNAVは、2019年7月期においては270,750円であったところ、2023年7月期においては348,536円まで増加し、着実な成長を実現してきました。取得予定資産取得後の1口当たりNAVは350,135円に増加する見込みであり、今後についても、1口当たりNAVの着実な成長を目指すことで、投資主価値の極大化を推進していきます。

単位：円



（注）　各期末時点における1口当たりNAVについては、以下に記載する方法で算出しています。以下同じです。

「（各期末現在の純資産額＋各期末現在の含み損益－各期に係る支払分配金総額）÷各期末発行済投資口数」

また、取得予定資産取得後の1口当たりNAVについては、以下に記載する方法で算出しています。以下同じです。

「（2023年7月期末現在の純資産額＋含み損益－2023年7月期に係る支払分配金総額＋2024年1月期に係る内部留保見込額871百万円＋エクイティ調達額÷（2023年7月期末発行済投資口数＋一般募集による新規発行口数＋本件第三者割当による新規発行口数）」

エクイティ調達額＝一般募集における発行価額の総額15,103百万円＋本件第三者割当における発行価額の総額794百万円

一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は、2023年8月31日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり331,222円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込がなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額は上記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。また、本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本件第三者割当における発行価額の総額及び本件第三者割当による新規発行口数は上記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記より変動する可能性があります。

「含み損益」とは、期末時点については、当該期末に保有する資産に係る期末鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した金額をいい、取得予定資産については、取得時の鑑定評価額から取得予定価格を控除した金額をいい、取得予定資産取得後については、2023年7月期末保有資産（「レジディア麻布台」を除きます。）に係る2023年7月期末現在の含み損益及び取得予定資産に係る取得時点の含み損益を合計して算出しております。含み損益の額は必ずしも実現するものではありません。なお、含み損益の額が正の場合は「含み益」といい、負の場合は「含み損」といいます。以下同じです。

＜安定的な分配を可能とするJ-REIT最大級の一時差異等調整積立金＞

本投資法人は、2015年度税制改正への対応として、本合併に際して生じた負ののれん発生益による積立金（2023年7月期分配後残高284億円(注1)）の全額を一時差異等調整積立金へ振替え、2017年1月期（第13期）以降、「100期（50年）均等額」に相当する毎期3.35億円以上を取崩して分配しています。これは、本募集後の想定発行済投資口数1,433,000口(注2)で換算した場合、1口当たり233円以上に相当します。

また、当該積立金は、上記の毎期3.35億円以上の取崩しに加えて、建替・修繕による逸失賃料の補填、売却損・減損時の補填、投資口数増加による希薄化対応、突発的事象対応等、分配金水準の安定化を目的とした追加の取崩しが可能です(注3)。

本投資法人は、当該積立金を活用することにより、投資主に対してより安定的な利益分配を実現することが可能であると考えています。

資本の部

J-REIT最大級の
一時差異等調整積立金
284億円
(2023年7月期分配後)

（注1） 2023年7月期末において、一時差異等調整積立金291億円を計上しており、2023年7月期の分配金の支払原資として、当該一時差異等調整積立金から759百万円を取り崩すことを前提としています。

（注2） 本募集後の想定発行済投資口数は、2023年7月期末発行済投資口数1,385,000口に、本件第三者割当に係るすべての投資口が発行された場合に本募集により発行される投資口数48,000口を合計した口数です。以下同じです。

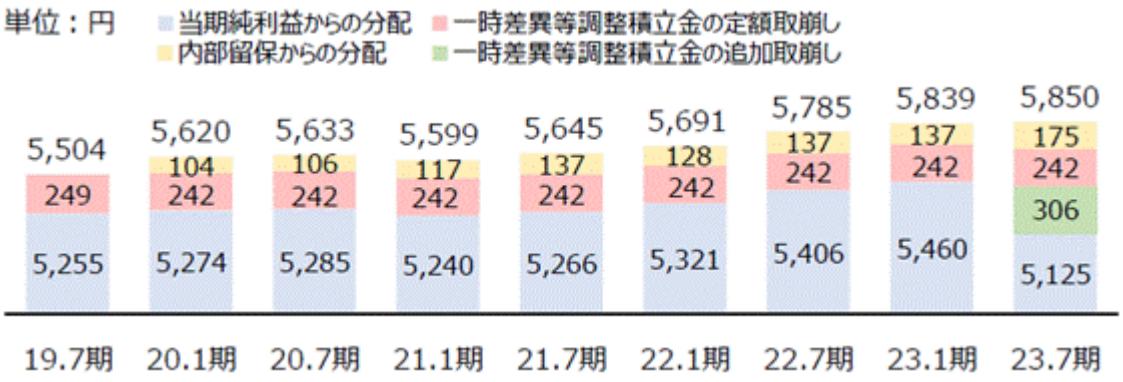
（注3） 将来にわたり毎期3.35億円以上の取崩し及び追加の取崩しを保証するものではありません。実際に支払われる分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます。）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づき決定されます。

＜１口当たり分配金＞

本投資法人は、本合併以来、積立金の活用等を通じて安定的な分配の維持を図るとともに、外部成長、内部成長、財務戦略の諸施策を着実に実行することで、当期純利益/口(注1)の向上に努めてきました。今後においても、一時差異等調整積立金の活用を通じて安定的な分配に努める一方、本募集により創出される取得余力(注2)の活用に加え、賃料の引上げ等を進めることにより、当期純利益/口の向上を通じた１口当たり分配金の更なる安定と成長を目指します。

（注1） 「当期純利益/口」は、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しています。以下同じです。

（注2） 取得余力は、総資産LTV50%を上限とし、かかる前提のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。「総資産LTV」については、後記「④安定的な財務基盤・サステナビリティへの積極的な取組み　（イ）本募集を通じた総資産LTV引き下げによる財務基盤の一層の強化」をご参照下さい。以下同じです。



(2) オファリング・ハイライト

本募集に際し本投資法人が訴求する点（オファリング・ハイライト）は、以下のとおりです。

① オファリング・ハイライトの概要

（イ）住宅系J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人による公募増資

■ スポンサーパイプライン及び独自ルートでの物件取得による外部成長。

■ 本募集を通じ、11物件225億円を取得予定。資産規模は287物件、4,940億円に成長。高いNOI利回りを維持しつつNAV成長も実現。

■ 都心好立地の賃貸住宅の取得に加え、「人が住まう場所」が多様化する中で、ドミトリー（学生・社会人向け）も取得。

（ロ）専有部リノベーション工事の拡大・推進による賃料上昇を目指す

■ 物件取得による外部成長を通じたポートフォリオ強化を図ると共に、立地に優れた都心保有物件を中心とした専有部リノベーション工事の拡大・推進を行うことによる内部成長により賃料上昇を目指します。

■ 2023年より従前のコンパクトタイプ、ファミリー&ラージタイプに加えシングルタイプの専有部リノベーション工事も拡大。

■ 2023年7月期末時点で工事完了戸数100戸、新規賃貸借契約締結済み66戸。入替賃料変動率+19.5%と高い上昇率を実現。

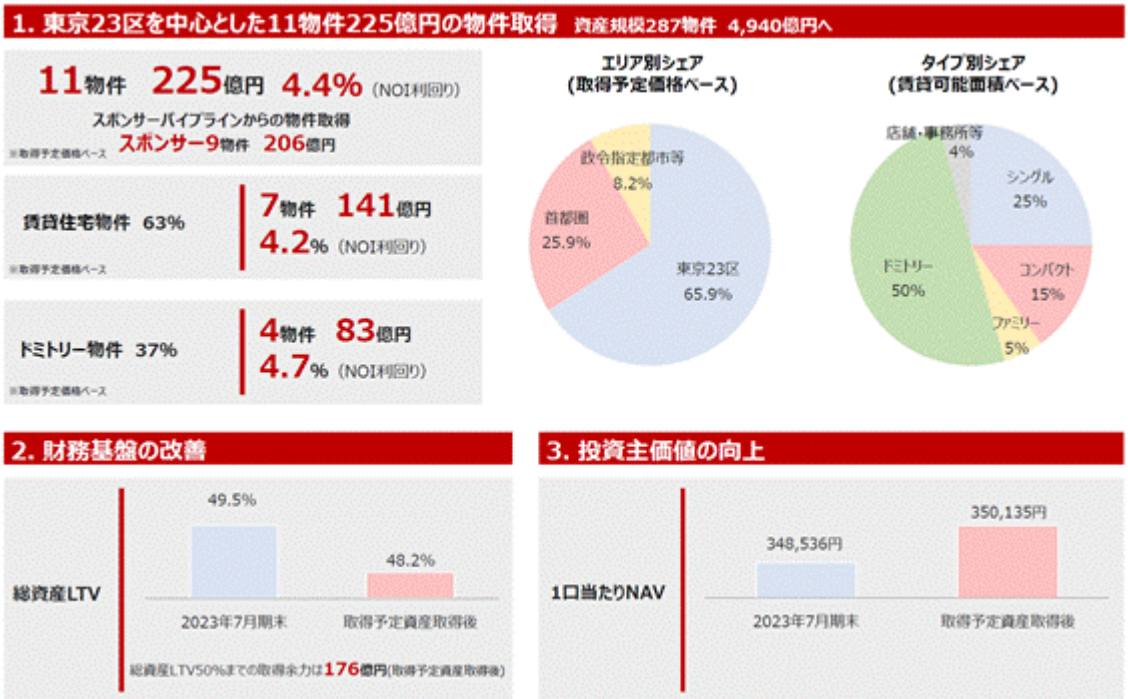
（ハ）安定的な財務基盤・サステナビリティへの積極的な取組み

■ 本募集を通じた総資産LTV引き下げによる財務基盤の一層の強化。2023年7月期末（第26期末）総資産LTV49.5%、取得予定資産取得後の総資産LTV48.2%。

■ 金利固定化、返済期限の分散化が図られた長期安定的な財務体質。

■ サステナビリティ推進部による取組み強化を通じ、2022年GRESBリアルエステイト評価において、住宅系J-REIT初の4スターを獲得、3年連続アジア・セクターリーダー選出。

＜オファリング・ハイライトにおける主要数値＞



(注)　本「①オファリング・ハイライトの概要」における用語の意味及び詳細については、後記「②住宅系J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人による公募増資」から「④安定的な財務基盤・サステナビリティへの積極的な取組み」までの関連箇所をご参照下さい。

② 住宅系J-REIT最大級の資産規模を誇る投資法人による公募増資

（イ）スポンサーパイプライン及び独自ルートでの物件取得による外部成長

本投資法人は、2020年1月期に実施した前回公募増資以降、過度な取得競争を回避しながら高い収益力が見込める物件を堅実に取得する一方、収益力が相対的に劣る物件を売却することにより、ポートフォリオの質や収益力を維持しながら、資産規模を拡大してきました。

本投資法人は、本募集に伴い、築浅・都心好立地の競争力の高い物件をポートフォリオに組み入れることで、更なるポートフォリオの質や収益力の向上及び資産規模の拡大を目指します。取得予定資産取得後のポートフォリオは287物件4,940億円に拡大し、東京23区投資比率（取得（予定）価格ベース）は70.0%となる見込みです。なお、取得予定資産のうち、9物件206億円がスポンサーグループからの取得物件で、2物件18億円が第三者より取得する物件です。

このように、本投資法人は、スポンサーパイプラインの活用及び第三者との相対での売買取引により、過度な取得競争を回避しつつも、安定した賃貸需要が見込まれる東京23区に立地する競争力の高い物件を中心に取得する予定です。

(注)　「スポンサーパイプライン」とは、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が伊藤忠サポートライン会社（本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社）と、2005年10月20日付で締結した優先交渉権等に関する覚書に基づき、本資産運用会社が、伊藤忠サポートライン会社が取り扱う不動産について、伊藤忠サポートライン会社以外の第三者に優先して購入を検討することができることを指します。

＜取得予定資産の一覧＞

	スポンサーグループから取得									第三者から取得		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	合計・平均
用途形態	賃貸住宅							ドミトリータイプ				
物件名	レジディア白金高輪Ⅱ	レジディア目黒Ⅳ	レジディア文京小石川Ⅱ	レジディア品川シーサイド	レジディア御茶ノ水Ⅱ	レジディア三軒茶屋Ⅱ	レジディア千駄木	シェアプレイス下北沢	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	レジディア九大学研都市	レジディア九産大前	-
所在地	東京都港区	東京都目黒区	東京都文京区	東京都品川区	東京都千代田区	東京都世田谷区	東京都台東区	東京都世田谷区	神奈川県川崎市	福岡県福岡市	福岡県福岡市	-
外観												
取得予定価格（百万円）	1,009	1,853	1,772	3,315	1,279	2,016	2,912	694	5,835	1,048	806	22,539
鑑定評価額（百万円）	1,140	2,090	2,000	3,660	1,460	2,300	3,270	780	6,320	1,210	918	25,148
NOI利回り	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.7%	4.5%	5.1%	5.2%	4.4%
築年数	8.1年	7.7年	7.0年	5.5年	6.8年	6.4年	5.9年	2.0年	6.6年	3.5年	1.6年	6.1年
取得予定日	2023年9月29日	2023年9月29日	2023年9月29日	2023年9月29日	2024年4月18日	2024年4月18日	2024年4月18日	2023年9月29日	2024年4月18日	2023年9月29日	2023年9月29日	-

（注1）　取得予定資産の「NOI利回り」については、対象となる資産の「取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOI÷取得予定価格」を記載しています。また、「合計・平均」として記載しているものは、取得予定価格で加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

（注2）　「築年数」は、本書の日付現在の築年数を記載し、「平均築年数」については、本書の日付現在の築年数を取得予定価格で加重平均して求めて記載しています。以下同じです。

（ロ）安定的な住宅ポートフォリオの構築に向けた取組み

本投資法人は、2023年7月期末時点で、住宅系J-REIT最大級の4,723億円の資産規模を有しておりますが、本募集により、取得予定資産11物件（取得予定価格の合計225億円）を取得することにより、その資産規模は287物件、4,940億円に成長します。また、取得予定資産は、都心好立地の物件を中心としながらも、平均NOI利回りは4.4%、平均償却後利回り(注1)は3.6%であり、取得予定資産取得後でも、平均NOI利回り(注2)は5.6%、平均償却後利回り(注1)は4.2%となる等、取得予定資産取得後でも高いNOI利回りを維持することに貢献しています。取得予定資産の取得により更なる分散化を図り、より安定的なポートフォリオの構築を目指します。

（注1）　取得予定資産の「平均償却後利回り」については、対象となる資産の「（取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計－減価償却費（※）年額の合計）÷取得予定価格の合計」を記載しています。また、取得予定資産の取得後の「平均償却後利回り」については、「（2023年7月期末保有資産（ただし、「レジディア麻布台」を除きます。以下本注記において同じです。）に係る年換算実績NOIの合計＋取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計－2023年7月期末保有資産に係る年換算減価償却費の合計－取得予定資産に係る減価償却費年額の合計）÷（2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計＋取得予定資産に係る取得予定価格の合計）」を記載しています。以下同じです。

（※）　取得予定資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

（注2）　取得予定資産の取得後の「平均NOI利回り」については、「（2023年7月期末保有資産（ただし、「レジディア麻布台」を除きます。以下本注記において同じです。）に係る年換算実績NOIの合計＋取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計）÷（2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計＋取得予定資産に係る取得予定価格の合計）」を、記載しています。以下同じです。

＜取得予定資産取得前後のポートフォリオの変化＞

本投資法人における2023年7月期末時点から取得予定資産取得後までの、主要指標の変化の一覧

	2023年7月期末時点	取得予定資産 (a) (2023年9月取得分)	取得予定資産 (b) (2024年4月取得分)	(a)+(b)	取得予定資産取得後
物件数	277物件	7物件	4物件	11物件	287物件
取得（予定）価格合計	4,723億円	104億円	120億円	225億円	4,940億円
賃貸可能戸数	21,994戸	445戸	524戸	969戸	22,916戸
NOI利回り	5.7%	4.4%	4.3%	4.4%	5.6%
償却後利回り	4.2%	3.7%	3.6%	3.6%	4.2%
築年数	16.7年	5.7年	6.4年	6.1年	16.4年

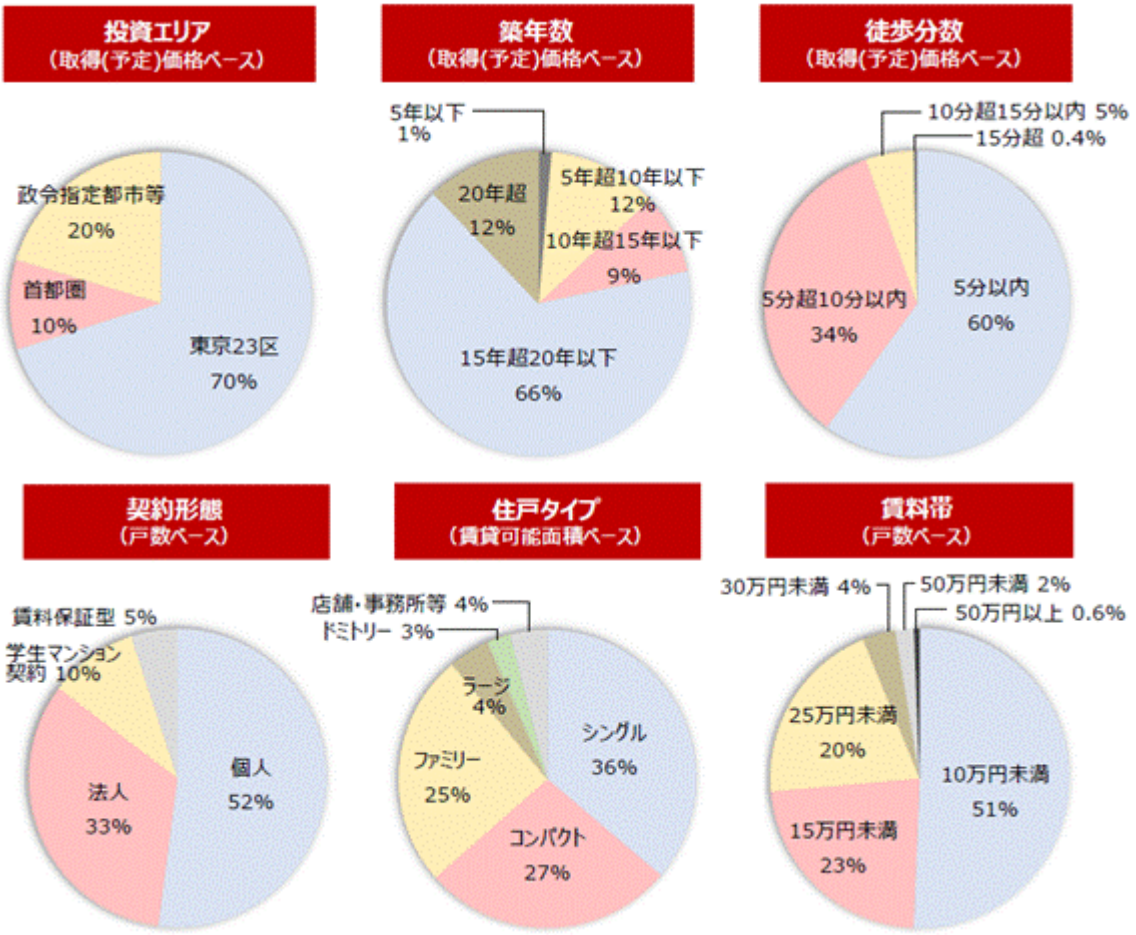
（注1）「取得予定資産(a)（2023年9月取得分）」とは、レジディア白金高輪Ⅱ、レジディア目黒Ⅳ、レジディア文京小石川Ⅱ、レジディア品川シーサイド、シェアプレイス下北沢、レジディア九大学研都市及びレジディア九産大前を、「取得予定資産(b)（2024年4月取得分）」とは、レジディア御茶ノ水Ⅲ、レジディア三軒茶屋Ⅲ、レジディア千駄木及び東京・スチューデントハウス武蔵小杉を指します。

（注2）2023年7月期末現在の「NOI利回り」は、「2023年7月期末保有資産（ただし、「レジディア麻布台」を除きます。以下本注記において同じです。）に係る年換算実績NOIの合計÷2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計」を記載しています。

（注3）2023年7月期末現在の「償却後利回り」は、「（2023年7月期末保有資産（ただし、「レジディア麻布台」を除きます。以下本注記において同じです。）に係る年換算実績NOIの合計－2023年7月期末保有資産に係る年換算減価償却費の合計）÷2023年7月期末保有資産に係る取得価格の合計」を記載しています。

（注4）2023年7月期末時点において、本投資法人は「レジディア麻布台」の準共有持分51%を保有していますが、「賃貸可能戸数」は当該物件全体に関する戸数を記載しています。

＜ポートフォリオの特徴（取得予定資産取得後）＞



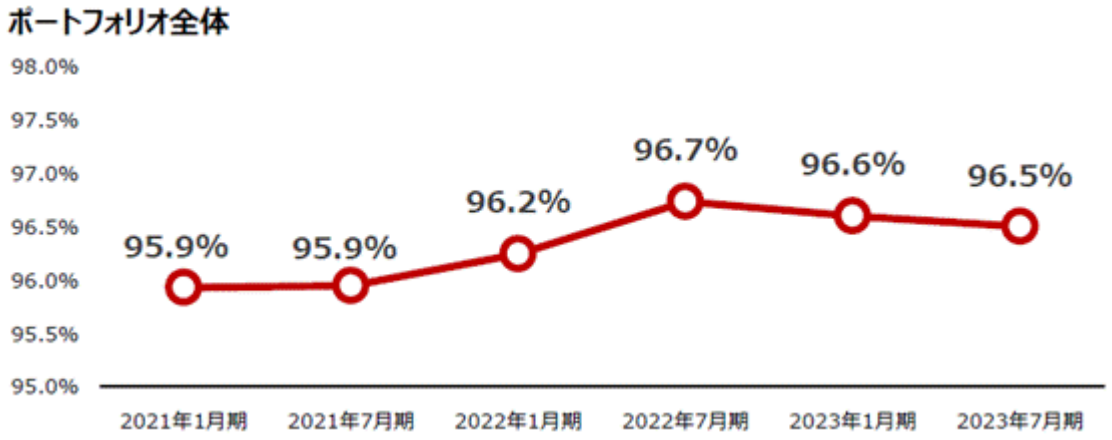
（注）　取得予定資産取得後のポートフォリオの特徴については、「築年数（取得（予定）価格ベース）」及び「賃料帯（戸数ベース）」を除き、取得予定資産取得後である2024年4月18日時点の数値を、「築年数（取得（予定）価格ベース）」については本書の日付現在の数値を、「賃料帯（戸数ベース）」については2023年7月末日時点の数値を記載しています。

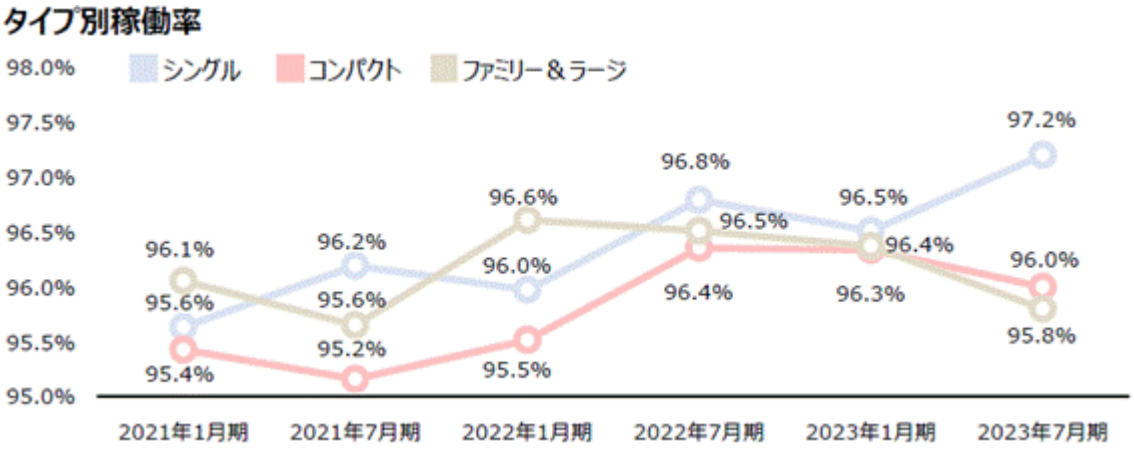
（ハ）都心好立地の賃貸住宅の取得に加え、「人が住まう場所」が多様化する中で、ドミトリー（学生・社会人向け）も取得

(a) 内部成長実績

以下のグラフは、本投資法人における2021年1月期から2023年7月期までの、本投資法人のポートフォリオ全体の期中平均稼働率(注1)及び入替賃料変動率(注2)の推移を示したものです。シングルタイプの入替賃料変動率は、新型コロナウイルスの感染拡大を機に2021年1月期以降継続してマイナス圏となっていたものの、行動制限が緩和されたこと等により社会経済活動が徐々に正常化し、東京23区の転入超過数も増加傾向にあること等から、2023年7月期は+1.1%とプラス圏に転じました。都心部を含めファミリータイプについては底堅い需要が続いており、2023年7月期のポートフォリオ全体における入替賃料変動率は+4.0%（前期比+1.5pt）になりました。

＜本投資法人の保有資産の期中平均稼働率の推移＞



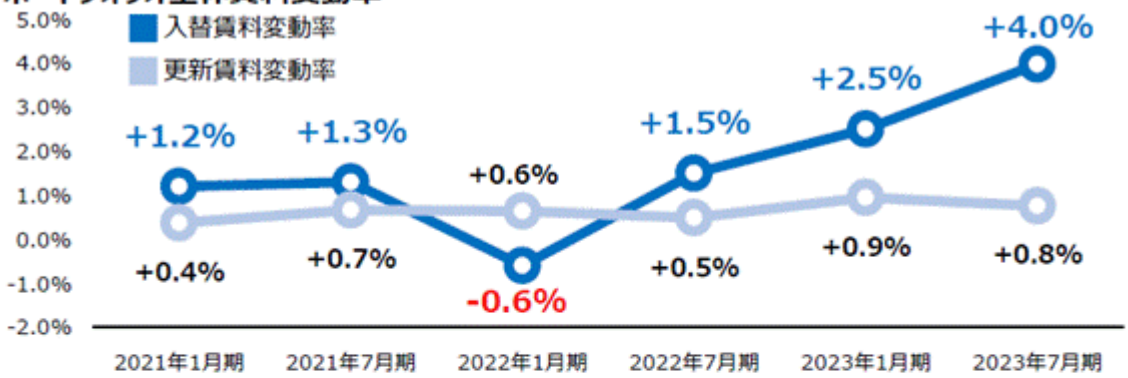


＜本投資法人の保有資産の入替・更新賃料変動額及び賃料変動率の推移＞

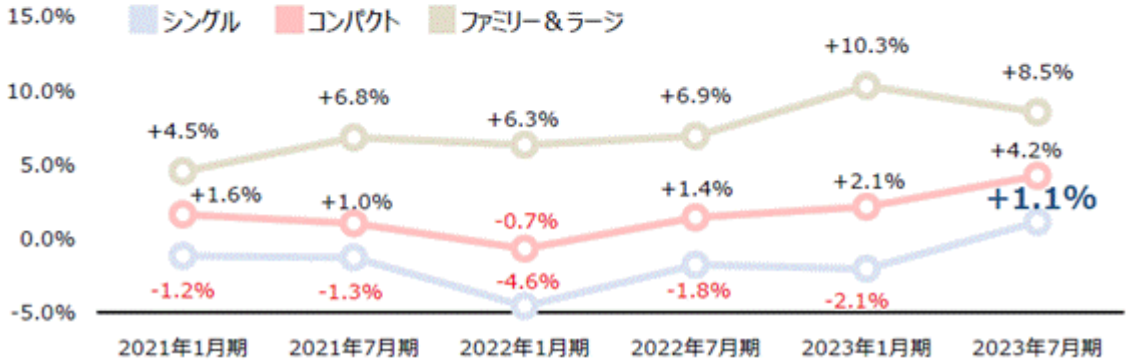
ポートフォリオ全体賃料変動額

	入替前・更新前からの月額賃料変動額（千円） 2022年7月期	2023年7月期	増減倍率（前年同期比）
①入替（入替戸数）	+4,192（2,166戸）	**+11,045**（2,277戸）	2.6倍
内訳 専有部リノベーション工事（入替戸数）	+1,640（42戸）	**+2,507**（88戸）	1.5倍
内訳 原状回復工事（入替戸数）	+2,551（2,124戸）	**+8,538**（2,189戸）	3.3倍
②更新（更新戸数）	+2,032（3,470戸）	**+3,371**（3,788戸）	1.7倍
合計（①＋②）	+6,222（5,636戸）	**+14,416**（6,065戸）	2.3倍

ポートフォリオ全体賃料変動率



タイプ別入替賃料変動率



(注1)　「期中平均稼働率」及び「タイプ別稼働率」は、各期末に保有している物件を対象として、各期末時点における賃貸面積の合計を、当該期末時点の賃貸可能面積の合計に対する割合として算出しています。以下同じです。

(注2)「入替賃料変動率」は、マスターリース（以下「ML」と呼ぶことがあります。）種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。また、「更新賃料変動率」は、ML種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約又は更新契約を締結した住戸を対象に、更新契約前の月額賃料の合計額に対する更新契約後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。以下同じです。

(注3)　「入替前・更新前賃料からの賃料変動額　①入替」は、ML種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額と新規賃貸借契約後の賃貸借契約の月額賃料の合計額の差額を記載しています。なお、入替時には専有部リノベーション工事又は原状回復工事が行われます。「入替前・更新前賃料からの賃料変動額　②更新」は、ML種別がパス・スルー型の物件について、各期中にエンド・テナントとの間で更新契約を締結した住戸を対象に、更新契約前の月額賃料の合計額と更新後の賃貸借契約の月額賃料の合計額の差額を記載しています。

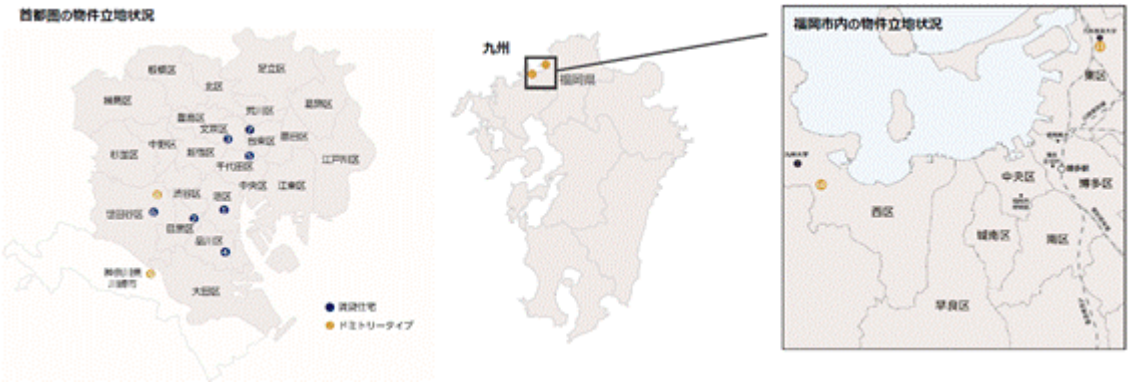
(注4)　「増減倍率（前年同期比）」は、各項目に記載の2023年7月期の「入替前・更新前賃料からの月額賃料変動額」を、対応する2022年7月期の「入替前・更新前賃料からの月額賃料変動額」で除すことにより算出しています。

(b)　時流を捉え、都心回帰の傾向及び多様化した需要に沿った厳選取得

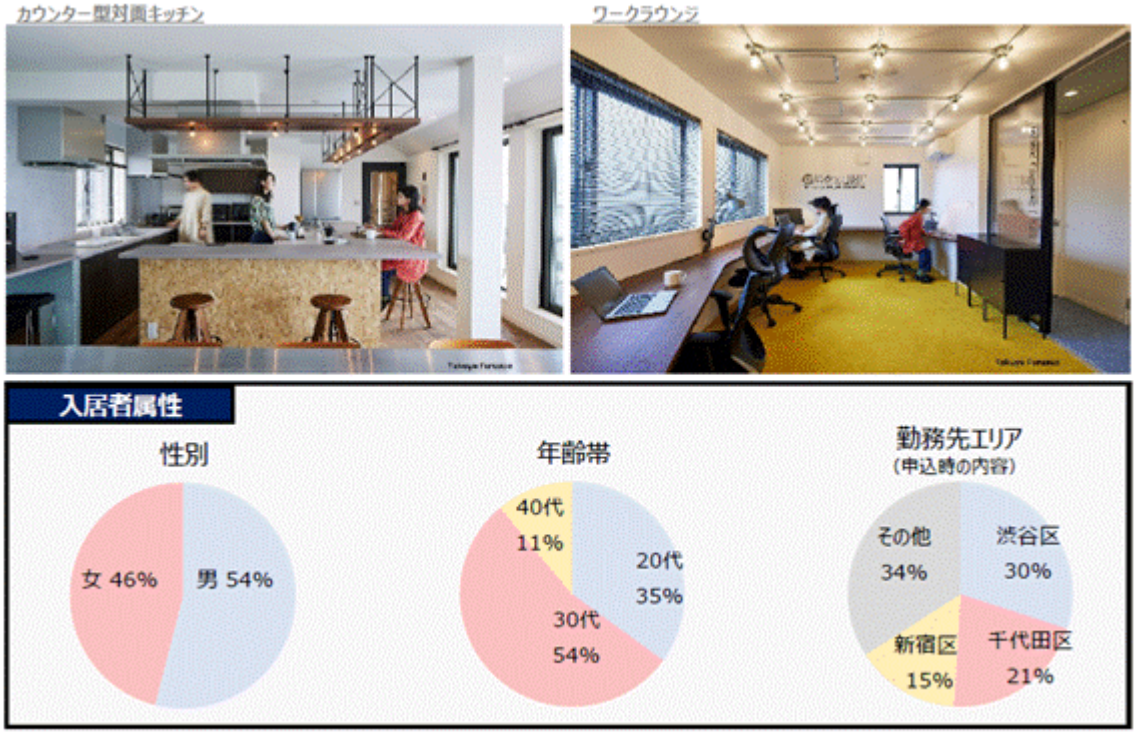
本投資法人は、不動産価格が高値で推移する中で厳選取得の姿勢を貫いていますが、現在の都心回帰の環境下、都心好立地の賃貸住宅を取得すること、新型コロナウイルス感染症により「人が住まう場所」が多様化した中、入居者同士の交流、オンライン授業や在宅勤務に対応した充実した共用部といったニーズに対応したドミトリー（学生・社会人向け）を取得することが投資主価値の向上に資すると考え、今回の取得予定資産の取得を決定しました。

取得予定資産の取得を通じ、本投資法人は「エリアにおける分散」、「住戸タイプにおける分散」などあらゆる点で分散化を図ることにより、より安定的なキャッシュフローの実現を目指し、持続的な逓増分配を目指して参ります。

＜取得予定資産の物件立地状況＞



＜「人が住まう場所」の多様化（社会人向けドミトリーの取得）・シェアプレイス下北沢＞



（注）　「入居者属性」は、2023年8月付の株式会社リビタの報告書に基づき記載しています。なお、「勤務先エリア」は、申込時の情報に基づき記載しており、実際とは異なる可能性があります。

（c）取得予定資産の概要（賃貸住宅）

本投資法人が取得予定の賃貸住宅は以下のとおりです。本投資法人は、現在の都心回帰の環境下、白金高輪や目黒を始めとした都心好立地の賃貸住宅を取得することで、資産規模の拡大と合わせて持続的成長を目指します。

（注）　タイプ別シェアの平均賃貸可能面積については、当該物件の各住戸タイプの賃貸可能面積の合計を各住戸タイプの賃貸可能戸数の合計で除すことによって算出しています。以下同じです。

T-185
賃貸住宅
レジディア品川シーサイド (2023年9月取得予定)
バイブリッド物件
最寄駅「青物横丁」駅 2駅2路線利用可能 「青物横丁商店街」徒歩圏
レジディア品川シーサイド
所在地
東京都品川区東品川
賃貸可能戸数
107戸
建築終期
2018年3月
取得予定価格
3,315百万円
鑑定評価額
3,660百万円
NOI利回り
4.2%
稼働率 (23.7期末終点)
100%
<タイプ別シェア>
ハイライト
■ 京浜急行本線「青物横丁」駅徒歩4分、りんかい線「品川シーサイド」駅より徒歩6分。
■ 近隣には大型商業施設などもあり、利便性の高いエリア。
■ 1FにコンビニエンスストアをW設。

T-188
賃貸住宅
レジディア三軒茶屋Ⅲ (2024年4月取得予定)
バイブリッド物件
最寄駅「三軒茶屋」駅 スーパー、飲食店など生活利便施設が充実したエリア
所在地
東京都世田谷区三軒茶屋
賃貸可能戸数
49戸
建築終期
2017年5月
取得予定価格
2,016百万円
鑑定評価額
2,300百万円
NOI利回り
4.2%
稼働率 (23.7期末終点)
95.2%
<タイプ別シェア>
ハイライト
■ 東急田園都市線「三軒茶屋」駅より徒歩6分。
■ 「三軒茶屋公園」、「世田谷丸山公園」の緑道にも近く、静かな住宅街に立地。
■ 1FにコンビニエンスストアをW設。
T-183
賃貸住宅
レジディア目黒Ⅳ (2023年9月取得予定)
バイブリッド物件
最寄駅「目黒」駅 2路線利用可能、大型商業施設など生活利便施設が充実
所在地
東京都目黒区目黒
賃貸可能戸数
51戸
建築終期
2016年1月
取得予定価格
1,853百万円
鑑定評価額
2,090百万円
NOI利回り
4.2%
稼働率 (23.7期末終点)
91.4%
<タイプ別シェア>
ハイライト
■ JR山手線、東急目黒線「目黒」駅より徒歩9分。
■ 山手通り、目黒通りからも近く、利便性の高いエリア。
■ 新宿駅、渋谷駅などへのアクセスが容易であるため、幅広い需要が見込まれる。

(d) 取得予定資産の概要（ドミトリー（学生・社会人向け））

本投資法人が取得予定のドミトリー（学生・社会人向け）（オペレーショナル・アセット）は以下のとおりです。本投資法人は、「人が住まう所」が多様化した中、「運営管理にあたり特別な専門性が求められ、その運営者（オペレーター）の能力次第で収益が変動する資産」の取得については、当該オペレーターのクレジットに十分留意をして投資を行っております。当該取得予定資産の取得を通じ、本投資法人は「エリアにおける分散」、「住戸タイプにおける分散」などあらゆる点で分散化を図ることにより、より安定的なキャッシュフローの実現を目指します。

（注1）　「入居者属性」は、2023年7月10日付の伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社の報告書に基づき記載しています。なお、「日本人学生の主な通学先」は、当該報告書に記載の日本人入居者の所属大学名上位3校を記載しています。

（注2）　「TOKYO Student-House」のサービスは2023年9月12日現在提供されているものを記載しており、今後も継続的にかかるサービスが提供されることを保証するものではありません。

（注3）　「DBJグリーンビルディング認証」は、伊藤忠都市開発株式会社が2020年7月31日付で取得した認証ですが、本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。本投資法人においても本物件取得完了後にDBJグリーンビルディング認証を取得予定です。

R-087 ドミトリー(学生向け) レジディア九大学研都市 (2023年9月取得予定)

九州大学の学生をメインターゲットとした学生ドミトリー

所在地	福岡県福岡市西区西都
契約期間	2040年5月31日まで
賃貸可能戸数	94戸
建築時期	2020年3月
取得予定価格	1,048百万円
鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り	5.1%
稼働率（23.7期末時点）	100%

ハイライト

- JR筑肥線「九大学研都市」駅より徒歩4分。
- 九州大学の伊都キャンパスまでバス利用で15分と通学圏内。
- オペレーターは東急不動産ホールディングス株式会社の子会社である株式会社学生情報センター（ナジック）。

R-088 ドミトリー(学生向け) レジディア九産大前 (2023年9月取得予定)

九州産業大学の学生をメインターゲットとした学生ドミトリー

所在地	福岡県福岡市東区松香台
契約期間	2037年3月31日まで
賃貸可能戸数	80戸
建築時期	2022年1月
取得予定価格	806百万円
鑑定評価額	918百万円
NOI利回り	5.2%
稼働率（23.7期末時点）	100%

ハイライト

- JR鹿児島本線「香椎」駅より徒歩16分、同線「九産大前」駅より徒歩18分。
- 九州産業大学正門まで徒歩10分。福岡女子大学正門まで徒歩15分。
- オペレーターは学生寮運営大手の株式会社ジェイエスビー（東京証券取引所プライム市場上場）。

(e) スポンサーパイプライン（取得予定資産取得後）

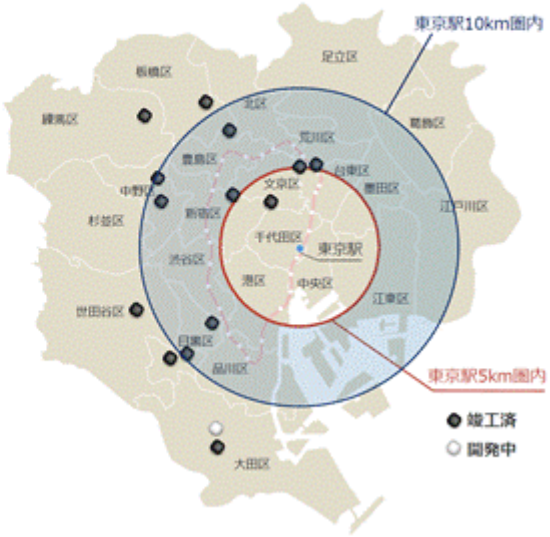
取得予定資産取得後の、本投資法人のスポンサーパイプラインは以下のとおりであり、引き続き都心好立地の物件を中心に持続的な成長を目指します。

計 20 物件 想定規模 約 406 億円 （竣工済 311 億円）

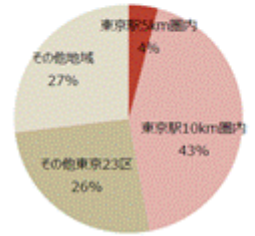
伊藤忠グループによる開発案件

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	1 物件	38 戸	16 億円	16 億円
東京駅10km圏内	8 物件	537 戸	174 億円	174 億円
その他東京23区	6 物件	380 戸	105 億円	80 億円
その他地域	5 物件	716 戸	109 億円	39 億円
計	20 物件	1,671 戸	406 億円	311 億円

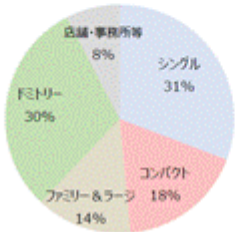
東京23区内における開発案件の所在地



想定規模のエリアシェア



竣工済タイプシェア



東京23区内 73%

（注1） 想定規模は、2023年9月12日現在の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積（以下「想定賃貸可能面積」といいます。）に基づき、周辺物件の賃料相場等を用いて本資産運用会社が算出した試算額であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により、実際の物件価値とは異なる可能性があり、また、鑑定評価額の合計と同一であるとの保証もありません。また、本投資法人が当該物件を当該価値相当額で取得できる保証もありません。また、2023年9月12日現在で本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

（注2） 「想定規模のエリアシェア」は、想定規模ベースで算出しています。

（注3） 「竣工済タイプシェア」は、竣工済みのスポンサーグループ開発案件を対象に想定賃貸可能面積ベースで算出しています。

③ 専有部リノベーション工事の拡大・推進による賃料上昇を目指す

（イ）専有部リノベーション工事実績

本投資法人上場来12年間の専有部リノベーション工事実績（ただし、売却済物件に対して実施された工事実績を除きます。）は、以下のとおりです。

- 専有部リノベーション工事実施戸数：686戸（2023年7月末日現在）
- 平均月額賃料変動率：+20.2%(注1)

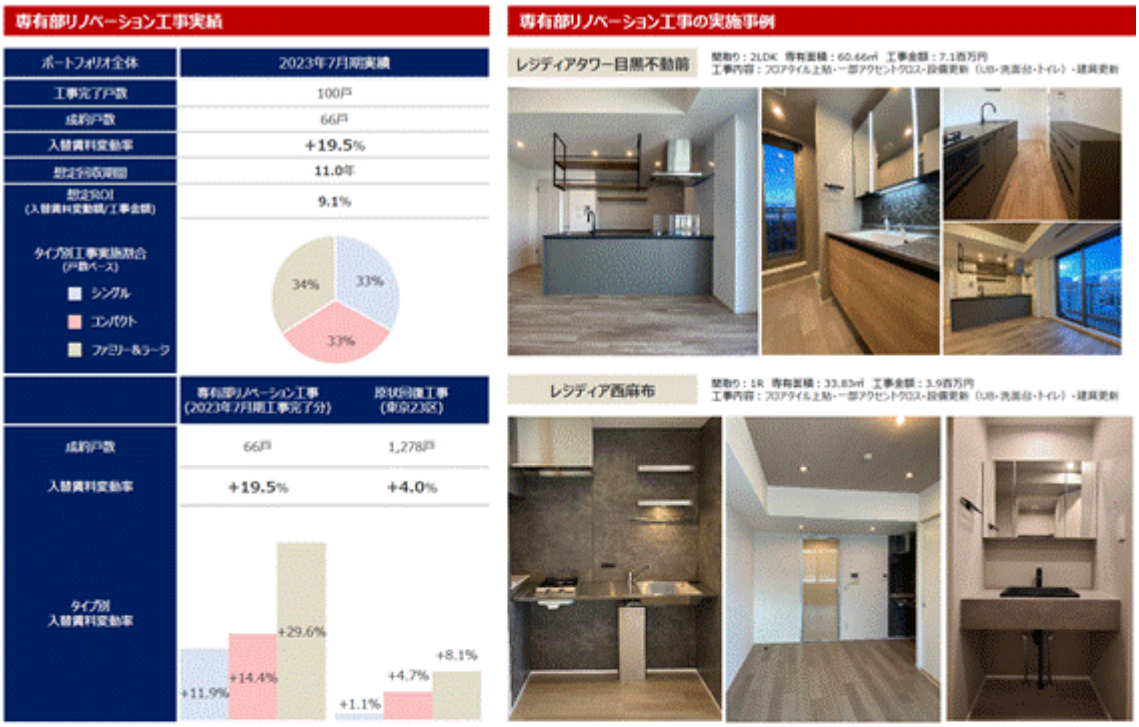
  また、直近期である2023年7月期における工事実績は、以下のとおりです。
- 専有部リノベーション工事実施戸数：100戸
- 平均月額賃料変動率：+19.5%(注2)

  2023年7月期における入替住戸のうち、専有部リノベーション工事を実施していない住戸（ただし、東京23区に限ります。）の入替賃料変動率は+4.0%であるのに対し、専有部リノベーション工事実施住戸の入替賃料変動率は+19.5%と内部成長効果が認められました。今後も専有部リノベーション工事の実施による賃料上昇を目指していきます。

（注1） 本投資法人上場来12年間において、専有部リノベーション工事実施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸652戸（2023年7月末日現在）を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する変動率の平均を記載しています。

（注2） 2023年7月期において、専有部リノベーション工事実施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸66戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する変動率の平均を記載しています。

＜専有部リノベーション工事実績＞



専有部リノベーション工事(バリューアップ投資) 概要

工事概要	実績（2023年7月期以前）	新たな取組み(2023年7月期以降)
工事戸数/工事実施期間	686戸/上場来12年間	約8,000戸/13年間
入替賃料変動率	+20.2%	+12.7%（当面の目標）
想定回収期間	9.4年	16.1年
タイプ別工事実施割合（戸数ベース）	シングル 28% コンパクト 23% ファミリー&ラージ 49%	シングル 48% コンパクト 31% ファミリー&ラージ 21%

（注1）「専有部リノベーション工事戸数　2023年7月期実績（ポートフォリオ全体）」は、2023年7月期末に保有している物件のうち、ML種別がパス・スルー型の物件を対象に、2023年7月期中に専有部リノベーション工事が完了した戸数を、「成約戸数　2023年7月期実績（ポートフォリオ全体）」及び「成約戸数　専有部リノベーション工事（2023年7月期工事完了分）」は、専有部リノベーション工事戸数のうち、2023年7月期においてエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約が締結された戸数を記載しています。以下同じです。

（注2）「入替賃料変動率　2023年7月期実績（ポートフォリオ全体）」及び「入替賃料変動率　専有部リノベーション工事（2023年7月期完了分）」は、2023年7月期末に保有している物件のうち、ML種別がパス・スルー型の物件について、2023年7月期中に専有部リノベーション工事が完了した住戸で、かつ、当該期中にエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率を記載しています。

（注3）「想定回収期間」は、当該期間における専有部リノベーション工事の工事金額を専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。なお、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

（注4）「想定ROI」は、当該期間における専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額（年間）を当該期間に実施された専有部リノベーション工事の工事金額で除することで算出しています。なお、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

（注5）　「成約戸数　原状回復工事（東京23区）」は、ML種別がパス・スルー型の東京23区に所在する物件を対象に、2023年7月期末までに原状回復工事が完了した住戸のうち、同期末までにエンド・テナントとの間で新規に賃貸借契約を締結した住戸を記載しています。

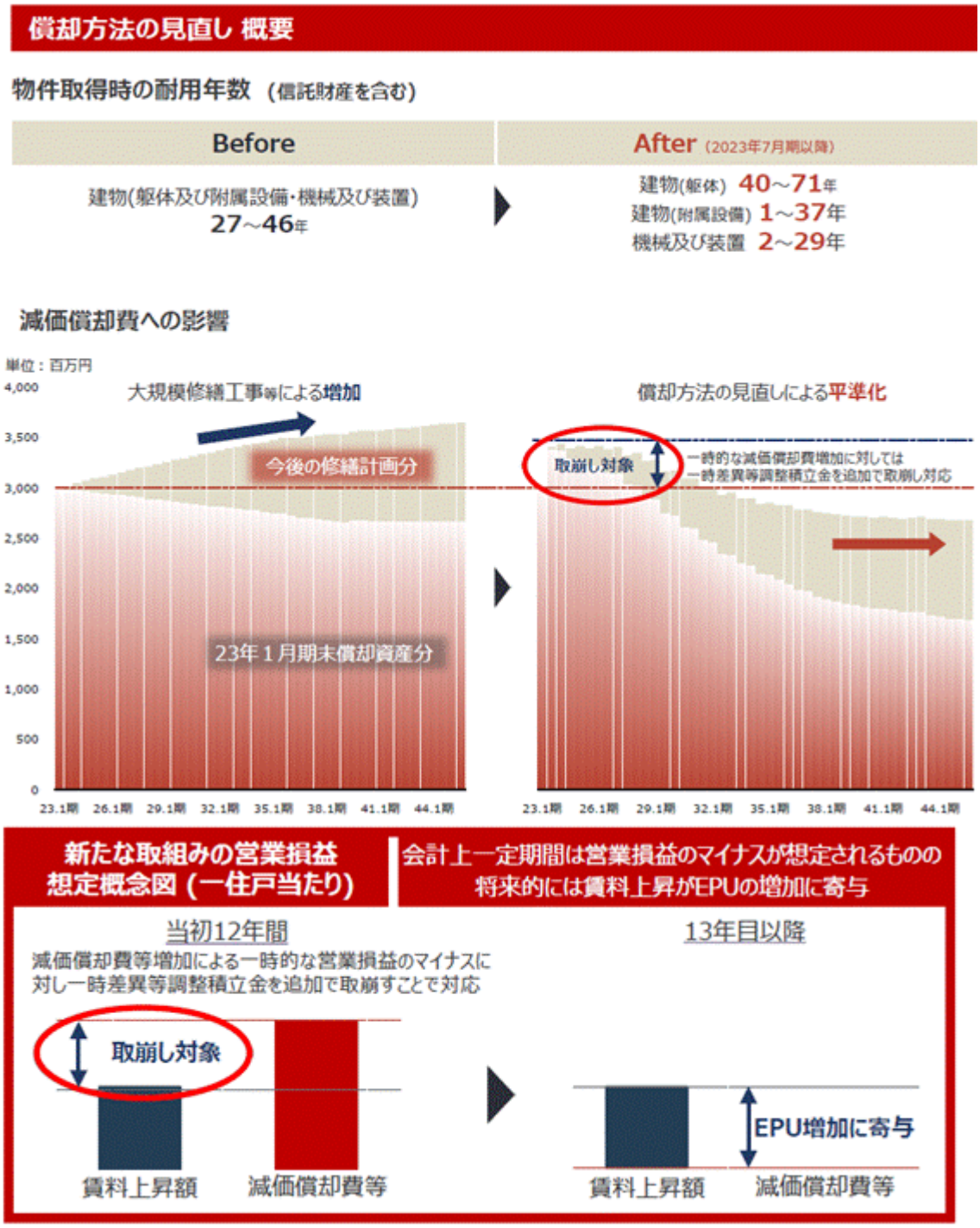
（注6）　「入替賃料変動率　原状回復工事（東京23区）」は、ML種別がパス・スルー型の東京23区に所在する物件について、2023年7月期末までに原状回復工事が完了した住戸で、かつ、当該期末までにエンド・テナントとの間で新規賃貸借契約を締結した住戸を対象に、新規賃貸借契約前の月額賃料の合計額に対する新規賃貸借契約後の月額賃料の合計額の変動率を記載しています。

（注7）　「新たな取組み（2023.7期以降）」は、本投資法人が2023年1月25日付役員会で承認した内容を基に本資産運用会社が算出した目標数値を記載しており、当該目標数値が実現する保証はありません。

（注8）　「工事金額」は税抜金額を記載しています。

（ロ）ポートフォリオ物件の価値向上に向けての取組み

2023年7月期末現在において、本投資法人の保有物件の平均築年数が16年を超える中、専有部リノベーション工事の拡大推進により、経年に伴う設備の陳腐化を防止し、収益性向上に向け賃料水準の引き上げを目指します。その一環として、減価償却方法の見直しにより、実質的な価値の減少と会計上の価値の減少を一致させ、減価償却費の平準化を図ります。そして、工事実施及び償却方法の見直しによる減価償却費等の増加に対しては、一時差異等調整積立金を活用することにより、継続的な逓増分配を目指します。



（注1） 上記はあくまでイメージであり、実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、賃料上昇額等は変動します。また、将来の1口当たり分配金の増加を保証するものではありません。

（注2） 「減価償却費への影響」は、2023年1月期末保有資産を対象として、資産運用会社が策定した修繕計画（大規模修繕工事等を指し、専有部リノベーション工事は含みません。）に基づく減価償却費への影響等を図示したイメージ図です。本投資法人は、2023年1月25日付役員会において、2023年1月期における減価償却費を基準として、当該基準を上回る減価償却費等の増加額（償却方法の見直しによるものを含みます。）に対しては一時差異等調整積立金を追加で取崩すことで対応する方針を決議していますが、今後、上記の図のような場合に必ず一時差異等調整積立金を取り崩すことや1口当たり分配金の金額を保証するものではありません。

（ハ）営業損益の一時的なマイナス要因の発生に対しては、一時差異等調整積立金（負ののれん発生益によるもの）を追加で取崩すことで安定分配の実現を企図

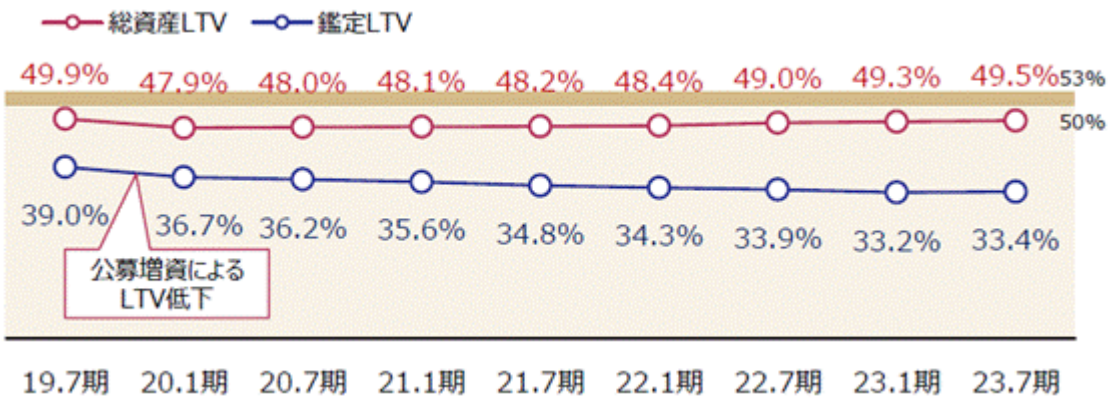
本投資法人は、負ののれん発生益により生じた剰余金を源泉とする一時差異等調整積立金を、毎期「50年均等額」（3.35億円）以上取崩して分配を行う方針です。また、中長期にわたる安定した利益分配を目指し、当該積立金を、物件売却損失発生による分配金への影響の吸収及び新投資口発行・マーケット環境等による分配金への影響の緩和等に活用する方針です。上記「50年均等額」の取崩しを行っても1口当たり分配金が5,000円に満たない場合においては、追加の取崩しを行うことによって、原則として1口当たり分配金を一定以上の水準として維持する方針です。さらに、物件の売却損益、専有部リノベーション工事の拡大・推進や会計方針の変更による減価償却額増加等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保、その取崩し又は一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図ります。しかしながら、当該積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれん発生益が主な源泉であるため、当該積立金の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、かかる観点から、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、当該積立金活用上限額を、物件売却（評価）損失額及び減価償却額その他償却費の合計額とする方針です。ただし、本投資法人が金銭の分配を行う時点において当該上限額のキャッシュが存在するという保証はなく、当該上限額よりも低い金額が実際の上限となる可能性があります。さらに、当該上限額はあくまで上限であり、分配が可能であっても、必ずしも当該上限額までの分配が行われるわけではありません。

④　安定的な財務基盤・サステナビリティへの積極的な取組み

（イ）本募集を通じた総資産LTV引き下げによる財務基盤の一層の強化

本投資法人は、スポンサーグループが開発した東京23区に立地する物件を中心とした外部成長を進めるとともに、安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用の低減を進めてきました。取得予定資産取得後の総資産LTVは48.2%(注1)(注2)となる見込みであり、2023年7月期末時点と比較して、総資産LTVは1.3pt低下する見込みです。総資産LTV50%までの取得余力(注3)は、取得予定資産取得後には176億円となり、2023年7月期末時点の取得余力46億円から約130億円増加する見込みです。

＜LTV推移＞



＜有利子負債残高推移＞

	2022年7月期末	2023年1月期末	2023年7月期末		前期比
借入金	1,912億円	1,967億円	2,017億円	86.5%	+50億円
投資法人債	366億円	346億円	316億円	13.5%	-30億円
合計	2,278億円	2,313億円	2,333億円	100.0%	+20億円

＜財務ハイライト（2023年7月期末時点）＞

有利子負債総額 2,333億円	平均調達金利 0.72%	平均残存年数 4.8年
金利固定化比率 98%	コミットメントライン設定 合計200億円	信用格付(JCR) AA (安定的)

（注1） LTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
総資産LTV＝有利子負債（リース債務を含みます。以下同じです。）÷総資産
鑑定LTV＝（借入金＋投資法人債）（※）÷鑑定評価額の合計
（※）借入金及び投資法人債を総称して「借入金等」といいます。以下同じです。

（注2） 取得予定資産取得後のLTVは、以下の計算式により求めています。
総資産LTV=（本書の日付現在の有利子負債の総額231,809百万円+有利子負債増加見込額5,500百万円）÷取得予定資産取得後の総資産見込額492,311百万円
有利子負債増加見込額は、本書の日付以降2024年4月までの間に、最終弁済期限又は償還期限が到来する借入金等（合計15,700百万円）に対して合計10,100百万円のリファイナンスが実施され、残額を本募集の手取金又は手許資金により弁済又は期限前弁済され、かつ、2023年9月及び2024年4月に物件取得資金として合計11,100百万円を新規に借入れ（以下、当該借入れを総称して「本借入れ」といいます。）した場合の当該期間における増加見込み額です。
取得予定資産取得後の総資産見込額＝2023年7月期末現在の総資産額471,288百万円＋エクイティ調達額15,898百万円+有利子負債増加見込額5,500百万円－2023年7月期に係る一時差異等調整積立金取崩額759百万円－2023年7月期に係る内部留保の取崩額486百万円＋2024年1月期に係る内部留保見込額871百万円
エクイティ調達額＝一般募集における発行価額の総額15,103百万円＋本件第三者割当における発行価額の総額794百万円

取得予定資産取得に伴う必要資金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計（22,539百万円）及び付随費用の見込額（969百万円）の合計23,509百万円を見込んでいます。本投資法人は、エクイティ調達額、手許資金及び本借入れを、当該取得予定資産取得に伴う必要資金に充当することを予定しています。エクイティ調達額の算定に際しては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ15,103百万円及び794百万円を見込んでいます。これらの金額は2023年8月31日（木）現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり331,222円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、その分手許資金からの充当額を増加させる又は借入れを増加させる必要が生じることから、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、その分手許資金からの充当額又は本借入れの額が減少し、実際のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、本借入れに関する金銭消費貸借契約を締結しておらず、金融機関から融資関心表明書等も受領していません。本借入れは、各金融機関における貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で金銭消費貸借契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も、本書に記載されているものから変更される可能性があります。

（注3）「金利固定化比率」は、後記「（ロ）金利固定化、返済期限の分散化が図られた長期安定的な財務体質」をご参照下さい。

（ロ）金利固定化、返済期限の分散化が図られた長期安定的な財務体質

本投資法人は、借入金等の返済期限又は償還期限の長期化及び調達金利の固定化を更に進めるため、長期性資金の調達、固定金利での調達又は金利スワップ契約の締結を通じた金利の固定化を行うことにより、既存の借入金等の借換えを行ってきました。このような取組みは、金利上昇をはじめとした将来の資金調達環境の変化に備えることを目的としたものであり、今後も長期化・固定化・分散化を意識した資金調達を行っていきます。

なお、2023年7月期末時点において本投資法人が取得している発行体格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA（見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	AA-（方向性：安定的）

（注）上記は、株式会社日本格付研究所（JCR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）による本投資法人に関する（長期）発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

なお、2020年7月期末時点において0.70%であった借入金等の平均支払金利(注1)については、2023年7月期末現在においては、0.57%まで低下しています。また、2023年7月期末時点の平均残存年数は4.8年、金利固定化比率(注2)は99%と、今後も安定的な財務基盤を維持しつつも、低い金融費用での調達に注力していきます。

（注1）　「平均支払金利」は、対象とする借入金等を加重平均して算出しています。また、借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約が締結されている場合においては、各金利スワップ契約による金利固定化効果の反映後の支払金利を基に算出しています。以下同じです。

（注2）　「金利固定化比率」とは、金銭消費貸借契約又は投資法人債発行要項に基づく金利が固定型の借入金等の元本及びかかる金利が変動型であっても、金利スワップ契約により、金利変動リスクがヘッジされている借入金等の元本の合計額の借入金等合計額に対する比率をいいます。

2023年7月期末現在における本投資法人の返済時期別借入金等の状況は以下のとおりです。

＜有利子負債の返済期限の分散状況（2023年7月期末時点）＞

（ハ）サステナビリティ推進部による取組み強化を通じ、2022年GRESBリアルエステイト評価において、住宅系J-REIT初の4スター獲得、3年連続アジア・セクターリーダー選出

(a) GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、不動産会社・ファンドのサステナビリティ（持続可能性）への取組みを評価するGRESBリアルエステイト評価(注)に、2014年に住宅系J-REITとして初めて参加し、以降毎年参加しています。GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先の選定や投資先との対話ツールとして活用しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位を基に相対的評価を示すGRESBリアルエステイト評価において、5段階評価で住宅系J-REITとして初の4スターを取得、2022年度GRESBにおいて、アジア・上場・住居セクターにおいて「セクターリーダー」に3年連続で選出され（通算4回目）、ESGに関する開示状況に対する評価において、最高ランクの「A」評価を5年連続で獲得しました。

（注）　GRESBリアルエステイト評価においては、サステナビリティに関する社内体制や方針の制定状況、ESG情報の開示状況をはじめとした様々な評価項目の総合スコアのグローバル順位によって格付（GRESB Rating）が与えられます。以下同じです。

(b) マテリアリティ・KPI・ESGレポート

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な社会の実現及び投資主価値の更なる向上のために、環境配慮、地域社会への貢献及びテナント満足度の向上等を中心とした社会全体のサステナビリティ（持続可能性）確保に関する取組みが重要であると認識しています。本投資法人では、サステナビリティの推進において優先的に解決すべき重要課題としてマテリアリティを特定し、目標及びKPIを定め、中長期的成長の実現を図ります。また、投資主をはじめとするステークホルダーにサステナビリティ推進の状況について広く理解を得ることを目的として、本資産運用会社においてESGレポートを発行しています。

(c) 温室効果ガス（GHG）排出量ネットゼロに向けた取組み

本投資法人では2030年度及び2050年度までのGHG排出量削減目標を定めており、このうち2030年度までのGHG排出量削減目標（2018年度比で総量の51%削減）が、パリ協定が求める水準と整合した科学的な根拠に基づく目標であるとして、2023年3月にSBT(注1)認定を取得致しました。

また、トラッキング付きFIT非化石証書(注2)及びグリーン熱証書(注3)を購入し、本投資法人保有物件共用部の2022年度電力及び熱エネルギー消費量について、実質再生可能エネルギーを導入し、2022年度 GHG Scope2排出量の100%オフセットを達成しました。2050年度までにネットゼロ（Scope1及びScope2）という目標達成に向けて、今後も取組みを進めていきます。

（注1）「SBT」とは、SBT（Science Based Targets ＝科学的根拠に基づいた排出削減目標）とは、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標を指します。SBTイニシアティブ（CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）及び世界資源保護基金（WWF）による共同国際イニシアティブ）により、SBTを設定する企業が認定されます。

（注2）「FIT非化石証書」とは、FITは再生可能エネルギーの固定価格買取制度（Feed-in Tariff）を指し、非化石証書とは石油や石炭等の化石燃料を使っていない「非化石電源（電気をつくる方法）」で発電された電気が持つ「非化石価値」を取り出し、証書（「非化石証書」）化されたもののことを指します。FIT非化石証書は、一般社団法人日本卸電力取引所（JEPX）が管理する再エネ価値取引市場において取引されています。

（注3）「グリーン熱証書」とは、再生可能エネルギーによって生成されたグリーン熱の「環境価値」を証書（「グリーン熱証書」）化したものを指します。購入することにより、再生可能エネルギーの普及に貢献し、自らが使用する熱が再生可能エネルギーによって供給されたものとみなされます。

2　取得予定資産の概要

取得予定資産の個別資産ごとの概要は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりです。これらの表については、下記の用語等をご参照下さい。

なお、取得予定資産に係る受益権譲渡契約又は不動産売買契約（以下、本項目において「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」及び本資産運用会社の運用資産管理基準に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注1)に該当します。本契約においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の一定割合(注2)を請求することができるものとされています。本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達を完了したことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達できない場合、本契約は売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

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

(注2) 売買代金の20%相当額です。

(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- 原則として、2023年7月末日現在を基準としています。
- 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「延床面積」欄、「構造」欄及び「建築時期」欄は、登記簿の記載に基づいています。ただし、建物の「用途」欄については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記載は、当該不動産等の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、当該建物の附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」欄は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。なお、建物に係る区分所有権のすべてが不動産又は信託不動産に含まれている場合は「所有権」と記載しています。
- 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「容積率／建ぺい率」欄は、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- 「PM会社」欄は、本書の日付現在において、各信託不動産又は不動産についてPM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。なお、PM業務が再委託されている又は再委託予定である場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。
- 「ML会社」欄は、本書の日付現在において、各信託不動産又は不動産の所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- 「ML種別」欄は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定の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「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。

(2) 特記事項

- 「特記事項」欄は、以下の事項を含む、信託不動産又は不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託不動産又は不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
  - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - iii. 当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
  - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(3) 不動産鑑定評価の概要

- 「不動産鑑定評価の概要」は、一般財団法人日本不動産研究所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書による価格を記載しています。
- 同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士又は鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- 不動産の鑑定評価額は、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。
- 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

(4) 信託不動産の概要

- 取得予定資産が、不動産を信託する信託の受益権である個別資産の場合には、本書の日付現在における信託契約の受託者又は予定している受託者を記載し、その契約期間を記載しています。

(5) 建物状況評価の概要

- 本欄には、東京海上ディーアール株式会社が取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、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。

(6) 賃貸借の概要

- 原則として、2023年7月末日現在を基準としています。
- 「賃貸可能面積」は、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
- 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。
- 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式によります。
- 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。

・　「月額賃料」欄は、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料」といいます。）を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書等又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書等に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（以下、本項において「賃料保証型月額賃料」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。

・　「敷金等」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（前記「(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高（以下、本注記において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。

T-182　レジディア白金高輪Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区三田五丁目6番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	224.13㎡	容積率／建ぺい率	400%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,104.28㎡	建築時期	2015年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年6月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,140百万円	直接還元価格	1,150百万円
直接還元利回り	3.6%	DCF価格	1,130百万円
割引率	3.4%	最終還元利回り	3.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2023年9月29日（予定）　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		18,699千円	再調達価格	264百万円
調査日		2023年4月21日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	867.42㎡	賃貸面積	867.42㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	27戸
賃貸戸数	27戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	4,386千円
敷金等	4,302千円		

T-183　レジディア目黒Ⅳ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区目黒二丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	789.08㎡(注)	容積率／建ぺい率	500%／80% 、300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,632.92㎡	建築時期	2016年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	2,090百万円	直接還元価格	2,110百万円
直接還元利回り	3.6%	DCF価格	2,070百万円
割引率	3.4%	最終還元利回り	3.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2023年9月29日（予定）　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		32,284千円	再調達価格	455百万円
調査日		2023年4月21日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,513.52㎡	賃貸面積	1,383.85㎡
稼働率	91.4%	賃貸可能戸数	51戸
賃貸戸数	46戸	戸数稼働率	90.2%
テナントの総数	1	月額賃料	7,068千円
敷金等	6,521千円		

（注）セットバック部分（約28.50㎡）を含みます。

T-184　レジディア文京小石川Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区小石川三丁目26番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	344.14㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,799.11㎡	建築時期	2016年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	2,000百万円	直接還元価格	2,020百万円
直接還元利回り	3.6%	DCF価格	1,980百万円
割引率	3.4%	最終還元利回り	3.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2023年9月29日（予定）　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		31,651千円	再調達価格	444百万円
調査日		2023年5月11日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,513.59㎡	賃貸面積	1,455.90㎡
稼働率	96.2%	賃貸可能戸数	43戸
賃貸戸数	41戸	戸数稼働率	95.3%
テナントの総数	1	月額賃料	7,416千円
敷金等	6,923千円		

T-185　レジディア品川シーサイド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区東品川四丁目3番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	904.30㎡	容積率／建ぺい率	300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	3,604.99㎡	建築時期	2018年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	3,660百万円	直接還元価格	3,690百万円
直接還元利回り	3.7%	DCF価格	3,630百万円
割引率	3.5%	最終還元利回り	3.8%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2023年9月29日（予定）　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		40,626千円	再調達価格	888百万円
調査日		2023年4月20日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,600.11㎡	賃貸面積	2,600.11㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	107戸
賃貸戸数	107戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	14,090千円
敷金等	30,266千円		

T-186　シェアプレイス下北沢

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区北沢一丁目42番3号			
土地	所有形態	所有権（ただし、私道部分（地番352番1）については、3600分の36の共有持分）	用途地域	第一種住居地域
	面積	500.54㎡（ただし、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）（注）	容積率／建ぺい率	200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	735.38㎡	建築時期	2021年9月
	構造	鉄骨造陸屋根4階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
信託土地の内、私道部分の共有部分に係る土地（地番352番1）と隣接地との境界は、信託土地（地番352番9）との境界を除き、未確定です。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	780百万円	直接還元価格	787百万円
直接還元利回り	3.9%	DCF価格	773百万円
割引率	3.7%	最終還元利回り	4.0%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2023年9月29日（予定）　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		7,394千円	再調達価格	178百万円
調査日		2023年5月11日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	735.38㎡	賃貸面積	735.38㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	43戸
賃貸戸数	43戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	2,881千円
敷金等	2,881千円		

（注）　セットバック部分（約8.23㎡）を含みます。

T-187　レジディア御茶ノ水Ⅲ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都千代田区外神田二丁目5番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	358.12㎡(注)	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,301.32㎡	建築時期	2016年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,460百万円	直接還元価格	1,470百万円
直接還元利回り	3.6%	DCF価格	1,440百万円
割引率	3.4%	最終還元利回り	3.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2024年4月18日（予定）　至：2034年4月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		22,524千円	再調達価格	316百万円
調査日		2023年4月20日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,126.32㎡	賃貸面積	1,096.19㎡
稼働率	97.3%	賃貸可能戸数	35戸
賃貸戸数	34戸	戸数稼働率	97.1%
テナントの総数	1	月額賃料	5,367千円
敷金等	5,848千円		

（注）　私道負担部分（約98.51㎡）を含みます。

T-188　レジディア三軒茶屋Ⅲ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	341.41㎡(注)	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,811.48㎡	建築時期	2017年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	2,300百万円	直接還元価格	2,320百万円
直接還元利回り	3.6%	DCF価格	2,280百万円
割引率	3.4%	最終還元利回り	3.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2024年4月18日（予定）　至：2034年4月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		30,512千円	再調達価格	470百万円
調査日		2023年4月25日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,596.15㎡	賃貸面積	1,518.83㎡
稼働率	95.2%	賃貸可能戸数	49戸
賃貸戸数	47戸	戸数稼働率	95.9%
テナントの総数	1	月額賃料	8,182千円
敷金等	14,304千円		

(注)　セットバック部分（約8.20㎡）を含みます。

T-189　レジディア千駄木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区谷中三丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	1,086.80㎡	容積率／建ぺい率	300%／80%、300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,745.30㎡	建築時期	2017年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	3,270百万円	直接還元価格	3,300百万円
直接還元利回り	3.6%	DCF価格	3,240百万円
割引率	3.4%	最終還元利回り	3.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2024年4月18日（予定）　至：2034年4月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		41,695千円	再調達価格	664百万円
調査日		2023年4月25日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,376.48㎡	賃貸面積	2,326.26㎡
稼働率	97.9%	賃貸可能戸数	50戸
賃貸戸数	49戸	戸数稼働率	98.0%
テナントの総数	1	月額賃料	11,757千円
敷金等	48,490千円		

S-036　東京・スチューデントハウス武蔵小杉

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県川崎市中原区市ノ坪399番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	工業地域
	面積	3,419.11㎡	容積率／建ぺい率	200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	6,845.00㎡	建築時期	2017年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	賃料保証型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	6,320百万円	直接還元価格	6,370百万円
直接還元利回り	4.0%	DCF価格	6,270百万円
割引率	3.8%	最終還元利回り	4.1%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2024年4月18日（予定）　至：2034年4月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		114,487千円	再調達価格	1,738百万円
調査日		2023年4月24日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	6,845.00㎡	賃貸面積	6,845.00㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	390戸
賃貸戸数	390戸	戸数稼働率	100.00%
テナントの総数	1	月額賃料	23,010千円
敷金等	300千円		

R-087　レジディア九大学研都市

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	福岡県福岡市西区西都一丁目11番28号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,423.59㎡	容積率／建ぺい率	150%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	2,164.50㎡	建築時期	2020年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PM会社	株式会社学生情報センター（予定）			
ML会社	シグマジャパン株式会社（予定）		ML種別	賃料保証型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,210百万円	直接還元価格	1,210百万円
直接還元利回り	4.3%	DCF価格	1,200百万円
割引率	4.1%	最終還元利回り	4.4%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	自：2023年9月29日（予定）　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		24,108千円	再調達価格	529百万円
調査日		2023年5月25日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,164.50㎡	賃貸面積	2,164.50㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	94戸
賃貸戸数	94戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	4,888千円
敷金等	154千円		

R-088　レジディア九産大前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	福岡県福岡市東区松香台一丁目20番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,709.95㎡	容積率／建ぺい率	100%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,004.88㎡	建築時期	2022年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（予定）			
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（予定）		ML種別	賃料保証型

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2023年8月1日
鑑定評価額又は調査価格	918百万円	直接還元価格	922百万円
直接還元利回り	4.3%	DCF価格	913百万円
割引率	4.1%	最終還元利回り	4.4%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託期間	自：2022年7月1日　至：2033年9月30日（予定）

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上ディーアール株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	—		
	短期修繕費用の見積額	—		
長期修繕費の見積額		20,243千円	再調達価格	479百万円
調査日		2023年5月25日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,004.88㎡	賃貸面積	2,004.88㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	80戸
賃貸戸数	80戸	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	3,912千円
敷金等	0円		

3　ポートフォリオの状況

(1) 価格及び投資比率

本募集後ポートフォリオの概要（不動産鑑定評価、稼働率、NOI、PML(注)、取得（予定）価格及び投資比率）は、以下のとおりです。

・　本欄には、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。

・　同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。

・　不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

・　鑑定評価又は価格調査を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

（注）　PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想損失額の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。

ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
東京23区	T-001	レジディア島津山	①	4,430	98.0	147	4.3	2,860	0.6
東京23区	T-002	レジディア中目黒	①	2,860	100.0	84	2.6	1,730	0.4
東京23区	T-003	レジディア世田谷弦巻	④	1,510	95.6	66	7.3	1,229	0.2
東京23区	T-004	レジディア池尻大橋	①	1,850	95.7	59	3.1	1,230	0.2
東京23区	T-005	レジディア九段下	④	3,120	96.6	133	2.9	2,270	0.5
東京23区	T-006	レジディア幡ヶ谷	①	1,600	95.4	43	7.3	1,130	0.2
東京23区	T-007	レジディア桜上水	①	1,640	96.2	58	7	1,120	0.2
東京23区	T-008	レジディア北品川	①	2,870	100.0	135	4.3	2,720	0.6
東京23区	T-009	レジディア新宿イーストⅢ	①	1,210	100.0	37	4.3	750	0.2
東京23区	T-010	レオパレス宇田川町マンション	①	831	100.0	29	8.2	588	0.1
東京23区	T-011	レジディア新宿イーストⅡ	①	2,440	88.2	76	4.8	1,380	0.3
東京23区	T-012	レジディア新宿イースト	①	1,510	90.1	53	5.3	941	0.2
東京23区	T-013	レジディア神田岩本町	②	2,580	94.4	87	4.1	1,520	0.3
東京23区	T-014	レジディア麻布十番Ⅱ	②	1,300	94.6	42	3.1	874	0.2
東京23区	T-015	レジディア恵比寿	②	858	100.0	31	3	554	0.1
東京23区	T-016	レジディア目黒	②	858	84.4	38	6.2	722	0.1
東京23区	T-017	レジディア広尾Ⅱ	②	2,580	97.5	91	2.9	1,660	0.3
東京23区	T-018	ピアネッタ汐留	②	2,620	96.7	97	5.3	1,950	0.4
東京23区	T-019	レジディア駒沢大学	②	445	90.3	18	8.5	333	0.1
東京23区	T-022	レジディア大井町	②	1,310	97.8	42	4.3	947	0.2
東京23区	T-023	レジディア恵比寿Ⅱ	②	3,390	98.7	125	3.4	2,280	0.5
東京23区	T-024	レジディア上落合	②	1,790	97.5	64	4.8	1,180	0.2
東京23区	T-025	レジディア東品川	②	2,670	99.2	107	4	2,040	0.4
東京23区	T-026	レジディア目黒Ⅱ	②	1,620	100.0	55	6.5	1,190	0.2
東京23区	T-027	レジディア虎ノ門	③	2,060	96.8	69	3.3	1,320	0.3
東京23区	T-028	レジディア新御茶ノ水	②	1,900	96.9	58	2.8	1,160	0.2
東京23区	T-029	レジディア神楽坂	③	1,280	100.0	50	2.1	918	0.2
東京23区	T-030	レジディア大井町Ⅱ	①	1,590	100.0	60	4.8	1,050	0.2
東京23区	T-031	レジディア自由が丘	①	1,630	94.0	60	7.3	1,050	0.2
東京23区	T-032	レジディア水道橋	①	3,640	95.6	134	2.3	2,310	0.5
東京23区	T-033	レジディアタワー乃木坂	③	5,230	98.8	181	3.5	3,660	0.7
東京23区	T-034	レジディア赤坂	⑤	1,800	95.5	71	8.3	1,180	0.2
東京23区	T-035	レジディア西麻布	③	9,810	95.5	354	2.8	6,780	1.4
東京23区	T-036	レジディア代官山	③	2,670	94.0	107	4	2,150	0.4
東京23区	T-037	レジディア市ヶ谷	③	3,900	94.0	129	3.6	2,500	0.5
東京23区	T-038	レジディア六本木檜町公園	②	5,860	96.3	242	6.8	3,570	0.7
東京23区	T-039	レジディアタワー目黒不動前	②	23,600	94.2	865	1.8	16,500	3.3

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
東京23区	T-040	レジディア三軒茶屋	②	4,250	98.2	150	2.7	2,760	0.6
東京23区	T-041	レジディア神田東	②	2,640	97.4	99	3.4	1,620	0.3
東京23区	T-042	レジディア東麻布	③	1,900	93.5	57	3.2	1,430	0.3
東京23区	T-043	レジディア恵比寿南	②	2,620	95.9	94	7.1	2,020	0.4
東京23区	T-044	レジディアタワー麻布十番	①	10,400	95.1	310	0.7	6,190	1.3
東京23区	T-045	レジディア渋谷	②	1,920	100.0	63	3.5	1,250	0.3
東京23区	T-046	レジディア中延	③	2,980	94.0	102	3.4	1,880	0.4
東京23区	T-048	レジディア芝大門Ⅱ	③	2,320	100.0	87	3.3	1,740	0.4
東京23区	T-049	レジディア神田	②	1,820	93.9	64	4.9	1,140	0.2
東京23区	T-050	レジディア三軒茶屋Ⅱ	①	2,040	97.6	75	4.4	1,280	0.3
東京23区	T-051	レジディア西新宿Ⅱ	①	2,730	97.2	97	10.9	1,830	0.4
東京23区	T-052	レジディア広尾南	①	1,400	96.2	45	2.8	923	0.2
東京23区	T-053	レジディア目白御留山	①	1,520	95.2	52	4.9	974	0.2
東京23区	T-054	レジディア芝浦	③	7,330	89.5	295	2.8	4,670	0.9
東京23区	T-055	レジディア御殿山	②	1,180	78.4	38	7.9	930	0.2
東京23区	T-056	レジディア祐天寺	②	7,460	95.8	259	7.8	5,260	1.1
東京23区	T-057	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	①	15,700	94.9	561	3.6	9,570	1.9
東京23区	T-058	レジディア上目黒	③	1,450	94.5	62	7.7	878	0.2
東京23区	T-059	レジディア北新宿	①	2,210	100.0	85	8.8	1,460	0.3
東京23区	T-060	レジディア駒沢	①	1,540	100.0	48	10	870	0.2
東京23区	T-061	レジディア芝浦KAIGAN	③	3,490	99.3	133	4.4	2,400	0.5
東京23区	T-062	レジディア市谷薬王寺	③	2,980	96.4	104	3	2,070	0.4
東京23区	T-063	レジディア用賀	③	2,200	97.5	86	10.3	1,523	0.3
東京23区	T-064	レジディアタワー中目黒	③	5,860	89.2	211	2.4	3,300	0.7
東京23区	T-065	レジディア笹塚Ⅱ	①	5,790	100.0	211	4.2	3,760	0.8
東京23区	T-066	レジディア目黒Ⅲ	①	1,810	100.0	53	2.6	950	0.2
東京23区	T-067	レジディア自由が丘Ⅱ	②	1,090	100.0	40	5.4	778	0.2
東京23区	T-068	レジディア九段下Ⅱ	①	2,380	100.0	82	2.6	1,240	0.3
東京23区	T-069	レジディア大森Ⅱ	①	2,710	93.5	95	2.2	1,620	0.3
東京23区	T-070	レジディア白金高輪	③	2,370	96.2	82	6.7	1,480	0.3
東京23区	T-071	レジディア中落合	①	5,440	96.5	185	2.9（A棟） 2.9（B棟） 3.0（C棟）	3,656	0.7
東京23区	T-072	レジディア中目黒Ⅱ	①	2,030	95.8	59	2.7	1,119	0.2

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
東京23区	T-073	アルティスコート南青山	③	2,250	100.0	78	3.9	1,720	0.3
東京23区	T-074	レジディア四谷三丁目	②	3,240	98.4	127	3.8	2,090	0.4
東京23区	T-075	レジディア高輪桂坂	③	1,360	95.8	44	5.4	900	0.2
東京23区	T-076	レジディア恵比寿Ⅲ	③	960	100.0	36	3.3	611	0.1
東京23区	T-077	レジディア新宿御苑	③	1,140	100.0	39	5.2	687	0.1
東京23区	T-078	レジディア南品川	①	1,850	96.8	57	8.7	1,177	0.2
東京23区	T-079	チェスターコート御茶ノ水	①	4,890	97.8	160	2.4	3,117	0.6
東京23区	T-080	レジディア神田岩本町Ⅱ	①	2,160	95.7	66	2.8	1,280	0.3
東京23区	T-081	レジディア品川	①	1,600	93.0	56	4	980	0.2
東京23区	T-082	レジディア代々木Ⅱ	①	1,170	100.0	42	8.4	839	0.2
東京23区	T-083	レジディア中延Ⅱ	①	1,320	98.0	44	3.9	917	0.2
東京23区	T-084	レジディア御茶ノ水Ⅱ	①	1,290	94.6	45	4.1	821	0.2
東京23区	T-085	レジディア三宿	①	1,650	100.0	57	4.1	1,159	0.2
東京23区	T-086	レジディア市ヶ谷Ⅱ	①	2,590	95.0	84	3.8	1,915	0.4
東京23区	T-087	レジディア市谷砂土原	①	5,570	87.4	212	7.3	4,085	0.8
東京23区	T-088	レジディア西小山	①	2,550	100.0	82	6.4	1,671	0.3
東京23区	T-089	レジディア南品川Ⅱ	①	3,070	100.0	105	9.4	2,120	0.4
東京23区	T-090	レジディア神楽坂Ⅱ	①	1,680	95.7	53	4.3	1,110	0.2
東京23区	T-091	レジディア大手町北	②	1,960	97.7	67	3.2	1,520	0.3
東京23区	T-092	レジディア三越前	①	3,470	93.7	117	3.3	1,920	0.4
東京23区	T-093	レジディア蒲田	①	4,480	96.9	164	4.7	2,640	0.5
東京23区	T-094	レジディア池袋	①	2,340	96.8	84	7.1	1,520	0.3
東京23区	T-095	レジディア文京本郷	①	3,010	98.6	98	4.6	1,680	0.3
東京23区	T-096	レジディア浅草橋	①	1,910	91.4	58	2.9	1,060	0.2
東京23区	T-097	メゾンエクレーレ江古田	④	1,170	100.0	56	9.2	953	0.2
東京23区	T-098	レジディア上野御徒町	①	5,000	95.7	175	2.1	3,160	0.6
東京23区	T-099	レジディア文京本郷Ⅱ	①	2,590	100.0	82	3.6	1,623	0.3
東京23区	T-100	レジディア両国	①	1,650	94.8	51	9.1	913	0.2
東京23区	T-101	レジディア日本橋人形町Ⅱ	①	5,090	98.3	171	4.6	3,180	0.6
東京23区	T-102	レジディア大森東	①	2,570	100.0	95	3.8	1,980	0.4
東京23区	T-103	レジディア錦糸町	①	5,910	99.5	206	7.2	4,200	0.9
東京23区	T-104	レジディア根岸	③	1,160	100.0	48	7.7	856	0.2
東京23区	T-105	レジディア新川	①	3,080	96.0	104	5.3	1,880	0.4
東京23区	T-107	レジディア新中野	①	651	100.0	25	3.8	352	0.1
東京23区	T-108	レジディア文京湯島Ⅱ	①	1,500	98.4	51	5.3	1,010	0.2

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
東京23区	T-109	レジディア築地	①	2,530	98.8	83	3.4	1,460	0.3
東京23区	T-110	レジディア笹塚	②	2,440	93.1	109	6.9	1,800	0.4
東京23区	T-111	レジディア多摩川	③	1,940	100.0	67	5.9	1,300	0.3
東京23区	T-112	レジディア後楽園	②	919	97.2	34	3.5	603	0.1
東京23区	T-113	レジディア銀座東	③	3,220	95.5	115	4	2,000	0.4
東京23区	T-114	レジディア王子	②	1,180	100.0	48	3.2	867	0.2
東京23区	T-115	レジディア目白Ⅱ	②	1,450	97.8	53	2.3	1,050	0.2
東京23区	T-116	レジディア月島	②	1,600	94.4	50	6.8	1,100	0.2
東京23区	T-117	レジディア蒲田Ⅱ	③	2,050	95.3	73	4	1,360	0.3
東京23区	T-118	レジディア月島Ⅱ	②	3,630	97.0	136	3.8	2,440	0.5
東京23区	T-119	レジディア錦糸町Ⅱ	①	3,610	98.5	128	4.7	2,380	0.5
東京23区	T-120	レジディア文京音羽	①	5,410	97.4	195	4.7	3,380	0.7
東京23区	T-121	レジディア文京千石	①	1,180	100.0	42	5	707	0.1
東京23区	T-122	レジディア文京湯島	①	1,780	94.4	59	6.9	1,050	0.2
東京23区	T-123	レジディア池上	①	538	93.7	17	8.5	378	0.1
東京23区	T-124	レジディア 日本橋人形町	①	1,050	96.4	34	5.6	557	0.1
東京23区	T-125	レジディア 文京千石Ⅱ	③	2,150	91.3	68	4.1	1,440	0.3
東京23区	T-126	レジディア入谷	②	1,330	100.0	61	5.4	990	0.2
東京23区	T-127	レジディア 日本橋浜町	②	1,910	97.7	72	4.5	1,310	0.3
東京23区	T-128	レジディア新御徒町	①	2,750	97.6	98	3	1,860	0.4
東京23区	T-129	レジディア千鳥町	①	1,670	100.0	68	5	1,290	0.3
東京23区	T-130	レジディア新川Ⅱ	①	2,260	95.6	82	3.9	1,320	0.3
東京23区	T-131	レジディア目白	⑤	10,300	99.4	413	2.6	6,280	1.3
東京23区	T-132	レジディア葛西	②	894	93.7	34	7	683	0.1
東京23区	T-133	レジディア 日本橋馬喰町	②	9,040	97.3	362	2.4	5,500	1.1
東京23区	T-134	レジディア 杉並方南町	①	7,380	96.3	262	4.3	3,834	0.8
東京23区	T-135	レジディア新板橋	①	1,510	100.0	52	8.6	888	0.2
東京23区	T-136	レジディア木場	③	3,650	99.4	133	7.2	1,950	0.4
東京23区	T-137	レジディア 文京湯島Ⅲ	①	1,940	96.9	66	4.4	1,129	0.2
東京23区	T-138	レジディア 文京本駒込	②	3,600	96.8	137	3.5	2,340	0.5
東京23区	T-139	レジディア月島Ⅲ	③	4,420	97.4	157	4	2,570	0.5
東京23区	T-140	レジディア南千住	①	4,360	97.8	203	5.3	2,580	0.5
東京23区	T-141	レジディア荻窪	①	3,060	96.0	108	4.5	1,710	0.3
東京23区	T-142	レジディア門前仲町	③	1,680	98.5	58	7.6	970	0.2
東京23区	T-143	レジディア御茶ノ水	①	3,660	92.8	128	4.2	2,090	0.4
東京23区	T-144	レジディア大森	①	1,880	100.0	67	1.8	1,150	0.2
東京23区	T-145	レジディア中村橋	③	1,470	98.6	55	4.5	1,075	0.2
東京23区	T-146	レジディア勝どき	①	3,210	95.1	111	4.9	1,805	0.4

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
東京23区	T-147	レジディア文京音羽Ⅱ	③	3,790	99.3	140	4	2,268	0.5
東京23区	T-148	レジディア錦糸町Ⅲ	③	1,020	100.0	32	9.6	651	0.1
東京23区	T-149	レジディア蒲田Ⅲ	③	1,440	98.4	56	3.5	948	0.2
東京23区	T-150	レジディアタワー上池袋	①	14,100	97.0	713	2.9（タワー棟）5.4（パーク棟）5.7（アネックス棟）	8,250	1.7
東京23区	T-151	レジディア高島平	②	688	100.0	27	4.8	502	0.1
東京23区	T-152	レジディア志村坂上	②	803	100.0	30	3.4	580	0.1
東京23区	T-153	レジディア志村坂上Ⅱ	②	1,590	100.0	61	5.6	1,093	0.2
東京23区	T-154	レジディア志村坂上Ⅲ	②	589	100.0	22	5.4	411	0.1
東京23区	T-155	レジディア池袋ウエスト	①	1,670	97.6	63	3	1,115	0.2
東京23区	T-156	レジディア大島	③	1,850	97.8	69	6.1	1,282	0.3
東京23区	T-157	レジディア町屋	③	1,690	100.0	68	3.2	1,168	0.2
東京23区	T-158	レジディア上野池之端	③	2,440	95.8	92	3.8	1,700	0.3
東京23区	T-159	レジディア練馬	③	763	100.0	28	3.9	502	0.1
東京23区	T-160	レジディア東日本橋	③	596	100.0	23	5.8	378	0.1
東京23区	T-161	レジディア中野	③	1,030	100.0	40	4.1	652	0.1
東京23区	T-162	レジディア荻窪Ⅱ	③	655	100.0	23	5.1	460	0.1
東京23区	T-163	レジディア南雪谷	③	1,780	95.3	70	4.4	1,299	0.3
東京23区	T-164	レジディア秋葉原	③	1,500	100.0	54	5.1	977	0.2
東京23区	T-165	レジディア浅草吾妻橋	①	1,440	98.3	49	3.5	876	0.2
東京23区	T-166	レジディア大森Ⅲ	①	2,080	100.0	67	3.1	1,395	0.3
東京23区	T-167	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	①	3,080	96.9	101	3.8	1,975	0.4
東京23区	T-168	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	③	2,860	98.5	113	3.7	1,833	0.4
東京23区	T-169	レジディア文京本郷Ⅲ	①	2,490	96.9	83	4.7	1,655	0.3
東京23区	T-170	レジディア新御徒町Ⅱ	①	7,060	99.5	230	1.9	4,650	0.9
東京23区	T-171	レジディア亀戸	①	4,170	98.5	142	5.9	2,988	0.6
東京23区	T-172	レジディア高円寺	①	2,030	97.1	72	3.9	1,380	0.3
東京23区	T-173	レジディア蒲田Ⅴ	①	2,930	99.2	107	6.4	2,283	0.5
東京23区	T-174	レジディア蒲田Ⅳ	①	4,300	100.0	163	4.7	3,268	0.7

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
東京23区	T-175	レジディア池上Ⅱ	①	1,540	100.0	53	5.4	1,074	0.2
東京23区	T-176	レジディア笹塚Ⅲ	①	1,920	95.2	67	4.3	1,361	0.3
東京23区	T-177	レジディア中野富士見台	①	2,150	91.8	60	6.7	1,684	0.3
東京23区	T-178	レジディア文京小石川	①	890	100.0	27	7.3	694	0.1
東京23区	T-179	レジディア神田淡路町	①	1,840	95.7	70	5.3	1,490	0.3
東京23区	T-180	レジディア荻窪Ⅲ	①	2,850	97.9	104	4.6	2,388	0.5
東京23区	T-181	レジディア世田谷若林	①	1,350	78.5	39	9.7	1,100	0.2
首都圏	S-002	チェスターハウス川口	④	850	100.0	46	5.5	770	0.2
首都圏	S-004	レジディア東松戸	①	1,440	100.0	65	4.6	1,100	0.2
首都圏	S-005	レジディア新横浜	①	2,540	97.7	110	5.6	1,920	0.4
首都圏	S-007	レジディア調布	①	1,380	95.7	33	5	1,143	0.2
首都圏	S-012	レジディア国分寺	②	774	97.0	33	2.9	518	0.1
首都圏	S-014	レジディア横濱関内	②	2,030	93.8	78	8.4	1,700	0.3
首都圏	S-015	レジディア大倉山	②	1,020	100.0	45	5.3	755	0.2
首都圏	S-016	レジディア武蔵小杉	②	2,290	96.8	95	7.2	1,580	0.3
首都圏	S-017	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	②	3,770	96.3	155	3.6（レジディア船橋Ⅰ） 3.4（レジディア船橋Ⅱ）	2,730	0.6
首都圏	S-019	レジディア吉祥寺	⑤	2,100	98.0	81	9.1	1,380	0.3
首都圏	S-020	パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー	①	16,500	100.0	788	4.5	14,000	2.8
首都圏	S-022	ブランシエール港北2	②	2,310	100.0	123	6.4	1,670	0.3
首都圏	S-023	カレッジコート田無	①	1,340	100.0	61	7.7	810	0.2
首都圏	S-024	レジディア浦安	③	3,340	96.6	145	6.7	2,115	0.4
首都圏	S-025	レジディア南行徳	③	1,260	95.3	54	6.6	823	0.2
首都圏	S-026	レジディア浦安Ⅱ	③	1,260	98.6	49	7.5	802	0.2
首都圏	S-027	レジディア行徳	③	1,160	100.0	57	6.1	761	0.2
首都圏	S-028	レジディア川崎	③	2,520	96.2	96	4.7	1,670	0.3
首都圏	S-029	ココファン日吉	①	1,200	100.0	60	7.5	1,050	0.2
首都圏	S-030	レジディア相模原	③	1,460	100.0	65	6.8	1,050	0.2
首都圏	S-031	レジディア横濱馬車道	②	1,180	100.0	56	11.5	735	0.1
首都圏	S-032	レジディア本厚木	③	796	96.2	35	11	606	0.1
首都圏	S-033	レジディア船橋Ⅲ	②	816	100.0	32	5	620	0.1

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注2)	稼働率(%)(注3)	年間NOI(百万円)(注4)	PML値(%)	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%)(注5)
首都圏	S-034	レジディア船橋Ⅳ	②	656	100.0	23	5.2	567	0.1
首都圏	S-035	レジディア国立Ⅱ	②	921	97.4	36	3.3	795	0.2
政令指定都市等	R-002	レジディア今出川	④	1,900	100.0	101	10.9	1,671	0.3
政令指定都市等	R-004	レジディア東桜	①	1,440	92.8	56	3.4	1,290	0.3
政令指定都市等	R-008	レジディア神戸ポートアイランド	①	5,200	100.0	220	6.8(サウス棟・センター棟) 6.7(ノース棟)	3,740	0.8
政令指定都市等	R-010	レジディア博多	②	1,710	98.7	81	3.4	1,220	0.2
政令指定都市等	R-011	レジディア天神橋	②	1,200	94.7	53	8.3	871	0.2
政令指定都市等	R-012	レジディア三宮東	③	3,430	98.0	149	3.2	2,220	0.4
政令指定都市等	R-013	KC21ビル	②	1,020	98.1	48	2.4	900	0.2
政令指定都市等	R-014	レジディア靭公園	③	1,700	95.2	67	6.6	1,170	0.2
政令指定都市等	R-015	レジディア京都駅前	②	3,050	98.2	134	9.9	1,970	0.4
政令指定都市等	R-016	レジディア高岳	①	3,460	93.6	136	3.5	2,330	0.5
政令指定都市等	R-017	レジディア日比野	①	1,650	96.0	88	3.9	1,340	0.3
政令指定都市等	R-019	レジディア天神南	②	1,300	100.0	61	4.9	936	0.2
政令指定都市等	R-020	レジディア博多駅南	②	422	100.0	17	2.7	324	0.1
政令指定都市等	R-021	レジディア久屋大通Ⅱ	②	886	97.8	41	5	685	0.1
政令指定都市等	R-024	レジディア南一条	②	2,380	95.9	114	0.9	1,640	0.3
政令指定都市等	R-025	レジディア大通西	②	1,720	92.6	78	1.1	1,320	0.3
政令指定都市等	R-026	レジディア北三条	②	1,600	91.3	73	1.4	1,130	0.2
政令指定都市等	R-027	レジディア白壁東	②	995	100.0	46	4.1	831	0.2
政令指定都市等	R-029	レジディア太秦	②	872	93.8	48	13.5	701	0.1

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
政令指定都市等	R-030	レジディア泉	②	4,600	92.8	214	3.1	3,700	0.7
政令指定都市等	R-031	レジディア円山北五条	②	1,340	96.9	67	1.2	1,050	0.2
政令指定都市等	R-032	レジディア徳川	②	973	84.0	40	3.9	751	0.2
政令指定都市等	R-034	レジディア大通公園	①	3,170	90.5	133	0.9	2,010	0.4
政令指定都市等	R-035	レジディア谷町	③	1,820	95.4	77	7.5	1,100	0.2
政令指定都市等	R-036	レジディア久屋大通	②	975	95.7	40	4.8	652	0.1
政令指定都市等	R-037	レジディア仙台宮町	②	824	100.0	39	2.5	529	0.1
政令指定都市等	R-038	レジディア広瀬通	②	765	100.0	38	2.8	494	0.1
政令指定都市等	R-039	レジディア江戸堀	①	2,250	98.5	82	8.7	1,400	0.3
政令指定都市等	R-040	レジディア京町堀	①	1,680	94.5	66	7.8	1,000	0.2
政令指定都市等	R-041	レジディア江坂	①	1,500	98.8	59	4.8	989	0.2
政令指定都市等	R-042	レジディア西新	②	3,390	96.1	168	2.6	2,380	0.5
政令指定都市等	R-043	レジディア鶴舞	②	1,720	92.2	69	3.6	1,206	0.2
政令指定都市等	R-044	レジディア神戸磯上	③	4,070	90.9	172	3.6	2,740	0.6
政令指定都市等	R-045	レジディア北二条イースト	②	1,260	90.8	63	1.1	894	0.2
政令指定都市等	R-046	レジディア心斎橋ウエスト	②	2,790	94.7	115	9.1	1,921	0.4
政令指定都市等	R-047	レジディア丸の内	②	1,240	94.2	46	2.8	972	0.2
政令指定都市等	R-048	レジディア札幌駅前	②	2,390	95.7	110	0.7	1,483	0.3
政令指定都市等	R-049	レジディア御所東	①	1,950	97.2	71	8.9	1,227	0.2
政令指定都市等	R-050	レジディア洛北	①	1,300	97.5	53	12.4	874	0.2
政令指定都市等	R-051	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ	③	6,140	99.4	270	7.1	3,232	0.7
政令指定都市等	R-052	レジディアタワー仙台	①	2,210	95.4	96	2.3	1,705	0.3

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
政令指定都市等	R-053	レジディア東桜Ⅱ	②	4,010	91.1	145	3.1	2,862	0.6
政令指定都市等	R-054	レジディア榴岡	①	3,020	96.3	115	2.6（イースト棟） 2.7（ウエスト棟）	1,796	0.4
政令指定都市等	R-055	レジディア神戸元町	①	1,660	93.2	70	5.8	1,052	0.2
政令指定都市等	R-056	レジディア仙台本町	①	1,910	95.0	73	2.3	1,117	0.2
政令指定都市等	R-057	レジディア仙台原ノ町	①	1,010	98.8	45	2.1	593	0.1
政令指定都市等	R-058	レジディア南一条イースト	①	1,600	96.7	71	1.1	1,062	0.2
政令指定都市等	R-059	レジディア新大阪	②	4,130	93.9	165	6.2	2,644	0.5
政令指定都市等	R-060	レジディア岡山駅前	③	1,120	100.0	52	1.7	772	0.2
政令指定都市等	R-061	レジディア京都岡崎	③	356	100.0	13	14.1	227	0.0
政令指定都市等	R-062	レジディア仙台一番町	③	1,530	100.0	70	2.4	1,083	0.2
政令指定都市等	R-063	レジディア北二条イーストⅡ	②	795	95.4	37	1.2	538	0.1
政令指定都市等	R-064	レジディア高宮	②	665	96.1	28	6.1	488	0.1
政令指定都市等	R-065	レジディア桑園	②	612	98.3	27	1.4	384	0.1
政令指定都市等	R-066	レジディア天神	①	1,680	92.0	61	3.4	1,122	0.2
政令指定都市等	R-067	レジディア薬院大通	①	1,660	94.5	58	4.5	1,123	0.2
政令指定都市等	R-068	レジディア博多Ⅱ	①	2,100	98.1	80	1.8	1,358	0.3
政令指定都市等	R-069	レジディア警固	②	1,300	95.5	60	2.3	834	0.2
政令指定都市等	R-070	レジディア白壁	③	1,210	94.3	48	4.4	907	0.2
政令指定都市等	R-072	レジディア千里藤白台	②	1,870	100.0	74	5.2	1,430	0.3
政令指定都市等	R-073	レジディア千里万博公園	②	2,530	98.5	113	5.2	2,124	0.4

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注1）	鑑定評価額又は調査価格（百万円）（注2）	稼働率（%）（注3）	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注5）
政令指定都市等	R-074	レジディア札幌駅ノース	⑤	708	86.8	29	1.5	679	0.1
政令指定都市等	R-075	レジディア比治山公園	①	858	94.2	39	5.9	663	0.1
政令指定都市等	R-076	レジディア北二条イーストⅢ	②	431	87.6	19	1.2	420	0.1
政令指定都市等	R-077	レジディア新大阪Ⅱ	③	750	94.1	28	8.9	647	0.1
政令指定都市等	R-078	レジディア榴岡公園	③	821	98.6	36	2.7	740	0.1
政令指定都市等	R-079	レジディア仙台上杉	①	1,850	94.9	78	2.4	1,409	0.3
政令指定都市等	R-080	レジディア城北公園通	③	1,440	98.6	61	8.7	1,220	0.2
政令指定都市等	R-081	レジディア京都壬生	③	684	100.0	28	12.1	614	0.1
政令指定都市等	R-082	レジディア西天満	②	3,250	85.3	105	5.9	2,950	0.6
政令指定都市等	R-083	レジディア博多東	①	927	98.4	43	3.4	845	0.2
政令指定都市等	R-084	レジディア甲東園	③	536	92.1	21	4.8	500	0.1
政令指定都市等	R-085	レジディア玉造	③	2,060	100.0	90	8.7	1,920	0.4
政令指定都市等	R-086	レジディア熊本辛島	①	4,170	92.2	207	9.5	4,000	0.8
2023年7月期末保有資産合計（276物件）（注6）				698,386	96.4	26,772	－	471,493	95.4
東京23区	T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	①	1,140	100.0	42	2.8	1,009	0.2
東京23区	T-183	レジディア目黒Ⅳ	①	2,090	91.4	77	3.2	1,853	0.4
東京23区	T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	①	2,000	96.2	74	3.5	1,772	0.4
東京23区	T-185	レジディア品川シーサイド	①	3,660	100.0	138	5.7	3,315	0.7
東京23区	T-186	シェアプレイス下北沢	①	780	100.0	32	9.0	694	0.1
東京23区	T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	①	1,460	97.3	54	5.8	1,279	0.3
東京23区	T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	①	2,300	95.2	85	3.2	2,016	0.4
東京23区	T-189	レジディア千駄木	①	3,270	97.9	120	6.4	2,912	0.6
首都圏	S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	①	6,320	100.0	261	6.6	5,835	1.2
政令指定都市等	R-087	レジディア九大学研都市	①	1,210	100.0	53	4.9	1,048	0.2
政令指定都市等	R-088	レジディア九産大前	①	918	100.0	42	2.6	806	0.2
取得予定資産合計（11物件）				25,148	98.6	984	－	22,539	4.6
取得予定資産取得後ポートフォリオ合計				723,534	96.5	27,756	－	494,033	100.0

（注1）鑑定評価書及び価格調査報告書における鑑定評価機関は、それぞれ以下のとおりです。

①一般財団法人日本不動産研究所、②大和不動産鑑定株式会社、③JLL森井鑑定株式会社、④株式会社中央不動産鑑定所、⑤株式会社谷澤総合鑑定所

（注2）「鑑定評価額又は調査価格」は、2023年7月期末保有資産については2023年7月末日現在の鑑定評価額又は調査価格を、また、取得予定資産については取得時の鑑定評価書に基づいて記載しています。

（注3）「稼働率」は、2023年7月末日現在の実績を記載しており、その計算方法は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。

（注4）「年間NOI」は、2023年7月期末保有資産は2023年7月期のNOIを運用日数に応じて年換算した金額を、取得予定資産については取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIを、それぞれ記載しています。

（注5）「投資比率」は、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格総額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を記載しています。

（注6）2023年7月期及び2024年1月期に譲渡が完了した「レジディア麻布台」及び「レジディア栄」を除きます。

4 本資産運用会社の監査役の辞任

本資産運用会社の監査役である角野俊樹は、2023年6月21日付で退任しています。

5　本投資法人の規約一部変更及び役員選任に係る投資主総会の開催

本投資法人は、2023年9月12日に開催した本投資法人役員会において、規約の一部変更及び役員選任案を2023年10月26日開催予定の第7回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議しています。

(1) 規約の一部変更

本投資法人の規約については、以下のとおり変更することを予定しています（変更箇所は下線で記載しています。）。

現　行　規　約	変　　更　　案
第９条（招集） １．～４．　　（記載省略） （新設） （新設）	第９条（招集） １．～４．　　（現行どおり） ５．本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。 ６．本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち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。その後の改正を含む。）で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。
別紙１ 資産運用の対象及び方針 資産運用の対象 本投資法人は、上記資産運用の基本方針に従い、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資する。 １．～３．　　（記載省略） ４．本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができる。 （１）～（６）　　（記載省略） （新設） （７）上記（１）から（６）までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 投資態度 （１）本投資法人が不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含む。以下同じ。）へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅の場合を含む。以下同じ。）とし、その主たる投資地域を東京23区、首都圏（23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県をいう。）並びに政令指定都市及びこれに準ずる都市とする。	別紙１ 資産運用の対象及び方針 資産運用の対象 本投資法人は、上記資産運用の基本方針に従い、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資する。 １．～３．　　（現行どおり） ４．本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができる。 （１）～（６）　　（現行どおり） （７）信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含む。）に定める出資 （８）上記（１）から（７）までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 投資態度 （１）本投資法人が不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含む。以下同じ。）へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の用途の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅であるもの及び運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいう。）を含む。以下同じ。）とし、その主たる投資地域を東京23区、首都圏（23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県をいう。）並びに政令指定都市及びこれに準ずる都市とする。

（２）本投資法人が投資を行う賃貸住宅の住居タイプは、シングル・タイプ、コンパクト・タイプ、ファミリー・タイプ及びラージ・タイプとする。また、本投資法人は、ドミトリー・タイプにも投資することができる。	（削除）
（３）～（５）　（記載省略）	（２）～（４）　（現行どおり）

(2) 役員の選任

執行役員樋口達、監督役員大庭四志次及び小林覚の各氏は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となりますので、本投資主総会において新たに執行役員1名及び監督役員3名を選任し、また、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名及び補欠監督役員1名を選任する予定です。候補者は以下のとおりです。

役職	本投資主総会の終結の時をもって辞任する者	候補者
執行役員	樋口　達	樋口　達
監督役員	大庭　四志次	大庭　四志次
監督役員	小林　覚	小林　覚
監督役員	－	金山　藍子
補欠執行役員	－	工藤　勲
補欠監督役員	－	山内　宏光

新たに就任する予定の監督役員候補者の本書の日付現在における略歴は、以下のとおりです。

氏　名	主要略歴	
金山　藍子 （1978年 12月17日）	2005年10月	弁護士登録
	2005年10月	森・濱田松本法律事務所　入所
	2010年4月	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課、自動車局旅客課、航空局国際航空課、住宅局総務課国際室
	2014年5月	カリフォルニア大学バークレー校ロースクール（LL.M.）修了
	2018年10月	グーグル合同会社　公共政策部長（競争・プライバシー担当）
	2019年1月	三浦法律事務所入所　パートナー弁護士（現任）
	2020年12月	株式会社デジタリフト　社外取締役（現任）
	2021年6月	株式会社フォスターネット　社外取締役（現任）
	2021年9月	第二東京弁護士会　住宅紛争審査会紛争処理委員（現任）
	2022年3月	株式会社フージャースリートアドバイザーズ　コンプライアンス委員（現任）
	2022年3月	株式会社ドリーム・アーツ　社外取締役（現任）
	2022年4月	経済産業省　スタートアップ新市場創出タスクフォース構成員（現任）
	2022年6月	国土交通省　総合政策局デジタル・アドバイザー（法務）（現任）
	2022年11月	同　中央建設工事紛争審査会特別委員（現任）
	2023年3月	フォルクスワーゲングループジャパン株式会社　監査役（現任）

6　運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2023年9月12日に開催した取締役会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部を変更することを決議しています。

(1) 変更の概要

本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおけるポートフォリオ運用基準に関する規定につき、用途別投資比率を具体化するため、運用ガイドラインの一部を変更するものです。主な変更内容は以下のとおりです（変更箇所は下線で記載しています。）。

<table>
<tr><th>現　行</th><th>変　更　案</th></tr>
<tr><td>第２．投資方針
２．ポートフォリオ方針
（１）用途
本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供され又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている特定資産に対して投資します。
ただし、住居の用に供され又は供されることが可能な部分の賃貸可能面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の80%以上であることを維持するものとします。
（（４）から移動）
（２）投資対象地域
本投資法人は、東京23区を中心としながら、首都圏、政令指定都市及びこれに準ずる都市に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に投資地域の分散を図ります。
<table><tr><th>投資地域</th><th>投資比率（注2）</th></tr><tr><td>東京23区</td><td>70～100%</td></tr><tr><td>その他地域（注1）</td><td>0～30%</td></tr></table>（注1）その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県を指します。）、政令指定都市及びこれに準ずる都市を指します。
（注2）比率は、投資金額ベースとします。</td><td>第２．投資方針
２．ポートフォリオ方針
（１）用途
本投資法人は、不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。以下同じです。）へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の用途の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅であるもの及び運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。以下同じです。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。）を含みます。以下同じです。）とします。
ただし、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の20%未満に限り、店舗や事務所等、住居以外の用に供することができるものとします。
（２）運営形態
本投資法人は、通常の賃貸住宅運営を行う物件の他に、運営型賃貸住宅に投資することができます。運営型賃貸住宅への投資に当たっては、以下の事項に留意しながら、総合的に判断して投資を行うものとします。
（中略）
（３）投資対象エリア
本投資法人は、東京23区を中心としながら、その他地域（東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。）と政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。）に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。
<table><tr><th>投資地域</th><th>投資比率（注）</th></tr><tr><td>東京23区</td><td>70～100%</td></tr><tr><td>その他地域</td><td>0～30%</td></tr></table>（注1）の全文削除
（注）「投資比率」は、取得価格ベースとします。</td></tr>
</table>

（3）住居タイプ

本投資法人は、地域特性、社会情勢の動向、賃貸需要の変化等に応じて、シングル（単身者）向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散を図ります。

住戸タイプ	投資比率（注4）
シングル・タイプ	～50%
コンパクト・タイプ	20～40%
ファミリー・タイプ	20～40%
ラージ・タイプ	～10%

また、上記の投資比率に拘わらず、以下の投資を行うことができます。

ドミトリー・タイプ	上限20%

（注４）比率は、賃貸可能面積ベースとします。

上記でいう住戸タイプの定義は以下のとおりとします。

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED	S	C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

S：シングル・タイプ　主に単身者向けの住戸
C：コンパクト・タイプ　主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸
F：ファミリー・タイプ　主にファミリー向けの住戸
L：ラージ・タイプ　主に外国人向けの住戸

STUDIO　1R、1K
1BED　1DK、1LDK
2BED　2DK、2LDK、1LDK＋S等
3BED　3DK、3LDK、2LDK＋S等
4BED　4DK、4LDK、3LDK＋S等及び居室が5以上あるもの
ドミトリー・タイプ　浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

（4）運営形態

本投資法人は、通常の賃貸住宅運営を行う物件の他に、サービス・アパートメント、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等で、フロントサービスや食事提供等の生活支援サービスが付与された賃貸住宅、並びに宿泊サービスの提供が可能な賃貸住宅（以下「運営型賃貸住宅」といいます。）に投資することができます。運営型賃貸住宅への投資に当たっては、以下の事項に留意しながら、総合的に判断して投資を行うものとします。

（中略）

（4）住戸タイプ

本投資法人は、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。

住戸タイプ	投資比率（注）
シングル・タイプ	～50%
コンパクト・タイプ	20～40%
ファミリー・タイプ	20～40%
ラージ・タイプ	～10%

（注）比率は賃貸可能面積ベースとし、住居の用に供され又は供されることが可能な賃貸面積（以下「住戸賃貸可能面積」といいます。）に占める各住戸タイプの比率とします。

なお、上記の投資比率に従った住戸タイプの分散投資を図りつつ、各住戸タイプのいずれかに属する運営型賃貸住宅への投資を、住戸賃貸可能面積全体の20%を上限として行うことができます。

上記でいう住戸タイプの定義は以下の通りです。

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED	S	C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

S：シングル・タイプ　主に単身者向けの住戸
C：コンパクト・タイプ　主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸
F：ファミリー・タイプ　主にファミリー向けの住戸
L：ラージ・タイプ　主に外国人向けの住戸

STUDIO　1R、1K
1BED　1DK、1LDK
2BED　2DK、2LDK、1LDK＋S等
3BED　3DK、3LDK、2LDK＋S等
4BED　4DK、4LDK、3LDK＋S等及び居室が5以上あるもの

（変更の上、（2）へ移動）

４．投資対象 （１）投資対象とする資産の種類 ④　本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。 （ｉ）～（vi）　　（記載省略） （新設） （vii）上記（ｉ）から（vi）までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 （後略）	４．投資対象 （１）投資対象とする資産の種類 ④　本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。 （ｉ）～（vi）　　（現行どおり） （vii）信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資 （viii）上記（ｉ）から（vii）までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 （後略）

(2) 当該変更の年月日

2023年10月26日

7 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」の全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降の変更点は、＿罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「5 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、個別の不動産又は信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③その他投資資産の主要なもの（ニ）個別不動産等の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。なお、本項において将来に関する事項が記載されている場合がありますが、当該事項については、本投資法人が本書提出日現在において判断したものです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク
（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク
（ロ）地域的な偏在に関するリスク
（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ニ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ホ）投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人等の運用等を行うことに関するリスク
（ハ）PM会社に関するリスク
（ニ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ホ）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
（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（チ）敷金及び保証金に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）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
（ホ）不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク
（ヘ）法令の制定又は変更に関するリスク
（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）マスターリース会社に関するリスク
（リ）転貸に関するリスク
（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ル）共有物件に関するリスク
（ヲ）区分所有建物に関するリスク
（ワ）借地物件に関するリスク
（カ）借家物件に関するリスク
（ヨ）開発物件に関するリスク
（タ）有害物質に関するリスク
（レ）保留地に関するリスク
（ソ）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
（ツ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ネ）テナント集中に関するリスク
（ナ）伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥　その他
（イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ロ）専門家報告書等に関するリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（ヘ）シニアタイプ物件に関するリスク
（ト）一時差異等調整積立金の活用方針に関するリスク
（チ）匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

①　本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。

また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資証券の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益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。また、課税負担を軽減する目的で期間利益を超える分配を行うことや、逆に下回る分配に留まることがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されることや、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）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運用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、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

（ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

さらに、追加発行の結果、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。

（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ることや、支払不能が生じるリスクがあります。

（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画することができる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）（ただし、本投資法人の規約上、執行役員又は監督役員の選任又は解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　3 投資主・投資法人債権者の権利　(1)投資主の権利　①投資主総会における議決権」をご参照下さい。）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社、パートナーサポートライン会社及び物件情報提供ライン会社との間で、優先交渉権等に関する覚書等を締結しています。しかし、これらの会社は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、これらの会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。また、これらの会社が本投資法人と競合して不動産を取得する可能性を完全に排除するものではありません。即ち、本投資法人は、優先交渉権等に関する覚書等により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、投資金額（本投資法人が取得する資産及び旧ＡＤＲ保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を、ＮＲＩ保有資産については、2010年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。）を基準として70%以上を東京23区に所在する不動産等に投資する方針です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京23区における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、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。

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

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

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。

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、当該合意書には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

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、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を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額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、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。

（ホ）投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているということができます。場合によっては、入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

伊藤忠商事株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の80%の株式を保有しています。また、伊藤忠商事株式会社は、本資産運用会社の取締役及び従業員の主要な出向元であり、本資産運用会社の取締役（非常勤）の兼任先です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結しています（優先交渉権等に関する覚書については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　②本投資法人の成長戦略　（イ）外部成長戦略　a．伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照ください。）。

また、本投資法人は、基本的に、伊藤忠商事株式会社の子会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に対してマスターリース兼PM業務委託を集約化する方針です。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に業務の懈怠その他義務違反があった場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

上記のほか、本資産運用会社の出資者であり優先交渉権等に関する覚書等を締結している伊藤忠都市開発株式会社についても、上記の伊藤忠商事株式会社と類似のことが言えます。

（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人等の運用等を行うことに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は複数の投資法人等から資産運用等を受託することを禁じられておらず、本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人のほか、物流施設を主な投資対象とするアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）と投資対象を特定の用途に係る不動産に限定しない総合型のアドバンス・プライベート投資法人（以下「ADP」といいます。）の資産の運用を受託しており、また、投資法人以外の不動産私募ファンドの資産の運用又は投資助言業務を受託することがあります。

本投資法人は賃貸住宅を主な投資対象としているため、物流施設を主な投資対象とするADLとは、本書の日付現在、その投資対象が異なっていますが、ADP及び前記不動産私募ファンドとは投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人との間の利益が相反する可能性があります。

そのため、本資産運用会社では、資産取得の検討順位に関する規程を制定し、本資産運用会社が入手する案件情報に関して、本投資法人の投資対象資産である賃貸住宅等に係る取得情報を入手した場合、当該取得情報の検討順位は原則として本投資法人が優先検討権を有するものとし（参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　④本投資法人及び他受託ファンド間における利益相反の防止（資産取得の検討順位）」参照）、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

しかし、かかるルールに則った運営が適切に行われない場合又はかかるルールが本投資法人に不利益に変更される場合等には、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。

（ハ）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。

管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウ等を十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的又は財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。さらに、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が生じないとの保証はありません。これらの事象が生じた場合、本投資法人は、管理委託契約を解除することはできますが、この場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（ニ）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、すべ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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者が損害を受け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、テナント債務の保証受託会社等があります。本投資法人の収益性の向上及び安定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なく、またこれらの者との契約が将来にわたり維持される保証もありません。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その他何らかの理由によりこれらの者との契約が終了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す可能性があります。

（ホ）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。

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、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。

（ト）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、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべ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を受け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を回収することができない可能性があります。

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

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

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　①投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。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「（ソ）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）不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合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又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっていたりす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買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、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（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者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可能性があるほか、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記録を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、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）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了することがあるほか、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されることや、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、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」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

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

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

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

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。また、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少する可能性があります。

ｅ．敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合において、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

（ハ）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、又はライフラインの断絶、周辺環境の悪化等の間接被害により、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の修復のため一定期間建物が不稼働となることや、安全な地域への退避により退去者が増加する可能性があります。その結果、賃料収入が減少し当該不動産の価値が下落することが考えられ、投資主又は投資法人債権者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、減額される場合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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ニ）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、上記（ハ）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、かかる修繕又は対処に関連して多額の費用を要する可能性があります。加えて、不動産の所在地によっては、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在し、その対処に関連して相当の費用を要する可能性があります。かかる修繕又は対処が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

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

（ホ）不動産に係る行政法規及び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、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じるほか、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。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されることや、建物の敷地とされる面積が減少することにより、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。

（ヘ）法令の制定又は変更に関するリスク

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

また、消防法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ります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

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

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

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

（チ）マスターリース会社に関するリスク

運用資産である不動産において、PM会社が不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンド・テナントに対して転貸する形態を用いています。

この形態の場合、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、エンド・テナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、稼働率の低下等が生じる可能性があります。

（リ）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ことや、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。

（ヌ）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、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ル）共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、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には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

（ヲ）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以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（ワ）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。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されるほか、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。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されている場合のほか、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し、あるいは価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）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、上記（ワ）の借地物件の場合と同じです。

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。

（ヨ）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ことがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通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。

（タ）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。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

（レ）保留地に関するリスク

保留地とは、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づき、換地計画において保留地として定められた土地をいいます。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定め通りに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定通りに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

（ソ）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態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、不動産の賃借権又は地上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、最終的にはすべ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、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもので、以下「旧信託法」といいます。）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。以下「新信託法」といいます。）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、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

（ツ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

（ネ）テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、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、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

（ナ）伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス）による肺炎などの伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられ、その結果、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。

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（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、投資法人によ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。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異（一時差異等調整の対象となる部分を除く。）、税務当局と本投資法人との見解の相違、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可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、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、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、税務上の課税所得が大幅に増加する可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な増加は、その増加が生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、分配原資が不足するような場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受けることとなり、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。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　②投資法人の税務　（イ）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針　投資態度」第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること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（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され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い可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥　その他

（イ）不動産の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した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除できない場合があります。

（ロ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書は、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等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、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。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下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。

（ニ）取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があり、また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することとしています。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（ヘ）シニアタイプ物件に関するリスク

本投資法人の保有資産には、シニアタイプ物件が含まれていますが、このような物件においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニアタイプ物件の運用においては、業務の特性上PM会社及び施設の運営やテナントサービス（シニアタイプ物件の場合は、主に介護サービス）を提供するオペレーターの代替性が小さいため、前記「③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク　（ハ）PM会社に関するリスク」に記載のリスク及び当該オペレーターに交代事由が生じた際の代替オペレーター確保に係るリスクが他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニアタイプ物件においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニアタイプ物件を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

このほかに、シニアタイプ物件には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、シニアタイプ物件のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及するなどして物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

（ト）一時差異等調整積立金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、負ののれん発生益により生じた剰余金を源泉とする一時差異等調整積立金を、毎期「50年均等額」（3.35億円）以上取崩して分配を行う方針です。また、中長期にわたる安定した利益分配を目指し、当該積立金を、物件売却損失発生による分配金への影響の吸収及び新投資口発行・マーケット環境等による分配金への影響の緩和等に活用することにより、上記「50年均等額」の取崩しを行っても1口当たり分配金が5,000円に満たない場合においては、追加の取崩しを行うことによって、原則として1口当たり分配金5,000円以上を維持する方針です。さらに、物件の売却損益、リノベーション工事の拡大・推進による影響等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保、その取崩し又は一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図ります。（以下、上記の方針を総称して「当該積立金の活用方針」といいます。）。しかしながら、当該積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれん発生益が主な源泉であるため、当該積立金の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、かかる観点から、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、当該積立金活用上限額を、物件売却（評価）損失額及び減価償却額その他償却費の合計額とする方針です。ただし、本投資法人が金銭の分配を行う時点において当該上限額のキャッシュが存在するという保証はなく、当該上限額よりも低い金額が実際の上限となる可能性があります。さらに、当該上限額はあくまで上限であり、分配が可能であっても、必ずしも当該上限額までの分配が行われるわけではありません。

（チ）匿名組合出資持分又は不動産対応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、不動産に関する匿名組合出資持分又は優先出資証券等の不動産対応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匿名組合又は特定目的会社等においては、本投資法人の出資金が不動産等に投資されますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が得られる分配金、配当金、元本の償還金額、残余財産分配額等が減少し、その結果、本投資法人が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、匿名組合出資持分又は優先出資証券等については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(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、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

（イ）本投資法人の体制

a．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。本投資法人の定例役員会は、原則として1か月に一度開催され、定例役員会において、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。また、役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について本資産運用会社より報告がなされるものとされています。

b．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制定すること並びに投信法、規約、運用ガイドライン及び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を定めています。また、本資産運用会社が制定する資産運用計画書等は本投資法人が承認するものであり、かつ、本資産運用会社に対して本投資法人への報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスクに対する管理体制を強化しています。

c．投資法人内部者取引管理規程

本投資法人は、投資法人内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員及び監督役員が投資口の売買を行うことは禁止されています。

（ロ）本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

a．運用ガイドラインの制定及び遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

b．組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、さらに、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会の承認を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような手続により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　③投資法人の資産の運用に関する意思決定機構」をご参照ください。

c．利害関係者との取引規程

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

d．内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

アドバンス・レジデンス投資法人　本店

（東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
取次所	なし
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
手数料	なし

2　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。