【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年８月20日
【計算期間】	第41期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）
【発行者名】	大和証券オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　田中　稔介
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目２番１号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 投資運用本部　部長　安住　健太郎
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目２番１号
【電話番号】	03-6215-9649
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月		2021年11月	2022年５月	2022年11月	2023年５月	2023年11月	2024年５月	2024年11月	2025年５月	2025年11月	2026年５月
（１）営業成績											
営業収益	百万円	13,882	14,474	13,891	15,050	13,646	13,570	15,215	15,208	16,056	16,511
うち賃貸事業収入	百万円	13,846	13,560	13,836	13,503	13,604	13,562	13,993	14,256	14,758	14,911
営業費用	百万円	6,531	6,551	6,828	7,384	6,898	6,698	7,242	7,286	7,462	7,308
うち賃貸事業費用	百万円	5,146	5,143	5,453	5,987	5,559	5,348	5,802	5,853	5,982	5,794
営業利益	百万円	7,351	7,923	7,062	7,665	6,747	6,871	7,973	7,921	8,593	9,203
経常利益	百万円	6,784	7,493	6,494	7,100	6,151	6,215	7,164	6,950	7,497	7,916
当期純利益	百万円	6,799	7,493	6,512	7,099	6,192	6,214	7,163	6,949	7,496	7,916
（２）財産等の状況（期末日現在）											
総資産額	百万円	483,279	483,461	481,049	482,471	482,200	488,526	491,237	491,803	488,321	510,878
有利子負債額	百万円	202,350	205,800	205,800	207,800	207,800	214,400	219,400	219,450	217,950	239,250
純資産額	百万円	253,637	250,538	247,491	247,849	247,523	247,342	244,968	244,417	242,491	243,166
出資総額（純額）（注１）	百万円	245,093	241,093	238,093	238,093	238,093	238,093	235,094	234,094	231,094	231,094
（３）分配の状況											
分配総額	百万円	6,833	6,755	6,552	6,552	6,552	6,552	6,549	6,526	7,496	7,132
配当性向	%	100.5	90.2	100.6	92.3	105.8	105.4	91.4	93.9	100.0	90.1
（４）１口当たり情報											
発行済投資口の総口数	口	488,088	482,529	478,258	478,258	478,258	478,258	946,439	943,155	934,745	934,745
１口当たり純資産額（注２）	円	519,655	519,220	517,484	518,232	258,775	258,587	258,831	259,148	259,419	260,142
１口当たり分配金額	円	14,000	14,000	13,700	13,700	13,700	13,700	6,920	6,920	8,020	7,630
うち１口当たり利益分配金	円	14,000	14,000	13,700	13,700	13,700	13,700	6,920	6,920	8,020	7,630
うち１口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

期別		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月		2021年 11月	2022年 5月	2022年 11月	2023年 5月	2023年 11月	2024年 5月	2024年 11月	2025年 5月	2025年 11月	2026年 5月
（5）財務指標											
総資産経常利益率 （注3、4）	%	1.4（2.8）	1.6（3.1）	1.3（2.7）	1.5（3.0）	1.3（2.5）	1.3（2.6）	1.5（2.9）	1.4（2.8）	1.5（3.1）	1.6（3.2）
自己資本利益率 （注4、5）	%	2.7（5.3）	3.0（6.0）	2.6（5.2）	2.9（5.7）	2.5（5.0）	2.5（5.0）	2.9（5.8）	2.8（5.7）	3.1（6.1）	3.3（6.5）
１口当たり当期純利益 （注2、6）	円	13,930	15,443	13,561	14,845	6,473	6,496	7,545	7,348	7,996	8,468
期末自己資本比率	%	52.5	51.8	51.4	51.4	51.3	50.6	49.9	49.7	49.7	47.6
期末総資産有利子負債比率	%	41.9	42.6	42.8	43.1	43.1	43.9	44.7	44.6	44.6	46.8
賃貸キャッシュ・フロー（ＮＯＩ） （注7）	百万円	10,508	10,200	10,171	9,313	9,832	10,037	10,113	10,288	10,655	11,034
（6）その他参考情報											
投資物件数	件	60	59	59	58	58	59	59	59	58	58
テナント数 （注8）	件	641	635	639	642	643	667	674	673	668	666
総賃貸可能面積	㎡	361,534.74	356,122.21	359,705.62	357,214.34	357,215.08	360,981.39	366,992.46	364,468.07	360,119.82	365,092.05
期末稼働率 （注9）	%	97.8	98.4	97.4	97.7	97.7	97.0	97.7	98.1	98.9	99.1
当期減価償却費	百万円	1,808	1,783	1,788	1,797	1,787	1,823	1,922	1,886	1,879	1,917
当期資本的支出額	百万円	498	856	798	1,116	994	964	980	1,098	1,500	1,364

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注２）2024年５月31日を分割の基準日とし、2024年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第36期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注３）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100

（注４）括弧内の数値は、年換算値を記載しています。なお、運用日数については、第32期は183日により、第33期は182日により、第34期は183日により、第35期は182日により、第36期、第37期及び第38期は183日により、第39期は182日により、第40期は183日により、第41期は182日により算出しています。

（注５）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

（注６）１口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

第32期　488,088口、第33期　485,190口、第34期　480,206口、第35期　478,258口、第36期　956,516口（上記（注２）参照）、第37期　956,516口（上記（注２）参照）、第38期　949,417口、第39期　945,736口、第40期　937,471口、第41期　934,745口

（注７）賃貸キャッシュ・フロー（ＮＯＩ）＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注８）テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。エンドテナントとは、事務所、店舗、住居及び倉庫に実際に入居している賃借人をいい、駐車場利用者は含みません（以下、別段の記載がない限り、本書において同じです。）。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しています。

（注９）期末稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100

なお、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。

（注10）上記の表中特段の記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。

② 当期の資産運用の経過

（イ）本投資法人の主な推移

大和証券オフィス投資法人（旧 ＤＡオフィス投資法人。以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（旧株式会社ダヴィンチ・セレクト。以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2005年７月11日に設立され、その後、2005年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場へ上場（銘柄コード8976）しました。

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、2026年５月末日現在で487,709百万円（匿名組合出資持分は含みません。）となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在する概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点を置いた明快なポートフォリオ構築方針の下、テナント満足度向上に努めることにより、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を目指します。

（ロ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

当期のわが国の経済は、2026年１～３月期の実質ＧＤＰ成長率（２次速報）は前期比プラス0.5%となり、２四半期連続のプラス成長となりました。内需は、所得環境の改善などを背景とした個人消費の増加に加え、住宅投資や公共投資も増加しました。一方、外需については、インバウンド消費の落ち込みが一部下押し要因となったものの、自動車輸出の持ち直しなどにより総じてプラスとなりました。これらの結果、内需・外需ともに成長を下支えし、全体としてプラス成長が維持されました。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、平均空室率が2025年８月に2020年７月以来の２%台まで低下し、2026年５月末時点で2.07%となっています（三鬼商事株式会社公表の東京都心５区平均空室率）。企業による人材確保等を目的としたオフィス環境の改善需要を背景に、需給は引き締まった状態が続いており、賃料水準も上昇基調で推移しております。

一方、オフィスビル売買市場については、オフィス市況が堅調に推移する中、国内外の投資家によるオフィスビルへの投資意欲は底堅く推移していますが、今後の動向には注視が必要です。

ｂ．運用実績

当期において、本投資法人は、巡航ＥＰＳ（物件売却益を控除したＥＰＳ（１口当たり当期純利益）をいいます。）を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」及び既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取組みました。

外部成長においては、2026年３月に「浜松町ＰＲＥＸ」（取得価格7,150百万円）及び「プライム千駄ヶ谷ビル」（取得価格19,400百万円）を取得しました。また、2026年３月に「Ｄａｉｗａ麻布台ビル」（譲渡価格2,240百万円）を譲渡したほか、2025年10月に２期（2025年11月期（第40期）、当期）にわたっての譲渡を決定した「Ｄａｉｗａ猿楽町ビル」について、2026年５月に不動産信託受益権の準共有持分50%（譲渡価格2,550百万円）の譲渡を実施しています。これにより、当期末（2026年５月31日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数58物件（取得価格合計487,709百万円（匿名組合出資持分は含みません。））及び匿名組合出資持分１件（取得価格3,746百万円）となりました。

内部成長においては、既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込み、賃貸仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末（2026年５月31日現在）の稼働率は99.1%となりました。

（ハ）資金調達の概要

ａ．借入金返済資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等及び借入金返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

（ⅰ）2026年２月27日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社からの借入金5,000百万円の返済資金として、同日に同行より同額の借入れを行いました。

（ⅱ）2026年３月27日に取得した新規物件「浜松町ＰＲＥＸ」の取得資金等として、同日に株式会社三井住友銀行から5,000百万円の借入れを行いました。

（ⅲ）2026年３月31日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社あおぞら銀行及び株式会社群馬銀行から総額19,500百万円の借入れを行い、以下の資金に充当しました。

・同日に返済期限が到来した株式会社みずほ銀行及び株式会社群馬銀行からの総額3,000百万円の借入金の返済資金。
・同日に取得した新規物件「プライム千駄ヶ谷ビル」の取得資金等。

（ⅳ）2026年５月29日に返済期限が到来した株式会社SBI新生銀行、農林中央金庫、株式会社武蔵野銀行及び株式会社百五銀行からの借入金総額5,500百万円の返済資金として、同日に同行、同金庫より同額の借入れを行いました。

なお、当期中において、14,000百万円の変動金利借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジするために支払金利を固定化する金利スワップ契約を締結しました。

ｂ．当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2026年５月31日現在）の有利子負債残高は総額239,250百万円（短期借入金5,500百万円、長期借入金226,250百万円及び投資法人債7,500百万円）となりました。長期借入金のうち１年以内に返済期限が到来するものが20,200百万円あります。

当期末における有利子負債の平均残存期間は4.0年となりました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額（百万円）	借入日	返済期限	借入期間（年）
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2026年２月27日	2032年２月27日	6.0
三井住友信託銀行株式会社	2,000	2026年２月27日	2031年２月28日	5.0
三井住友信託銀行株式会社	2,000	2026年２月27日	2030年２月28日	4.0
株式会社三井住友銀行	2,000	2026年３月27日	2034年２月28日	7.9
株式会社三井住友銀行	1,500	2026年３月27日	2033年８月31日	7.4
株式会社三井住友銀行	1,500	2026年３月27日	2033年２月28日	6.9
株式会社みずほ銀行	2,000	2026年３月31日	2034年２月28日	7.9
農林中央金庫	1,000	2026年３月31日	2034年２月28日	7.9
株式会社みずほ銀行	1,000	2026年３月31日	2033年８月31日	7.4
株式会社群馬銀行	1,000	2026年３月31日	2033年３月31日	7.0
株式会社SBI新生銀行	1,500	2026年３月31日	2033年２月28日	6.9
株式会社みずほ銀行	1,000	2026年３月31日	2033年２月28日	6.9
株式会社あおぞら銀行	1,000	2026年３月31日	2033年２月28日	6.9
株式会社りそな銀行	1,500	2026年３月31日	2032年８月31日	6.4
株式会社あおぞら銀行	1,000	2026年３月31日	2032年８月31日	6.4
三井住友信託銀行株式会社	1,000	2026年３月31日	2032年３月31日	6.0
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000	2026年３月31日	2031年８月29日	5.4
株式会社三井住友銀行	5,500	2026年３月31日	2027年３月31日	1.0
株式会社SBI新生銀行	1,000	2026年５月29日	2033年５月31日	7.0
株式会社武蔵野銀行	500	2026年５月29日	2031年５月30日	5.0
株式会社百五銀行	1,000	2026年５月29日	2030年11月29日	4.5
農林中央金庫	2,000	2026年５月29日	2030年５月31日	4.0
株式会社SBI新生銀行	1,000	2026年５月29日	2029年５月31日	3.0

なお、当期末（2026年５月31日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社三井住友銀行	56,100	24.21
三井住友信託銀行株式会社	27,950	12.06
株式会社日本政策投資銀行	21,750	9.39
株式会社みずほ銀行	21,400	9.23
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	21,000	9.06
株式会社SBI新生銀行	17,450	7.53
株式会社りそな銀行	14,000	6.04
みずほ信託銀行株式会社	9,500	4.10
株式会社福岡銀行	6,500	2.80
株式会社関西みらい銀行	5,000	2.16
農林中央金庫	4,000	1.73
株式会社西日本シティ銀行	3,000	1.29
株式会社七十七銀行	3,000	1.29
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	3,000	1.29
株式会社あおぞら銀行	3,000	1.29
株式会社群馬銀行	2,500	1.08
株式会社武蔵野銀行	2,000	0.86
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.86
株式会社山口銀行	2,000	0.86
日本生命保険相互会社	1,300	0.56
株式会社百五銀行	1,000	0.43
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.43
株式会社もみじ銀行	1,000	0.43
株式会社山形銀行	1,000	0.43
株式会社第四北越銀行	1,000	0.43
太陽生命保険株式会社	300	0.13
合　計	231,750	100.00

（注）比率は小数第３位を四捨五入して記載しています。

ｃ．格付の状況

当期末（2026年５月31日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性／見通し
株式会社格付投資情報センター	ＡＡ－	安定的
株式会社日本格付研究所	ＡＡ	安定的

（注）株式会社格付投資情報センターの発行体格付については、格付の維持に伴う効果及び費用等を総合的に勘案した結果、2026年７月24日付で取下げを依頼しております。

（ニ）サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、資産運用に当たりＥＳＧを重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に資するという認識のもと、様々なサステナビリティ課題の変化や多様化するステークホルダーのニーズを踏まえながら、組織的にサステナビリティへの取組みを推進しています。

環境への取組みとしては、気候変動問題を重要課題と認識し、脱炭素社会への貢献は社会使命であると考えています。ＴＣＦＤ提言に基づき、気候変動に関するリスクと機会の特定と分析を行い、外部ステークホルダーとの積極的な会話を通じて社会のニーズや資産運用会社への期待を把握しながら環境負荷の低減を進めています。数値目標としてＧＨＧ排出量（Ｓｃｏｐｅ１＋２）を2030年までに42％削減（2023年基準、ＳＢＴ認定）、ＧＨＧ排出量（Ｓｃｏｐｅ３）を2030年までに25％削減（2023年基準、ＳＢＴ認定）、CO_2排出量を2050年までに実質ゼロにする、及び水消費量原単位の水準維持を設定しています。省エネ性能の高いＬＥＤ等の設置導入、節水においては雨水・中水の利用、節水機能の高い設備への交換など限りある資源の有効活用を通じてポートフォリオにおける環境負荷低減に取組んでいます。また、環境省が策定した環境マネジメントシステムであるエコアクション21の認証・登録を継続し、環境負荷低減に向けた運用・管理体制の強化を図っています。

社会への取組みとしては、テナント、地域社会、取引先及び投資家を含む幅広いステークホルダーとの建設的な対話を重視しています。保有物件においては、地域イベントの開催、災害時を見据えた防災体制の整備、入居者の利便性向上に資する設備導入等を通じて、テナント満足度の向上と地域社会への貢献に努めています。投資家に対しては、ＩＲ活動を通じて積極的な情報開示と説明責任の遂行に努め、国内外の機関投資家との個別ミーティングや説明会等を通じて対話の充実を図っています。また、資産運用会社においては、人権方針に基づく人権尊重の取組みを推進するとともに、役職員の能力向上を目的とした各種研修、資格取得支援等の人材育成施策を通じて、持続的な価値創造を支える組織基盤の強化に取り組んでいます。

ガバナンスへの取組みとしては、資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しており、投資主利益との連動性を重視し、運用成果に連動した資産運用報酬体系を導入しています。

ＥＳＧに関する第三者評価として、本投資法人は2011年からＧＲＥＳＢリアルエステイト評価に継続的に参加しており、2025年にはＥＳＧ推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる「Ｇｒｅｅｎ　Ｓｔａｒ」評価を14年連続で取得しました。また、総合スコアのグローバル順位により５段階で格付されるＧＲＥＳＢレーティングでの「４スター」評価を取得しました。さらに、ＥＳＧ情報開示の充実度を測る2025年ＧＲＥＳＢ開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、５段階のうち最上位の「Ａ」評価を５年連続で取得しました。また、2025年７月には、温室効果ガス排出量削減目標について、ＳＢＴｉによるＳＢＴ認定（注１）を取得しました。2026年５月31日現在における本投資法人が保有する環境認証（注２）取得物件は計37物件、取得比率（保有物件における延床面積ベース）は70.6％となっています。

（注１）ＳＢＴとは、パリ協定が求める水準である気温上昇を世界の産業革命前から1.5℃以内（２℃を十分に下回る）に抑えることを目指す、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のことです。ＳＢＴ認定は、ＵＮＧＣ（国連グローバル・コンパクト）、ＣＤＰ、ＷＲＩ（世界資源研究所）、ＷＷＦ（世界自然保護基金）の４団体が2021年５月13日に設立した国際的イニシアティブ「ＳＢＴｉ（ＳＢＴイニシアティブ）」が、企業が設定するＳＢＴが科学的根拠に基づいていることを認定するものです。

（注２）本投資法人の保有物件が取得している環境認証としては、ＣＡＳＢＥＥ不動産評価認証、ＤＢＪ Ｇｒｅｅｎ Ｂｕｉｌｄｉｎｇ認証及びＢＥＬＳ認証があります。

（ホ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益16,511百万円、営業利益9,203百万円、経常利益7,916百万円、当期純利益は7,916百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図しています。その上で、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の７）の適用による784,219,041円を圧縮積立金とし、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金を7,630円としました。

③　次期の見通し

（イ）投資環境

わが国の経済の先行きは、賃上げやボーナスの増額による所得環境の改善、政府による物価高対策などにより緩やかな回復が期待されます。一方で、原油価格や為替、金利など金融市場の変動に加え、米国の通商政策の動向や中国経済の減速、中東・ウクライナ情勢といった地政学リスクなど、海外景気の下振れリスクに引き続き注意する必要があります。

東京都心部のオフィスビル賃貸市場は、企業による人材確保等を目的としたオフィス環境の改善需要を背景に、需給は引き締まった状態が続いており、賃料水準も上昇基調で推移しております。一方で、金融資本市場の変動、中東情勢の動向及び物価上昇の継続等が、今後の企業のオフィス需要に及ぼす影響については留意が必要です。

オフィスビル売買市場は、オフィス市況が堅調に推移する中、国内外の投資家によるオフィスビルへの投資意欲は底堅く推移するものと見込まれます。一方で、国内金利の動向をはじめ、国内外の金融政策及び社会・経済情勢の変化が、今後の市場動向に及ぼす影響については留意が必要です。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

ａ．既存物件の運用戦略

オフィス市況のマクロ動向としては、堅調な企業業績や人材獲得競争等を背景としたオフィス移転需要の拡大が続いている一方で、企業による立地・ビルグレード改善のためのオフィス選別が進んでおります。本投資法人においては、中小企業を中心とした底堅い新規需要を着実に獲得できており、エリア毎にマーケット環境を見極め、稼働率の維持・向上や賃料の引き上げに努めてまいります。今後も、働き方や働く場所の多様化に伴い企業毎にオフィスに求めるニーズが変化すると考えられるため、従業員の生産性を高めることができ、時代や環境に応じたニーズに対応できる優良オフィスになるべく建物競争力の維持向上が今後の課題と捉え、引き続き、以下の方針で運営管理をしてまいります。

（ⅰ）稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に介入していくことにより、テナントニーズの把握を強化することで、より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

（ⅱ）収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

（ⅲ）運営管理コストのコントロール

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用した効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により、満足度の高いオフィス環境の維持を前提とした運営管理コストのコントロールに努めます。

ｂ．新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

パイプラインとしては、資産運用会社の独自情報ルートの拡大の他、引き続き、スポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京都内に所在する「浜松町ＰＲＥＸ」及び「プライム千駄ヶ谷ビル」を取得しました。当該取得は、更なるポートフォリオの多様化及び充実に資するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

c．財務戦略

本投資法人は、下記を基本的な内容とする、規律ある財務運営を行ってまいります。

（ⅰ）原則として、総資産有利子負債比率は、鑑定評価額ベースの有利子負債比率等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

（ⅱ）原則として、１決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。

（ⅲ）原則として、借入残高に対する長期借入れの比率は70%を下限の目安とします。

（ⅳ）国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

（ⅴ）資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区分管理することで財務基盤の安定性を維持します。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

a．自己投資口の取得について

本投資法人は、2026年７月17日開催の役員会において、投信法第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年11月期中に消却することを予定しています。

（ⅰ）自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

（ⅱ）取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	7,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	1,500,000,000円（上限）
取得期間	2026年７月21日～2026年11月12日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

b．投資口の分割について

本投資法人は、2026年７月17日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。

（ⅰ）本分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

（ⅱ）本分割の方法

2026年11月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割いたします。

（ⅲ）本分割により増加する投資口数等

・本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数　：　934,745口（注）
・本分割により増加する投資口の総口数　：　2,804,235口（注）
・本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数　：　3,738,980口（注）
・本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数　：16,000,000口

（注）2026年７月17日時点における本投資法人の発行済投資口の総口数934,745口をもとに記載及び算出していますが、同日付で公表した「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ」にて公表したとおり、本投資法人は2026年７月21日から2026年11月12日を取得期間とする自己投資口の取得を決定しており、取得した自己投資口の全口数を2026年11月期中に消却する予定のため、その消却する投資口の総数により、上記の数値は変更になります。実際の投資口の分割により増加する投資口の総口数等は、消却する投資口の総数の確定後に改めてお知らせします。

（ⅳ）本分割の日程

・基準日公告日　：2026年11月13日（予定）
・基準日　　：2026年11月30日（注）
・効力発生日　　：2026年12月１日

（注）東京証券取引所における権利付き最終取引日は、2026年11月26日を予定しております。

（ⅴ）１口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における１口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

・１口当たり純資産額　：65,035円
・１口当たり当期純利益　：　2,117円

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）等に投資します（規約第28条及び規約別紙１「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象」）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。その後の改正を含みます。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である2009年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、いわゆる「電子化」が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）となりました。振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条、第227条）。なお、以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、文脈上別異に解すべき場合を除き、振替投資口を含むものとします。

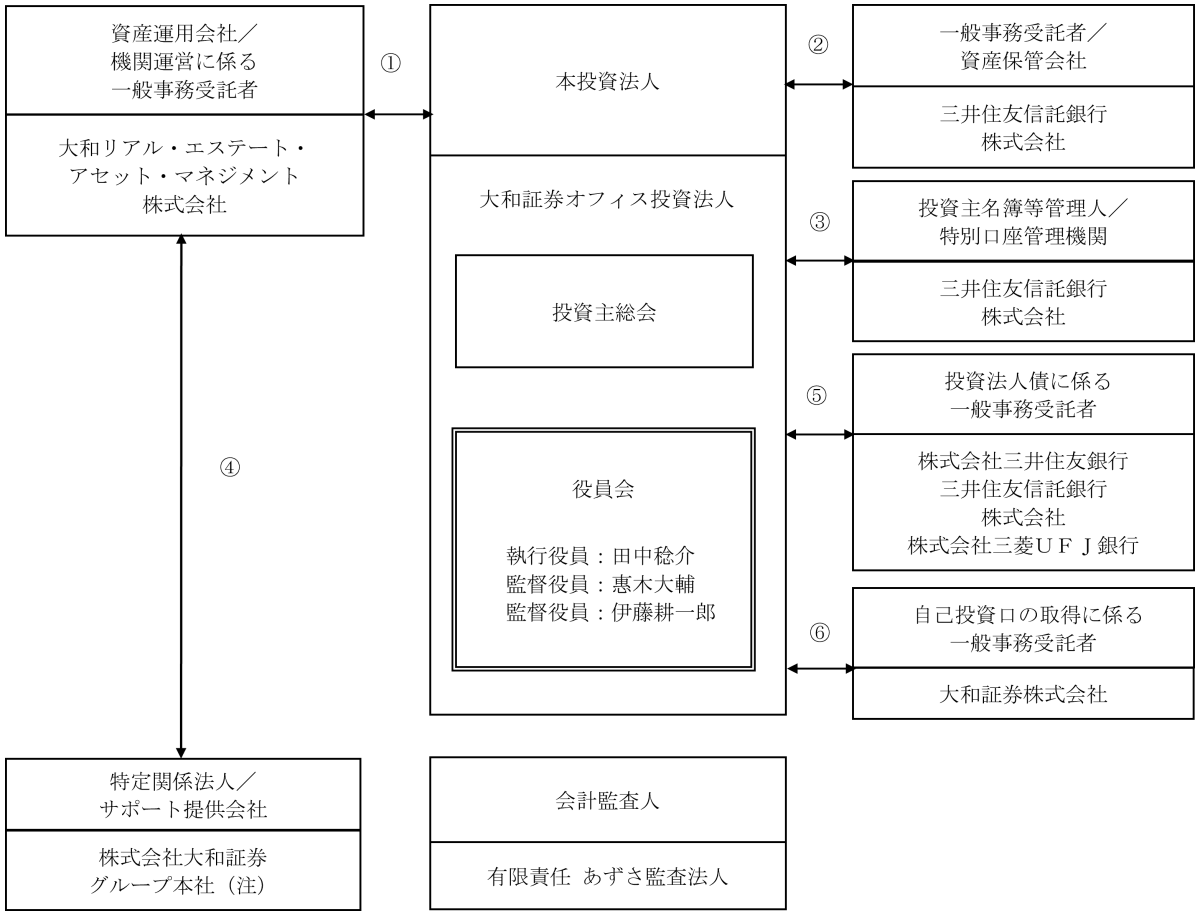
また、本投資法人は、本投資法人が発行する投資法人債につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）が取り扱うことに同意しており、本投資法人の発行する投資法人債は振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。）となっております。なお、以下では、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、文脈上別異に解すべき場合を除き、振替投資法人債を含むものとします。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、及び不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を特定資産とする特定目的会社の優先出資証券に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図(本書の提出日現在)



①　資産運用委託契約／機関運営に係る一般事務委託契約
②　一般事務委託契約／資産保管委託契約
③　投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
④　スポンサー・サポート契約
⑤　財務代理契約
⑥　投資口買付委託（自己投資口の取得）に関する契約

（注）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」ということがあります。）が該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	大和証券オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社／機関運営に係る一般事務受託者	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	本投資法人との間で2005年７月11日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 また、本投資法人との間で2011年７月11日付の機関運営に係る一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、機関運営に係る一般事務を行います（投信法第117条第４号）。
一般事務受託者／資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2011年７月11日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第１項）。
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で第９回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第９回投資法人債」といいます。）に係る2024年８月９日付の財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債の発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払代理人事務、③投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付事務並びに④投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）。
投資法人債に係る一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第６回投資法人債」といいます。）に係る2019年９月５日付の財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債の発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払代理人事務、③投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付事務並びに④投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で第８回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「第８回投資法人債」といいます。）に係る2020年９月４日付及び第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第10回投資法人債」といいます。）に係る2024年８月９日付の財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、①投資法人債の発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払代理人事務、③投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付事務並びに④投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）。
自己投資口の取得に係る一般事務受託者	大和証券株式会社	本投資法人との間で2026年７月17日付の投資口買付委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、自己の投資口の取得に関する事務を行います（投信法第117条第６号）。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2026年１月22日付の投資主名簿等管理事務委託契約及び同日付の特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録に関する事務、③投資証券の発行に関する事務、④投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務並びに⑤投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）（社債株式等振替法に基づく特別口座管理機関）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、①振替口座簿の作成・管理及び備置に関する事務、②投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
特定関係法人／サポート提供会社	大和証券グループ本社	大和証券グループ本社は、資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）です。また、本書の提出日現在、本投資法人は大和証券グループ本社の連結子会社となっています。 資産運用会社との間で2009年６月17日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社への物件等の情報その他の資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等への協力を行います。 上記の他に、本投資法人との間で広告物掲出に関する契約及びこれに付随する契約を締結しており、本投資法人の保有物件において広告物を掲出し、本投資法人に掲出料を支払っています。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
サポート提供会社	大和証券リアルティ株式会社	資産運用会社との間でパイプラインサポート等に関する基本契約を締結しています。同契約に基づき、同社は、本投資法人に対してパイプラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供を行います。

③　本投資法人が出資する匿名組合の仕組図

<table>
<tr><td colspan="4">合同会社新宿マインズタワー（営業者）（注１）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">（資産）
不動産信託受益権等
（注２）</td><td colspan="3">（負債）
ノンリコース・ローン等</td></tr>
<tr><td colspan="3">（純資産）
匿名組合出資（注３）</td></tr>
<tr><td>本投資法人
（注４）</td><td>その他
（注５）</td><td>大和証券リアルティ
株式会社
（注６）</td></tr>
</table>

（注１）資産運用会社は、営業者から投資一任業務を受託しています。

（注２）裏付資産は、新宿マインズタワー全体の７分の１に相当する共有持分に係る不動産信託受益権です。

（注３）匿名組合の計算期間は、毎年10月１日から12月末日、翌年１月１日から３月末日、４月１日から６月末日、及び７月１日から９月末日までの各期間です。但し、初回の計算期間は、2025年７月18日から同年９月末日とし、最後の計算期間は、匿名組合契約の終了日までとします。

（注４）本投資法人が、匿名組合当初出資総額7,630百万円のうち3,746百万円（49.1%）を出資しています。

（注５）その他の匿名組合出資者が、匿名組合当初出資総額7,630百万円のうち3,044百万円（39.9%）を出資しています。なお、その他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としていますが、国内の事業会社です。

（注６）資産運用会社の兄弟会社である大和証券リアルティ株式会社（以下「ＤＲＴ」ということがあります。）が、匿名組合当初出資総額7,630百万円のうち839百万円（11.0%）を出資しています。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員は役員会を構成するとされています（規約第17条）。

本書の提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１人、監督役員２人、全ての執行役員及び監督役員で構成する役員会並びに会計監査人により構成されています。

（イ）投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（以下「特別決議」といいます。）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）（以下、当該制度を「みなし賛成」といいます。）。みなし賛成は、（ⅰ）執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、（ⅱ）規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、（ⅲ）解散、（ⅳ）資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認、（ⅴ）本投資法人による資産運用委託契約の解約に係る議案の決議には適用されません（規約第14条第２項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」及び規約別紙１）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として開催されます（規約第９条第１項）。本投資法人の投資主総会は、（ⅰ）2016年８月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の８月１日及び同日以後遅滞なく招集します。また、（ⅱ）本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第９条第３項）。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します（投信法第94条第１項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第325条の３第１項、規約第９条の２第１項）。投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して書面をもってその通知を発します（投信法第91条第１項本文、規約第９条第４項）。但し、本投資法人が上記（ⅰ）に従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しません（投信法第91条第１項但書、規約第９条第４項但書）。また、本投資法人は、上記（ⅰ）に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2016年５月末日及び以後隔年毎の５月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とします（投信法第77条の３第２項、同条第４項、規約第15条）。

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

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法第349条第４項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務の執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条）。

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）が、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、上記の損害賠償責任を法令に定める額を限度として役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第20条）。

（ハ）会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

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

（ニ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

執行役員は、３ヶ月に１回以上、役員会を開催することとされています（投信法第109条第３項）。なお、本書の提出日現在、実際の運営においては、原則として毎月１回の頻度で役員会を開催しています。役員会では、法令で定められた承認事項に加えて、執行役員による、資産運用会社の業務執行状況、一般事務受託者の事務執行状況及び資産保管会社の業務執行状況等の報告（以下「資産運用会社の業務執行状況等の報告」といいます。）が行われています。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務の執行の状況を監視できる体制を維持しています。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任され（規約第18条第１項）、任期は、就任後２年（但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。）とされています。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第18条第２項）。

本書の提出日現在、監督役員は、弁護士の資格を有する社外専門家（１名）及び公認会計士の資格を有する社外専門家（１名）であり、それぞれの専門的見地から執行役員の職務の執行に関する監督を行っています。

（ホ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、執行役員の職務の執行の監督を職責とし、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施しています。また、各監督役員は、原則として毎月１回開催される役員会の席上、執行役員及び資産運用会社に対して本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（ヘ）本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

資産運用会社の業務執行状況等の報告を行うにあたり、又は法令において役員会の決議を要する旨が定められた事項等の承認を行うにあたり必要と認めるときは、執行役員又は監督役員は、資産運用会社、会計監査人、又は法律事務所の役職員その他適当と認める者を役員会に同席させ、説明、意見の陳述等を行わせることができます。また、本投資法人のリスク管理の状況については、少なくとも３ヶ月に１回、役員会にて報告を受けています。

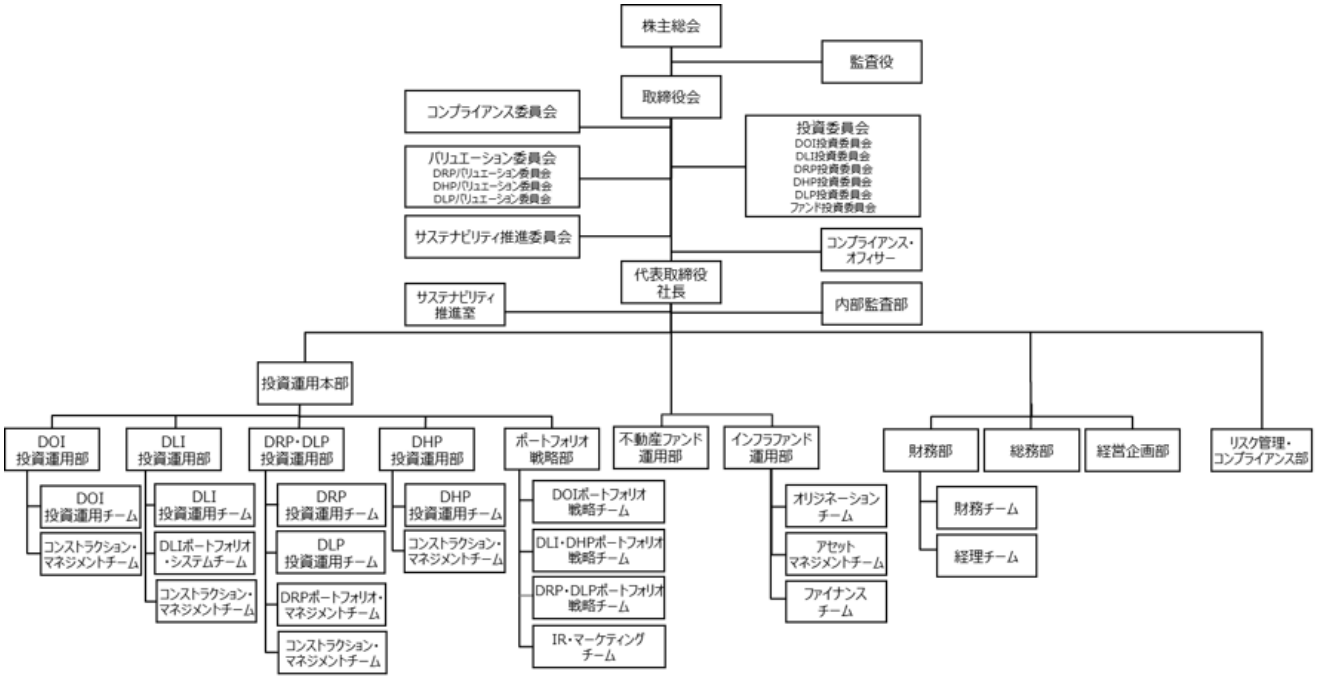
加えて、一般事務（機関の運営に関する事務、投資主名簿等管理事務、会計事務等）受託者及び資産保管会社（以下これらを総称して「各受託者」といいます。）の適切な管理を行うために、本投資法人及び各受託者との間の業務委託契約に基づき、各受託者から必要に応じて適宜、報告を受けます。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図



（注）ＤＯＩ投資委員会は本投資法人（以下「ＤＯＩ」ということがあります。）に関する投資委員会です。ＤＬＩ投資委員会は大和証券リビング投資法人（以下「ＤＬＩ」ということがあります。）に関する投資委員会、ＤＲＰ投資委員会は大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「ＤＲＰ」ということがあります。）に関する投資委員会、ＤＨＰ投資委員会は大和証券ホテル・プライベート投資法人（以下「ＤＨＰ」ということがあります。）に関する投資委員会、ＤＬＰ投資委員会は大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人（以下「ＤＬＰ」ということがあります。）に関する投資委員会、ファンド投資委員会は投資一任契約に基づく投資一任業務、投資顧問契約に基づく投資助言業務等、前述の各投資委員会で対象とならない事項について審議・決議します。

資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。

なお、資産運用会社は、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるＤＬＩ、並びに非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの資産の運用を受託しています。また、資産運用会社は、幅広い用途の不動産等を投資対象とする投資一任契約に基づく投資一任業務及び投資顧問契約に基づく投資助言業務も受託しています。ＤＬＩの投資対象は主たる用途を住居又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限られません。）並びに医療施設等をいいます。ＤＬＩに関し、以下同じです。）とする不動産等であり、ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。また、他の用途に供されているものの、容易に居住用施設に転用できる場合を含みます。以下同じです。）とする不動産等であり、ＤＨＰの投資対象は主たる用途を宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものを含みません。以下同じです。）とする不動産等であり、ＤＬＰの投資対象は主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、主たる用途をオフィス（後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ②投資態度」に定義します。）とする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、原則、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。なお、本「②投資法人の運用体制」において、本投資法人、ＤＬＩ、ＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰを総称して「投資法人」といいます。一方、本投資法人と投資一任業務の顧客、投資助言業務の顧客との間でオフィスの運用に関して利益相反が生じ得ることから、資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。（その概要については、後記「３ 投資リスク （１）リスク要因 ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク （ニ）資産運用会社の兼業業務によるリスク」をご参照下さい。）

資産運用会社の各種業務は、ＤＯＩ投資運用部、ＤＬＩ投資運用部、ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部、ＤＨＰ投資運用部、ポートフォリオ戦略部、不動産ファンド運用部、インフラファンド運用部、財務部、総務部、経営企画部、サステナビリティ推進室、リスク管理・コンプライアンス部、内部監査部及びコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。このうち、本投資法人の運用業務はＤＯＩ投資運用部が、ＤＬＩの運用業務はＤＬＩ投資運用部が、ＤＲＰ及びＤＬＰの運用業務はＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部が、ＤＨＰの運用業務はＤＨＰ投資運用部がそれぞれ行っています。

ＤＯＩ投資運用部、ＤＬＩ投資運用部、ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部、ＤＨＰ投資運用部、ポートフォリオ戦略部、不動産ファンド運用部、インフラファンド運用部、財務部、総務部、経営企画部、リスク管理・コンプライアンス部及び内部監査部については各部の部長が、サステナビリティ推進室については室長が統括します。更に、ＤＯＩ投資運用部、ＤＬＩ投資運用部、ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部、ＤＨＰ投資運用部及びポートフォリオ戦略部については投資運用本部が統括し、投資運用本部長が当該本部の業務を統括します。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。なお、執務上の都合により役職員は職務を兼務することができますが、投資運用に係る職務とコンプライアンスに係る職務を兼務することはできません。

投資法人及びそれ以外の投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（ＤＯＩ投資委員会、ＤＬＩ投資委員会、ＤＲＰ投資委員会、ＤＨＰ投資委員会及びＤＬＰ投資委員会並びにファンド投資委員会）を設置しています。また、ＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの保有不動産等の価値評価に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々についてバリュエーション委員会（ＤＲＰバリュエーション委員会、ＤＨＰバリュエーション委員会及びＤＬＰバリュエーション委員会）を設置しています。

資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等について審議及び決議を行うことを目的として、コンプライアンス委員会を設置し、ファンド等（後記「(イ）資産運用会社の各組織の業務の概要」に定義します。）のＥＳＧ／ＳＤＧｓに関する取組みを確実に実践するため、サステナビリティに関する事項について審議を行うことを目的として、サステナビリティ推進委員会を設置しています。

（イ）資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	業務分掌
ＤＯＩ 投資運用部	ＤＯＩ投資運用チーム ・ＤＯＩの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＯＩに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ＤＯＩの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＯＩ、ＤＯＩに係るブリッジファンド等（資産運用会社が資産運用業務を受託している投資法人（今後組成予定のものを含みます。）から買付意向を記載した書面を受領している不動産私募ファンドその他の顧客であって、資産運用会社が投資一任業務、投資助言・代理業務又はその他の業務を受託するものをいいます。以下同じです。）（以下、ＤＯＩ及びＤＯＩに係るブリッジファンド等を総称して「ＤＯＩファンド等」といいます。）及びＤＲＴ（以下、ＤＯＩファンド等と総称して「ＤＯＩ等」といいます。）の資産（ＤＲＴの資産については、ＤＯＩ向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供としてＤＲＴが保有する資産に限ります。以下「ＤＯＩ投資運用部」及び「ＤＯＩ投資委員会」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＯＩの資産管理計画（年次資産管理計画、中期資産管理計画及び資産管理計画書を総称します。以下同じです。）の策定及び変更に関する事項 ・ＤＯＩ等の資産の賃貸、管理、工事に関する事項 ・ＤＯＩ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＯＩ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ＤＯＩの運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・新規の開発案件の検討に関する事項 ・ＤＯＩ等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項 ・ＤＯＩのＩＲ戦略立案に関する事項 ・その他付随する事項
	コンストラクション・マネジメントチーム ・ＤＯＩ等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項 ・工事業者の選定 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
ＤＬＩ 投資運用部	ＤＬＩ投資運用チーム ・ＤＬＩの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＬＩに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ＤＬＩの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＬＩ、ＤＬＩに係るブリッジファンド等（以下、ＤＬＩ及びＤＬＩに係るブリッジファンド等を総称して「ＤＬＩファンド等」といいます。）及びＤＲＴ（以下、ＤＬＩファンド等と総称して「ＤＬＩ等」といいます。）の資産（ＤＲＴの資産については、ＤＬＩ向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供としてＤＲＴが保有する資産に限ります。以下「ＤＬＩ投資運用部」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＬＩの資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ＤＬＩ等の資産の賃貸、管理、工事に関する事項 ・ＤＬＩ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＬＩ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ＤＬＩの運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・新規の開発案件の検討に関する事項 ・ＤＬＩ等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項 ・ＤＬＩのＩＲ戦略立案に関する事項 ・その他付随する事項
	ＤＬＩポートフォリオ・システムチーム ・ＤＬＩ等のポートフォリオの管理（賃貸借契約・入出金・工事データ等）に関する事項 ・その他付随する事項
	コンストラクション・マネジメントチーム ・ＤＬＩ等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項 ・工事業者の選定 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
ＤＲＰ ・ＤＬＰ 投資運用部	ＤＲＰ投資運用チーム ・ＤＲＰの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＲＰに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ＤＲＰの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＲＰ、ＤＲＰに係るブリッジファンド等（以下、ＤＲＰ及びＤＲＰに係るブリッジファンド等を総称して「ＤＲＰファンド等」といいます。）及びＤＲＴ（以下、ＤＲＰファンド等と総称して「ＤＲＰ等」といいます。）の資産（ＤＲＴの資産については、ＤＲＰ向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供としてＤＲＴが保有する資産に限ります。以下「ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部」の「ＤＲＰ投資運用チーム」及び「コンストラクション・マネジメントチーム」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＲＰの資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ＤＲＰ等の資産の賃貸、管理、工事に関する事項 ・ＤＲＰ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＲＰ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ＤＲＰの運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・新規の開発案件の検討に関する事項 ・ＤＲＰ等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項 ・ＤＲＰのＩＲ戦略立案に関する事項 ・その他付随する事項
	ＤＬＰ投資運用チーム ・ＤＬＰの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＬＰに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ＤＬＰの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＬＰ、ＤＬＰに係るブリッジファンド等（以下、ＤＬＰ及びＤＬＰに係るブリッジファンド等を総称して「ＤＬＰファンド等」といいます。）及びＤＲＴ（以下、ＤＬＰファンド等と総称して「ＤＬＰ等」といいます。）の資産（ＤＲＴの資産については、ＤＬＰ向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供としてＤＲＴが保有する資産に限ります。以下「ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部」の「ＤＬＰ投資運用チーム」及び「コンストラクション・マネジメントチーム」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＬＰの資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ＤＬＰ等の資産の賃貸、管理、工事に関する事項 ・ＤＬＰ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＬＰ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ＤＬＰの運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・新規の開発案件の検討に関する事項 ・ＤＬＰ等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項 ・ＤＬＰのＩＲ戦略立案に関する事項 ・その他付随する事項
	ＤＲＰポートフォリオ・マネジメントチーム ・ＤＲＰ等のポートフォリオの管理（賃貸借契約・入出金・工事データ等）に関する事項 ・その他付随する事項
	コンストラクション・マネジメントチーム ・ＤＲＰ等及びＤＬＰ等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項 ・工事業者の選定 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
ＤＨＰ 投資運用部	ＤＨＰ投資運用チーム ・ＤＨＰの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＨＰに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・ＤＨＰの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＨＰ、ＤＨＰに係るブリッジファンド等（以下、ＤＨＰ及びＤＨＰに係るブリッジファンド等を総称して「ＤＨＰファンド等」といいます。）及びＤＲＴ（以下、ＤＨＰファンド等と総称して「ＤＨＰ等」といいます。）の資産（ＤＲＴの資産については、ＤＨＰ向けのサポート機能・ウェアハウジング機能等の提供としてＤＲＴが保有する資産に限ります。以下「ＤＨＰ投資運用部」において同じです。）の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＨＰの資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ＤＨＰ等の資産の賃貸、管理、工事に関する事項 ・ＤＨＰ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＨＰ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ＤＨＰの運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・新規の開発案件の検討に関する事項 ・ＤＨＰ等の資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る関係業者のモニタリングに関する事項 ・ＤＨＰのＩＲ戦略立案に関する事項 ・その他付随する事項
	コンストラクション・マネジメントチーム ・ＤＨＰ等の資産（取得検討対象を含みます。）の工事計画の策定・提案及び工事の進捗管理等に関する事項 ・工事業者の選定 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項
ポートフォリオ戦略部	ＤＯＩポートフォリオ戦略チーム ・ＤＯＩのポートフォリオに係る戦略の策定 ・ＤＯＩの資産の取得、処分及び入替えに係る戦略の策定 ・ＤＯＩの投資口の発行等によるＤＯＩファンド等の資金調達に係る戦略の策定 ・ＤＯＩの資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る分析及び調査 ・ＤＯＩファンド等のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・ＤＯＩの投資口の発行等によるＤＯＩファンド等の資金調達に関する事項 ・ＤＯＩファンド等のディスクロージャーに関する事項 ・ＤＯＩの広報に関する事項 ・ＤＯＩファンド等の決算に関する事項 ・ＤＯＩファンド等の経理に関する事項 ・ＤＯＩファンド等の金銭の分配に関する事項 ・ＤＯＩファンド等の会計監査に関する事項 ・ＤＯＩファンド等の計算書類の作成に関する事項 ・ＤＯＩファンド等の予算、実績の管理 ・その他付随する事項

ポートフォリオ戦略部	ＤＬＩ・ＤＨＰポートフォリオ戦略チーム ・ＤＬＩ、ＤＨＰのポートフォリオに係る戦略の策定 ・ＤＬＩ、ＤＨＰの資産の取得、処分及び入替えに係る戦略の策定 ・ＤＬＩ、ＤＨＰの投資口の発行等によるＤＬＩファンド等及びＤＨＰファンド等の資金調達に係る戦略の策定 ・ＤＬＩ、ＤＨＰの資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る分析及び調査 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・ＤＬＩ、ＤＨＰに係る投資口の発行等によるＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の資金調達に関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等のディスクロージャーに関する事項 ・ＤＬＩ、ＤＨＰの広報に関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の決算に関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の経理に関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の金銭の分配に関する事項 ・ＤＨＰの投資口に係る基準価額算定及び払戻しに関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の会計監査に関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の計算書類の作成に関する事項 ・ＤＬＩファンド等、ＤＨＰファンド等の予算、実績の管理 ・その他付随する事項
	ＤＲＰ・ＤＬＰポートフォリオ戦略チーム ・ＤＲＰ、ＤＬＰのポートフォリオに係る戦略の策定 ・ＤＲＰ、ＤＬＰの資産の取得、処分及び入替えに係る戦略の策定 ・ＤＲＰ、ＤＬＰの投資口の発行等によるＤＲＰファンド等及びＤＬＰファンド等の資金調達に係る戦略の策定 ・ＤＲＰ、ＤＬＰの資産（取得検討対象を含みます。）の建替え等の開発案件に係る分析及び調査 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・ＤＲＰ、ＤＬＰの投資口の発行等によるＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の資金調達に関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等のディスクロージャーに関する事項 ・ＤＲＰ、ＤＬＰの広報に関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の決算に関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の経理に関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の金銭の分配に関する事項 ・ＤＲＰ、ＤＬＰの投資口に係る基準価額算定及び払戻しに関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の会計監査に関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の計算書類の作成に関する事項 ・ＤＲＰファンド等、ＤＬＰファンド等の予算、実績の管理 ・その他付随する事項
	ＩＲ・マーケティングチーム ・投資法人の投資家マーケティングに関する事項 ・ＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの投資証券の発行・受渡事務に関する事項 ・投資法人及びそのブリッジファンド等（以下「投資法人等」といいます。）のＩＲの実施 ・投資法人の投資主総会の運営に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
不動産 ファンド 運用部	私募ファンドの組成、新規投資案件獲得に関する下記の事項 新規投資案件獲得に係る対象資産は、不動産及びその信託受益権又はこれらを投資対象とするＳＰＣの発行する匿名組合等の出資持分とし、私募ファンドの運用スキームは、助言スキーム及び投資一任スキームを含みます。 ・資産運用会社の受託業務に関するマーケティング活動 ・私募ファンドの企画・設立に関する事項 ・私募ファンドの投資方針の立案 ・投資家マーケティングに関する事項 ・新規投資案件の取得に関する事項 ・新規投資案件のアセット・マネジメント契約の締結に関する事項 ・新規投資案件取得時の収支計画策定に関する事項 ・新規投資案件の資金調達に関する事項 ・その他私募ファンドの組成及び新規投資案件獲得に係る業務全般に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項 私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に関する下記の事項 ・賃貸、管理、補改修及び運営に関する事項 ・賃借等の代理又は媒介業務に関する事項 ・賃借人に係る与信管理に関する事項 ・保険の付保に関する事項 ・投資家対応に関する事項の統括 ・期中管理に係る貸付人対応に関する事項 ・資産の処分に関する事項 ・資産の入替計画に関する事項 ・その他私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に係る業務全般に関する事項 ・第二種金融商品取引業に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介、ＳＰＣの私募の取扱い及び当部で担当する私募ファンド並びに他部からの依頼に基づく私募の取扱い） ・私募ファンドの保有資産の収支計画策定に関する事項 ・私募ファンドの収支計画策定に関する事項 ・期中管理に係る貸付人対応に関する事項の統括 ・投資家対応に関する事項 ・経理・資金管理・予実管理に関する事項 ・決算に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
インフラ ファンド 運用部	オリジネーションチーム 私募ファンドの組成、新規投資案件獲得に関する下記の事項 新規投資案件獲得に係る対象資産は、インフラ資産及びその信託受益権又はこれらを投資対象とするＳＰＣの発行する匿名組合等の出資持分とし、私募ファンドの運用スキームは、助言スキーム及び投資一任スキームを含みます。 ・資産運用会社の受託業務に関するマーケティング活動 ・私募ファンドの企画・設立に関する事項 ・私募ファンドの投資方針の立案 ・投資家マーケティングに関する事項 ・新規投資案件の取得に関する事項 ・新規投資案件のアセット・マネジメント契約の締結に関する事項 ・新規投資案件取得時の収支計画策定に関する事項 ・新規投資案件の資金調達に関する事項 ・その他私募ファンドの組成及び新規投資案件獲得に係る業務全般に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項
	アセットマネジメントチーム 私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に関する下記の事項 ・賃貸、管理、補改修及び運営に関する事項 ・賃借等の代理又は媒介業務に関する事項 ・賃借人に係る与信管理に関する事項 ・保険の付保に関する事項 ・投資家対応に関する事項の統括 ・期中管理に係る貸付人対応に関する事項 ・資産の処分に関する事項 ・資産の入替計画に関する事項 ・その他私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に係る業務全般に関する事項 ・第二種金融商品取引業に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介、ＳＰＣの私募の取扱い及び当部で担当する私募ファンド並びに他部からの依頼に基づく私募の取扱い） ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項
	ファイナンスチーム 私募ファンド及びＳＰＣの期中運用に関する下記の事項 ・私募ファンドの保有資産の収支計画策定に関する事項 ・私募ファンドの収支計画策定に関する事項 ・期中管理に係る貸付人対応に関する事項の統括 ・投資家対応に関する事項 ・経理・資金管理・予実管理に関する事項 ・決算に関する事項 ・海外ファンド運用及び運用業者との連携に関する事項 ・金融商品取引法第35条第３項に基づき届け出た業務に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
財務部	財務チーム ・借入れ及び債券の発行による投資法人等の資金調達に関する事項 ・投資法人等のＡＬＭ（注）に関する事項 ・投資法人等の余資運用に関する事項 ・投資法人等の資金管理に関する事項 ・その他付随する事項 （注）「ＡＬＭ」とはAsset Liability Managementの略であり、市場金利に対する資産・負債の価値変動のリスク管理を意味します。以下同じです。
	経理チーム ・資産運用会社の経理に関する事項 ・資産運用会社の財務に関する事項 ・一任運用ファンド及び助言私募ファンドの顧客の管理に関する事項 ・助言業務の私募ファンド投資家向け業務（助言業務の投資家のために行う報告業務に関する事項、助言業務の投資家が投資に関連して行う事務に係る補助及び代行に関する事項） ・第二種金融商品取引業に係る管理業務 ・その他付随する事項
総務部	・文書管理に関する事項 ・システム管理に関する事項 ・人事、労務に関する事項 ・その他付随する事項
経営企画部	・投資環境の調査分析 ・投資法人の経営課題に関する分析管理 ・新規業務の開始準備に関する事項 ・監督官庁等との折衝に関する事項 ・法令に基づく各種の許認可、承認、登録及び報告等に関する事項 ・法律問題全般に関する調査研究及び助言 ・投資法人の役員会の運営に関する事項 ・株主総会、取締役会及び各種委員会（サステナビリティ推進委員会を除きます。）の運営に関する事項 ・グループ会社との連携に関する事項 ・規程改廃の管理に関する事項 ・その他付随する事項
サステナビリティ推進室	・資産運用会社並びに投資法人等、一任運用ファンド及び助言顧客（以下、本項「②　投資法人の運用体制」においてこれらを総称して「ファンド等」といいます。）のサステナビリティに関する経営方針、戦略及び体制に関する事項 ・投資環境におけるサステナビリティに関する調査分析 ・資産運用会社及びファンド等のサステナビリティ関連のディスクロージャーに関する事項 ・資産運用会社及びファンド等のサステナビリティ関連施策の立案及び推進 ・サステナビリティ推進委員会の運営に関する事項 ・資産運用会社及びファンド等におけるサステナビリティ関連研修の実施 ・ファンド等（その保有物件を含みます。）の環境認証の取得に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	業務分掌
リスク管理・コンプライアンス部	・リスク管理に関する事項 ・投資法人及び資産運用会社のリスク管理の統括 ・コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する事項 ・訴訟行為等に関する情報の収集、一元管理 ・苦情処理に関する事項 ・その他付随する事項
内部監査部	・内部監査に関する事項 ・監査役の業務の補佐に関する事項 ・監査役から委嘱された業務に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・社内のコンプライアンス（法令等遵守）に関する事項の統括 ・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成 ・コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・コンプライアンスに関する指導及び研修の実施 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査 ・オブザーバーとしての投資委員会への出席 ・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等 ・苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・第二種金融商品取引業に係る審査業務 ・情報管理に関する事項 ・その他付随する事項

（ロ）委員会

本投資法人の運用に関わる委員会の概要は以下のとおりです。

ａ．ＤＯＩ投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役（取締役会で選定した者に限ります。）、ＤＯＩ投資運用部長、ポートフォリオ戦略部長、コンプライアンス・オフィサー（注）、内部監査部長（注）、取締役会で選定した社内外の専門家（注）
審議 ・決議内容	本投資法人に関する以下の事項についての審議及び決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針、投資方針及び運用管理の計画に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含みます。）、中期資産管理計画及び年次資産管理計画の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結 ・投資法人資産運用業に係る運用評価 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・本投資法人の資金調達及びＡＬＭに関する事項 ・本投資法人の金銭の分配に関する事項 ・本投資法人の資金管理（余資運用を含みます。）に関する事項 ・本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人の選定及び契約締結に関する事項 ・本投資法人の情報開示方針の策定及び変更 ・その他付随する業務に関する事項 ブリッジファンド等に関する以下の事項（ファンド投資委員会に付議すべき場合を除きます。）についての審議及び決議 ・ブリッジファンド等の組成・スキーム検討に関する重要事項 ・その他ブリッジファンド等の業務に関する重要事項
審議方法等	・定足数は、議決権者の３分の２とします。 ・決議は、出席した議決権者の全会一致によるものとします。

（注）コンプライアンス・オフィサー及び内部監査部長は、オブザーバーとしてＤＯＩ投資委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。また、取締役会で選定した社内外の専門家は、議決権を有する場合と有さない場合があります。

ｂ．コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（取締役会で選定した者に限ります。）、コンプライアンスに精通した社外専門家（注１）、内部監査部長（注２）
審議 ・決議内容	投資法人の以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針、投資方針及び運用管理の計画に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含みます。）、中期資産管理計画及び年次資産管理計画の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・投資法人の資金調達及びＡＬＭに関する事項 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人の選定及び契約締結に関する事項 ・投資法人の重要な会計方針の変更に関する事項 ・投資法人の会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項 ・投資法人の情報開示方針の策定及び変更 一任運用ファンドの以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議 ・資産管理計画の策定及び変更 ・利害関係者以外の者からの資産の取得及び資産の売却に関する事項 ・利害関係者からの資産の取得及び利害関係者への資産の売却等に関する事項 ・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・財務方針・計画の策定及び資金調達に関する事項 ・配当に関する事項 ・計算書類・附属明細書の承認 ・重要な会計方針の変更に関する事項 ・会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項 ・情報開示方針の策定及び変更 ・投資家の勧誘方針の策定及び変更 ・投資一任契約の締結及び解約に関する事項 ・その他重要な契約の締結及び解約に関する事項 ・その他付随する業務に関する事項 但し、上記にかかわらず、運用対象資産の売却が完了し、出資者との匿名組合契約等が終了したファンドにおける財務を含む管理業務に関する手続は財務部長が、資産その他に関する手続は不動産ファンド運用部長又はインフラファンド運用部長が決裁します。 資産運用会社の以下の事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議 ・コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・弊害防止に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項（監査役監査規程及び内部監査規程を除きます。）

審議 ・決議内容	ブリッジファンド（資産運用会社が各投資法人から買付意向を記載した書面をファンド組成時に受領しており、資産運用会社が投資一任業務、投資助言・代理業務又はその他の業務を受託している不動産私募ファンドをいいます。）の資産運用に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議 ・資産の賃貸、管理及び工事に関する方針・計画に関する事項 ・取引中の委託先以外とのプロパティ・マネジメント契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・財務方針・計画の策定及び資金調達に関する事項 ・配当に関する事項 ・計算書類・附属明細書の承認 ・重要な会計方針の変更に関する事項 ・会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項 ・情報開示方針の策定及び変更 ・投資家の勧誘方針の策定及び変更 ・アセット・マネジメント契約の締結及び解約に関する事項 ・その他重要な契約の締結及び解約に関する事項 ・弊害防止に関する事項 ・その他付随する業務に関する事項 その他事項に関するコンプライアンス上の問題点の審議及び決議 ・資産運用委託契約の締結及び解約に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	・定足数は、委員全員を原則とし、コンプライアンス・オフィサーがやむを得ない事情があると判断する場合にのみ、議決権者の３分の２とします。但し、コンプライアンス・オフィサー及び最低１名のコンプライアンスに精通した社外専門家は必ず出席するものとします。 ・決議は、出席した議決権者の全会一致によるものとします。

（注１）本書の提出日現在、社外専門家は、弁護士の資格を有する社外専門家（１名）及び税理士の資格を有する社外専門家（１名）です。

（注２）内部監査部長は、オブザーバーとしてコンプライアンス委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

ｃ．サステナビリティ推進委員会

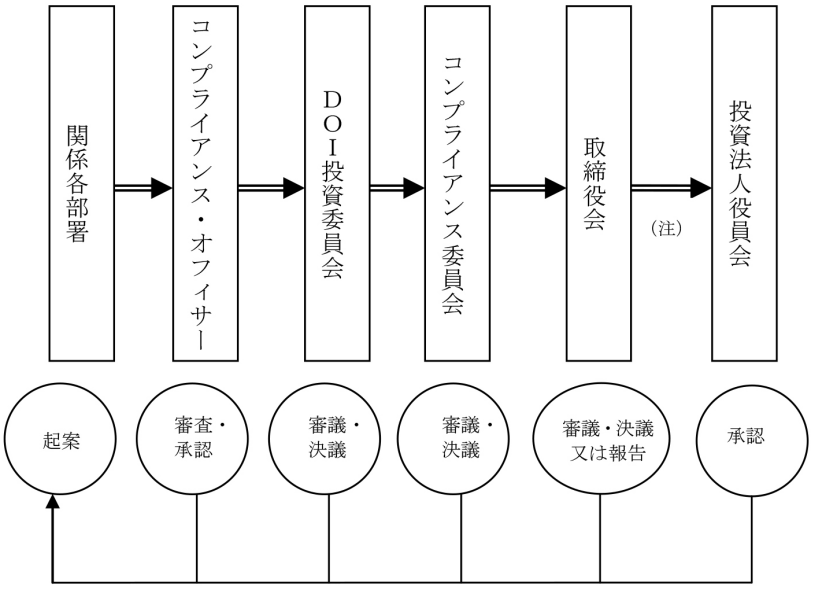
委員	代表取締役社長（最高責任者）、常勤取締役（内部監査担当常勤取締役を除きます。）、各執行責任者、サステナビリティ推進室長、コンプライアンス・オフィサー、最高責任者が指名するもの
審議内容	サステナビリティに関する以下の事項についての審議 ・サステナビリティに関する経営方針及び目標の策定及び改廃 ・その他付随する事項
審議方法等	・定足数は、委員の３分の２とします。 ・取締役会に上程すべき事項の決定は、出席した委員の全会一致によるものとします。

③　投資運用の意思決定機構

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信法上の資産運用会社として、運用ガイドライン等を作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引（「利益相反対策ルール」に定める取引）のルール、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。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（その概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利益相反対策ルール」をご参照下さい。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

＜意思決定のフロー＞



（注）投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。

なお、議案は、コンプライアンス・オフィサーの審査、ＤＯＩ投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審議の結果、承認されなかった場合、起案部署に差し戻されます。また、取締役会の審議・決議事項について、特別の利害関係を有する者は、当該審議・決議事項について議決権を行使することはできません。

（イ）本投資法人の投資方針等に関する意思決定

資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従った資産運用業務を行うための運用ガイドラインを社内規程として制定しています。運用ガイドラインは、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直しを行い、必要に応じて、以下の手続を経て改正されます。

ａ．ＤＯＩ投資運用部が運用ガイドラインの改正案を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

ｂ．コンプライアンス・オフィサーは、法令、一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）の定める規則（以下「資産運用業協会規則」ということがあります。）、投資法人規約及び社内規程等（以下これらを総称して「法令等」といいます。）に照らし、審査します。

ｃ．コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題ないと判断された運用ガイドラインの改正案は、ＤＯＩ投資委員会において投資運用の観点から審議されます。

ｄ．ＤＯＩ投資委員会において承認の決議がなされた運用ガイドラインの改正案は、コンプライアンス委員会において法令等に照らし、審議されます。

ｅ．コンプライアンス委員会において承認の決議がなされた運用ガイドラインの改正案が取締役会において、取締役全員出席のもと、全会一致による承認の決議を経た場合に、運用ガイドラインが改正されます。

（ロ）本投資法人の資産の運用に関する意思決定

ａ．資産管理計画の策定及び変更に関する事項

中期資産管理計画は、上記(イ) ａ．乃至ｅ．記載の各手続（但し、ｅ．記載の手続について、議決に加わることができる取締役の３分の２以上が出席し、かつ、議決に加わることができる取締役の３分の２以上の賛成による承認の決議をもって意思決定されます。）を経て承認された場合に策定されます。年次資産管理計画は、これに加えて本投資法人の役員会で決議された場合に策定されます。また、資産管理計画書は、代表取締役の承認により策定されます。

資産管理計画について対象期間中に変更の必要が生じた場合、ＤＯＩ投資運用部は資産管理計画の変更計画書を起案し、資産管理計画の策定と同様の手続を経た承認の決議に基づき変更されます。

ｂ．資産の取得及び処分に関する事項

資産の取得及び処分は、原則として、以下の手続を経て行われます。

（ⅰ）ＤＯＩ投資運用部は、運用ガイドライン及び資産管理計画に従い、取得又は処分の対象となる資産を選定します。

（ⅱ）ＤＯＩ投資運用部は、資産の取得及び処分に関する必要資料等（以下「議案等」といいます。）を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

（ⅲ）コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らし、審査します。

（ⅳ）コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題ないと判断された議案等は、ＤＯＩ投資委員会において投資運用の観点から審議されます。

（ⅴ）ＤＯＩ投資委員会において承認の決議がなされた議案等は、コンプライアンス委員会において法令等に照らし、審議されます。

（ⅵ）コンプライアンス委員会において承認の決議がなされた議案等は、取締役会において、議決に加わることができる取締役の３分の２以上が出席し、かつ、議決に加わることができる取締役の３分の２以上の賛成による承認の決議をもって意思決定されます。

ｃ．運用ガイドライン又は資産管理計画に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結及び修繕工事の発注は、ＤＯＩ投資運用部長の承認のもと行います。

ｄ．上記ｂ．及びｃ．の取引が利害関係者との取引に該当する場合、１件当たりの契約金額（注）が１千万円を下回る場合を除いて、全員出席の取締役会における全会一致による承認に基づき意思決定されます。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

ｅ．上記ｂ．及びｃ．の取引が、投信法上の利害関係人等との間における投信法上の利害関係人等取引に該当する場合、あらかじめ（但し、上記ｄ．に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（但し、上記ｄ．に定める手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

④　投資運用に関するリスク管理体制

投資運用に関するリスク管理体制については前記「③　投資運用の意思決定機構」及び後記「３ 投資リスク（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の提出日現在）

出資総額（純額）	231,094百万円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	934,745口

（※）前記「（１）主要な経営指標等の推移　③次期の見通し　（ハ）決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人は、2026年７月17日開催の役員会において、取得期間を2026年７月21日から2026年11月12日、取得し得る投資口の総数の上限を7,000口とする自己投資口の取得を決定しており、かかる決定に基づき、2026年７月21日から2026年７月31日までの期間に、2,199口の自己投資口を取得しました。当該自己投資口を含め、取得期間中に取得した全ての投資口につき、2026年11月期（第42期）中に消却することを予定しています。なお、かかる自己投資口については、議決権を有しません。また、2026年７月17日開催の役員会において、2026年11月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載または記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割することを決議しており、当該分割の効力発生日である2026年12月１日付で規約に定める発行可能投資口総口数を16,000,000口に変更する旨を併せて決議しております。

最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注１）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年５月31日	消却	△5,559	482,529	△3,999	241,093	（注２）
2022年11月30日	消却	△4,271	478,258	△2,999	238,093	（注３）
2024年６月１日	分割	478,258	956,516	－	238,093	（注４）
2024年11月29日	消却	△10,077	946,439	△2,999	235,094	（注５）
2025年５月30日	消却	△3,284	943,155	△999	234,094	（注６）
2025年11月28日	消却	△8,410	934,745	△2,999	231,094	（注７）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

（注２）2022年２月25日から2022年３月31日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,559口）については、2022年５月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年５月31日に消却いたしました。

（注３）2022年８月25日から2022年９月28日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（4,271口）については、2022年11月25日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年11月30日に消却いたしました。

（注４）2024年５月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2024年６月１日を効力発生日として１口につき２口の割合をもって分割しました。

（注５）2024年７月22日から2024年９月３日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,077口）については、2024年11月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却いたしました。

（注６）2025年４月24日から2025年５月16日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,284口）については、2025年５月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年５月30日に消却いたしました。

（注７）2025年７月22日から2025年９月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（8,410口）については、2025年11月20日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年11月28日に消却いたしました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2026年５月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）（注１）
株式会社大和インベストメント・マネジメント（注２）	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	257,810	27.58
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	136,974	14.65
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	134,642	14.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号	106,782	11.42
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	30,774	3.29
ＳＴＩＣＨＴＩＮＧ ＰＥＮＳＩＯＥＮ ＦＯＮＤＳ ＺＯＲＧ ＥＮ ＷＥＬＺＩＪＮ	ＵＴＲＥＣＨＴＳＥＷＥＧ ９１ ＺＥＩＳＴ ＮＬ ３７０２ ＡＡ	17,556	1.88
ＮＯＭＵＲＡ ＢＡＮＫ （ＬＵＸＥＭＢＯＵＲＧ） Ｓ．Ａ． － ＣＬＩＥＮＴ ＡＣＣＯＵＮＴ	ＢＡＴＩＭＥＮＴ Ａ， ３３， ＲＵＥ ＤＥ ＧＡＳＰＥＲＩＣＨ， ＨＥＳＰＥＲＡＮＧＥ ＬＵＸＥＭＢＯＵＲＧ ５８２６	9,900	1.06
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ ５０５００１	ＯＮＥ ＣＯＮＧＲＥＳＳ ＳＴＲＥＥＴ， ＳＵＩＴＥ １， ＢＯＳＴＯＮ， ＭＡＳＳＡＣＨＵＳＥＴＴＳ	8,328	0.89
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目１番１号	7,662	0.82
ＪＰ ＭＯＲＧＡＮ ＣＨＡＳＥ ＢＡＮＫ ３８５７８１	２５ ＢＡＮＫ ＳＴＲＥＥＴ， ＣＡＮＡＲＹ ＷＨＡＲＦ， ＬＯＮＤＯＮ， Ｅ１４ ５ＪＰ， ＵＮＩＴＥＤ ＫＩＮＧＤＯＭ	7,545	0.81
合　計		717,973	76.81

（注１）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注２）資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の連結子会社です。

（注３）2026年６月１日以降、2026年８月14日までの間に本投資法人の投資口に関し提出された大量保有報告書又はその変更報告書は以下のとおりです。

提出日	提出者及び共同保有者名	保有投資口数（口）	保有割合（％）（注）
2026年７月７日	みずほ証券株式会社	3,780	0.40
	アセットマネジメントＯｎｅ株式会社	37,835	4.05
	合計	41,615	4.45

（注）保有割合は、大量保有報告書等に記載された保有割合を記載しています。

（所有者別状況）

（2026年５月31日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関（金融商品取引業者（注１）を含む。）	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数（人）	112	116	266	5,044	5,538
投資主数の割合（%）（注２）	2.02	2.09	4.80	91.08	100.00
所有投資口数（口）	364,946	399,922	142,830	27,047	934,745
所有投資口数の割合（%）（注２）	39.04	42.78	15.28	2.89	100.00

（注１）本表においては第一種金融商品取引業を営む者を集計しています。
（注２）割合は小数第３位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　基本方針

本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権（※）に対する投資として運用するものとし、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。

（※）後記「（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。

②　投資態度

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、主たる用途をオフィス（他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含みます。以下同じです。）とし、その主たる投資対象エリアを東京主要５区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）、首都圏（東京主要５区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方主要都市とします。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がオフィスであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等の主たる用途がオフィスであることを条件として、当該一体としての不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができます。

本投資法人が不動産へ投資するに際しては、各種のリスクを極小化することによりリターンの極大化を目指します。また、かかる不動産の資産価格及び競争力の維持及び向上を図り、収入拡大と費用逓減による運用収益の安定的な成長に努めます。

本投資法人は、原則として、安定的賃貸事業収入（これに類似の収入も含みます。）が生じているか、生じる見込みの高い不動産に投資し、投資後は資産価値の向上を図りつつ安定性の維持に努めます。

本投資法人が不動産へ投資するに際しては、（イ）経済情勢や不動産市場動向等の一般要因、（ロ）立地エリアの周辺環境等の地域要因、（ハ）建物の仕様や入居テナント等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行います。不動産の取得に際して、取得に先立って各種の調査（デューデリジェンス）を実施します。

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

③　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針のもと投資対象不動産を取得し、ポートフォリオを構築します。

（イ）用途

本投資法人の投資対象不動産は、その主たる用途をオフィスとします。

なお、学校法人が使用する場合や、主としてデータセンターとして使用される場合等であっても、オフィスと同等又はこれに準じた使用がなされていると認められる場合には、オフィスの用に供されるものとして投資対象とすることができます。また、他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合には、オフィスの用に供されるものとして投資対象とすることができます。

投資対象不動産にオフィス以外の用途部分が存在する場合、オフィス部分（容易にオフィスに転用できる部分を含みます。以下同じです。）の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超える物件を投資対象とします。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がオフィスであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産のオフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超えることを条件として、当該不動産を取得することができます。

（ロ）地域

本投資法人は、オフィス需要が見込まれる地域を厳選して投資を行います。投資対象資産の選定に際しては、「東京主要５区」（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を最重点投資エリア、「首都圏」（東京主要５区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を重点投資エリア、「地方主要都市」（大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市）を投資可能エリアとして投資を行います。

本投資法人は、将来にわたって高いオフィス需要が見込まれる「東京主要５区」に所在する投資対象資産に対して、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を除きます。）。以下「資産規模」といいます。）の60%以上を目安に投資を行います。

また、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長のため、「首都圏」に所在する投資対象資産に対して、資産規模の40%以下を目安に投資を行います。「首都圏」に所在する投資対象資産への投資に際しては、最重点投資エリアである「東京主要５区」の補完的な投資エリアとして、東京主要５区以外の東京23区を中心に、「東京主要５区」と同等又はこれに準ずるオフィス立地エリアを選定します。

更に、ポートフォリオ構築のために必要な場合は、地方主要都市に所在する投資対象資産に対して、資産規模の20%以下を目安に投資を行うことができます。各地域に対する投資の割合については、上記の投資比率の範囲内で、各地域のマーケット状況等を勘案し、慎重に検討します。

なお、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長のため、競争力の高い大規模物件を取得すること等により、資産規模に対する上記の投資割合（以下「組入比率」といいます。）とは、一時的に乖離することがあります。

投資対象エリア	ポートフォリオ上の位置付け	組入比率（注１）
東京主要５区（注２）	最重点投資エリア	60%以上
首都圏（注３）	重点投資エリア	40%以下
地方主要都市（注４）	投資可能エリア	20%以下

（注１）取得価格ベース。

（注２）東京主要５区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注３）首都圏とは、東京都（東京主要５区を除きます。）、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注４）地方主要都市とは、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

（ハ）規模

本投資法人は、概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点的に投資を行うこととします。

（ニ）築年等の分散

本投資法人は、投資対象不動産の取得にあたっては、改修工事が特定の期間に集中しないように建物の築年数の分散を図り、将来にわたる安定的な収益の獲得を目指します（但し、取得時において、改修工事が既に行われている場合には、建物の築年数だけでなく、当該改修工事の内容を踏まえ、今後必要となる改修工事の時期を考慮します。）。

④　投資対象不動産の取得に関する方針

投資対象不動産の取得にあたっては、対象となる物件の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の将来にわたる安定的な収益性を十分に検証した上で、必要なデューデリジェンスを行い、原則として、下記に掲げる基準を充足した投資対象不動産の取得妥当性について判断を行います。

取得手続としては、資産運用会社において、コンプライアンス・オフィサーの審査、ＤＯＩ投資委員会、コンプライアンス委員会の審議の後、取締役会での承認を得て取得します（但し、投信法上の利害関係人等取引に該当する場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を要します。）。そのほか、投資対象不動産の取得の手続きの詳細は、資産運用会社が別途定める「物件取得マニュアル」及び「物件取得時における鑑定評価書等取得マニュアル」に従います。

なお、下記に掲げる基準については、投資対象不動産の選定に関する視点であり、各投資対象不動産における個別性等を鑑みた重要度から総合的に判断を行い、必ずしも全ての基準を充足させる必要はないものとします。

（イ）投資対象不動産の投資基準

ａ．ロケーション

投資対象不動産の選定にあたっては、オフィス需要が安定的に見込めるロケーションについて調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
駅からの距離	ＪＲ又は地下鉄等の主要路線の最寄駅から徒歩10分以内を原則とし、地域性やオフィス集積等を考慮して投資する。
都市施設の集積度	商業施設、郵便局、銀行等の近接性を考慮して投資する。
前面道路の道路幅員・接道状況	前面幅員が10m以上を原則とし、幹線道路等からの接道状況等を考慮して投資する。

ｂ．タイプ、規模及び価格

投資対象不動産の選定にあたって、タイプ、規模及び価格について調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
タイプ	（ｉ）主たる用途をオフィス（他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含む。）とする物件を投資対象とする。 （ⅱ）投資対象不動産にオフィス以外の用途部分が存在する場合は、オフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超える物件を投資対象とする。 （ⅲ）複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がオフィスであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産のオフィス部分の賃貸可能面積が総賃貸可能面積に対して50%を超えることを条件として、当該一体としての不動産の全部又は一部に係る不動産を投資対象とすることができる。
延床面積規模	延床面積が2,000㎡以上のビルを主たる投資対象とする。
取得価格	１投資対象不動産の取得価格が当該物件を含む資産規模の50%以下とする。

ｃ．スペック

投資対象不動産の選定にあたっては、建物のスペックについて調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
築年数	築年数25年以下を原則とする。但し、改修工事の結果、耐震性能やスペック等について築年数25年以下の建物と同等と判断される場合はこの限りでない。
延床面積	原則として、2,000㎡以上であること。
耐震性能（ＰＭＬ値（注２）等の指数）	新耐震基準（注１）に基づく建築物に相当する耐震性能を有し、単体ＰＭＬ値15%以下を原則とする（注２）。
天井高	2.5m以上又は2.5m相当に対応可能な構造であること。
空調方式	個別空調又は個別空調に対応可能な構造、或いは個別空調と同等相当の機能を有すること。
ＯＡ床	対応済み又は対応可能であること。
床荷重	300kg／㎡以上であること。
照明照度	オフィス用途として支障が無いこと（目安：600 lx以上）。
電気容量	オフィス用途として支障が無いこと（目安：30VA／㎡以上）。
警備方法	機械又は常駐管理人による24時間対応とする。
駐車場台数	ロケーションを考慮して必要と思われる駐車場台数を確保していること。

（注１）新耐震基準とは、1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（昭和56年６月１日施行）をいいます。なお、投資資産のうち、新耐震基準に準拠して設計された建物でない場合については、いずれも耐震補強工事が行われており、建物の耐震性能の改善が達成されています。

（注２）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）は、最大予想損失率と訳されます。これは、「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。実際には、ＰＭＬとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。

ｄ．テナント（エンドテナント）

投資対象不動産の選定にあたっては、安定収益の確保という観点から、入居テナントについて十分に調査、検討を行います。

選定の視点	選定基準
テナント分散	マルチテナント（一棟の建物に複数のテナントが存在すること）を原則とする。但し、テナントの信用力及び退去リスクを十分に検討した上で総合的に判断の上、シングルテナントの場合にも投資することができる。 １テナントからの収入がポートフォリオの総収入の20%を超えるテナントが入居している場合には、原則として、その資産は取得しない。なお、ポートフォリオの総収入については、直近月又はその前月の実績値を採用する。また、当該テナントからの収入の算出は、予測収益の数字を採用する。
テナント信用力	信用調査会社の評点等から総合的に判断する。
テナント属性・業種	物件の運営管理上、支障をきたすおそれのある業種等は対象としない。
契約形態	原則として、期間が２年以上の普通賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約とする。
敷金	原則として、月額賃料の８ヶ月以上とし、テナントの信用力や地域性、用途等により増減を考慮する。

ｅ．環境有害物質及び土壌汚染

本投資法人は、環境有害物質が検出されず、又は土壌汚染調査の結果、基準値を超えない物件を投資対象とします。但し、当該基準値を超える物件であっても、対処方法等の専門家意見を踏まえた上で、遵法性の観点から問題がなく、かつ、周辺環境に与える影響、人的な影響及び経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、当該物件を取得することもできるものとします。土壌汚染調査基準値とは、土壌汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号。その後の改正を含みます。）に規定されている数値をいいます。

選定の視点	選定基準
環境有害物質	アスベスト、ＰＣＢ（ポリ塩化ビフェニル）等の有害物質が土地・建物から検出されないこと、又は適正に管理されて有害物質による影響が排除されていること。但し、環境有害物質が存在する場合で、当該有害物質による影響を排除するための費用が発生すると想定される場合には、これらの費用を勘案して取得価格を調整するものとする。
土壌汚染	当該敷地が、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含む。以下「土壌汚染対策法」といいます。）第６条第１項で定義されている指定区域に該当する場合には、投資対象から除外する。土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、当該土壌汚染による影響を排除するための費用が発生すると想定される場合には、これらの費用及び売却する場合の価格等を勘案し取得価格を調整するものとする。

ｆ．フォワード・コミットメント

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

（ⅰ）売買契約等に規定される解約条件等の内容及びフォワード・コミットメントを履行できない場合の財務への影響を確認するものとします。

（ⅱ）物件取得時の開示において解約条件等を適切に開示するものとします。

（ⅲ）取得を決定する時点までに資金の調達方法及び実現性を十分に検証するものとします。

（ⅳ）決済・物件引渡の前に投資法人の決算期末を迎えた場合は、保有物件の継続鑑定等と合わせて、当該決算期間中の日付を価格時点として取得した不動産鑑定評価等を公表するものとします。

ｇ．開発物件に関する投資基準

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している不動産を投資対象としますが、良質な不動産の確保の観点から、開発物件に対して、投資決定時における本投資法人の資産規模の100分の20の投資金額を限度として投資を行うことができます。

開発物件への投資については、原則として、下記（ⅰ）乃至（ⅲ）の基準に合致するものに限って投資を行うものとします。

（ⅰ）建築確認が既に取得されていること、又は、建築確認の取得前であってもその蓋然性が高いこと。

（ⅱ）完工リスクへの対応が十分に行われていること。

（ⅲ）竣工後のテナント確保が明確であること、又は、明確ではない場合であってもテナント確保の蓋然性が高いこと。

なお、ポートフォリオ構築又は改良のため必要な場合は、合理的に将来の収益性が認められる開発物件について、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産信託受益権の受託者が注文者となって請負契約を締結することにより投資することができます。

この場合、投資金額、工事期間、分配金に与える影響等を総合的かつ慎重に検討した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない範囲内で、上記（ⅰ）乃至（ⅲ）の基準を満たすか否かに拘らず、投資決定時における本投資法人の資産規模の100分の10の投資金額を限度として投資を行うことができます。但し、この開発物件への投資については、下記（ⅳ）乃至（ⅷ）の基準に合致するものに限って投資を行うものとします。また、この限度額（100分の10）は、上記の開発物件の投資総額の限度額（100分の20）に含むものとします。

（ⅳ）設計図面等を基に法規制等を十分検討し、建築確認の取得が合理的に見込まれていること。
（ⅴ）請負契約締結が可能な建築計画が立案されていること。
（ⅵ）建替えを前提とした開発投資の場合は、テナント退去や建物解体の蓋然性等を考慮して、建替え計画の実現性が確認できること。
（ⅶ）竣工後のテナント確保の蓋然性が合理的に見込まれること。
（ⅷ）資金の調達方法及びその実現性並びにその影響（開発中の金利変動リスク等を含みます。）について十分に検証を行い、資金調達の蓋然性及び調達条件の経済性が合理的に見込まれること。

h．権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。

但し、区分所有物件又は共有物件等についても、物件の処分及び運営管理等における意思決定の方法、収益の安定性、当該物件の特性、市場環境等を総合的に勘案して調査・検討を行った上で、本投資法人のポートフォリオに組み込むことに問題ないと判断できる場合には、投資を可能とします。

なお、当該不動産における本投資法人が取得する区分所有部分及び共有持分の割合は原則50%以上としますが、投資対象不動産の特性等に応じて個別に判断し、50%未満であっても投資を可能とします。

また、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権、並びに主たる用途をオフィスとする建物の土地所有権（底地）についても投資を可能とします。

（ロ）投資対象不動産のデューデリジェンス

投資対象不動産の取得にあたっては、以下の項目について適正なデューデリジェンスを行います。

項目		調査方法	備考
経済的要件	取得価格の妥当性	鑑定評価書	独立した第三者の不動産鑑定士より取得する。
	稼働状況の精査	売主開示資料に基づく過去の稼働状況	－
	賃貸市場の動向	マーケットレポート等	独立した第三者より取得する。
	賃料水準の妥当性	マーケットレポート等	独立した第三者より取得する。
	テナントの退去リスクの精査	売主開示の賃貸借契約書等	必要に応じて第三者の意見を求める。
	テナントの信用力	信用調査会社の評点等	必要に応じて第三者の意見を求める。
	テナントの契約状況	売主開示の賃貸借契約書	必要に応じて第三者の意見を求める。
物理的要件	取得資産の基本情報の確認	売主開示情報 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	－
	建物のスペックの確認 （ＯＡ床、空調方式、床荷重）	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	取得後のリニューアル工事の可能性があるかを含め確認する。
	建物の管理状況	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	－
	将来の資本的支出及び修繕費用	売主開示の修繕履歴表 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェックする。また、売買価格への影響を検証する。
	過去の修繕履歴	売主開示の修繕履歴表 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェックする。また、売買価格への影響を検証する。
	緊急修繕費用	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査	将来に過大な経済的負担がかからないかをチェックする。また、売買価格への影響を検証する。
	物理的耐用年数の試算	エンジニアリング・レポート	－
	環境汚染・有害物質リスクの把握	環境調査レポート等	地歴調査（フェーズ１）で問題が指摘された場合には、現地調査（フェーズ２）を実施する。
	耐震性能	エンジニアリング・レポート 地震診断レポートＰＭＬ	新耐震基準（1981年竣工以降）、又は新耐震基準と同程度の耐震補強工事の実施有無を確認する。
法的要件	遵法性	エンジニアリング・レポート 法務デューデリジェンス 構造計算書等適合判定レポート	建築基準法等の関連法規の違反（なお、既存不適格は除く。）がないこと又は是正可能なこと。
	越境物の調査	隣地所有者との合意書面 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査 法務デューデリジェンス	－
	境界調査	境界確定書 資産運用会社による現地調査 法務デューデリジェンス	－
	係争、裁判、調停等の状況	売主へのヒアリング調査 法務デューデリジェンス	－

⑤　投資不動産にかかわる運営・管理方針

（イ）投資不動産の運営・管理に関する基本方針

中長期の安定収益確保に主眼を置いてテナントリーシング、修繕及び資本的支出を始めとした運営管理を行うものとします。また、スケールメリット、利害関係者ではない専門業者への委託によるメリットを最大限に生かし、効率的な運営管理に努めます。

投資不動産において安定した稼働率を維持するためには、テナントのニーズを迅速かつ的確に把握し、テナント満足度を確保することが非常に重要です。個々のテナントへのきめ細かい対応を通じてリレーションを強固にしつつ、テナントからの要望に先行して戦略的なリニューアル工事を実施する等の対応を行います。更に、スケールメリットを活かして、多数にわたる投資対象資産を群管理して運営管理上のコスト削減を図ります。

投資不動産の運営・管理業務については、中・長期的な見地から適正な運営を行うものとします。

ａ．仲介会社等へ戦略的な関係を構築し賃貸マーケットを分析した上で、戦略的なテナントリーシングを実施します。

ｂ．建物のライフサイクルコストを意識しながら、中・長期的な修繕工事を計画し、物件の競争力の維持向上のための追加的な資本的支出を計画します。

ｃ．テナントの退去リスクを最小にするために、市場の適正な賃料水準を把握した上、テナントの満足度の向上を目指します。

（ロ）投資不動産のテナントリーシング

ａ．テナントリーシングの基本方針

安定収益の確保のため、立地等の個別物件特性を考慮した上でリーシング方針を策定し、実行するものとします。また、市場環境、テナントニーズ等を十分に調査、分析した上で下記の手順によりテナントリーシングを行うものとします。

（ⅰ）ＰＭ会社に対するリーシング基準の指示、協議

・ターゲットとなるテナントの業種、業態
・賃料及び共益費等の水準
・テナントが遵守すべき事項等の付帯条件
・敷金、保証金の標準値

（ⅱ）リーシング方針に基づくＰＭ会社による実施要綱の作成及び業務開始

・空室情報の発信媒体の選定
・賃貸仲介業者の選定
・報酬体系の設定

（ⅲ）物件情報の賃貸仲介業者への告知・周知

（ⅳ）広告展開、内覧会等の開催

（ⅴ）テナントの信用力の確認

（ⅵ）最終条件の合意（賃料、保証金額、フリーレント及び契約年数等）

ｂ．テナント選定基準

入居テナントの選定にあたっては、以下の項目について調査を行い、信用調査会社の観点等から総合的に判断します。また、必要に応じてＰＭ会社又は資産運用会社による面談を実施した上で判断します。

（ⅰ）業種（業界の動向）

（ⅱ）業歴（役員の異動）

（ⅲ）財務の健全性（貸借対照表、損益計算書又は信用調査会社の評価等、上場企業であれば株価の動向及びその水準）

（ⅳ）取引先

（ⅴ）取引先金融機関

（ⅵ）保証人の有無等の信用力

（ⅶ）反社会的勢力との関係の有無

ｃ．既存テナントへの対応

既存テナントのニーズ、クレーム等を幅広く収集し、適切な対応を行うことで、テナント満足度を向上させ、安定収益の実現に繋げます。そのために、ＰＭ会社と密接に連携して下記の内容について調査・モニタリングを行います。

（ｉ）ＰＭ会社等を通じて、増床若しくは減床のニーズ又は移転等の意向、スペックに関するニーズ等の調査・ヒアリングを行い、テナント満足度を向上すべく対応します。

（ⅱ）既存テナントの賃料と現状のマーケット賃料水準との乖離を常に把握し、必要であれば賃料の改定等を提案することにより退去リスクを低減します。

（ハ）投資不動産に関する外部委託会社の選定及びモニタリング

外部委託業者の選定については、利害関係者ではない複数の第三者に委託することにより、適度な競合関係を発生させ、管理の質を高めるとともにコストの削減及び透明性向上を図ります。その他、必要に応じて業者の変更、契約内容の変更等を機動的に実施して環境の変化にも対応可能とします。外部委託会社の選定にあたっては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意します。

項目	留意点
企業の内容	・業務の受託者としての実績 ・経営の健全性
業務執行体制	・主要スタッフの人数・能力 ・関係業務のネットワークの有無
コスト・報酬	・必要となる費用の妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額とクオリティのバランス

なお、外部委託には上記のメリットがある反面、業者の選定及び管理については十分に考慮検討する必要があるため、資産運用会社は、最低月１回の定例会議を開催するか又は書面による報告を受けるものとします。また、資産運用会社が必要と判断した場合には随時報告を受けるものとします。

（ニ）投資不動産の修繕及び設備投資の方針

ａ．中長期的な見地からの適切な修繕工事及び設備投資（以下、総称して「改修工事」といいます。）の実施

投資不動産について、中・長期的な見地から改修工事を適切に実施します。

ｂ．適切な改修工事の計画

中・長期的な収益の安定のために、経年劣化への対応を目的とした適正な改修工事を行うものとします。改修工事の計画は、資産運用会社が「年次資産管理計画」及び「中期資産管理計画」において立案します。

ｃ．ポートフォリオでの平準化及びスケールメリットの享受

資産運用会社は、改修工事の計画立案に際しては、建物のライフサイクルコストを考慮した上でポートフォリオ全体において特定の時期に工事が集中しないように計画します。また、大量発注によりコスト削減が可能な工事（空調機器の更新等）については、ポートフォリオ全体の工事の時期を調整しながら、スケールメリットを生かすことができるような計画を策定します。

ｄ．ＣＭ（注１）及びＶＥ（注２）等の手法を積極的に導入し、効率的な修繕工事を行います。

（注１）「ＣＭ（コンストラクション・マネジメント）」とは、スケジュール、コスト及び品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

（注２）「ＶＥ（バリュー・エンジニアリング）」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大限にすることをいいます。

（ホ）投資不動産の改修工事についての方針

マーケット調査、テナントへのアンケート調査・ヒアリング等をもとにした、経年劣化への対応を目的とした適正な修繕工事とは別に、競争力の維持・向上、リーシング業務の円滑化、追加的な付加価値の創出等を目的とした資本的支出を行います。

また、通常の経年劣化への対応を目的としたものとは別に、減価償却費相当額とのバランス及び費用対効果を検証の上、資本的支出を行います。

経年劣化への対応を目的とした適正な資本的支出及び競争力の維持・向上のための戦略的な改修工事計画の立案のため、資産運用会社は、ＰＭ会社とともに、各投資不動産の現地調査を少なくとも年１回実施するものとします。

（ヘ）投資不動産に関するコスト削減

外部成長の実現による更なるスケールメリットの獲得により、効率的な運営管理による内部成長を目指します。

ａ．複数の建物を群管理し、それぞれの管理業務を徹底して集約することで費用削減効果が期待できます。

ｂ．エレベーターメンテナンス業務、一般ごみ処理、備品購入及び定期点検業務等の一括発注により、価格交渉力が高まりコスト削減効果が期待できます。

ｃ．電力小売自由化等の規制緩和や市場環境又は許認可の変化に即座に対応し、コスト削減を図ります。

（ト）投資不動産に対する保険の付保方針

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

ｂ．原則として物件単体のＰＭＬ値が15%以下の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%を超える投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとします。

ｃ．引受保険会社の選定にあたっては、必要に応じて、複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。

⑥　投資不動産の売却方針

本投資法人が取得した不動産の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断します。

また、必要に応じて、鑑定評価書の取得等による第三者意見を参考にします。

⑦　投資対象有価証券への投資

本投資法人が、規約に定める「匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、特定資産としての「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」に投資を行う場合は、以下の点に留意して行うものとします。

（イ）投資制限

ａ．本投資法人が行う「匿名組合出資持分」及び「不動産対応証券」への投資は、本投資法人の運用資産等の総額に占めるこれらの資産の合計額の割合が100分の10以下となるように行うものとします。

ｂ．本投資法人が行う「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」への投資は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することがないよう十分配慮した上で行うものとします。

（ロ）デューデリジェンス

投資対象となる「匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」の取得に当たっては、これらの資産の特性やストラクチャーの検討及び確認並びにこれを踏まえたリスク分析を行った上で、これらの資産に対する投資目的も踏まえつつ、安全性、換金性又は投資対象不動産との関連性等に関してデューデリジェンスを行うものとし、それらの裏付不動産又は担保不動産（もしある場合）については、原則として上記「④投資対象不動産の取得に関する方針（ロ）投資対象不動産のデューデリジェンス」に準じてデューデリジェンスを行うものとします。

⑧　大和証券グループ本社との業務協力

資産運用会社は大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しており、本投資法人は以下のスポンサー・サポートを受けます。

（イ）情報提供に関する協力

大和証券グループ本社は、物件に関する情報その他資産運用会社又は本投資法人にとって有用な情報を提供します。

（ロ）人材に関する相互的な業務協力

大和証券グループ本社は、資産運用会社の独自性を尊重しつつ、その不動産ファンド運用管理のノウハウを資産運用会社において承継かつ発展させるため、資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に関し、資産運用会社に協力するものとします。

（ハ）ブリッジファンド組成並びにパイプラインサポート及びウェアハウジング等に関する協力

資産運用会社が不動産投資法人等への売却を前提として物件等への投資を行うファンド（以下「ブリッジファンド」といいます。）を組成する際には、大和証券グループ本社は、その裁量により、適当と認める方法により、ブリッジファンドの組成等に協力します。

また、スポンサー・サポート契約に基づくスポンサー・サポートの一環として、大和証券グループ本社の100%子会社であるＤＲＴと資産運用会社は、2021年７月１日付でウェアハウジングに関する基本契約（現：パイプラインサポート等に関する基本契約。その後の変更を含みます。以下同じです。）を締結しました。

同契約に基づき、ＤＲＴは、パイプラインサポート機能（本投資法人の投資基準に適合する不動産等の物件情報の提供をいいます。）及びウェアハウジング機能（本投資法人への売却を出口戦略と想定しつつ、投資対象からの一定期間の収益を享受することを目的とした投資として、一定期間の保有を前提とした取得を行うことをいいます。）の提供を通じて、本投資法人の運用資産の拡大及び発展のために、本投資法人及び資産運用会社に対して、商業上合理的な範囲で協力します。また、同契約に基づき、ＤＲＴは、自ら物件情報を入手した場合であって、資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人の投資基準に適合すると判断した場合、ＤＲＴが第三者との契約上の義務に違反することとなる場合その他やむを得ない事情がある場合を除き、当該物件情報を遅滞なく資産運用会社に通知するものとされています。

また、同契約に基づき、ＤＲＴ及び資産運用会社は、ＤＲＴが自ら保有する物件（間接保有を含みます。以下「ＤＲＴ保有物件」といいます。）についてＤＲＴが資産運用会社に対してその裁量により取得の提案を行った場合や、資産運用会社の依頼を受けて両社で協議の上ウェアハウジング機能の提供のためにＤＲＴが取得（間接投資を含みます。以下同じです。）した物件（以下「ウェアハウジング物件」といいます。）について資産運用会社から売買条件の提案があった場合には、ＤＲＴは、資産運用会社との間で、ＤＲＴ保有物件又はウェアハウジング物件の売買条件につき誠実に協議を行うこととされ、かかる協議の結果、ＤＲＴ及び資産運用会社間で売買の基本条件について合意に至った場合、資産運用会社は当該合意に従い、本投資法人をして買付意向を記載した書面をＤＲＴ又はＤＲＴが指定する者に対して遅滞なく提出させるものとし、ＤＲＴは当該ＤＲＴ保有物件又は当該ウェアハウジング物件の取得に関する優先交渉権を本投資法人に付与することとされています。

（ニ）短期投資法人債引受等のサポート

本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社は、その裁量により、適用法令、大和証券グループ本社の内部規則及び大和証券グループ本社を当事者とする諸契約に違反しない範囲で、大和証券グループ本社が適当と認める方法により、短期投資法人債の引受け等を通じた本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力を行います。

（ホ）投資対象不動産の取得に関する業務協力

ａ．大和証券グループ本社は、本投資法人の投資方針／投資基準に概ね合致する物件情報、その他本投資法人の資産運用に有用な情報を提供します。

ｂ．資産運用会社は提供された物件情報をもとに物件取得の可能性を検討します。

⑨　財務方針

資産運用会社は、本投資法人の安定収益の実現と運用資産の着実な成長及び効率的な運用のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

（イ）投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（ＬＴＶ）、経済市況等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

（ロ）借入れ及び投資法人債発行

ａ．ＬＴＶ水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、新たな投資対象資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える可能性があります。

ｂ．安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関との取引関係を築くとともに、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債及び劣後投資法人債を含みます。）の発行等による調達ソースの多様化にも積極的に取組みます。なお、借入先は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

ｃ．借入れに際しては、バンクフォーメーションを意識しつつ、金融機関との総合的な取引関係を勘案の上、

借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、マーケット水準とも比較しながら諸条件を総合的に検討し、適切な資金調達を行います。

ｄ．長期・短期の借入期間の割合については、金利動向、機動性、安全性のバランスを考慮して最適な組み合わせを検討します。また、金利上昇リスクを軽減するため、長期固定金利での資金調達や金利スワップによる金利の固定化についても適宜検討を行います。

ｅ．返済期限を分散する等、リファイナンス・リスクを軽減するよう努めます。

ｆ．各種必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定等融資枠の確保を必要に応じて検討します。

（ハ）資金運用

ａ．本投資法人は、必要な資金ニーズ（投資対象資産の取得、修繕及び資本的支出、分配金の支払い、運転資金、債務の返済等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ｂ．上記の現預金は、無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は、ムーディーズ・ジャパン株式会社の短期格付がＰ－２以上、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社の短期格付がＡ－２以上、株式会社日本格付研究所の短期格付がＪ－２以上、若しくは株式会社格付投資情報センターの短期格付がａ－２以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。

ｃ．余剰資金は、安全性、流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

ｄ．デリバティブ取引（投信法第２条第６項）は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

（ニ）財務戦略

資産運用会社は、上記の財務方針を具体化させた財務戦略を取締役会における決議の上定め、資金調達時の指針とします。

財務戦略は、本投資法人の決算期毎に、資産運用会社において、財務部で見直しの必要性を検討し、必要であれば取締役会における決議の上改訂を行います。また、本投資法人の決算期以外であっても資産運用会社の財務部長が必要と判断した場合は、資産運用会社において適宜改訂を起案することができます。

⑩　情報開示方針

投資主・投資家や地域社会を始めとするあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価のために、本投資法人及び資産運用会社に関する重要な情報(財務的・社会的・環境的側面の情報を含む。)の公正かつ適時・適切な開示を行います。

また、金融商品取引法、投信法、会社法、その他の法令並びに東京証券取引所及び資産運用業協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。

情報開示については、説明会、電話会議、インターネット及び各種印刷物を始めとするさまざまな情報伝達手段を活用し、より多くの投資家に分かり易い開示を行うよう努めます。

（イ）情報開示方針

法定開示事項とともに、東京証券取引所及び資産運用業協会が定める事項を開示するだけではなく、投資主に対して重要かつ有用な情報開示をできる限り行うことにより、資産運用についてのアカウンタビリティを十分に果たすよう努めます。

（ロ）開示の方法

開示資料については、ＴＤｎｅｔへの登録を行います。加えて、開示資料を本投資法人のホームページへの掲載により開示します。

⑪　利害関係人との取引についての指針

利害関係者間の取引については、資産運用会社の定める「利益相反対策ルール」（その概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利益相反対策ルール」をご参照下さい。）をもとに行動するものとします。

⑫　サステナビリティに関する方針

資産運用会社の定める「サステナビリティ方針」に基づき、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティに関する取組みを推進します。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人は、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資します。

（イ）不動産等

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

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

ｅ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

ｇ．投信法第194条第２項に規定する場合において、投信法施行規則第221条の２に規定する法人のうち、資産の全てが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資

（ロ）不動産対応証券（裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

ａ．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券をいいます。）

ｂ．受益証券（投信法第２条第７項に定める受益証券をいいます。）

ｃ．投資証券（投信法第２条第15項に定める投資証券をいいます。）

ｄ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) ｄ．又はｅ．に掲げる資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金（譲渡性預金を含みます。）

ｂ．コール・ローン

ｃ．デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号に定めるものをいいます。）

ｄ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。）

ｅ．信託財産を上記ａ．乃至ｄ．又は下記（ニ）a．乃至ｌ．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｆ．信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．有価証券（上記(イ)、(ロ)及び(ハ)ａ．乃至ｆ．に列挙するものを除きます。）

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

ｉ．公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

（ニ）本投資法人は、上記(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、不動産への投資又は借入れにあ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。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第１項に規定する商標権又は同法第30条第１項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第１項に規定する通常使用権（上記(イ) ａ．乃至ｅ．に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

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

ｃ．資産流動化法第２条第６項に規定する特定出資（実質的に上記(イ) ａ．乃至ｄ．に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

ｄ．地役権

ｅ．民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に定める動産（設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除きます。）
ｆ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
ｇ．民法上の組合の出資持分（但し、上記（ハ） ｇ．に掲げる有価証券に該当するものを除きます。）
ｈ．各種の損害保険契約及びこれに基づく権利又は利益
ｉ．温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
ｊ．中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資
ｋ．信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資
ｌ．上記ａ．乃至k．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

なお、2026年８月25日に開催予定の本投資法人の第14回投資主総会において規約の一部変更を行う予定であり、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、改正後の条文にあわせ上記（ニ） ｆ．の「算定割当量」を「国際協力排出削減量」に変更を行う予定です。

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

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合
（イ）投資基準については、前記「（１） 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針及び④ 投資対象不動産の取得に関する方針」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１） 投資方針 ② 投資態度及び③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

①　利益の分配（規約第32条第１号）

（イ）本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

（ロ）投資主への分配においては、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の金額の100分の90に相当する金額（法令改正等により、当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、資産運用業協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第32条第２号本文）。但し、上記の場合において、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第32条第２号但書）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③　分配金の分配方法（規約第32条第３号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間（規約第32条第４号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤　資産運用業協会規則（規約第32条第５号）

本投資法人は、上記①乃至④のほか、金銭の分配に当たっては、資産運用業協会規則に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約別紙１「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

ａ．有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「（２）投資対象 ①投資対象とする資産の種類（ハ）」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、換金性又は不動産等若しくは不動産対応証券との関連性を勘案した運用を図るものとします。

ｂ．再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権に係る制限

前記「（２）投資対象 ①投資対象とする資産の種類（ハ）」に掲げる再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、不動産等又は不動産対応証券に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資します。

ｃ．デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象 ①投資対象とする資産の種類（ハ）」に掲げるデリバティブ取引は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定し、相場変動による利殖目的の運用は行わないものとします。

（ロ）組入資産の貸付け（規約別紙１「資産運用の対象及び方針 取得した資産の貸付けの目的及び範囲」）

ａ．本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とします。また、信託受益権に係る信託財産たる不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とします。

ｂ．上記ａ．に定める賃貸から敷金又は保証金及びこれらに類する金銭を受け入れた際には、資産運用の基本方針に基づき運用します。

ｃ．余資の効率的な運用を目的に、安全性を考慮した上で、かかる余資を貸付けることができます。

（ハ）借入れ及び投資法人債の発行に係る制限（規約第30条）

ａ．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

ｂ．借入金の限度額

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

ｃ．借入先

資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

ｄ．担保の提供

上記ａ．に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

②　金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、次のとおりです。

（イ）金融商品取引法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して金融商品取引法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

ａ．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条及び投信法施行規則第265条に定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条及び投信法施行規則第266条に定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

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

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条）。

（ロ）投信法に基づく投資制限

ａ．同一株式の取得制限

登録投資法人は、国外の特定資産につきその所在国の法令等により取引に制限がある場合等において、専ら当該取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合を除き、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

ｂ．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、規約第８条第２項）。

（ⅰ）投資主との合意により当該投資口を取得する場合

（ⅱ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

（ⅲ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ⅳ）その他投信法施行規則で定める場合

ｃ．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません（投信法第81条）。

③　その他の投資制限

（イ）本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「（１）投資方針　③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ハ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券及び本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の不動産に特有のリスクについては、後記「５　運用状況　（２）投資資産　③その他投資資産の主要なもの（イ）投資不動産物件の概要　ｄ．個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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する可能性があり、その結果として、本投資証券又は本投資法人債券の投資家が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資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。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 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）本投資証券の流動性に関するリスク
（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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）投資対象を単一用途に限定していることによるリスク
（ロ）投資対象不動産が地域的に又は特定の物件に偏ることに関するリスク
（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ニ）本投資法人の外部成長戦略に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ト）金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク
（チ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ）資産運用会社の兼業業務によるリスク
（ホ）インサイダー取引規制に関するリスク
（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、瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（ロ）土地の境界等に関するリスク
（ハ）賃貸借契約に関するリスク
（ニ）災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク
（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク
（チ）地球温暖化対策に関するリスク
（リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ヌ）マスターリースに関するリスク

（ル）転貸に関するリスク
（ヲ）テナントの集中に関するリスク
（ワ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（カ）共有物件に関するリスク
（ヨ）区分所有建物に関するリスク
（タ）借地物件に関するリスク
（レ）借家物件に関するリスク
（ソ）開発物件に関するリスク
（ツ）有害物質に関するリスク
（ネ）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
（ナ）不動産信託受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）フォワード・コミットメントに係るリスク
⑤　税制等に関するリスク
（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ニ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（ヘ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（ト）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
（チ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（リ）一般的な税制の変更に関するリスク
（ヌ）減損会計の適用に関するリスク
（ル）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
⑥　その他
（イ）専門家報告書等に関するリスク

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

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、本投資証券の売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、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。本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、国内外の金利情勢、経済情勢、不動産市況、国際情勢や資源価格、電力料金や物価の上昇等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。また、本投資法人若しくは資産運用会社、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。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、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額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）本投資証券の流動性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場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た場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これによ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

本投資法人は前記「２　投資方針（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、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、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（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、本投資法人が取得する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たり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。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、改修工事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、水光熱費、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したり、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、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しては、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、影響を受ける可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値が希薄化す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いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を単一用途に限定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、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等をその投資対象としています。従って、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に大きく影響を受けるといえ、かかる要因により、本投資法人の収益が左右される可能性があります。

（ロ）投資対象不動産が地域的に又は特定の物件に偏ることに関するリスク

本投資法人は、資産規模に対する比率として60%以上を東京主要５区に所在する主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等に投資することを投資方針としており、今後もその予定です。また、本書の提出日現在、東京主要５区に所在する主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産への投資比率は、ポートフォリオ全体の81.7%（取得価格ベース：匿名組合出資持分を含みます。）となっています。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、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、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影響が生じる可能性があります。

また、資産規模に占める割合が大きい個別の資産に関して、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合、本投資法人の財務状況等に影響を与え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。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産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。

また、資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、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を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

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）本投資法人の外部成長戦略に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上のため適切であると考える場合には、迅速な外部成長を達成するために、他の投資法人との合併による外部成長手段を用いることを排除するものではありません。

かかる合併が行われた場合、運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成になることや本投資法人の財務状況に変動が生じる可能性があります。更に、合併により本投資法人が企図するシナジー効果又は費用削減の効果等のメリットが得られず、また、合併の条件によっては本投資法人の投資主の持分が希薄化される可能性もあり、結果として、投資主に損害を及ぼす可能性があります。

（ホ）投資口の追加発行、金銭の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。

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、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影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を今後、新規の借入れ又は既存の借入れについて担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制

限を受ける場合があります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分等できないおそれがあります。

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

（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資することになりますが、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や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が取得する物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権等により当該物件を取得できる保証はありません。

（ト）金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上に適切であると考える場合には、外部成長を達成するために、不動産を担保としている金銭債権及び不動産信託受益権を担保としている金銭債権を信託する信託受益権又は担保とする債券（以下「金銭債権等」といいます。）に投資することを排除するものではありません。かかる投資が行われた場合、金銭債権等の債務者から直接に担保としている不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

一方、金銭債権等の評価が下落した場合には、会計上の評価損が発生する可能性や、当該金銭債権等の回収を行う場合に、当初投資した金額未満しか回収することができず、投資損失が発生する可能性があります。また、投資した金銭債権等が債務不履行により予定された金利・信託配当等を受け取れなくなる可能性があります。

（チ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合、本投資法人の投資を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、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、特定目的会社の保有する不動産等が想定した価格で売却できない場合又は導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。更に、優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク

大和証券グループ本社は、本書の提出日現在、資産運用会社の発行済株式の全てを保有しており、資産運用会社の親会社に該当します。大和証券グループ本社は資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、同社又はその子会社が兼職先となっている者がいます。更に、資産運用会社は、大和証券グループ本社と2009年６月17日付でスポンサー・サポート契約を締結しています（スポンサー・サポート契約については、前記「１ 投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照下さい。）。

大和証券グループ本社は本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社への物件等の情報その他の資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、資産運用会社の人材確保への協力及びブリッジファンドの組成等へ商業上合理的な範囲内で協力することとされています。また、資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、2020年10月21日付でスポンサー・サポート契約の変更覚書を締結しており、本投資法人が短期投資法人債を発行しようとする際には、大和証券グループ本社はその引受け等を通じて本投資法人による資金調達に商業上合理的な範囲内で協力する旨の定めが定められています。更に、当該スポンサー・サポート契約に基づくスポンサー・サポートの一環として、資産運用会社はＤＲＴとパイプラインサポート等に関する基本契約を締結しており、ＤＲＴからパイプラインサポート機能やウェアハウジング機能の提供を受けることができる旨が定められています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、商業上合理的な範囲内での協力を約束したものにすぎず、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が希望する条件で物件を取得し又は短期法人債を発行できることが確保されているわけではありません。また、ＤＲＴとのパイプラインサポート等に関する基本契約も、ＤＲＴに本投資法人の希望する条件で物件の売却等を義務づけるものではなく、原則としてＤＲＴによるＤＲＴ保有物件の第三者に対する売却活動について制約はありません。

本投資法人及び資産運用会社は、大和証券グループ本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。

従って、本投資法人及び資産運用会社が大和証券グループ本社との間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンド等との間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンド等の利益と本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益が相反する可能性もあり、結果として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。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、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・財務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、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社が、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。

なお、資産運用会社の役職員には、大和証券グループ本社又はその子会社からの出向者である者及びそれらの会社が兼職先となっている者がいます。また、資産運用会社の役職員は、大和証券グループ本社の株式を取得することがあります。このため、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、資産運用会社の当該役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、ＰＭ会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持・向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財務的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠そ

の他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の執行役員及び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資産運用会社の個々の人材の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に影響をもたらす可能性があります。

（ニ）資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、2010年３月24日付で、金融商品取引法第28条第３項に規定する投資助言・代理業を金融商品取引業の業務に追加する変更登録を完了し、投資助言業務を開始しました。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借や取得又は処分に関して競合する場合において、投資法人の投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性が存します。資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、大和証券リビング投資法人（ＤＬＩ）、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（ＤＲＰ）、大和証券ホテル・プライベート投資法人（ＤＨＰ）若しくは大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人（ＤＬＰ）の運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、ＤＬＩ、ＤＲＰ、ＤＨＰ若しくはＤＬＰが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言業務は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

また、資産運用会社は、2012年５月９日付で、資産運用会社が行う投資運用業の種別として投資一任契約に基づく投資運用業を追加する変更届出を、2012年５月30日付で、金融商品取引法第28条第２項に規定する第二種金融商品取引業を金融商品取引業の業務に追加する変更登録を、それぞれ完了しました。これらにより資産運用会社は本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、特定の資産の賃貸借や取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に影響を及ぼす可能性が存します。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途がオフィス以外である不動産等とすること、又は投資一任業務の投資対象を主たる用途がオフィスである不動産等とする場合であっても、本投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した場合に限り、当該不動産等を取得するとすることで、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

なお、資産運用会社は、2012年12月17日付で非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰの設立を行い、2013年１月15日付で登録され、その資産の運用を受託しています。ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であるため、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

また、資産運用会社は、2014年１月７日付でクローズド・エンド型不動産投資法人である日本ヘルスケア投資法人（ＮＨＩ）の設立を行い、2014年２月５日付で登録され、その資産の運用を受託して参りました。その後、資産運用会社は2018年10月１日付でクローズド・エンド型不動産投資法人である日本賃貸住宅投資法人（ＪＲＨ）の運用を受託し、2020年４月１日付でＪＲＨはＮＨＩを吸収合併し、名称を大和証券リビング投資法人（ＤＬＩ）へ変更しました。ＤＬＩ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ます。ＤＬＩの投資対象は主たる用途を居住用施設並びにヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等））とする不動産等であるため、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

更に、資産運用会社は、2018年３月７日付で非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＨＰの設立を行い、2018年３月26日付で登録され、その資産の運用を受託しています。ＤＨＰの投資対象は主たる用途を宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものは含みません。）とする不動産等であるため、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等を投資対象とす

る本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

また、資産運用会社は、2019年12月５日付で非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＬＰの設立を行い、2019年12月24日付で登録され、その資産の運用を受託しています。ＤＬＰの投資対象は主たる用途を物流施設とする不動産等であるため、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることを回避しています。

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務付けられております（金融商品取引法第42条）。更に、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

（ホ）インサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になっています。

本投資法人の投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の影響をもたらすおそれがあります。

（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資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

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

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

（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、前記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、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。従って、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「（ネ）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」及び「（ナ）不動産信託受益権の準共有等に関するリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥、瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性や種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合があり、また、かかる欠陥、瑕疵又は契約不適合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、当該行政法規の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証や建物が適正に施工されているとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵又は契約不適合の存在等が取得後に判明するおそれもあります（建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。）。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求することを想定していますが、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、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。更に、取得資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人で契約上瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うこととされている場合であっても、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。

また、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）の施行日である2020年４月１日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。買主は、瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができますが、かかる期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。また、本投資法人が売主となる場合、瑕疵担保責任を追及されるおそれがあります。

他方で、民法改正法の施行日である2020年４月１日以後に締結された不動産の売買においては、民法改正後の民法の規定が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。更に、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

更に、本投資法人が買主であるときに、売主がＳＰＣ（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任、契約不適合による担保責任又は売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

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、瑕疵又は契約不適合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。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵又は契約不適合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、瑕疵又は契約不適合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たり、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。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に影響をもたらす可能性があります。

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

（ロ）土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が影響を受ける可能性があります。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、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でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、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、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に影響を及ぼし、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。

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法上の破産手続、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。

従って、本書の提出日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、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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）災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク

火災、地震、津波、大雨、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主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、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に影響を及ぼし、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。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

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

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例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）。本投資法人はいわゆる新耐震基準を満たさない既存不適格物件を取得する可能性があります。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、現行の規定に合致させる必要があり、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（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。）又は地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、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保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法又は収用、再開発若しくは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影響をもたらす可能性があります。

（チ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（リ）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、当該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、不動産の取得時において、売主とその前所有者の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、売主とその前所有者の間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

（ヌ）マスターリースに関するリスク

本投資法人が運用する不動産は、マスターリース会社（転貸人）が本投資法人又は信託受託者（賃貸人）とマスターリース契約を締結した上でエンドテナント（転借人）に対して転貸する、マスターリースの形態をとる場合があります。

マスターリースの形態をとる不動産においては、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、エンドテナントからマスターリース会社に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本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ル）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ったり、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影響を及ぼす可能性があります。

（ヲ）テナントの集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合は、当該テナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。更に、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のために一度に多額の資金を要し、また、大きな面積の空室が生じ当該不動産の収益が急激に悪化することがあるとともに、新テナントを誘致するのに時間を要し、かつ、場合によってはテナントに有利な条件での契約を求められ、本投資法人の収益が影響を受けるおそれがあります。

（ワ）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が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、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稼働率や賃料水準が低下する可能性があります。

（カ）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。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び当該分割請求において、現物分割が不可能又は分割によりその価格を著しく減少させるおそれがあるときには、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、特約の有効期間（５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、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等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、倒産等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。従って、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おり、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

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解されるおそれがあり、また、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、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、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たり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）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、一定の場合を除き、集会において区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）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るため、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の

制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第７条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができません（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たり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ）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の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、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又は抵当権等の実行が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合には、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

（レ）借家物件に関するリスク

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

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

（ソ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、本投資法人の規約及び資産運用会社の運用ガイドライン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あらかじめ開発段階で売買契約を締結する可能性又は開発用地を取得する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための手当てを講じている場合であってもそれが十分である保証はありません。なお、資産運用会社は運用ガイドラインにおいて、開発物件に関する投資基準について、本投資法人が注文者となって投資する場合の投資基準や保有資産の建替え等を行う場合の投資基準を具体化するなどしていますが、これらの措置により上記の開発に係る各種リスクを完全に排除できるものではありません。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影響を受ける可能性があります。

（ツ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地、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等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。

上記に加えて、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。

（ネ）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保有するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、原則として、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は、原則として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、株式や社債のような典型的な有価証券ほどの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。以下「旧信託法」といいます。）の解釈上及び信託法（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、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負った場合には、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。

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

（ナ）不動産信託受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。準共有持分の処分については、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履行義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。その他、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

（ラ）フォワード・コミットメントに係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメントを行うことがあります。かかる売買契約が、買主の都合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うことになります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもあります。フォワード・コミットメントの場合には、契約締結後、代金支払い・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引取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

⑤　税制等に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「４　手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

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

（ロ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後終了した計算期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があり得ます。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。）に相当する金銭の分配の額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ハ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

（ニ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

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

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

各計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が１人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

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

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

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

（ト）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（チ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の提出日現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（リ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係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、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（ヌ）減損会計の適用に関するリスク

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

「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影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配の額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ル）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

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

⑥　その他

（イ）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の価格調査による調査価格は、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、調査価格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。

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、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。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、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。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員１人及び監督役員２人並びに全ての執行役員及び監督役員により構成される役員会により運営され、原則として毎月１回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っております。

この報告により、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。この規定に違反しないための牽制機能として懲罰規程も定めております。

②　資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として任命し、各部署の部長をリスク管理責任者としています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理・コンプライアンス部は、必要に応じてリスク管理の進捗状況について、リスク管理統括責任者に適宜報告しているほか、リスク管理の状況について少なくとも３ヶ月に１回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。また、リスク管理に当たり重要な問題が発生した場合には、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告を行います。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として１ヶ月に１回開催されます。取締役会は、リスク管理の推進状況について、リスク管理統括責任者及びリスク管理・コンプライアンス部に適宜報告を求めることができることになっております。

資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を図っております。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めております。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条第１項）、該当事項はありません。

但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第８条第２項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 執行役員及び監督役員の報酬（規約第19条）

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

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

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

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び規約別紙３「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、それぞれ以下のとおりとします。なお、本「② 資産運用会社への資産運用報酬」において、不動産等及び不動産対応証券を、あわせて「不動産関連投資対象資産」というものとします。

また、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

（イ）運用報酬Ⅰ（運用資産基準）

運用資産の各月末時点における「運用資産評価総額」に0.05%を乗じた金額を12で除した金額を月額報酬とします。

「運用資産評価総額」とは、直前の決算期において本投資法人が保有する各不動産関連投資対象資産の期末算定価額（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第２項により評価した鑑定評価額その他の価額をいいます。かかる価額がない場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。以下同じです。）を用います。以下同じです。）の合計額に、直前の決算期から当該月末までに不動産関連投資対象資産を取得した場合には、当該不動産関連投資対象資産の取得時の鑑定評価額又はこれに基づき規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第２項に準じて算出された価額（かかる価額がない場合は、取得価額）を加算し、売却した場合には、当該不動産関連投資対象資産の直前の決算期における期末算定価額を控除した金額とします。

支払時期は、毎月、当該月の翌月末までとします。なお、報酬に対応する期間が１ヶ月に満たない場合は、１年を365日とし実日数により日割計算を行います。

（ロ）運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）

１営業期間の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額とします。「賃貸収益」とは、不動産関連投資対象資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸事業から生じる収益の総額とし、不動産関連投資対象資産の売却による収益を除くものとします。

支払時期は、資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対し、毎期首に提出する「年次資産管理計画」記載の賃料収益に基づき、各月の末日までに、各月分の「賃貸収益」の5.5%に相当する金額の80%を支払い、各期末における決算確定後、遅滞なく過不足を精算します。

（ハ）運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）

当報酬控除前の「分配可能金額」の3.5%に相当する金額とします。

「分配可能金額」とは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計基準・慣行に準拠して計算される税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とし、不動産関連投資対象資産の売却益を含みます。

支払時期は、当該営業期間に係る決算書類の承認後、１ヶ月以内とします。

（ニ）運用報酬Ⅳ（資産取得基準）

新たに不動産関連投資対象資産を取得した場合又は本投資法人が合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。以下同じです。）した場合、当該不動産関連投資対象資産の「取得価額」（本投資法人が合併した場合は、「評価額」とします。）に0.75%を乗じた金額（本投資法人が合併をした場合は、0.75%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意した料率を乗じた金額）とします。

「評価額」とは、資産運用会社が当該合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連投資対象資産の当該合併の効力発生日における評価額の合計額とします。

支払時期は、取得日（本投資法人が合併した場合は、当該合併の効力発生日）の属する月の翌月末までとします。なお、利益相反対策ルールにおいて記載する利害関係者から不動産関連投資対象資産を取得した場合、上記の料率を0.5%とします。

（ホ）運用報酬Ⅴ（資産売却基準）

運用資産中の不動産関連投資対象資産を譲渡した場合、当該不動産関連投資対象資産の「譲渡代金」に0.5%を乗じた金額とします。

「譲渡代金」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

支払時期は、譲渡日の属する月の翌月末までとします。

③　資産保管会社、一般事務受託者、機関運営に係る一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、機関運営に係る一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定します。

業務手数料の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（別途消費税及び地方消費税）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて、本投資法人と資産保管会社が協議の上算出した金額とします。

〈計算式〉

計算期末の翌月（６月、12月）	各月の前月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
計算期末の翌月を除く各月	各月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。上記計算により算出された手数料金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

ｂ．資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

ｃ．業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、双方協議の上これを変更することができます。

（ロ）会計事務等に関する一般事務を行う一般事務受託者の報酬

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として会計事務等に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定します。

業務手数料の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（別途消費税及び地方消費税）を上限として本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者が協議の上、算出した金額とします。

〈計算式〉

計算期末の翌月（６月、12月）	各月の前月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09％÷12
計算期末の翌月を除く各月	各月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09％÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。上記計算により算出された手数料金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

ｂ．一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

ｃ．業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、協議の上これを変更することができます。

（ハ）機関運営に関する一般事務を行う一般事務受託者の報酬

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として機関運営に関する一般事務受託者（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払います。なお、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定します。

投資主総会の運営に関する業務手数料	投資主総会１開催当たり　　金5,000,000円
役員会の運営に関する業務手数料	本投資法人の計算期間毎に　金1,500,000円

役員会の運営に関する業務手数料につき、各計算期間における一般事務受託者の委託業務日数が６ヶ月に満たない場合の手数料については、当該期間における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該計算期間の日数に基づき日割計算して算出します。

上記計算により算出された手数料金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

ｂ．一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います。

ｃ．業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、協議の上これを変更することができます。

（ニ）投資主名簿等管理人の報酬

ａ．本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記の委託事務手数料表に定める手数料を支払うものとします。但し、委託事務手数料表に定めのないものについては、本投資法人が事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上決定します。手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正となったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

ｂ．投資主名簿等管理人は、毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに支払います。

＜委託事務手数料表＞

■経常事務手数料

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

項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物２種まで　１通につき　25円 １種増す毎に　５円加算 (2) 封入発送料　（手封入の場合） 封入物２種まで　１通につき　40円 １種増す毎に　15円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　10円 (4) シール葉書発送料　１通につき　20円 (5) 宛名印字料　１通につき　15円 (6) 照合料　１件につき　10円 (7) ラベル貼付料　１通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・２種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物整理 整理手数料	１通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 １枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)　１枚につき　70円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)　１枚につき　35円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 １回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名 15円 5,001 ～ 10,000名 13円 10,001 ～ 30,000名 12円 30,001 ～ 50,000名 10円 50,001 ～100,000名 8円 100,001名以上 6円 (7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 １件につき 150円 (9)招集メール等送信料 対象投資主１名につき 40円 (10)議決権行使ログデータ保存料 １回につき 30,000円 (11)議決権行使書イメージデータ保存料 １回につき 70,000円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するＣＤ－ＲＯＭの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するＣＤ－ＲＯＭの作成
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主１名につき 20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成
ＣＤ－ＲＯＭ 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 全投資主１名につき 15円 該当投資主１名につき 20円 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (2) 投資主総会集計機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 該当投資主１名につき 5円 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (3) ＣＤ－ＲＯＭ複写料 １枚につき 10,000円	・投資主情報分析機能付ＣＤ－ＲＯＭの作成 ・投資主総会集計機能付ＣＤ-ＲＯＭの作成
投資主管理コード 設定手数料	(1) 投資主番号指定での設定 １件につき 100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 １件につき 200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)
未払分配金 受領促進手数料	対象投資主１名につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

■振替制度関連事務手数料

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

■新投資口予約権関連事務手数料

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

（ホ）特別口座管理機関の報酬

ａ．本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記の口座管理事務手数料表に定める手数料を特別口座管理機関に支払うものとします。但し、口座管理事務手数料表に定めのないものについては、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上、決定します。手数料が、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正となったときは、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上、随時これを変更することができます。

ｂ．特別口座管理機関は、毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに支払います。

■口座管理事務手数料表

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座管理手数料	月末現在の加入者１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。 但し、上記に関わらず、最低料金を月額20,000円とします。 1 ～ 5,000名　150円 5,001 ～ 10,000名　130円 10,001名以上　110円	・特別口座の管理等 ・振替・取次の取扱の報告 ・機構との投資口数残高照合 ・取引残高報告書の作成
振替手数料	振替請求１件につき　800円	・振替申請書の受付、審査 ・振替先口座への振替処理

項目	手数料率	対象事務の内容
諸届取次手数料	諸届１件につき　300円	・住所変更届、分配金振込指定書等の受付、審査 ・変更通知データの作成及び機構あて通知 ・電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）の受付、書面交付請求データの作成及び機構あて通知
調査・証明手数料	調査・証明１件につき　600円 但し、上記に関わらず、投資主名簿等管理事務委託契約を締結の場合は当該手数料は、適用しません。	・各種調査及び各種証明書の発行
個人番号等 登録手数料	個人番号等の登録 １件につき　300円	・個人番号等の収集、登録 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・振替機関に対する個人番号等の通知

（ヘ）投資法人債に関する一般事務受託者（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）の報酬

a．第６回投資法人債の一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）に対し、事務の手数料として金1,000万円を上限とし、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社間で別途合意した金額（別途消費税及び地方消費税）を2019年９月12日に支払いました。

b．第８回投資法人債の一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）に対し、事務の手数料として金1,600万円を上限とし、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額（別途消費税及び地方消費税）を、2020年９月11日に支払いました。

c．第９回投資法人債の一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に対し、事務の手数料として金1,000万円を上限とし、本投資法人と株式会社三井住友銀行間で別途合意した金額（別途消費税及び地方消費税）を、2024年８月19日に支払いました。

d．第10回投資法人債の一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）に対し、事務の手数料として金1,600万円を上限とし、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額（別途消費税及び地方消費税）を、2024年８月19日に支払いました。

（ト）自己の投資口の取得に係る一般事務受託者の報酬

本投資法人は、自己の投資口の取得に係る一般事務受託者（大和証券株式会社）に対し、買付けに係る委託手数料（手数料率は買付総額に対して0.2%を上限とし、別途大和証券株式会社から本投資法人に提示され、本投資法人が了承した料率を適用します。）及び消費税を、取引執行日の最終日より２営業日目までに支払うものとします。

④　会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後４ヶ月以内に支払うものとします。

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　ポートフォリオ戦略部

東京都中央区銀座六丁目２番１号

電話番号 03-6215-9649

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

② 投資口及び投資法人債の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

④ 分配金支払に関する費用（分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

⑦ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑭ 本投資法人の運営に要する費用

⑮ 本投資証券の東京証券取引所への上場維持に要する費用

⑯ 信託報酬

⑰ その他役員会が認める費用

（５）【課税上の取扱い】

本書の提出日現在、日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主

（イ）配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下本「（５）課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口（以下本「（５）課税上の取扱い」において「本投資口」ということがあります。）は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の３%未満である個人投資主が支払を受ける配当等の額については、上場株式等の配当等として以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主（発行済投資口の総数の３%以上を保有する者をいいます。）が受ける配当は、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、2013年１月１日から2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年１月１日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。また 、大口個人投資主（2023年10月１日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口総数の３%以上を保有する者を含む。）が１回に受ける配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には下記にかかわらず、総合課税による確定申告が要求されます。

ａ．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります（復興特別所得税（2027年１月１日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例を選択できます。

ｂ．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、確定申告を行う場合には総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、住民税５%）による申告分離課税が選択できます（復興特別所得税（2027年１月１日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて課されます。）。また、上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税の選択をした上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。

ｃ．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

ｄ．2014年１月１日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年120万円を上限。但し、2015年分以前は100万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

ｅ．2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

ｆ．未成年者少額投資非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（注）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定義される金額をいいます。

（ロ）出資等減少分配に係る税務

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

出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注１）みなし配当 ＝ 出資等減少分配額 － 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

＊ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 ＝ [投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合†] *2 × 各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数／投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口の総口数

一定割合† ＝ 投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額 ／ 投資法人の税務上の前々期末純資産価額（＋ 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）（小数第３位未満切上げ）

*2 投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額を超える場合にはその超える部分の金額を控除した金額

（注２）譲渡収入の額 ＝ 出資等減少分配額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 出資等減少分配直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

一定割合† ＝ 投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額 ／ 投資法人の税務上の前々期末純資産価額（＋ 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）（小数第３位未満切上げ）

（注３）譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入の額 － 譲渡原価の額

なお、（注１）のみなし配当の額及び（注２）の一定割合については、本投資法人から通知します。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を譲渡する場合の税率は、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との通算は認められません。また、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と通算することはできません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。なお、2013年１月１日から2047年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して復興特別所得税が課されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年１月１日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

ａ．その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、確定申告によりこれらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

ｂ．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記ａ．の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件のもとで、その年の翌年以後３年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

ｃ．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税５%）となります（2047年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税（2027年１月１日以後、当分の間、防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。

ｄ．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

ｅ．2014年１月１日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年120万円を上限。但し、2015年分以前は100万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

ｆ．2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

ｇ．未成年者少額投資非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（注１）上記ｅ．及びｆ．における非課税口座並びにｇ．における未成年者口座での譲渡損失が生じても、本（ハ）ａ．の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本（ハ）ｄ．の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本（ハ）ｂ．の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（注２）2016年１月１日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

② 法人投資主

（イ）配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、配当等の額を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、2014年１月１日以後に支払を受ける配当等の額については15%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2013年１月１日から2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年１月１日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１%の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税及び防衛特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口の総数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

（ロ）出資等減少分配に係る税務

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

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

（ハ）投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

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

③ 本投資法人の税務

（イ）配当等の額の損金算入要件

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

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

ａ．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。

ｂ．他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと。

ｃ．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。

ｄ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。

ｅ．投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

ｆ．設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の４％の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については2027年３月31日までは３％となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が2027年３月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が５分の２に軽減されています。

（ⅰ）規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75％以上とする旨の記載があること。

（ⅱ）投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第２条第21項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の２第１項の認可を受けていること。

（ⅲ）資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。

（ⅳ）運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

・ 特定不動産の割合が75％以上であること。

・ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75％以上となること。

（ⅴ）投信法第187条の登録を受けていること。

ｂ．特別土地保有税

2003年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

ｃ．登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の２％の税率により課されます。但し、売買により取得する土地については、2029年３月31日までは1.5％に税率が軽減されています。また、上記ａ．（ⅰ）乃至（ⅴ）に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。）が取得する不動産については当該取得後１年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が2027年３月31日までは1.3％に軽減されています。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

当期末（2026年５月31日）現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当期 （2026年５月31日現在）	
			保有総額 （百万円）（注１）	対総資産比率 （%）（注２）
不動産	オフィス	東京主要５区（注３）	15,237	3.0
不動産信託受益権	オフィス	東京主要５区（注３）	370,232	72.5
		首都圏（注４）	78,480	15.4
		地方主要都市（注５）	8,637	1.7
小計			472,587	92.5
投資有価証券（注６）			3,726	0.7
預金・その他の資産			34,564	6.8
資産総額計（注７）			510,878	100.0
			(472,587)	(92.5)

	当期 （2026年５月31日現在）	
	金額 （百万円）	対総資産比率 （%）（注２）
負債総額	267,711	52.4
純資産総額	243,166	47.6

（注１）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注２）「対総資産比率」は、小数第２位を四捨五入しています。

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

（注４）「首都圏」とは、東京主要５区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注５）「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

（注６）「投資有価証券」は、合同会社新宿マインズタワーを営業者とする匿名組合出資持分です。

（注７）「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含みます。）の金額は、不動産及び不動産信託受益権の金額には含まれていません。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）（注１）		対総資産比率（%）（注２）	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	3,726,788	－	3,726,788	0.7	（注３）
合計	－	－	－	3,726,788	－	3,726,788	0.7	－

（注１）「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

（注２）「対総資産比率」は、小数第２位を四捨五入しています。

（注３）裏付資産は、新宿マインズタワー全体の７分の１に相当する共有持分に係る信託受益権です。

②【投資不動産物件】

不動産は、後記「③その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）投資不動産物件の概要

当期末（2026年５月31日）現在、本投資法人が保有する不動産及び信託受益権に係る信託不動産（以下「投資不動産物件」といいます。）の概要は以下のとおりです。

a. 投資不動産物件の価格及び投資比率

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	期末算定価格（百万円）（注３）	投資比率（％）（注４）
東京主要５区	Ｄａｉｗａ銀座ビル	不動産	14,100	12,514	15,100	2.9
	Ｄａｉｗａ銀座アネックス	不動産	3,050	2,722	3,120	0.6
	Ｄａｉｗａ芝浦ビル	不動産信託受益権	8,265	7,954	9,320	1.7
	Ｄａｉｗａ浜松町ビル（注５）	不動産信託受益権	2,865	2,592	3,990	0.6
	Ｄａｉｗａ神宮前ビル	不動産信託受益権	2,800	2,597	3,320	0.6
	Ｄａｉｗａ芝大門ビル	不動産信託受益権	2,578	2,284	4,140	0.5
	Ｄａｉｗａ三崎町ビル	不動産信託受益権	2,346	2,035	2,960	0.5
	Ｄａｉｗａ築地駅前ビル	不動産信託受益権	1,560	1,178	2,450	0.3
	Ｄａｉｗａ築地ビル	不動産信託受益権	1,240	1,116	1,640	0.3
	Ｄａｉｗａ日本橋堀留町ビル	不動産信託受益権	2,520	2,276	3,130	0.5
	新宿マインズタワー（注５）	不動産信託受益権	66,900	61,956	70,700	13.7
	Ｄａｉｗａ小伝馬町ビル	不動産信託受益権	2,460	2,385	2,260	0.5
	Ｄａｉｗａ西新橋ビル	不動産信託受益権	5,000	4,362	7,620	1.0
	大和茅場町ビル	不動産信託受益権	5,600	4,908	8,650	1.1
	Ｄａｉｗａ神保町３丁目ビル	不動産信託受益権	3,550	3,100	5,530	0.7
	Ｅ・スペースタワー	不動産信託受益権	24,000	22,970	40,300	4.9
	Ｄａｉｗａ日本橋本石町ビル	不動産信託受益権	1,721	1,400	2,960	0.4
	新四ｃｕｒｕｍｕビル	不動産信託受益権	9,650	9,229	17,600	2.0
	Ｄａｉｗａ赤坂ビル	不動産信託受益権	9,200	9,819	17,400	1.9
	Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル	不動産信託受益権	7,000	7,028	13,100	1.4
	Ｄａｉｗａ麻布テラス	不動産信託受益権	14,000	13,410	18,700	2.9
	Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル	不動産信託受益権	4,135	4,093	6,810	0.8
	ラクアス東新宿	不動産信託受益権	8,450	8,118	12,100	1.7
	Ｄａｉｗａ青山ビル	不動産信託受益権	9,800	9,814	13,600	2.0
	Ｄａｉｗａ渋谷神泉ビル	不動産信託受益権	4,800	4,891	6,760	1.0
	Ｄａｉｗａ渋谷スクエア	不動産信託受益権	16,000	15,777	24,100	3.3
	Ｄａｉｗａリバーゲート	不動産信託受益権	28,000	27,606	38,300	5.7
	Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル	不動産信託受益権	2,871	2,931	3,490	0.6
	Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル西館	不動産信託受益権	1,647	1,683	2,160	0.3
	Ｄａｉｗａ西新宿ビル	不動産信託受益権	13,710	14,035	16,600	2.8
	キリン日本橋ビル	不動産信託受益権	8,180	8,229	10,600	1.7
	Ｄａｉｗａ東日本橋ビル	不動産信託受益権	6,370	6,054	7,540	1.3
	Ｄａｉｗａ代官山ビル	不動産信託受益権	2,280	2,317	3,510	0.5
	Ｄａｉｗａ新宿ウエストビル	不動産信託受益権	942	1,032	1,360	0.2
	Ｄａｉｗａ神田美倉町ビル	不動産信託受益権	1,592	1,589	1,970	0.3
	Ｄａｉｗａ神田イーストビル	不動産信託受益権	4,200	4,240	6,010	0.9
	Ｄａｉｗａ神田須田町ビル	不動産信託受益権	2,295	2,395	3,220	0.5
	Ｄａｉｗａ笹塚タワー	不動産信託受益権	15,500	16,053	15,300	3.2
	Ｄａｉｗａ笹塚ビル	不動産信託受益権	3,000	3,225	3,540	0.6
	Ｄａｉｗａ晴海ビル	不動産信託受益権	11,200	11,019	12,000	2.3
	Ｄａｉｗａ三田２丁目ビル	不動産信託受益権	2,635	1,527	4,270	0.5
	日本橋セントラルスクエア（注５）	不動産信託受益権	3,521	3,544	3,990	0.7
	Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル	不動産信託受益権	5,733	5,586	7,040	1.2
	Ｄａｉｗａ神田橋ビル	不動産信託受益権	1,970	2,026	2,170	0.4

地域	物件名称	特定資産の種類	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	期末算定価格（百万円）（注３）	投資比率（％）（注４）
東京主要５区	Ｄａｉｗａ秋葉原ビル	不動産信託受益権	15,503	15,731	20,600	3.2
	Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町Ⅱ（注５）	不動産信託受益権	6,300	6,503	6,910	1.3
	浜松町ＰＲＥＸ	不動産信託受益権	7,150	7,442	7,310	1.5
	プライム千駄ヶ谷ビル	不動産信託受益権	19,400	20,149	20,600	4.0
東京主要５区合計（48物件）			397,590	385,470	515,850	81.5
首都圏	Ｄａｉｗａ東池袋ビル	不動産信託受益権	2,958	2,554	4,290	0.6
	Ｄａｉｗａ品川Ｎｏｒｔｈビル	不動産信託受益権	7,710	6,849	6,780	1.6
	Ｄａｉｗａ上大岡ビル	不動産信託受益権	2,000	1,659	2,950	0.4
	Ｄａｉｗａ荻窪タワー	不動産信託受益権	15,220	15,553	23,300	3.1
	Ｄａｉｗａ目黒スクエア	不動産信託受益権	5,600	5,232	7,390	1.1
	Ｄａｉｗａ荻窪ビル	不動産信託受益権	3,800	4,001	5,240	0.8
	コンカード横浜（注５）	不動産信託受益権	38,100	37,098	42,200	7.8
	Ｄａｉｗａ品川御殿山ビル	不動産信託受益権	2,500	2,619	2,880	0.5
	Ｄａｉｗａ中野坂上ビル	不動産信託受益権	2,750	2,910	2,320	0.6
首都圏合計（９物件）			80,638	78,480	97,350	16.5
地方主要都市	Ｄａｉｗａ北浜ビル	不動産信託受益権	9,481	8,637	14,800	1.9
地方主要都市合計（１物件）			9,481	8,637	14,800	1.9
合計（58物件）			487,709	472,587	628,000	100.0

（注１）「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。なお、Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル及びＤａｉｗａ秋葉原ビルについては、本物件土地の取得価格に建物建築コストを加算した金額を記載しています。

（注２）「貸借対照表計上額」は、2026年５月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注３）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、ＪＬＬ森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年５月31日を価格時点とする価格を記載しています。

（注４）「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第２位を四捨五入しています。

（注５）本物件については、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

ｂ．信託受託者及び信託期間満了日

物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了日（注１）
Ｄａｉｗａ銀座ビル	－	－
Ｄａｉｗａ銀座アネックス	－	－
Ｄａｉｗａ芝浦ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年10月31日
ＤａｉｗａＡ浜松町ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年10月31日
Ｄａｉｗａ神宮前ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年10月31日
Ｄａｉｗａ芝大門ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年10月31日
Ｄａｉｗａ三崎町ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年10月31日
Ｄａｉｗａ築地駅前ビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年１月31日
Ｄａｉｗａ築地ビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年１月31日
Ｄａｉｗａ日本橋堀留町ビル	みずほ信託銀行株式会社	2036年５月31日
新宿マインズタワー	みずほ信託銀行株式会社	2035年９月30日
Ｄａｉｗａ小伝馬町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2034年６月30日
Ｄａｉｗａ西新橋ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2030年８月31日
大和茅場町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2031年３月31日
Ｄａｉｗａ神保町３丁目ビル	三井住友信託銀行株式会社	2031年３月31日
Ｅ・スペースタワー	三井住友信託銀行株式会社	2031年７月31日
Ｄａｉｗａ日本橋本石町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2032年５月31日
新四ｃｕｒｕｍｕビル（注２）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2033年４月30日
Ｄａｉｗａ赤坂ビル（注２）	三井住友信託銀行株式会社	2033年８月31日
Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2033年９月30日
Ｄａｉｗａ麻布テラス	みずほ信託銀行株式会社	2034年７月31日
Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	2034年11月30日
ラクアス東新宿	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2034年12月31日
Ｄａｉｗａ青山ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年２月28日
Ｄａｉｗａ渋谷神泉ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年２月28日
Ｄａｉｗａ渋谷スクエア	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2035年５月31日
Ｄａｉｗａリバーゲート	三井住友信託銀行株式会社	2035年６月30日
Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル	みずほ信託銀行株式会社	2035年４月30日
Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル西館	みずほ信託銀行株式会社	2035年４月30日
Ｄａｉｗａ西新宿ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2036年３月31日
キリン日本橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年５月31日
Ｄａｉｗａ東日本橋ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2036年５月31日
Ｄａｉｗａ代官山ビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年６月30日
Ｄａｉｗａ新宿ウエストビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年７月31日
Ｄａｉｗａ神田美倉町ビル	みずほ信託銀行株式会社	2026年12月31日
Ｄａｉｗａ神田イーストビル	株式会社あおぞら銀行	2028年１月31日
Ｄａｉｗａ神田須田町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年６月30日
Ｄａｉｗａ笹塚タワー	みずほ信託銀行株式会社	2028年10月31日
Ｄａｉｗａ笹塚ビル（注２）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年12月31日
Ｄａｉｗａ晴海ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2029年２月28日
Ｄａｉｗａ三田２丁目ビル	三井住友信託銀行株式会社	2029年７月１日
日本橋セントラルスクエア	みずほ信託銀行株式会社	2030年５月21日
Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル	みずほ信託銀行株式会社	2030年11月13日
Ｄａｉｗａ神田橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	2031年９月30日
Ｄａｉｗａ秋葉原ビル	みずほ信託銀行株式会社	2031年12月15日
Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2034年３月31日
浜松町ＰＲＥＸ	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2036年３月31日
プライム千駄ヶ谷ビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年３月31日
Ｄａｉｗａ東池袋ビル	三井住友信託銀行株式会社	2035年10月31日
Ｄａｉｗａ品川Ｎｏｒｔｈビル	みずほ信託銀行株式会社	2035年１月31日
Ｄａｉｗａ上大岡ビル	三井住友信託銀行株式会社	2033年２月28日
Ｄａｉｗａ荻窪タワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2034年５月31日
Ｄａｉｗａ目黒スクエア	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2035年５月31日
Ｄａｉｗａ荻窪ビル	三井住友信託銀行株式会社	2036年７月31日
コンカード横浜	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2034年３月31日
Ｄａｉｗａ品川御殿山ビル	みずほ信託銀行株式会社	2028年９月30日

物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了日（注１）
Ｄａｉｗａ中野坂上ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2029年12月31日
Ｄａｉｗａ北浜ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2034年８月31日

（注１）本投資法人が信託受益権ではなく不動産自体を取得している資産については各項目に「－」と記載しています。

（注２）本物件は、その一部に信託契約が設定され、残部に別の信託契約が設定されていますが、信託期間満了日が同日となっているため、まとめて表記しています。

ｃ．投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要

地域	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント総数（注５）	稼働率（％）（注６）	当期賃貸事業収入（千円）（注７）
東京主要５区	Ｄａｉｗａ銀座ビル	SRC B3／12F	1963年７月	8,117.07	8,053.89	21	99.2	450,251
	Ｄａｉｗａ銀座アネックス	SRC B3／8F	1972年８月	2,032.11	2,032.11	7	100.0	96,425
	Ｄａｉｗａ芝浦ビル	SRC B1／12F	1987年10月	9,619.67	9,457.15	53	98.3	281,619
	Ｄａｉｗａ猿楽町ビル（注８、９）	SRC 8F	1985年６月	－	－	－	－	（非開示）
	Ｄａｉｗａ Ａ浜松町ビル	SRC B2／10F	1993年７月	3,663.38	3,452.15	11	94.2	136,850
	Ｄａｉｗａ神宮前ビル	RC B1／4F	1997年12月	2,198.61	2,198.61	4	100.0	76,886
	Ｄａｉｗａ芝大門ビル	SRC・RC B1／7F	1996年11月	2,386.48	2,019.55	6	84.6	105,128
	Ｄａｉｗａ三崎町ビル（注８）	S 8F	1996年７月	2,137.53	2,137.53	1	100.0	（非開示）
	Ｄａｉｗａ築地駅前ビル	SRC 10F	1996年１月	2,659.59	2,659.59	9	100.0	73,116
	Ｄａｉｗａ築地ビル	SRC B1／7F	1990年１月	1,487.44	1,266.02	6	85.1	42,781
	Ｄａｉｗａ日本橋堀留町ビル	SRC B2／7F	1993年４月	2,848.91	2,848.91	6	100.0	93,584
	Ｄａｉｗａ麻布台ビル（注９）	SRC B2／9F	1984年４月	－	－	－	－	34,611
	新宿マインズタワー（注10）	S・SRC B3／34F	1995年９月	22,790.70	22,646.40	44	99.3	1,455,529
	Ｄａｉｗａ小伝馬町ビル	SRC 8F	1985年３月	2,379.31	2,379.31	8	100.0	72,257
	Ｄａｉｗａ西新橋ビル	SRC B1／10F	1993年７月	4,816.37	4,816.37	10	100.0	197,465
	大和茅場町ビル（注８）	S・SRC B1／8F	2010年４月	5,899.11	5,899.11	1	100.0	（非開示）
	Ｄａｉｗａ神保町３丁目ビル	S 9F	2010年２月	2,889.34	2,889.34	8	100.0	124,175
	Ｅ・スペースタワー	S・SRC B1／15F	2002年10月	13,960.84	13,960.84	15	100.0	824,182
	Ｄａｉｗａ日本橋本石町ビル	S 8F	2010年５月	2,143.08	2,143.08	6	100.0	80,805
	新四ｃｕｒｕｍｕビル	S・RC B2／11F	2012年１月	6,751.31	6,751.31	16	100.0	408,757
	Ｄａｉｗａ赤坂ビル	SRC B2／7F	1990年９月	8,752.21	8,752.21	16	100.0	402,753
	Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル（注11）	S B1／12F	1988年12月	6,328.28	6,328.28	11	100.0	334,042
	Ｄａｉｗａ麻布テラス	S・RC B1／6F	2009年９月	13,240.61	12,369.29	12	93.4	450,754
	Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル（注８）	SRC B1／9F	1997年12月	2,951.70	2,951.70	1	100.0	（非開示）
	ラクアス東新宿	S 10F	2010年８月	7,498.33	7,498.33	4	100.0	240,328
	Ｄａｉｗａ青山ビル	S・RC B1／7F	2001年11月	4,426.10	4,426.10	7	100.0	272,318
	Ｄａｉｗａ渋谷神泉ビル	RC B1／9F	2001年９月	2,674.97	2,674.97	6	100.0	109,058
	Ｄａｉｗａ渋谷スクエア	S・SRC B1／11F	2004年２月	8,566.73	8,272.73	10	96.5	490,585
	Ｄａｉｗａリバーゲート	S・SRC・RC B2／20F	1994年２月	32,042.62	31,748.47	96	99.0	1,077,384
	Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル	S・SRC B1／10F	2006年２月	2,622.42	2,622.42	9	100.0	99,105
	Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル西館	SRC B1／9F	1996年２月	1,760.24	1,760.24	9	100.0	52,456
	Ｄａｉｗａ西新宿ビル	SRC・RC・S B2／11F	1991年８月	6,965.73	6,965.73	6	100.0	342,775
	キリン日本橋ビル（注８）	S・SRC 7F	1999年２月	5,630.17	5,630.17	1	100.0	（非開示）
	Ｄａｉｗａ東日本橋ビル	S 7F	2008年３月	5,015.88	5,015.88	5	100.0	185,852
	Ｄａｉｗａ代官山ビル（注８）	S 6F	2001年３月	1,642.83	1,642.83	1	100.0	（非開示）

地域	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント総数（注５）	稼働率（%）（注６）	当期賃貸事業収入（千円）（注７）
東京主要５区	Ｄａｉｗａ新宿ウエストビル	RC 4F	1989年３月	1,131.93	1,131.93	8	100.0	40,717
	Ｄａｉｗａ神田美倉町ビル	SRC・S B1／7F	1991年１月	1,719.51	1,719.51	7	100.0	55,938
	Ｄａｉｗａ神田イーストビル	S 9F	2005年２月	3,980.56	3,980.56	5	100.0	148,105
	Ｄａｉｗａ神田須田町ビル	S・RC B1／10F	1990年８月	2,211.59	2,211.59	9	100.0	81,645
	Ｄａｉｗａ笹塚タワー	SRC・RC・S B2／18F	1993年２月	16,151.52	16,151.52	11	100.0	539,688
	Ｄａｉｗａ笹塚ビル	SRC・S B1／8F	1991年12月	3,829.40	3,829.40	8	100.0	105,623
	Ｄａｉｗａ晴海ビル	S B1／12F	2008年１月	11,227.13	11,227.13	12	100.0	349,235
	Ｄａｉｗａ三田２丁目ビル（注８）	S 8F	2017年３月	2,101.61	2,101.61	1	100.0	（非開示）
	日本橋セントラルスクエア（注12）	S 8F	2010年１月	1,837.05	1,837.05	9	100.0	91,289
	Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル	S 10F	2022年11月	3,677.63	3,677.63	5	100.0	165,636
	Ｄａｉｗａ神田橋ビル	S B1／10F	2009年８月	1,224.00	1,169.24	11	95.5	42,032
	Ｄａｉｗａ秋葉原ビル	RC・SRC・S B1／12F	2024年６月	9,385.73	9,385.73	9	100.0	442,464
	Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町Ⅱ	S・RC B1／11F	2023年４月	3,757.52	3,757.52	6	100.0	156,171
	浜松町ＰＲＥＸ	S 11F	2023年１月	2,309.10	2,309.10	8	100.0	44,870
	プライム千駄ヶ谷ビル	S 8F	2009年５月	6,177.74	6,177.74	7	100.0	114,427
	東京主要５区合計（50物件）			279,621.69	276,937.88	542	99.0	11,786,964
首都圏	Ｄａｉｗａ東池袋ビル	SRC・S B1／9F	1993年６月	4,462.28	4,462.28	7	100.0	144,872
	Ｄａｉｗａ品川Ｎｏｒｔｈビル	SRC B1／11F	1991年７月	6,546.03	6,546.03	12	100.0	190,037
	Ｄａｉｗａ上大岡ビル	S・SRC B3／7F	2011年５月	2,630.30	2,465.71	8	93.7	90,416
	Ｄａｉｗａ荻窪タワー（注13）	S・SRC B2／18F	1993年６月	17,778.14	17,778.14	10	100.0	712,284
	Ｄａｉｗａ目黒スクエア	S・SRC B2／14F	2009年７月	3,519.50	3,402.65	18	96.6	161,218
	Ｄａｉｗａ荻窪ビル	SRC B1／7F	1990年11月	3,849.63	3,849.63	12	100.0	141,501
	コンカード横浜（注14）	S・SRC B1／20F	2008年２月	28,052.98	28,052.98	37	100.0	1,110,272
	Ｄａｉｗａ品川御殿山ビル	SRC・S 8F	1992年７月	2,396.96	2,396.96	6	100.0	81,789
	Ｄａｉｗａ中野坂上ビル	SRC B1/8F	1995年１月	2,716.92	2,716.92	6	100.0	77,739
	首都圏合計（９物件）			71,952.74	71,671.30	116	99.6	2,710,131
地方主要都市	Ｄａｉｗａ北浜ビル	S・SRC B1／16F	2008年２月	13,517.62	13,517.62	8	100.0	414,499
	地方主要都市合計（１物件）			13,517.62	13,517.62	8	100.0	414,499
	合計（60物件）			365,092.05	362,126.80	666	99.1	14,911,595

（注１）「構造／階数」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

（注２）「建築時期」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

（注３）「賃貸可能面積」は、2026年５月31日現在、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。

（注４）「賃貸面積」は、2026年５月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注５）「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

（注６）「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。

（注７）「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に各物件から生じた収入（但し、その他の賃貸事業収入を除きます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「当期賃貸事業収入」に記載の数値は「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に基づく数値を記載しております。

（注８）本物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
（注９）本投資法人は、Ｄａｉｗａ猿楽町ビルを2026年５月29日付、Ｄａｉｗａ麻布台ビルを2026年３月27日付でそれぞれ譲渡いたしました。各合計への反映は、物件数及び当期賃貸事業収入について行っています。
（注10）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の７分の３に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の７分の３に相当する面積を記載しています。
（注11）本物件は、2024年５月以降、再開発組合から家賃損失補償を受けているため、「賃貸面積」、「テナント総数」及び「稼働率」は、補償部分も含めた数値を記載しています。以下、同じです。
（注12）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は区分所有建物です。本物件は区分所有者間の取り決め等に基づき、賃貸事業収入のうちマスターリース事業に係る収入（賃料収入等）の本投資法人の持分は301,220分の183,715です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、同事業対象部分の301,220分の183,715に相当する数値を、テナント総数及び稼働率は同事業対象部分全体の数値を記載しています。
（注13）本物件の建物は３つの登記により構成されていますが、ここでは、その中の主要な建物の内容を記載しています。
（注14）本投資法人が保有する不動産信託受益権は、本物件全体の100分の75に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の75に相当する面積を記載しています。

ｄ．個別不動産等の概要

投資不動産物件の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

「取得価格」は、投資不動産物件の売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

土地の「地積」並びに建物の「構造／階数」、「用途」、「延床面積」及び「建築時期」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「構造／階数」については、「W」は木造、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味し、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に定める用途地域の種類を記載しています。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「ＰＭ会社」は、2026年５月31日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を受託しているＰＭ会社を記載しています。

「特記事項」は、各資産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産である土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性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。

「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、ＪＬＬ森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年５月31日を価格時点とする価格を記載しています。

Ｄａｉｗａ銀座ビル				
特定資産の種類		不動産	取得価格	14,100百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	15,100百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座六丁目２番１号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	1,147.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権、賃借権	容積率／建蔽率	700％／80％
建物	構造／階数	SRC／B3／12F	建築時期	1963年７月23日
	延床面積	12,660.06㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	18台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	－

特記事項

１．本件土地の一部（地番:106番４、地積：219.76㎡）は借地であり、売却その他の処分により本件建物の所有権が譲渡される場合には、かかる賃借権の譲渡承諾料を賃貸人に支払うものとされています。
２．本件建物（建築物及び工作物）は完了検査を受けておらず、検査済証が発行されておりません。但し、日本ＥＲＩ株式会社により実施された建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。
３．本件土地の東側隣接地（所在地番：東京都中央区銀座六丁目106番８、同所106番10、同所106番３、同所106番15、同所106番16）上に所在する建物及び当該建物の付属施設が、本件土地上に越境しています。
４．本件土地の東側隣接地（所在地番：東京都中央区銀座六丁目106番13）上に存する建物及び当該建物の付帯設備が、本件土地上に越境しています。
５．本件建物の竣工後に建築基準法第52条（容積率）が新設されたことから、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格建物となっています。
６．株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト建材調査結果報告書」において、本件建物では煙突断熱材、配管保温材、ケイ酸カルシウム板第2種（区画貫通）、複数の仕上げ塗材、複数の成形板等の使用が確認され、分析調査の結果、配管保温材、廊下の梁、B階段室の内壁の仕上げ塗材（RC下地EP塗装）、複数の建材からアスベスト含有が確認され、煙突断熱材について目視確認はできたが、試料採取は実施できなかった旨の報告がなされています。
なお、アスベストを含有する配管保温材、含有する可能性のある煙突断熱材、複数の仕上げ塗材、複数の成形板等は目視範囲において著しい破損個所等もなく、状態は安定しているため、損傷・破砕・劣化等のない限り、アスベストが飛散し、ばく露する可能性は低いと判断する旨の報告がなされています。
７．株式会社アースアプレイザルから発行された「Ｂ２Ｆ空調機械室(１)(２)残存アスベスト吹付け材の目視点検調査結果報告書」において、本件建物地下２階機械室２個所を対象に目視点検を行った結果、著しい損傷部分はなく安定しており、アスベストが飛散する可能性は低いと考えられる旨の報告がなされています。

Ｄａｉｗａ銀座アネックス				
特定資産の種類		不動産	取得価格	3,050百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	3,120百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座六丁目２番３号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	345.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700％／80％
建物	構造／階数	SRC／B3／8F	建築時期	1972年８月８日
	延床面積	3,214.33㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	－

特記事項

１．本件土地の南西側隣接地（所在地番：東京都中央区銀座六丁目106番８、同所106番15）上に存する建物及びその付属施設が、本件土地に越境しています。
２．株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト建材調査結果報告書」において、本件建物では煙突断熱材、配管保温材、配管塗材（以下「これら建材」という）、複数の仕上げ塗材、複数の成形板等の使用が確認され、分析調査の結果、これら建材、外壁の仕上げ塗材、内壁の仕上げ塗材（平塗り）、複数の成形板建材からアスベスト含有が確認された旨の報告がなされています。
なお、同報告書において、これら建材、仕上げ塗材、成形板等は、目視範囲において著しい破損個所等もなく、また、表層仕上げ塗材の状態も安定しているため、損傷・破砕・劣化のない限り、アスベストが飛散し、ばく露する可能性は低いと判断する旨の報告がなされています。

Ｄａｉｗａ芝浦ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,265百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	9,320百万円
所在地（住居表示）		東京都港区芝浦一丁目12番３号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	2,592.67㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400％／60％
建物	構造／階数	SRC／B1／12F	建築時期	1987年10月25日
	延床面積	13,344.91㎡（附属建物を含む。）	用途	事務所・共同住宅・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	28台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の一部（地番45番１の一部と地番45番６）には、東日本旅客鉄道株式会社による地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。 ２．北東側隣接地所有者との覚書により、本件建物が存続する限りは合意境界から1.2ｍの範囲を協定通路部分として北東側隣接地所有者に無償使用させることを承諾しています。 ３．本件建物の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：1,324.3㎡）が設けられています。 ４．本件建物は、９階から12階までが全て住戸となっており、住戸数は、全50戸、住戸部分の総賃貸可能面積は2,296.23㎡です。 ５．本件建物に設置された工作物は、完了検査を受けておらず、検査済証が発行されておりません。但し、日本ＥＲＩ株式会社により実施された建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、概ね適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。 ６．株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト調査結果報告書」において、本件建物の躯体梁、天井デッキプレートの耐火被覆材に基準値（平成20年２月６日付厚生労働省労働基準局通達によります。）である0.1％を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同社からあわせて発行された「大気濃度測定結果報告書」において、該当箇所におけるアスベストの大気濃度は一般環境中と同程度、若しくはそれ以下である旨の報告がなされています。				

ＤａｉｗａＡ浜松町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,865百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	3,990百万円
所在地（住居表示）		東京都港区浜松町一丁目９番10号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	725.89㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／B2／10F	建築時期	1993年７月８日
	延床面積	5,379.09㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	事務所・駐車場
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：75.8％）	駐車場台数	24台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地は、数筆に分かれ、敷地権の登記はなされておらず、各区分所有者がいわゆる分有形式で敷地利用権を有しています。 ２．各区分所有者は、区分所有部分を第三者に売却する場合は、他の区分所有者に優先買取の機会を与える旨の契約を締結しています。 ３．本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、約74.33㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ神宮前ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,800百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	3,320百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前二丁目４番11号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	887.69㎡	用途地域	近隣商業地域／第２種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400%、300%／80%、60%
建物	構造／階数	RC／B1／4F	建築時期	1997年12月４日
	延床面積	2,673.88㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	６台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地南側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、約155.57㎡となっています。 ２．ユーロフィン日本総研株式会社から発行された「Ｄａｉｗａ神宮前ビル　分析結果報告書」において、分析調査の結果、本件建物の一部外壁面（北面外壁１階部分）の塗装下地調整材にアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同報告書によると、こちらの塗装下地調整材は、目視範囲において著しい破損個所等もなく、また、表層仕上げ塗材の状態も安定しているため、損傷・破砕・劣化のない限り、アスベストが飛散し、ばく露する可能性は低いと判断する旨の報告がなされています。				

Ｄａｉｗａ芝大門ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,578百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	4,140百万円
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門二丁目９番16号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	532.31㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600%／80%
建物	構造／階数	SRC・RC／B1／7F	建築時期	1996年11月27日
	延床面積	3,524.42㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	16台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

Ｄａｉｗａ三崎町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,346百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	2,960百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田三崎町二丁目２番15号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	610.02㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500%／80%
建物	構造／階数	S／8F	建築時期	1996年７月12日
	延床面積	3,060.44㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	７台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

Ｄａｉｗａ築地駅前ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,560百万円
取得年月日		2006年１月27日	期末算定価格	2,450百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区築地二丁目10番６号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	464.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700％／80％
建物	構造／階数	SRC／10F	建築時期	1996年１月25日
	延床面積	2,902.92㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は約55.03㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ築地ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,240百万円
取得年月日		2006年１月27日	期末算定価格	1,640百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区築地二丁目14番17号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	284.91㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／B1／7F	建築時期	1990年１月12日
	延床面積	1,748.08㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	４台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件建物に設置された工作物は、完了検査を受けておらず、検査済証が発行されておりません。但し、日本ＥＲＩ株式会社により実施された建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。				

Ｄａｉｗａ日本橋堀留町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,520百万円
取得年月日		2006年５月１日	期末算定価格	3,130百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋堀留町二丁目９番８号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	592.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／B2／7F	建築時期	1993年４月30日
	延床面積	3,813.23㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	26台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

新宿マインズタワー				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	66,900百万円
取得年月日		2007年７月13日及び2007年11月26日	期末算定価格	70,700百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木二丁目１番１号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	11,500.48㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分割合：７分の３）	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	S・SRC／B3／34F	建築時期	1995年９月26日
	延床面積	97,978.74㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権（共有持分割合：７分の３）	駐車場台数	327台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の一部(地番：１番31乃至１番38)には、東京都による鉄道敷設を目的とする区分地上権が設定されています。 ２．鉄道施設利用者の通行を目的として、本件土地のうち「地番：１番31」を要役地、「地番：１番33、１番37」を承役地とする、東京都が地役権者となる地役権が設定されています。 ３．本件建物の地下３階及び本件土地の地下の一部は、地域冷暖房供給施設(供給配管等を含みます。)を設置する目的で新宿南エネルギーサービス株式会社が賃借しています。 ４．本物件は本物件全体の７分の１に相当する共有持分毎に合計７個の信託が設定されており、いずれの信託受託者もみずほ信託銀行株式会社となっています。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権のうち、３個を保有しています。本投資法人及び本物件に係る信託受益権４個を保有する他の受益者(本投資法人と併せて、個別に又は総称して「共同事業者等」といいます。）は、本物件の運営等に関して、以下の内容を含む契約を締結しています。 ・共同事業者等が本物件に係る共有持分又は信託受益権を第三者に売却する場合は、他の共同事業者等に対し事前に通知を行うものとし、この場合、通知後30日以内に限り、他の共同事業者等に対し本物件に係る共有持分又は信託受益権の購入に関する優先交渉権を付与します。なお、上記売却に際しては、本物件に係る共有持分又は信託受益権を分割してはならないものとします。但し、共同事業者等が信託譲渡する場合及び共同事業者等又はその関係者が主体となって組成し、又は投資助言を行う法人に譲渡する場合には、この限りではありません。 ・共同事業者等は、第三者にそれぞれの共有持分又は信託受益権を譲渡、承継させる場合には、本契約を当該第三者に承継させ、当該第三者をして本契約を遵守させるものとしています。 ５．本件建物の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：7,067.71㎡）が設けられています。 ６．株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト調査結果報告書」において、本件建物の躯体、カーテンウォール、エレベーターシャフト内の耐火被覆材に基準値（平成20年２月６日付厚生労働省労働基準局通達によります。）である0.1％を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同社からあわせて発行された「大気濃度測定結果報告書」において、該当箇所におけるアスベストの大気濃度は一般環境中と同程度、若しくはそれ以下である旨の報告がなされています。				

（注）2025年７月30日付で本物件の７分の１に相当する共有持分に係る不動産信託受益権を裏付資産とする合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分を別途取得しています。なお、資産運用会社は、合同会社新宿マインズタワーから投資一任業務を受託しています。

Ｄａｉｗａ小伝馬町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,460百万円
取得年月日		2007年８月31日	期末算定価格	2,260百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋大伝馬町３番２号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	486.86㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権、賃借権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／8F	建築時期	1985年３月25日
	延床面積	2,882.28㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		プロパティー・パートナーズ株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地の一部（地番：７番10、地積：71.20㎡）は借地です。また、当該借地との境界確認は行われていません。				

Ｄａｉｗａ西新橋ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,000百万円
取得年月日		2010年８月13日	期末算定価格	7,620百万円
所在地（住居表示）		東京都港区西新橋三丁目２番１号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,138.08㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC／B1／10F	建築時期	1993年７月31日
	延床面積	6,913.81㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	16台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地の一部について、隣接地所有者が通路として利用することを認める合意書が締結されています。				

大和茅場町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,600百万円
取得年月日		2011年３月25日	期末算定価格	8,650百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋茅場町一丁目１番11号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	880.35㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	S・SRC／B1／8F	建築時期	2010年４月30日
	延床面積	5,843.65㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	17台
ＰＭ会社		プロパティー・パートナーズ株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

Ｄａｉｗａ神保町３丁目ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,550百万円
取得年月日		2011年３月29日	期末算定価格	5,530百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田神保町三丁目２番地３外	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	500.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700％／80％
建物	構造／階数	S／9F	建築時期	2010年２月９日
	延床面積	3,496.44㎡	用途	店舗・事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	９台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本物件の所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。 ２．本件土地の東側隣接地に存する建物の基礎の一部が本件土地に越境しています。 ３．本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第３項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、1.46㎡となっています。				

Ｅ・スペースタワー				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	24,000百万円
取得年月日		2011年７月８日	期末算定価格	40,300百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区円山町３番６号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	2,998.38㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400%、500%、600%、800%／80%
建物	構造／階数	S・SRC／B1／15F	建築時期	2002年10月31日
	延床面積	18,145.04㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	67台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の一部（地番：２番８、面積：46.38㎡）について、第三者に対し土地賃借権が設定されています。 ２．本件土地の一部（地番：102番外11筆、面積：計763.42㎡)について、京王電鉄株式会社による地下鉄道敷設を目的とする区分地上権が設定されています。 ３．本件建物の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：1,269.62㎡）が設けられています。				

Ｄａｉｗａ日本橋本石町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,721百万円
取得年月日		2012年５月11日	期末算定価格	2,960百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本石町四丁目２番16号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	393.01㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600%／80%
建物	構造／階数	S／8F	建築時期	2010年５月25日
	延床面積	2,386.51㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	４台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地北側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、16.3㎡となっています。				

新四ｃｕｒｕｍｕビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	9,650百万円
取得年月日		2012年12月３日及び2013年４月12日	期末算定価格	17,600百万円
所在地（住居表示）		東京都新宿区新宿四丁目２番23号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,144.63㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	敷地権	容積率／建蔽率	800%／80%
建物	構造／階数	S・RC／B2／11F	建築時期	2012年１月25日
	延床面積	9,234.99㎡	用途	事務所・店舗・駐車場・物置・駐輪場等
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100%）	駐車場台数	34台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
過去に実施した土壌調査の結果によれば、本件土地の一部から、指定基準値を超える砒素の検出が確認されていますが、株式会社アースアプレイザルから発行された土壌調査報告書において、砒素汚染の周囲への拡散や直接摂取により人の健康に影響を及ぼすことはないと考えられ、現在の状態で継続使用することについて問題ない旨の評価がなされています。				

Ｄａｉｗａ赤坂ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	9,200百万円
取得年月日		2013年８月９日	期末算定価格	17,400百万円
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂二丁目14番５号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	2,521.95㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	SRC／B2／7F	建築時期	1990年９月13日
	延床面積	13,597.97㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	56台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地南東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路等であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、約97.24㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	7,000百万円
取得年月日		2013年９月27日	期末算定価格	13,100百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷二丁目16番１号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	1,106.47㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	800％／80％
建物	構造／階数	S／B1／12F	建築時期	1988年12月21日
	延床面積	8,340.48㎡	用途	事務所・給油所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	39台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の地下部分の一部（地番：16番３、面積487.63㎡）について、東京地下鉄株式会社に対し地上権が設定されています。当該地上権は、1936年に地下鉄道工作物の所有を目的として設定されたもので、区分地上権に相当する契約内容が定められています。 ２．本件土地について、東京海上ディーアール株式会社作成による調査報告書によれば、本物件が建築される以前の旧ガソリンスタンドに関する点検資料等が確認できず、当時用いられていたガソリンに含まれているベンゼン及び鉛の漏洩の有無が不明であることから、対象地に土壌汚染が存在する可能性は否定できないと評価されています。しかしながら、同調査報告書では、本件土地は現況で敷地の全面が被覆されており、周囲への汚染物質の拡散のおそれが低いこと、健康被害が発生するリスクが低いこと、現在の状態で継続使用することに問題は見られないと評価されています。 ３．本物件の所在するエリアにおいて、2022年３月に（仮称）渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画決定がなされています。本投資法人は、当該事業における事業協力者に対して、本投資法人が本物件を売却する場合における優先交渉権を付与しています。				

Ｄａｉｗａ麻布テラス				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	14,000百万円
取得年月日		2014年７月４日	期末算定価格	18,700百万円
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布三丁目20番１号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	3,655.20㎡	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500%、300%／80%、60%
建物	構造／階数	S・RC／B1／6F	建築時期	2009年９月10日
	延床面積	17,127.05㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	52台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地西側が接する道路は、建築基準法第42条第１項第３号に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は136.13㎡となっています。 ２．本件土地北側が接する道路において、一部幅員が４ｍに満たない箇所があり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は5.17㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,135百万円
取得年月日		2014年12月１日	期末算定価格	6,810百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿四丁目９番10号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	650.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500%／80%
建物	構造／階数	SRC／B1／9F	建築時期	1997年12月３日
	延床面積	3,964.00㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	20台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．竣工後の敷地の北側一部が都市計画道路（補助線街路第11号 昭和21年４月25日都市計画決定 計画幅員20m）の対象地として取得先から東京都に譲渡されたことにより、本物件の建物は容積率を超過しており、いわゆる既存不適格の建築物となっています。 ２．本件土地南側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、21.73㎡となっています。				

ラクアス東新宿				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,450百万円
取得年月日		2014年12月３日	期末算定価格	12,100百万円
所在地（住居表示）		東京都新宿区大久保二丁目２番６号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,548.77㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600%／80%
建物	構造／階数	S／10F	建築時期	2010年８月４日
	延床面積	9,958.09㎡	用途	事務所・店舗・駐車場・共同住宅
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100%）	駐車場台数	34台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本件建物は、８階から10階までが全て住戸となっており、住戸数は、全44戸、住戸部分の総賃貸可能面積は1,197.43㎡です。				

Ｄａｉｗａ青山ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	9,800百万円
取得年月日		2015年３月２日	期末算定価格	13,600百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前三丁目１番30号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,439.04㎡	用途地域	第１種住居地域、第２種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	300%、400%／60%
建物	構造／階数	S・RC／B1／7F	建築時期	2001年11月28日
	延床面積	4,933.40㎡	用途	事務所・倉庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	12台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の一部（70.31㎡）について、本件土地を承役地、隣接地（所在地番：渋谷区神宮前三丁目１番１）を要役地として、本要役地所有者による駐車場としての利用を目的とした地役権が設定されています。 ２．本件土地の一部（356.99㎡）について、本件土地を承役地、隣接地（所在地番：渋谷区神宮前三丁目１番１）を要役地として、本要役地所有者の通行並びにガス管、石油管、送電線、上下水道管、電話線等及びその付属物の本件土地上又はその地下への架設、埋設及びそれらの交換、検査、修理、保全のための立ち入りを目的とした地役権が設定されています。				

Ｄａｉｗａ渋谷神泉ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,800百万円
取得年月日		2015年３月２日	期末算定価格	6,760百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神泉町９番１号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	589.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700%／80%
建物	構造／階数	RC／B1／9F	建築時期	2001年９月17日
	延床面積	3,956.84㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	11台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地北東側が接する道路は、建築基準法第42条第１項第３号に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、47.89㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ渋谷スクエア				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	16,000百万円
取得年月日		2015年５月１日	期末算定価格	24,100百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区南平台町16番28号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	2,452.64㎡	用途地域	商業地域、第２種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700%、300%／80%、60%
建物	構造／階数	S・SRC／B1／11F	建築時期	2004年２月９日
	延床面積	10,639.97㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	37台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地南東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、42.29㎡となっています。 ２．本件土地北東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、50.16㎡となっています。				

Ｄａｉｗａリバーゲート				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	28,000百万円
取得年月日		2015年６月２日	期末算定価格	38,300百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋箱崎町36番２号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	7,088.66㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700%、500%／80%
建物	構造／階数	S・RC・SRC／B2／20F	建築時期	1994年２月28日
	延床面積	53,790.26㎡	用途	事務所・共同住宅・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	169台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の一部は、河川区域及び河川保全区域内に位置しています。かかる区域内では、工作物の新築、改築等一定の行為を行う場合には、東京都知事の許可が必要となります。 ２．本件土地の地下部分の一部（地番：地番36番10、36番11、36番13、面積422.81㎡）について、東京地下鉄株式会社に対し地上権が設定されています。当該地上権は、地下鉄道敷設を目的として設定されたもので、区分地上権に相当する契約内容が定められています。 ３．本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：5,222.85㎡）が設けられています。 ４．本件建物は、３階から８階までが全て住戸となっており、住戸数は全77戸、住戸部分の総賃貸可能面積は6,021.85㎡です。				

Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,871百万円
取得年月日		2015年９月11日	期末算定価格	3,490百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀三丁目25番７号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	582.33㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700%／80%
建物	構造／階数	S・SRC／B1／10F	建築時期	2006年２月28日
	延床面積	4,297.67㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	12台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル西館				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,647百万円
取得年月日		2015年９月11日	期末算定価格	2,160百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀三丁目25番９号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	323.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700%／80%
建物	構造／階数	SRC／B1／9F	建築時期	1996年２月29日
	延床面積	2,198.33㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト調査（指定箇所）」において、本件建物の一部外壁面（北面外壁１階部分）の仕上塗材に基準値（労働安全衛生法施行令（昭和47年８月19日政令第318号）によります。）である0.1%を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同報告書によると、当該仕上塗材の表面塗料はアスベストを含有しないことが確認された旨の報告がなされています。				

Ｄａｉｗａ西新宿ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	13,710百万円
取得年月日		2016年３月29日	期末算定価格	16,600百万円
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿一丁目14番11号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	958.08㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	1,000％／80％
建物	構造／階数	SRC・RC・S／B2／11F	建築時期	1991年８月26日
	延床面積	10,313.79㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	44台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
株式会社総合水研究所から発行された「石綿分析結果報告書」において、本件建物の一部内装壁面（２階共用廊下及び３階共用廊下部分）の石膏ボード内部の層に基準値（労働安全衛生法施行令（昭和47年８月19日政令第318号）によります。）である0.1％を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、当該石膏ボードからアスベストが飛散し、ばく露することがないよう適切な対策を講じております。				

キリン日本橋ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,180百万円
取得年月日		2016年５月26日	期末算定価格	10,600百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋小網町２番５号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	1,413.80㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	S・SRC／7F	建築時期	1999年２月26日
	延床面積	7,106.85㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	63台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本物件は、土地面積が500㎡以上のため、建物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を中央区長から得る必要があります。 ２．本物件は人形町・浜町河岸地区地区計画内に存しており、建築物の建築に関し制限があり、建築物の建築又は工作物の建設を行う場合は、その内容をあらかじめ中央区長に届け出なければなりません。				

Ｄａｉｗａ東日本橋ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	6,370百万円
取得年月日		2016年６月１日	期末算定価格	7,540百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区東日本橋三丁目10番６号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,213.24㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	S／7F	建築時期	2008年３月27日
	延床面積	6,724.10㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	23台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

Ｄａｉｗａ代官山ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,280百万円
取得年月日		2016年６月29日	期末算定価格	3,510百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町８番７号	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	503.72㎡	用途地域	第２種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400％／60％
建物	構造／階数	S/6F	建築時期	2001年３月15日
	延床面積	1,989.40㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	－
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第１項第５号に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は約1.44㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ新宿ウエストビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	942百万円
取得年月日		2016年７月21日	期末算定価格	1,360百万円
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿八丁目２番５号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	623.78㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	RC/4F	建築時期	1989年３月17日
	延床面積	1,438.16㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地西側及び南側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は約10.22㎡となっています。 ２．本件土地西側及び南側が接する道路との境界確定が未了です。				

Ｄａｉｗａ神田美倉町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,592百万円
取得年月日		2016年12月21日	期末算定価格	1,970百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田美倉町５番地１	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	365.65㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	SRC・S／B1／7F	建築時期	1991年１月31日
	延床面積	2,167.76㎡	用途	事務所・倉庫・車庫
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100％）	駐車場台数	３台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第３項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、約0.51㎡となっています。 ２．株式会社アースアプレイザルから発行された「アスベスト調査結果報告書」において、本件建物の搭屋階エレベーター機械室、エレベーターシャフト内の鉄骨柱・梁に基準値（平成20年２月６日付厚生労働省労働基準局通達によります。）である0.1％を超える値のアスベスト含有が認められる旨の報告がなされています。但し、同社からあわせて発行された「大気濃度測定結果報告書」において、該当箇所におけるアスベストの大気濃度は一般環境中と同程度、若しくはそれ以下である旨の報告がなされています。 ３．本物件の所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。				

Ｄａｉｗａ神田イーストビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	4,200百万円
取得年月日		2018年１月12日	期末算定価格	6,010百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田東松下町47番地１	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	943.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	S／9F	建築時期	2005年２月16日
	延床面積	5,285.88㎡	用途	事務所・共同住宅
	所有形態	所有権	駐車場台数	18台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	株式会社あおぞら銀行
特記事項				
１．本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は、約28.18㎡となっております。 ２．本件土地の一部について、駐車のための出入路として隣地所有者に無償で貸与する旨の使用賃貸借契約が締結されています。 ３．本物件の所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。				

Ｄａｉｗａ神田須田町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,295百万円
取得年月日		2018年６月７日及び2018年11月１日	期末算定価格	3,220百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田須田町二丁目８番地２	価格調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	302.42㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	敷地権	容積率／建蔽率	800％、600％／80％
建物	構造／階数	SRC／10F	建築時期	1990年８月30日
	延床面積	2,435.80㎡	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100％）	駐車場台数	20台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本物件の所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。				

Ｄａｉｗａ笹塚タワー				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	15,500百万円
取得年月日		2018年10月30日	期末算定価格	15,300百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区笹塚一丁目50番１号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	4,795.26㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400％、300％／60％
建物	構造／階数	SRC・RC・S／B2／18F	建築時期	1993年２月15日
	延床面積	26,527.62㎡	用途	事務所・店舗・体育室・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	166台
ＰＭ会社		ジョーンズラングラサール株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：3,051.75㎡）が設けられています。 ２．本件土地南側が接する敷地との境界確定が未了です。				

Ｄａｉｗａ笹塚ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,000百万円
取得年月日		2018年12月27日	期末算定価格	3,540百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区笹塚一丁目64番８号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,001.88㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	SRC・S／B1／8F	建築時期	1991年12月９日
	延床面積	5,420.56㎡	用途	事務所
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100％）	駐車場台数	29台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本物件は、土地面積が500㎡以上のため、建物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を渋谷区長から得る必要があります。				

Ｄａｉｗａ晴海ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	11,200百万円
取得年月日		2019年２月27日	期末算定価格	12,000百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区晴海三丁目10番１号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	2,230.55㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	S／B1／12F	建築時期	2008年１月16日
	延床面積	15,012.46㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	47台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本物件は、土地面積が500㎡以上のため、建物の建築等を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を中央区長から得る必要があります。 ２．本物件は、晴海地区地区計画内に存しており、敷地の一部に有効空地（面積：1,169.36㎡）が設けられています。				

Ｄａｉｗａ三田２丁目ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,635百万円
取得年月日		2019年７月１日	期末算定価格	4,270百万円
所在地（住居表示）		東京都港区三田二丁目10番４号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	454.37㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	S／8F	建築時期	2017年３月31日
	延床面積	3,003.17㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	６台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

日本橋セントラルスクエア				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,521百万円
取得年月日		2020年５月21日	期末算定価格	3,990百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋二丁目16番11号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	655.15㎡（敷地権割合：59.9%）	用途地域	商業地域
	所有形態	敷地権	容積率／建蔽率	600%／80%
建物	構造／階数	S／8F	建築時期	2010年１月29日
	延床面積	4,100.23㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	事務所・店舗
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：59.9%）	駐車場台数	11台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件区分所有者は、管理組合を構成しており、本件建物の運営にあたっては管理規約等の制約があります。 ２．本件各区分所有者は、区分所有部分を第三者に売却する場合には、他の区分所有者に優先買取の機会を与える旨管理規約に規定されています。				

Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,733百万円
取得年月日		①土地：2020年11月13日 ②建物：2022年11月30日	期末算定価格	7,040百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋馬喰町一丁目12番３号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	620.93㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700%／80%
建物	構造／階数	S／10F	建築時期	2022年11月11日
	延床面積	4,604.87㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	16台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地の北西側隣接地（所在地番：東京都中央区日本橋馬喰町一丁目204番11）上に存する建物の付帯設備が、本件土地上に越境しています。				

Ｄａｉｗａ神田橋ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	1,970百万円
取得年月日		2021年９月29日	期末算定価格	2,170百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田錦町一丁目17番地５外	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	190.17㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600%／80%
建物	構造／階数	S／B1／10F	建築時期	2009年８月28日
	延床面積	1,341.05㎡	用途	事務所・共同住宅・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	－
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
１．本物件の所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。 ２．本件建物は、９階、10階が住戸となっており、住戸数は３戸、住戸部分の総賃貸可能面積は182.97㎡です。				

Ｄａｉｗａ秋葉原ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	15,503百万円
取得年月日		①土地：2021年12月16日 ②建物：2024年６月28日	期末算定価格	20,600百万円
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田須田町二丁目19番地８外	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	1,346.71㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	800％／80％
建物	構造／階数	RC・SRC・S／B1／12F	建築時期	2024年６月12日
	延床面積	11,957.86㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	33台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
本物件の所在地（住居表示）については、住居表示未取得のため、建物登記簿の所在を記載しています。				

Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町Ⅱ				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	6,300百万円
取得年月日		2024年３月29日	期末算定価格	6,910百万円
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋馬喰町一丁目11番10号	価格調査会社	一般財団法人日本不動産研究所
土地	地積	609.50㎡（敷地権割合：96.8％）	用途地域	商業地域
	所有形態	敷地権	容積率／建蔽率	700％／80％
建物	構造／階数	S・RC／B1／11F	建築時期	2023年４月20日
	延床面積	4,737.79㎡（建物一棟全体の延床面積）	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：96.8％）	駐車場台数	14台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．各区分所有者は、保有する区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡する場合は、他の区分所有者に優先交渉権を与える旨の合意書を締結しています。 ２．株式会社アースアプレイザル作成による調査報告書によれば、本件土地について、表層土壌以深の土壌において、砒素及びその化合物の土壌溶出量基準及び地下水基準の不適合が確認されていますが、建物利用においては、この土壌・地下水汚染による人への健康被害が生じるリスクは低い旨の評価がなされています。				

浜松町ＰＲＥＸ				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	7,150百万円
取得年月日		2026年３月27日	期末算定価格	7,310百万円
所在地（住居表示）		東京都港区芝二丁目２番12号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	327.22㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	700％／80％
建物	構造／階数	S／11F	建築時期	2023年１月16日
	延床面積	2,436.69㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	１台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行
特記事項				
該当事項はありません。				

プライム千駄ヶ谷ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	19,400百万円
取得年月日		2026年３月31日	期末算定価格	20,600百万円
所在地（住居表示）		東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番５号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	2,185.22㎡	用途地域	第２種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400%、300%／60%
建物	構造／階数	S／8F	建築時期	2009年５月18日
	延床面積	7,683.19㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	37台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地北西側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は合計で約3.98㎡となっています。				

Ｄａｉｗａ東池袋ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,958百万円
取得年月日		2005年10月21日	期末算定価格	4,290百万円
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋三丁目23番５号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	1,238.40㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600%、500%／80%
建物	構造／階数	SRC・S／B1／9F	建築時期	1993年６月25日
	延床面積	6,251.01㎡	用途	事務所
	所有形態	所有権	駐車場台数	36台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地の一部（地番：3277番38、3277番39、3277番177及び3277番178）には、東京地下鉄株式会社による地下鉄道工作物所有を目的とする地上権が設定されています。				

Ｄａｉｗａ品川Ｎｏｒｔｈビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	7,710百万円
取得年月日		2007年７月13日	期末算定価格	6,780百万円
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川一丁目８番11号	価格調査会社	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
土地	地積	2,345.20㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	400%／60%
建物	構造／階数	SRC／B1／11F	建築時期	1991年７月３日
	延床面積	10,200.29㎡	用途	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	49台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地の一部は、都市計画道路（補助149号線　昭和28年３月30日都市計画決定　計画幅員20m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南東側の一部（約234.7㎡）を東京都に譲渡することになります。 ２．本件土地に存する工作物は、完了検査を受けておらず、検査済証が発行されていません。但し、日本ＥＲＩ株式会社により実施された建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合しているものと判断される旨の報告書が提出されています。 ３．本件土地南西側の一部（約85.24㎡）は、品川区の指導の下、近隣住人のための避難通路（幅員約４m）として提供しています。また、本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分の面積は、9.12㎡となっています。 ４．本件土地の一部（面積：320.92㎡）を歩道状空地の共用スペースとして確保することを、品川区との協定により定められています。				

Ｄａｉｗａ上大岡ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,000百万円
取得年月日		2013年３月１日	期末算定価格	2,950百万円
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目14番６号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	689.12㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	S・SRC／B3／7F	建築時期	2011年５月13日
	延床面積	3,755.36㎡	用途	事務所・銀行
	所有形態	所有権	駐車場台数	15台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

Ｄａｉｗａ荻窪タワー				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	15,220百万円
取得年月日		2014年５月29日	期末算定価格	23,300百万円
所在地（住居表示）		東京都杉並区上荻一丁目２番１号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	3,170.21㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％／80％
建物	構造／階数	①S・SRC／B2／18F、②RC／B2／1F ③W／1F（注）	建築時期	①1993年６月14日、②1993年６月14日 ③1983年12月22日（注）
	延床面積	①25,052.15㎡、②690.47㎡、③1.65㎡（注）	用途	①事務所・駐車場、②駐輪場・集会室 ③便所（注）
	所有形態	所有権	駐車場台数	76台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．　本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：2,458.02㎡）が設けられています。 ２．　本件土地の一部（面積：合計17.3㎡）について、第三者に対し土地賃借権が設定されています。 ３．　株式会社アースアプレイザルから発行された、「Ｄａｉｗａ荻窪タワー エレベーター更新工事に伴うアスベスト分析調査報告書」において、エレベーター機械室内の吹付け材の補修箇所や隙間埋めに施工されている耐火モルタルから、アスベストが微量に検出された旨の報告がなされています。但し、同報告書によると当該耐火モルタルはいずれも目視範囲において著しい破損箇所等はなく、状態は安定しており、アスベストが飛散し、ばく露する可能性は低いと判断する旨の報告がなされています。				

（注）本件建物は３つの登記により構成がなされていますので、登記された建物毎の内容を記載しています。

Ｄａｉｗａ目黒スクエア				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	5,600百万円
取得年月日		2015年５月１日	期末算定価格	7,390百万円
所在地（住居表示）		東京都目黒区目黒一丁目６番17号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	899.99㎡	用途地域	商業地域、準工業地域、第１種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	600％、300％、200％／80％、60％
建物	構造／階数	S・SRC／B2／14F	建築時期	2009年７月６日
	延床面積	4,807.48㎡	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	46台
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第１項第５号、本件土地北側が接する道路は、同項第３号にそれぞれ規定される道路であり、本件土地においてこれらの用に供されている部分は合計で63.40㎡となっています。 ２．本件土地の一部は、都市計画道路（放射３号線　昭和21年３月26日都市計画決定　計画幅員25m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南側の一部（約47.4㎡）を東京都に譲渡することになります。				

Ｄａｉｗａ荻窪ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,800百万円
取得年月日		2016年７月21日	期末算定価格	5,240百万円
所在地（住居表示）		東京都杉並区荻窪五丁目26番13号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	970.53㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	SRC／B1／7F	建築時期	1990年11月13日
	延床面積	5,116.78㎡	用途	銀行・事務所・駐車場・倉庫等
	所有形態	区分所有権（区分所有割合：100％）	駐車場台数	14台
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
特記事項				
該当事項はありません。				

コンカード横浜				
特定資産の種類		不動産信託受益権（準共有持分の100分の75）	取得価格	38,100百万円
取得年月日		2018年１月11日	期末算定価格	42,200百万円
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市神奈川区金港町３番地１	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	7,140.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分75％）	容積率／建蔽率	500％／80％
建物	構造／階数	S・SRC／B1／20F	建築時期	2008年２月29日
	延床面積	53,772.50㎡	用途	事務所・店舗・集会場・駐車場
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分75％）	駐車場台数	194台
ＰＭ会社		ジョーンズラングラサール株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本投資法人と他の準共有者の間では、準共有者間協定を締結しています。自らが保有する準共有持分の譲渡、担保提供その他の処分について一定の手続き履行義務が定められています。また、一定の重要事項は全共有者の意思に基づいて行われる旨が定められています。				

Ｄａｉｗａ品川御殿山ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,500百万円
取得年月日		2018年９月13日	期末算定価格	2,880百万円
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川三丁目３番５号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	602.41㎡	用途地域	商業地域、第１種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500％、300％／80％、60％
建物	構造／階数	SRC／8F	建築時期	1992年７月20日
	延床面積	2,897.64㎡	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権	駐車場台数	31台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本件土地南西側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は合計で約5.68㎡となっています。 ２．本件土地南西側が接する道路及び隣接地（地番：194番９及び194番13）との境界確定が未了です。 ３．本件土地の一部（面積：38.43㎡）を歩道状空地の共用スペースとして確保することを、品川区との協定により定められています。				

Ｄａｉｗａ中野坂上ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,750百万円
取得年月日		2019年12月13日	期末算定価格	2,320百万円
所在地（住居表示）		東京都中野区本町三丁目31番11号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	915.72㎡	用途地域	商業地域、第１種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	500%、200%／80%、60%
建物	構造／階数	SRC／B1／8F	建築時期	1995年１月19日
	延床面積	3,978.82㎡	用途	事務所・車庫
	所有形態	所有権	駐車場台数	18台
ＰＭ会社		株式会社エム・エス・ビルサポート	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
本件土地東側が接する道路は、建築基準法第42条第２項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は57.37㎡です。				

Ｄａｉｗａ北浜ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	9,481百万円
取得年月日		2014年８月１日	期末算定価格	14,800百万円
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区淡路町二丁目２番14号	価格調査会社	大和不動産鑑定株式会社
土地	地積	2,078.62㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率	800%／80%
建物	構造／階数	S・SRC／B1／16F	建築時期	2008年２月25日
	延床面積	18,762.97㎡	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権	駐車場台数	54台
ＰＭ会社		株式会社ベスト・プロパティ	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
特記事項				
１．本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地（面積：717.80㎡）が設けられています。 ２．旧市街地建築物法第７条但書に基づき、1939年４月に北側道路（計画幅員12m）に壁面線（大阪府告示404号船場建築線）の指定がされており、道路中心線より北側６ｍの後退の指定があります。本件建物は壁面後退がなされて建築されており、船場建築線の規制による敷地有効面積は2,001.53㎡になります。				

（ロ）運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称（所在地）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払金額	既支払総額
コンカード横浜（神奈川県横浜市）	空調機（個別ＰＡＣ）更新工事	自　2026年６月 至　2026年11月	256	－	－
大和茅場町ビル（東京都中央区）	空調設備更新工事	自　2026年６月 至　2026年11月	175	－	－
Ｄａｉｗａ荻窪タワー（東京都杉並区）	エレベーター更新工事	自　2026年６月 至　2026年11月	172	－	－
Ｄａｉｗａリバーゲート（東京都中央区）	外壁改修工事	自　2026年６月 至　2026年11月	52	－	－
Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル（東京都渋谷区）	男女トイレ改修工事	自　2026年６月 至　2026年11月	43	－	－

ｂ．期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,364百万円であり、当期費用に区分された修繕費298百万円と合わせ、1,662百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称（所在地）	目的	期間	工事金額（百万円）
Ｄａｉｗａ荻窪タワー（東京都杉並区）	エレベーター更新工事	自　2025年12月 至　2026年４月	171
Ｄａｉｗａ東池袋ビル（東京都豊島区）	空調設備更新工事	自　2025年12月 至　2025年12月	162
Ｄａｉｗａリバーゲート（東京都中央区）	屋上外調機改修工事	自　2025年12月 至　2026年１月	134
その他			894
合計			1,364

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立てております。

（単位：百万円）

計算期間	第37期 自 2023年12月１日 至 2024年５月31日	第38期 自 2024年６月１日 至 2024年11月30日	第39期 自 2024年12月１日 至 2025年５月31日	第40期 自 2025年６月１日 至 2025年11月30日	第41期 自 2025年12月１日 至 2026年５月31日
当期首積立金残高	1,919	1,666	1,288	1,392	2,120
当期積立額	781	1,055	965	1,441	1,548
当期積立金取崩額	1,035	1,433	861	712	2,204
次期繰越額	1,666	1,288	1,392	2,120	1,465

（ハ）担保提供の状況

該当事項はありません。

（ニ）ポートフォリオ全体に係る事項

ａ．ポートフォリオの分散

当期末（2026年５月31日）現在における本投資法人の投資不動産物件の各分散状況は、以下のとおりです。

（ⅰ）地域別分散

地域	物件数	取得価格合計（百万円）	比率（%）（注）
東京主要５区	48	397,590	81.5
首都圏	9	80,638	16.5
地方主要都市	1	9,481	1.9
合計	58	487,709	100.0

（注）比率は、取得価格総額に対する各地域毎の取得価格合計の比率をいい、小数第２位を四捨五入しています。

（ⅱ）規模別分散

規模	物件数	取得価格合計（百万円）	比率（%）（注）
2,000百万円未満	7	10,672	2.2
2,000百万円以上5,000百万円未満	22	65,914	13.5
5,000百万円以上10,000百万円未満	16	119,489	24.5
10,000百万円以上	13	291,633	59.8
合計	58	487,709	100.0

（注）比率は、取得価格総額に対する各規模毎の取得価格合計の比率をいい、小数第２位を四捨五入しています。

（ⅲ）賃貸面積におけるテナント分散

賃貸面積	テナント数（注１）	比率（%）（注２）	累積比率（%）（注３）
100㎡未満	44	8.4	8.4
100㎡以上200㎡未満	78	14.8	23.2
200㎡以上300㎡未満	96	18.3	41.4
300㎡以上400㎡未満	75	14.3	55.7
400㎡以上500㎡未満	34	6.5	62.2
500㎡以上600㎡未満	33	6.3	68.4
600㎡以上1,000㎡未満	72	13.7	82.1
1,000㎡以上3,000㎡未満	77	14.6	96.8
3,000㎡以上	17	3.2	100.0
合計	526	100.0	－

（注１）テナント数は、2026年５月31日現在効力を有する賃貸借契約書又は転貸借契約書に基づくエンドテナント数を記載しています。また、本表におけるテナントとは、事務所及び店舗のエンドテナントをいい、住居及び倉庫のテナントを含みません。

（注２）比率は、本表におけるテナント総数（事務所及び店舗のエンドテナント総数）に対する各賃貸面積毎のテナント数の比率をいい、小数第２位を四捨五入しています。

（注３）累積比率は、本表におけるテナント総数に対する累積テナント数（賃貸面積の増加とともに加算し積上げたテナント数）の比率をいい、小数第２位を四捨五入しています。

ｂ．期末算定価格の概要

物件名称	期末算定価格（百万円）（注１）	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		ＤＣＦ法		
		価格（百万円）	還元利回り（％）	価格（百万円）	割引率（％）	最終還元利回り（％）
Ｄａｉｗａ銀座ビル	15,100	15,100	3.6	15,100	3.1	3.8
Ｄａｉｗａ銀座アネックス	3,120	3,150	3.6	3,090	3.1	3.8
Ｄａｉｗａ芝浦ビル	9,320	9,270	3.7	9,340	3.5	3.9
Ｄａｉｗａ浜松町ビル（注２）	3,990	4,050	3.5	3,960	3.3	3.7
Ｄａｉｗａ神宮前ビル	3,320	3,360	3.5	3,270	3.3	3.7
Ｄａｉｗａ芝大門ビル	4,140	4,220	3.4	4,100	3.2	3.6
Ｄａｉｗａ三崎町ビル	2,960	2,990	3.7	2,940	3.5	3.9
Ｄａｉｗａ築地駅前ビル（注３）	2,450	2,510	3.9	2,430	3.9	4.1
Ｄａｉｗａ築地ビル	1,640	1,680	3.8	1,620	3.8	4.0
Ｄａｉｗａ日本橋堀留町ビル	3,130	3,170	3.8	3,090	3.6	4.0
新宿マインズタワー（注４）	70,700	167,000	2.8	163,000	2.6	3.0
Ｄａｉｗａ小伝馬町ビル	2,260	2,300	4.0	2,210	3.8	4.2
Ｄａｉｗａ西新橋ビル	7,620	7,710	3.3	7,580	3.1	3.5
大和茅場町ビル	8,650	8,820	3.1	8,570	2.9	3.3
Ｄａｉｗａ神保町３丁目ビル	5,530	5,640	3.1	5,480	2.9	3.3
Ｅ・スペースタワー	40,300	40,800	2.8	39,800	2.6	2.9
Ｄａｉｗａ日本橋本石町ビル	2,960	2,970	3.7	2,960	3.5	3.9
新四ｃｕｒｕｍｕビル	17,600	17,900	3.0	17,400	2.8	3.2
Ｄａｉｗａ赤坂ビル	17,400	17,700	3.0	17,300	2.8	3.2
Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル	13,100	13,300	3.1	12,800	2.9	3.2
Ｄａｉｗａ麻布テラス	18,700	18,800	3.3	18,500	3.1	3.4
Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル	6,810	6,840	3.4	6,790	3.5	3.6
ラクアス東新宿	12,100	12,000	3.1	12,200	2.9	3.3
Ｄａｉｗａ青山ビル	13,600	13,800	3.0	13,500	2.8	3.2
Ｄａｉｗａ渋谷神泉ビル	6,760	6,900	3.1	6,700	2.9	3.3
Ｄａｉｗａ渋谷スクエア	24,100	24,100	3.1	24,000	2.9	3.2
Ｄａｉｗａリバーゲート	38,300	38,600	3.4	38,000	3.2	3.5
Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル	3,490	3,550	3.3	3,460	3.1	3.5
Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル西館	2,160	2,190	3.4	2,140	3.2	3.6
Ｄａｉｗａ西新宿ビル	16,600	16,900	3.1	16,500	2.9	3.3
キリン日本橋ビル	10,600	10,600	3.6	10,500	3.4	3.7
Ｄａｉｗａ東日本橋ビル	7,540	7,660	3.6	7,490	3.4	3.8
Ｄａｉｗａ代官山ビル（注５）	3,510	3,610	3.1	3,470	3.1	3.3
Ｄａｉｗａ新宿ウエストビル	1,360	1,370	3.6	1,350	3.4	3.8

物件名称	期末算定価格（百万円）（注１）	鑑定評価書の概要				
		直接還元法		ＤＣＦ法		
		価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
Ｄａｉｗａ神田美倉町ビル	1,970	2,010	3.7	1,950	3.7	3.9
Ｄａｉｗａ神田イーストビル	6,010	6,070	3.2	5,950	3.0	3.3
Ｄａｉｗａ神田須田町ビル	3,220	3,300	3.5	3,180	3.5	3.7
Ｄａｉｗａ笹塚タワー	15,300	15,200	3.7	15,400	3.5	3.9
Ｄａｉｗａ笹塚ビル	3,540	3,520	3.8	3,550	3.6	4.0
Ｄａｉｗａ晴海ビル	12,000	12,000	3.5	11,900	3.5	3.7
Ｄａｉｗａ三田２丁目ビル	4,270	4,310	3.5	4,230	3.3	3.6
日本橋セントラルスクエア（注２）	3,990	4,180	3.3	3,910	3.1	3.5
Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル	7,040	7,180	3.4	6,900	3.2	3.6
Ｄａｉｗａ神田橋ビル	2,170	2,230	3.2	2,150	3.0	3.4
Ｄａｉｗａ秋葉原ビル	20,600	21,000	3.3	20,200	3.1	3.5
Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町Ⅱ（注２）	6,910	6,970	3.4	6,840	3.1	3.5
浜松町ＰＲＥＸ	7,310	7,410	3.4	7,270	3.1	3.5
プライム千駄ヶ谷ビル	20,600	21,200	3.3	20,300	3.1	3.5
Ｄａｉｗａ東池袋ビル	4,290	4,310	3.9	4,280	3.7	4.1
Ｄａｉｗａ品川Ｎｏｒｔｈビル	6,780	6,930	4.0	6,630	3.8	4.2
Ｄａｉｗａ上大岡ビル	2,950	2,970	4.3	2,940	4.1	4.5
Ｄａｉｗａ荻窪タワー	23,300	23,400	3.5	23,200	3.3	3.7
Ｄａｉｗａ目黒スクエア	7,390	7,570	3.3	7,310	3.1	3.5
Ｄａｉｗａ荻窪ビル	5,240	5,240	3.7	5,240	3.5	3.9
コンカード横浜（注２）	42,200	43,000	4.0	41,900	3.8	4.2
Ｄａｉｗａ品川御殿山ビル	2,880	2,890	3.8	2,870	3.6	4.0
Ｄａｉｗａ中野坂上ビル	2,320	2,350	3.8	2,300	3.6	4.0
Ｄａｉｗａ北浜ビル	14,800	15,100	3.5	14,700	3.3	3.7
合計	628,000	730,900	－	715,740	－	－

（注１）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、ＪＬＬ森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年５月31日を価格時点とする価格を記載しています。

（注２）本物件の価格は、持分に係る価格を記載しています。

（注３）本物件の割引率は２年度以降（初年度は3.8%）の数値を記載しています。

（注４）本物件の期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びＤＣＦ法による価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

（注５）本物件の割引率は11年度（10年度まで3.2%）の数値を記載しています。

ｃ.建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、各投資不動産物件毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断、地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を株式会社ＥＲＩソリューション、株式会社東京建築検査機構、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社、東京海上ディーアール株式会社及び大和不動産鑑定株式会社から取得しています。建物調査診断報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、以下の見積額等は作成日現在のものであり、本書の提出日現在のものではありません。

本投資法人が取得した建物調査診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）	短期修繕費用の見積額（千円）（注１）	長期修繕費用の見積額（千円）（注２）	ＰＭＬ値（％）（注３）	再調達価格（千円）
Ｄａｉｗａ銀座ビル	2024年11月	－	211,860	808,290	7.2	4,894,000
Ｄａｉｗａ銀座アネックス	2024年11月	－	106,360	252,350	9.0	1,182,000
Ｄａｉｗａ芝浦ビル	2024年11月	－	99,340	184,960	6.1	4,606,000
ＤａｉｗａＡ浜松町ビル（注４）	2025年５月	－	82,200	244,310	7.0	2,170,000
Ｄａｉｗａ神宮前ビル	2025年５月	－	52,860	135,230	7.5	969,000
Ｄａｉｗａ芝大門ビル	2025年５月	－	－	197,146	7.4	1,273,500
Ｄａｉｗａ三崎町ビル	2025年５月	－	－	189,935	7.2	1,048,400
Ｄａｉｗａ築地駅前ビル	2025年11月	－	78,800	134,760	6.7	1,318,000
Ｄａｉｗａ築地ビル	2025年５月	－	47,723	73,336	6.5	661,600
Ｄａｉｗａ日本橋堀留町ビル	2025年５月	－	38,414	228,430	6.3	1,390,300
新宿マインズタワー（注４）	2024年11月	－	1,306,430	5,811,680	4.6	59,342,000
Ｄａｉｗａ小伝馬町ビル	2024年11月	－	－	147,478	6.9	964,700
Ｄａｉｗａ西新橋ビル	2025年11月	－	78,780	208,420	6.9	3,174,000
大和茅場町ビル	2026年５月	－	79,151	173,307	7.6	2,095,300
Ｄａｉｗａ神保町３丁目ビル	2026年５月	－	77,070	92,150	7.1	1,622,000
Ｅ・スペースタワー	2026年５月	－	156,381	851,272	1.4	7,175,500
Ｄａｉｗａ日本橋本石町ビル	2022年５月	－	41,143	75,395	4.9	754,800
新四ｃｕｒｕｍｕビル	2022年９月	－	－	301,626	6.4	3,058,000
Ｄａｉｗａ赤坂ビル	2023年11月	－	59,407	277,846	6.5	4,147,500
Ｄａｉｗａ渋谷宮益坂ビル	2023年９月	－	182,338	591,581	4.4	3,049,600
Ｄａｉｗａ麻布テラス	2024年５月	－	－	566,043	6.5	6,596,300
Ｄａｉｗａ恵比寿４丁目ビル	2024年11月	－	86,869	98,160	0.5	1,311,300
ラクアス東新宿	2024年11月	－	114,380	286,340	4.8	3,150,300
Ｄａｉｗａ青山ビル	2024年11月	－	42,550	172,960	6.2	1,315,000
Ｄａｉｗａ渋谷神泉ビル	2024年11月	－	38,000	169,120	6.9	1,209,600
Ｄａｉｗａ渋谷スクエア	2024年11月	－	74,070	368,060	5.1	3,774,000
Ｄａｉｗａリバーゲート	2025年11月	－	1,340,266	2,041,200	4.1	21,214,000

物件名称	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）	短期修繕費用の見積額（千円）（注１）	長期修繕費用の見積額（千円）（注２）	ＰＭＬ値（％）（注３）	再調達価格（千円）
Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル	2025年５月	－	67,810	315,290	7.2	1,475,000
Ｄａｉｗａ八丁堀駅前ビル西館	2025年５月	－	37,710	114,950	6.7	737,000
Ｄａｉｗａ西新宿ビル	2026年５月	－	109,800	302,520	5.4	3,209,000
キリン日本橋ビル	2026年５月	－	72,980	172,330	6.6	2,400,000
Ｄａｉｗａ東日本橋ビル	2026年５月	－	58,310	267,400	5.8	2,348,000
Ｄａｉｗａ代官山ビル	2021年11月	－	12,551	60,548	7.2	504,100
Ｄａｉｗａ新宿ウエストビル	2021年11月	－	53,650	59,380	7.5	392,000
Ｄａｉｗａ神田美倉町ビル	2022年５月	－	34,877	82,871	6.8	481,600
Ｄａｉｗａ神田イーストビル	2023年10月	－	60,306	166,634	7.3	1,358,300
Ｄａｉｗａ神田須田町ビル	2023年５月	－	50,830	93,890	5.3	644,000
Ｄａｉｗａ笹塚タワー	2023年11月	－	657,480	915,030	4.6	8,168,000
Ｄａｉｗａ笹塚ビル	2024年５月	－	50,260	175,850	6.4	1,496,000
Ｄａｉｗａ晴海ビル	2024年５月	－	128,180	367,160	2.6	4,702,000
Ｄａｉｗａ三田２丁目ビル	2024年11月	－	3,120	96,170	5.5	915,000
日本橋セントラルスクエア（注４）	2025年５月	－	167,780	210,350	6.4	1,249,000
Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町ビル	2022年11月	－	2,210	8,590	4.8	1,299,000
Ｄａｉｗａ神田橋ビル	2021年９月	－	14,946	34,848	6.5	365,600
Ｄａｉｗａ秋葉原ビル	2024年６月	－	4,120	16,380	3.9	3,476,000
Ｄａｉｗａ日本橋馬喰町Ⅱ（注５）	2023年６月	－	1,507	64,955	4.6	1,526,500
浜松町ＰＲＥＸ	2026年３月	－	1,792	42,705	5.2	1,206,300
プライム千駄ヶ谷ビル	2026年３月	－	78,223	138,415	4.9	3,259,700
Ｄａｉｗａ東池袋ビル	2025年５月	－	241,280	450,600	4.5	2,720,000
Ｄａｉｗａ品川Ｎｏｒｔｈビル	2025年５月	－	200,040	336,460	6.1	4,284,000
Ｄａｉｗａ上大岡ビル	2023年２月	－	33,665	110,832	8.6	1,214,600
Ｄａｉｗａ荻窪タワー	2024年５月	－	68,904	1,241,391	2.6	9,060,000
Ｄａｉｗａ目黒スクエア	2024年11月	－	199,367	223,894	4.1	1,611,800
Ｄａｉｗａ荻窪ビル	2021年８月	－	92,120	121,620	7.5	1,341,000
コンカード横浜（注４）	2023年５月	－	301,090	804,030	1.8	14,879,000
Ｄａｉｗａ品川御殿山ビル	2023年11月	－	60,025	130,881	7.3	863,900
Ｄａｉｗａ中野坂上ビル	2024年11月	－	69,995	191,494	6.8	1,314,300
Ｄａｉｗａ北浜ビル	2024年５月	－	119,393	278,742	1.5	6,393,000
合計	－	－	7,448,713	22,277,595	3.4	228,360,400

（注１）短期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された１年目から５年目の５年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

（注２）長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された１年目から12年目の12年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

（注３）ＰＭＬ値の合計欄の数値は、ポートフォリオＰＭＬ値を示しており、2026年５月31日現在、本投資法人が保有する上記58物件の集合体に関する、再現期間475年に対応する予想損害額の再調達価格に対する割合を記載しています。ＰＭＬ値及びポートフォリオＰＭＬ値は、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社作成の2026年５月付「ポートフォリオ地震ＰＭＬ評価報告書」に基づき記載しています。
（注４）本物件については、建物一棟全体の数値を記載しています。
（注５）本物件については、緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額は、本投資法人が保有する区分所有持分に係る数値を記載し、ＰＭＬ値及び再調達価格は、建物一棟全体の数値を記載しています。

（ホ）稼働率等の推移

本投資法人の最近５年間における投資不動産物件に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第32期 2021年11月	第33期 2022年５月	第34期 2022年11月	第35期 2023年５月	第36期 2023年11月
投資物件数	60	59	59	58	58
テナント数（注１）	641	635	639	642	643
賃貸事業収入（百万円）	13,846	13,560	13,836	13,503	13,604
総賃貸可能面積（㎡）	361,534.74	356,122.21	359,705.62	357,214.34	357,215.08
期末稼働率（％）（注２）	97.8	98.4	97.4	97.7	97.7

	第37期 2024年５月	第38期 2024年11月	第39期 2025年５月	第40期 2025年11月	第41期 2026年５月
投資物件数	59	59	59	58	58
テナント数（注１）	667	674	673	668	666
賃貸事業収入（百万円）	13,562	13,993	14,256	14,758	14,911
総賃貸可能面積（㎡）	360,981.39	366,992.46	364,468.07	360,119.82	365,092.05
期末稼働率（％）（注２）	97.0	97.7	98.1	98.9	99.1

（注１）テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に集計し、記載しています。
（注２）期末稼働率は、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率により記載しており、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。
（注３）期中に譲渡した物件は賃貸事業収入のみ反映しています。

（ヘ）利害関係人等への賃貸状況

当期末（2026年５月31日）現在において、本投資法人が保有する投資不動産物件の投信法上の利害関係人等又は資産運用会社の利益相反対策ルールに定める利害関係者への賃貸状況は以下のとおりです。なお、利害関係人等又は利害関係者に該当するか否かの判定は、2026年５月31日現在を基準として行っています。

<table>
<tr><td>テナント名</td><td colspan="2">大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社</td><td>業種</td><td colspan="3">投資運用業</td></tr>
<tr><td rowspan="6">入居物件名称</td><td colspan="2" rowspan="6">Ｄａｉｗａ銀座ビル</td><td rowspan="6">賃貸面積</td><td rowspan="3">５階</td><td>①</td><td>341.58㎡</td></tr>
<tr><td>②</td><td>194.59㎡</td></tr>
<tr><td>③</td><td>204.55㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">２階</td><td>④</td><td>399.15㎡</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>168.76㎡</td></tr>
<tr><td>地下３階</td><td>⑥</td><td>15.27㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">契約期間</td><td>①</td><td colspan="5">2024年９月１日より2026年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>②</td><td colspan="5">2024年９月１日より2026年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>③</td><td colspan="5">2024年９月１日より2026年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>④</td><td colspan="5">2024年９月１日より2026年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td colspan="5">2024年９月１日より2026年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>⑥</td><td colspan="5">2024年９月１日より2026年８月31日まで</td></tr>
<tr><td>契約更新の方法</td><td colspan="6">賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。
契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも６ヶ月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算して更に２年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="6">投資法人がその資産運用会社に対し不動産を賃貸することは、自己取引に当たり原則として禁止されていますが（投信法第195条）、投資主の保護に欠けるおそれのない場合は不動産を資産運用会社に賃貸することが認められており（投信法施行令第117条第10号）、投資主の保護に欠けるおそれのない場合とは次のとおりに定められています（投信法施行規則第222条）。
① 資産運用会社が賃借している不動産を登録投資法人の資産に組み入れる場合において、当該不動産の賃貸借を継続する場合
② 資産運用会社が登録投資法人の不動産について賃借人の募集を行ったにもかかわらず、当該不動産を賃貸するに至らない場合において、他の賃借人の賃借条件と著しく異ならない条件で当該不動産を賃借する場合
本件の賃貸借取引においても、上記に従っています。
資産運用会社が定める利益相反対策ルールでは、資産運用会社が、その利害関係者に対して本投資法人の運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によることとしています。また、その場合、原則として、コンプライアンス・オフィサーによる審査、ＤＯＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議の後、全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとしています。更に、当該手続きを経た後で、取引に着手する前に、投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合を除き、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとしています。
なお、大和証券リアルティ株式会社及び株式会社大和証券グループ本社との賃貸借の特記事項についても同様です。
本件の賃貸借取引では同ルールに準じた手続きにより、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、賃貸条件を決定しています。</td></tr>
</table>

テナント名	大和証券リアルティ株式会社	業種	金融商品取引業		
入居物件名称	Ｄａｉｗａ銀座ビル	賃貸面積	２階	①	172.82㎡
契約期間	①	2024年９月１日より2026年８月31日まで			
契約更新の方法	賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更新することができます。 契約満了時に本契約を終了させる場合は、賃貸人及び賃借人とも６ヶ月前に文書をもって予告しなければなりません。賃貸人又は賃借人より契約を更新しない旨の通知が行われなかった場合は、契約期間満了の翌日より起算して更に２年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。				
特記事項	本件の賃貸借取引では利益相反対策ルールに準じた手続きにより、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、賃貸条件を決定しています。				

（ト）主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、当期末（2026年５月31日）時点における当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。投資不動産58物件のポートフォリオにおいて該当する資産はありません。

（チ）主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、当期末（2026年５月31日）時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。投資不動産58物件のポートフォリオにおいて該当するテナントはありません。

（リ）賃貸面積上位10テナントに関する情報

当期末（2026年５月31日）現在における本投資法人保有物件に関するエンドテナントの賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。

順位	テナント名	業種	入居物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める割合（%）（注２）
1	（注３）	（注３）	Ｄａｉｗａ北浜ビル	7,093.03	1.9
2	東京海上日動あんしん生命保険株式会社	生命保険業	Ｄａｉｗａ荻窪タワー	6,058.41	1.6
3	パルシステム生活協同組合連合会	小売業	ラクアス東新宿	5,985.08	1.6
4	（注３）	（注３）	大和茅場町ビル	5,899.11	1.6
5	麒麟麦酒株式会社	酒類製造販売業	キリン日本橋ビル	5,630.17	1.5
6	（注３）	（注３）	Ｄａｉｗａ笹塚タワー	4,226.34	1.1
7	日本リージャス株式会社	フレキシブルオフィスの運営	Ｄａｉｗａ赤坂ビル Ｄａｉｗａ麻布テラス Ｄａｉｗａ渋谷スクエア Ｄａｉｗａ代官山ビル Ｄａｉｗａ秋葉原ビル	4,196.36	1.1
8	ＷＷＪ株式会社	フレキシブルオフィスの運営	Ｄａｉｗａ晴海ビル	3,845.14	1.0
9	ＨＥＮＮＧＥ株式会社	ＩＴサービス業	Ｄａｉｗａ渋谷スクエア	3,742.00	1.0
10	（注３）	（注３）	コンカード横浜	3,614.73	0.9
小計				50,290.37	13.8
ポートフォリオ全体				362,126.80	100.0

（注１）「賃貸面積」は、2026年５月31日現在、テナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積です。

（注２）「総賃貸面積に占める割合」は、ポートフォリオ全体の賃貸面積に占める各テナントの賃貸面積の割合をいい、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。

（注３）当該テナント名及び業種を開示することについて承諾が得られていないため、記載していません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第41期までの直近６計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額の推移は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

期別	年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たり純資産額 （円）（注２）
第36期	2023年11月30日	482,200 (475,648)	247,523 (240,971)	258,775 (251,925)
第37期	2024年５月31日	488,526 (481,974)	247,342 (240,790)	258,587 (251,737)
第38期	2024年11月30日	491,237 (484,688)	244,968 (238,419)	258,831 (251,911)
第39期	2025年５月31日	491,803 (485,277)	244,417 (237,890)	259,148 (252,228)
第40期	2025年11月30日	488,321 (480,825)	242,491 (234,994)	259,419 (251,399)
第41期	2026年５月31日	510,878 (503,746)	243,166 (236,034)	260,142 (252,512)

（注１）各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

（注２）2024年５月31日を分割の基準日とし、2024年６月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額については、第36期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	期別	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間別 最高・最低 投資口価格 （終値）	決算年月	2023年 11月	2024年 ５月	2024年 11月	2025年 ５月	2025年 11月	2026年 ５月
	最高 （円）	702,000	679,000 （注３） 279,000 （注４）	317,500	310,500	389,000	387,500
	最低 （円）	568,000	552,000 （注３） 278,200 （注４）	277,100	273,500	302,500	314,500

	月別	2025年 12月	2026年 １月	2026年 ２月	2026年 ３月	2026年 ４月	2026年 ５月
月別 最高・最低 投資口価格	最高 （円）	380,500	387,500	373,500	368,000	344,000	334,500
	最低 （円）	366,500	366,000	363,000	327,500	333,000	314,500

	月別	2026年 ６月	2026年 ７月
月別 最高・最低 投資口価格	最高 （円）	330,500	350,500
	最低 （円）	311,000	322,000

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

（注２）本投資証券は、2005年10月19日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されました。

（注３）2024年６月１日を効力発生日とする投資口１口につき２口の割合による投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2024年５月29日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。

（注４）2024年６月１日を効力発生日とする投資口１口につき２口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間（2024年５月30日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間		分配金総額（百万円）	１口当たり分配金（円）
第36期	自　2023年６月１日 至　2023年11月30日	6,552	13,700
第37期	自　2023年12月１日 至　2024年５月31日	6,552	13,700
第38期	自　2024年６月１日 至　2024年11月30日	6,549	6,920
第39期	自　2024年12月１日 至　2025年５月31日	6,526	6,920
第40期	自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	7,496	8,020
第41期	自　2025年12月１日 至　2026年５月31日	7,132	7,630

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（％）（注１）	年換算値（％）（注２）
第36期	自　2023年６月１日 至　2023年11月30日	2.5	5.0
第37期	自　2023年12月１日 至　2024年５月31日	2.5	5.0
第38期	自　2024年６月１日 至　2024年11月30日	2.9	5.8
第39期	自　2024年12月１日 至　2025年５月31日	2.8	5.7
第40期	自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	3.1	6.1
第41期	自　2025年12月１日 至　2026年５月31日	3.3	6.5

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

（注２）第36期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。
第37期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。
第38期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。
第39期は、運用日数182日により年換算値を算出しています。
第40期は、運用日数183日により年換算値を算出しています。
第41期は、運用日数182日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2005年７月７日 設立企画人（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（旧 株式会社ダヴィンチ・セレクト））による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2005年７月11日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2005年７月12日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年８月８日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第40号）
2005年10月18日 日本国内における公募による新投資口の発行
2005年10月19日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資証券が上場（銘柄コード：8976）
2008年７月24日 投資口が振替機関において取り扱われることへの社債株式等振替法第13条第１項に基づく同意
2010年９月１日 「ＤＡオフィス投資法人」から「大和証券オフィス投資法人」へ商号を変更
2024年６月１日 投資口１口につき２口の割合をもって投資口分割を実施

２【役員の状況】

本投資法人の役員は以下のとおりです。

（本書の提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	田中 稔介	1988年４月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）　入社	－
		2007年４月	同社　システム企画部長	
		2010年４月	同社　ダイレクト企画部長	
		2011年10月	同社　日比谷支店長	
		2013年10月	同社　梅田支店長	
		2017年４月	株式会社大和証券グループ本社　参与　業務・システム副担当 兼 大和証券株式会社　参与　業務・システム副担当	
		2020年４月	株式会社大和証券グループ本社　執行役員　業務・システム担当 兼 大和証券株式会社　執行役員　業務・システム副担当	
		2021年４月	株式会社大和証券グループ本社　執行役員　ＩＴ・オペレーション担当 兼 大和証券株式会社　執行役員　ＩＴ・オペレーション副担当	
		2022年４月	株式会社大和総研　常務執行役員	
		2023年４月	株式会社大和総研インフォメーションシステムズ　代表取締役副社長	
		2024年８月	本投資法人　執行役員（現任）	
監督役員	惠木 大輔	2003年10月	弁護士登録	－
			石井法律事務所　入所（現任）	
		2022年８月	本投資法人　監督役員（現任）	
監督役員	伊藤 耕一郎	1997年４月	ゴールドマン・サックス証券会社東京支店（現 ゴールドマン・サックス証券株式会社）　入社	－
		2005年11月	税理士法人中央青山（現 PwC税理士法人）　入所	
		2009年７月	公認会計士登録	
		2010年３月	税理士登録	
		2011年５月	伊藤国際会計税務事務所　代表（現任）	
		2017年２月	VISITS Technologies株式会社　監査役	
		2018年６月	株式会社エス・エム・エス　取締役監査等委員	
		2020年２月	アクトホールディングス株式会社　取締役（現任）	
		2020年６月	地盤ネットホールディングス株式会社　監査役（現任）	
		2020年10月	モイ株式会社　監査役（現任）	
		2022年６月	株式会社いい生活　取締役・監査等委員（現任）	
		2022年８月	本投資法人　監督役員（現任）	
		2024年７月	株式会社スリー・ディー・マトリックス　監査役（現任）	
		2024年９月	VISITS Technologies株式会社　取締役	

（注１）執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注２）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2024年８月27日開催の第13回投資主総会において、補欠執行役員として阿部淳を選任しました。なお、阿部淳は本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の取締役 兼 投資運用本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長です。

なお、現執行役員（田中稔介）から、2026年８月25日開催予定の第14回投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出がありましたので、同投資主総会において、新たに執行役員１名（執行役員候補者　加藤裕朗）を選任する議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、同日付で執行役員に就任します。

候補 役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	加藤 裕朗	1988年４月 2007年10月 2010年10月 2012年７月 2013年４月 2015年４月 2018年10月 2019年４月 2022年４月 2022年９月 2024年４月 2025年３月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）　入社 大和証券ＳＭＢＣヨーロッパリミテッド（現 大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパリミテッド）　ジュネーブ支店長 大和証券キャピタル・マーケッツインディアプライベートリミテッド　社長 大和証券株式会社　グローバル・リサーチライン・アジア・オセアニアＣｏーヘッド 兼 グローバル・エクイティ・セールスライン・アジア・オセアニアＣｏーヘッド（大和証券キャピタル・マーケッツ香港リミテッド駐在） 同社　グローバル・リサーチライン・アジア・オセアニアヘッド 兼 グローバル・エクイティ・セールスライン・アジア・オセアニアヘッド（大和証券キャピタル・マーケッツ香港リミテッド駐在） 株式会社大和証券グループ本社　国際企画部長 兼 大和証券株式会社　国際企画部長 株式会社大和証券グループ本社　海外担当役員付部長（大和証券キャピタル・マーケッツ香港リミテッド駐在） 大和証券キャピタル・マーケッツ韓国リミテッド　社長 株式会社大和証券グループ本社　参与　アジア・オセアニア副担当 兼 大和証券キャピタル・マーケッツ香港リミテッド　副社長 株式会社大和証券グループ本社　参与　アジア・オセアニア副担当 兼 大和証券キャピタル・マーケッツ香港リミテッド　社長 株式会社大和証券グループ本社　執行役員　アジア・オセアニア副担当 兼 大和証券株式会社　執行役員　海外副担当 兼 大和証券キャピタル・マーケッツ香港リミテッド　社長 同社　退社	ー

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、同投資主総会において、補欠執行役員として阿部淳を選任する議案を付議する予定です。なお、阿部淳は本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の取締役 兼 投資運用本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長です。

現監督役員２名（惠木大輔及び伊藤耕一郎）から、任期調整のため、同投資主総会の終結の時をもって一旦辞任したい旨の申出がありましたので、同投資主総会において、改めて監督役員２名（惠木大輔及び伊藤耕一郎）を選任する議案を付議する予定です。当該議案が承認可決された場合、同日付で監督役員に就任します。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第２項）。

補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、その直前に当該執行役員又は監督役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第３項）。

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

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約の変更

当期において、該当事項はありませんが、2026年７月17日付で決定した投資口分割に伴い、2026年12月１日付で規約第５条第１項に定める発行可能投資口総口数を400万口から1,600万口に変更する予定です。また、2026年８月25日開催予定の第14回投資主総会において規約の一部変更を行う予定です。 変更の主な内容は以下のとおりです。

（イ）2026年４月１日付で一般社団法人投資信託協会及び一般社団法人日本投資顧問業協会が合併し、一般社団法人資産運用業協会が発足したことに伴い、必要な字句の修正を行うものです。

（ロ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）の改正に伴い、改正後の条文にあわせ関連する規定の変更を行うものです。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５）投資法人の出資総額」をご参照下さい。その他該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による払戻しを行いません（規約第８条第１項）。

本投資証券は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第８条第２項）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

② 本投資法人の資産評価の方法は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分については定額法によります。但し、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）不動産対応証券及び有価証券（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ハ）ｇ．」に掲げるものに限ります。）

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価します。但し、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価します。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。

（ニ）金銭債権

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

（ホ）デリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

上記にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ会計を認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、更に、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ヘ）金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記(イ)乃至(ホ)及び下記(ト)に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ト）その他の資産

上記(イ)乃至(ヘ)に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

④　本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年５月末日及び11月末日）とします。但し、②(ハ)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第３項）。

⑤　１口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等（投信法第129条第２項の附属明細書を除きます。）が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第２項、第３項及び第５項）。

投資主は、本投資法人のウェブサイト（https://www.daiwa-office.co.jp/）において、計算書類等を閲覧することができます。

（２）【保管】

①　本投資証券

決済合理化法の施行により、本投資法人の投資口については振替投資口となり、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（2009年１月５日）において無効となり（社債株式等振替法第227条第３項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記載・記録によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、保管振替機構が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

②　本投資法人債券

本投資法人は、本投資法人債券（短期投資法人債を除きます。）につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において保管振替機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記載又は記録によって行われることとなり（社債株式等振替法第115条、第66条）、投資法人債券は発行されません（社債株式等振替法第67条第１項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年６月１日から11月末日まで、及び12月１日から翌年５月末日までの各６ヶ月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第31条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　①投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）資産運用会社兼機関運営に係る一般事務受託者：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．本投資法人は、資産運用会社が資産運用業協会又はその後継の金融商品取引法第67条第１項に規定される認可金融商品取引業協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ｂ．本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、６ヶ月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。なお、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、かかる同意をするものとします。 ｃ．本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約できます。 （ⅰ）資産運用会社が職務上の業務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅱ）資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 （ⅲ）上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ｄ．本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、同契約を解約します。 （ⅰ）金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）でなくなったとき。 （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。 （ⅲ）解散したとき。
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

機関運営に係る一般事務委託契約

期間	契約締結日(2011年７月11日）から３年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は機関運営に係る一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．本投資法人及び機関運営に係る一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。但し、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には、同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。 ｂ．本投資法人又は機関運営に係る一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び機関運営に係る一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 ｃ．本投資法人又は機関運営に係る一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は機関運営に係る一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、他方当事者が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び機関運営に係る一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ロ）一般事務受託者兼資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日（2011年７月11日）から３年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．本投資法人及び一般事務受託者が、文書により解約に合意した場合。但し、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には、同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。 ｂ．本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び一般事務受託者が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 ｃ．本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は、当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び一般事務受託者の合意により変更することができます。変更に当たっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	契約締結日（2011年７月11日）から３年間とします。
更新	期間の満了予定日の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前の同一条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	以下の各号に掲げる場合には、同契約は効力を失います。 ａ．本投資法人及び資産保管会社が、文書により解約に合意した場合。但し、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には、同契約は、両当事者の合意によって指定したときに終了します。 ｂ．本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が同契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって同契約は終了します。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を得るものとします。なお、同契約終了後においても本投資法人及び資産保管会社が同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 ｃ．本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、同契約は当事者の一方が文書により解除を通知した時点で直ちに効力を失います。
変更等	同契約の内容は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ハ）投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	2025年12月１日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 ａ．本投資法人及び投資主名簿等管理人で協議の上、当事者間の文書による解約の合意。この場合には、同契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ｂ．上記ａ．の協議が整わない場合、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ｃ．本投資法人又は投資主名簿等管理人の何れか一方が同契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知到達の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 ｄ．投資主名簿等管理人の定める取扱要項に再委託内容変更があるにもかかわらず、本投資法人が、投資主名簿等管理人に対して再委託内容変更に異議がある旨の通知を行ったことにより、当該再委託内容変更が、当事者間の合意内容を構成しないこととなった結果、投資主名簿等管理人が、投資主名簿等管理人における個人番号関係事務に係る委託事務の全部又は一部の遂行に支障があると合理的に判断した場合、投資主名簿等管理人より本投資法人に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知において投資主名簿等管理人が指定する日（通知発送の日から６ヶ月以内の日とします。）に終了します。 ｅ．以下の①又は②に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知において指定する日に終了します。 ①当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は電子交換所の取引停止処分が生じたとき。 ②住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
変更等	該当事項はありません。

特別口座の管理に関する契約

期間	2025年12月１日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、次に掲げる事項によって終了するものとします。 ａ．本投資法人及び特別口座管理機関で協議の上、当事者間の文書による解約の合意。この場合には、同契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ｂ．上記ａ．の協議が整わない場合、本投資法人又は特別口座管理機関のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、同契約はその通知発送の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ｃ．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ｄ．社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合には、特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。 ｅ．本投資法人又は特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引き続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。この場合には、同契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ｆ．当事者間に投資主名簿等管理事務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には、同契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ｇ．口座管理事務手数料が、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正な状態になったにもかかわらず、当事者間の口座管理事務手数料に関する変更の協議が整わなかったときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には、同契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ｈ．特別口座管理機関の定める取扱要項に再委託内容変更があるにもかかわらず、本投資法人が、特別口座管理機関に対して再委託内容変更に異議がある旨の通知を行ったことにより、当該再委託内容変更が、当事者間の合意内容を構成しないこととなった結果、特別口座管理機関が、特別口座管理機関における個人番号関係事務に係る口座管理事務の全部又は一部の遂行に支障があると合理的に判断した場合、特別口座管理機関より本投資法人に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、同契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関で協議の上、速やかに契約内容を変更するものとします。

（ニ）投資法人債に係る一般事務受託者（投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を除きます。）

：株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱ＵＦＪ銀行

a．財務代理契約（第９回投資法人債）

一般事務受託者	株式会社三井住友銀行
期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人は、60日前までに一般事務受託者に書面にて通知することにより、一般事務受託者を解任することができます。また、一般事務受託者は、60日前までに本投資法人に書面で通知することにより、一般事務受託者を辞任することができます。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

b．財務代理契約（第６回投資法人債）

一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社
期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

c．財務代理契約（第８回投資法人債及び第10回投資法人債）

一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行
期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ホ）自己投資口の取得に係る一般事務受託者：大和証券株式会社

投資口買付委託（自己投資口の取得）に関する契約

一般事務受託者	大和証券株式会社
期間	同契約は、取引執行期間中の本件買付けに係る全ての決済が終了した時点で終了します。なお、取引執行期間満了前であっても、買付けが買付委託数量に達した場合には、それまでの間に実現している買付けに係る全ての決済が終了した時点で、同契約は何らの意思表示なく当然に終了するものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	大和証券株式会社は、買付委託数量の買付けが完了したか否か又は取引執行期間が満了したか否かを問わず、以下の場合には、本投資法人に対して何らの補償を要することなく、本投資法人に対して書面にて通知することにより、直ちに同契約を解約することができます。 ａ．買付けに係る取得価額の総額が1,500,000,000円を超えるおそれが生じた場合 ｂ．本投資法人に契約上の義務違反があった場合（表明保証に誤りがある場合を含みます。） ｃ．大和証券株式会社が法令・諸規則等により買付けが不可能であると合理的に判断した場合 ｄ．買付けの執行が不可能となったと大和証券株式会社が合理的に判断した場合 ｅ．本投資法人において、投信法が規定する投資法人の合併、投資口の分割又は投資口の併合等の決定がなされたことにより、同契約に定めた買付けの委託の内容・条件の見直しが必要になったと大和証券株式会社が合理的に判断した場合 ｆ．取引市場において、投資口について上場廃止の決定がなされる又はそのおそれがあると指定された場合 ｇ．本投資法人において、破産等の倒産手続の開始、債務超過、支払停止、資産の差押え又は仮差押え、銀行取引停止処分その他本投資法人の信用状態が悪化したと認められる事由が生じた場合 本投資法人は、取引執行期間中、本投資法人に関する未公表の重要事実等を知った場合その他いかなる事由が生じようとも、同契約を解約することはできないものとします。
変更等	大和証券株式会社は、法令・諸規則等の改廃等に伴い同契約を変更する必要があると認めた場合、本投資法人に対する書面による通知により、同契約の全部又は一部を変更することができます。

（ヘ）特定関係法人：株式会社大和証券グループ本社

広告物掲出に関する契約

期間	契約締結日（2010年５月18日）から１年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、同契約は更に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	株式会社大和証券グループ本社は、３ヶ月前に文書によって予告することにより解約することができます。
変更等	一般物価の変動等によって掲出料が不相当となった場合には、本投資法人はいつでもこれを改定することができます。

（ト）会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

⑤　関係法人との契約の変更に係る開示方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています。

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

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

（ハ）資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

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

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

ｃ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

ｄ．ａからｃまでに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（同項第４号、業府令第153条）。

②　利害関係人等との取引における役員会の承認

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等とのａ．有価証券の取得又は譲渡、ｂ．有価証券の貸借、ｃ．不動産の取得又は譲渡、又は、ｄ．不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の２第１項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第２項）。

資産運用会社は、その制定する「利益相反対策ルール」において、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、上記ａ．乃至ｄ．の取引（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとしています。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。なお、資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（但し、資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

③　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

④　資産の運用の制限

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

（イ）有価証券の取得又は譲渡
（ロ）有価証券の貸借
（ハ）不動産の取得又は譲渡
（ニ）不動産の貸借
（ホ）不動産の管理の委託

なお、投信法施行令第117条において、ⅰ．資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ⅱ．不動産の管理業務を営む資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

⑤　特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。）について取得又は譲渡が行われた場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします（投信法第201条第１項）。但し、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません（同項但書）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

（２）利益相反対策ルール

資産運用会社は、本投資法人をして、資産運用会社の投信法上の利害関係人等を含む利害関係者との間の取引を行わせる場合に遵守すべき事項を利益相反対策ルールに定めており、その概要は以下のとおりです。

① 法令等の遵守

資産運用会社は、金融商品取引業、その他関連する業務に関し、利益相反のおそれのある取引を行う場合には、金融商品取引法、投信法その他の関連諸法令及び利益相反対策ルールを遵守するものとします。

② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

（イ）投信法に規定される利害関係人等

（ロ）資産運用会社の発行済株式の100分の５以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社

（ハ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は上記(イ)又は(ロ)に該当する者の役職員が役員に就任している特別目的会社

（ニ）資産運用会社、上記(イ)又は(ロ)に該当する者へ物件の取得、売却等に係るアセット・マネジメント業務を委託している顧客

③ 利害関係者との取引

以下に定める取引毎に、以下のとおりの条件を定めています。

（イ）運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。

ａ．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にＳＰＣ等の組成を行うなどして負担した合理的かつ適正な費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ロ）運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

ａ．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ｂ．その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ハ）運用資産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

（ニ）運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

（ホ）運用資産の売買及び賃貸の媒介業務の委託

ａ．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の３％（消費税等相当額別）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

ｂ．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の１ヶ月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

（ヘ）運用資産に係る工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

④　利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「③ 利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、１件当たりの契約金額（注）が１千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

（イ）担当部署は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役会に提出します。

ａ．運用資産の取得又は売却

（不動産又は不動産信託受益権の場合）

不動産鑑定評価書

（それ以外の場合）

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

ｂ．運用資産の賃貸

第三者作成のマーケットデータ又は意見書

ｃ．運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

複数の業者からの見積書

ｄ．運用資産に係る工事の発注

複数の業者からの見積書

（ロ）利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査並びにＤＯＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議を経るものとします。

（ハ）全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。なお、当該利害関係者の役職員を兼職している取締役は、当該審議において議決権を行使することができず、この行使することができない議決権は、出席した取締役の議決権には算入しないものとします。また、ＤＯＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議においても同様とします。

（ニ）投信法上の利害関係人等との間で、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、上記（イ）乃至（ハ）の手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（但し、上記（イ）乃至（ハ）の手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

（３）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

（イ）本投資法人の投資主は、原則として保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条第２項、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除く））

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１人を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。但し、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。

ｃ．書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行うことができます（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

ｅ．投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２第１項、規約第13条の２第１項）。

ｆ．電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第13条の２第２項）。

ｇ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。但し、みなし賛成は、（ⅰ）執行役員、監督役員又は会計監査人の解任、（ⅱ）規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限ります。）、（ⅲ）解散、（ⅳ）資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認、（ⅴ）本投資法人による資産運用委託契約の解約に係る議案の決議には適用されません（規約第14条第２項）。

ｈ．上記ｇ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第14条第３項）。

ｉ．本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とします（規約第15条）。但し、本投資法人の投資主総会は、2016年８月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の８月１日及び同日以後遅滞なく招集するものとし（規約第９条第３項第一文）、本投資法人が当該投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2016年５月末日及び以後隔年毎の５月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とします（規約第15条第一文）。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができるものとし（規約第９条第３項第二文）、本投資法人は、当該投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者とします（規約第15条第二文）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除く。））

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

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

投資主は、ａ．招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、ｂ．決議の内容が規約に違反しているとき、又はｃ．決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

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

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）投資口発行差止請求権、新投資口発行無効訴権及び投資口併合差止請求権（投信法第84条第１項、第２項、会社法第210条、第828条第１項第２号、第２項第２号、投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

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

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ホ）合併差止請求権及び合併無効訴権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２、第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、投資法人に合併をやめることを請求することができます。また、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文、第４項、第５項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。

また、発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。但し、投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません。

なお、投信法施行規則第153条第１項により、本投資法人が投資主総会参考書類にその全部を記載することが適切であるものとして定めた分量は以下のとおりです。

ａ．提案の理由

各議案毎に400字

ｂ．提案する議案が役員選任議案の場合における投資主総会参考書類に記載すべき事項

各候補者毎に400字

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任を申し立てることができます。

（リ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項（第２号に係る部分に限る。））

執行役員、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上に当たる投資口を６ヶ月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがある場合や、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第８条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は投資口を自由に譲渡できます。なお、投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第３項）が、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記載又は記録により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。投資口の「電子化」については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況　（２）投資法人の目的及び基本的性格　② 投資法人の特色」に記載の注をご参照下さい。

⑦　投資証券交付請求権（社債株式等振替法第227条第１項、第２項、投信法第85条第１項）

本投資法人の投資口は、振替投資口となりましたので、投資証券は発行されません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継するものが存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３、会社法第433条第２項（第３号を除く。））

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。従って、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することが出来ます。

⑩　書面交付請求権（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項、規約第９条の２）

本投資法人の規約には、投資主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旨の定めがあります。本投資法人の投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することができます。投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項（以下、本号において「電子提供措置事項」といいます。）を記載した書面の交付を請求（以下、本号において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項（投信法施行規則で定めるものを除きます。）について記載した書面を交付しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第３項、規約第９条の２第２項）。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から１年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、当該書面交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本号において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、当該投資主がした書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います。

（２）投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の処分権（社債株式等振替法第115条、第67条第１項、第２項）

本投資法人は、本投資法人債券（短期投資法人債を除きます。）につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において保管振替機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記載又は記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継するものが存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資法人債券の交付を受けることができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

b．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

c．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。但し、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

d．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２第１項）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

② 資本金の額

本書の提出日現在　　２億円

③ 事業の内容

ａ．投資運用業
ｂ．投資助言・代理業
ｃ．第二種金融商品取引業
ｄ．投資法人の設立企画人としての業務
ｅ．宅地建物取引業
ｆ．不動産の管理業務
ｇ．投信法に基づく一般事務の受託業務
ｈ．前各号に附帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
2004年10月21日	会社設立（設立時の商号：株式会社ダヴィンチ・セレクト）
2004年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(5)第83920号）
2005年４月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第34号）
2005年６月10日	旧投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第45号）
2007年９月30日	金融商品取引業者（投資運用業）としての登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第355号）
2009年７月１日	株式会社大和証券グループ本社に親会社が変更 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に商号変更
2010年３月24日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （投資助言・代理業の追加）
2012年５月30日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （第二種金融商品取引業の追加）
2018年10月１日	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行可能株式総数（本書の提出日現在）
50,000株
ｂ．発行済株式総数（本書の提出日現在）
20,000株
ｃ．最近５年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

（ハ）本投資法人の資産運用業務以外の主な業務

ａ．ＤＬＩ、ＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの資産運用業務

資産運用会社は本書の提出日現在、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるＤＬＩ、並びに非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰの資産の運用を受託しています。資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うＤＯＩ投資運用部とは別の部署であるＤＬＩ投資運用部がＤＬＩの資産運用業務を、ＤＲＰ・ＤＬＰ投資運用部がＤＲＰ及びＤＬＰの資産運用業務を、ＤＨＰ投資運用部がＤＨＰの資産運用業務をそれぞれ担当しています。

ＤＬＩの投資対象は主たる用途を住居又はヘルスケア施設とする不動産等であり、ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設とする不動産等であり、ＤＨＰの投資対象は主たる用途を宿泊用施設とする不動産等であり、ＤＬＰの投資対象は主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産等であるため、主たる用途をオフィスとする不動産等を投資対象とする本投資法人との間で、原則、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。

ｂ．投資一任業務

資産運用会社は本書の提出日現在、投資運用業として、本投資法人、ＤＬＩ、ＤＲＰ、ＤＨＰ及びＤＬＰ（以下これらを総称して「各投資法人」といいます。）の資産運用業務のほかに、投資一任業務を行っています。資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うＤＯＩ投資運用部とは別の部署である不動産ファンド運用部及びインフラファンド運用部が投資一任業務を担当しています。

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資一任業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資一任業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないよう、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めます。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資一任業務においては、各投資法人の運用対象とはならない物件を取得する場合、又は各投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得は行わないこととしています。また、原則として、本投資法人と投資一任業務の顧客との間で不動産関連資産（不動産、約束手形、金銭債権又は不動産信託受益権、組合出資持分（それらの原資産を含みます。）その他の有価証券をいいます。以下同じです。）の取引等を行うことを内容とした運用を行わないものとすることにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と投資一任業務の顧客との間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。更に、本投資法人の資産運用業務を行う部署と投資一任業務を行う部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、弊害防止を図っています。

ｃ．投資助言業務

資産運用会社は、2010年３月24日付で、金融商品取引法第28条第３項に規定する投資助言・代理業を金融商品取引業の業務に追加する同法第31条第４項に基づく変更登録手続を完了し、本書の提出日現在、上記に掲げる投資運用業のほかに、投資助言業務を行っています。資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行うＤＯＩ投資運用部とは別の部署である不動産ファンド運用部及びインフラファンド運用部が投資助言業務を担当しています。

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資助言業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資助言業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないよう、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めます。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、各投資法人の運用対象とはならない物件を取得する場合、又は各投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、原則として本投資法人と投資助言業務の顧客との間で不動産関連資産の取引等を行うことを内容とした運用又はかかる取引等を行うことを内容とした助言を行わないものとすることにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と投資助言業務の顧客との間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。更に、本投資法人の資産運用業務を行う部署と投資助言業務を行う部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、弊害防止を図っています。

ｄ．第二種金融商品取引業

資産運用会社は、2012年５月30日付で、金融商品取引法第28条第２項に規定する第二種金融商品取引業を金融商品取引業の業務に追加する同法第31条第４項に基づく変更登録を完了しています。

（２）【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（４）投資法人の機構　②　投資法人の運用体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の提出日現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	20,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

（本書の提出日現在）

役職名	氏　　名	主要略歴		所　有株式数（株）
取締役会長	池田 弘樹	1989年４月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）　入社	－
		2010年４月	大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社（現 大和証券株式会社）　企業提携第四部長	
		2011年７月	同社　グローバル・インベストメント・バンキング担当役員付部長	
		2012年４月	大和証券株式会社　グローバル・インベストメント・バンキング担当役員付部長	
		2013年１月	大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパリミテッド　欧州中近東インベストメントバンキングヘッド 兼 大和証券株式会社　グローバル・インベストメント・バンキング担当役員付部長 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門・欧州・中近東ヘッド	
		2014年４月	大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパリミテッド　社長	
		2015年10月	大和証券株式会社　グローバル・インベストメント・バンキング担当役員付部長 兼 企業提携第二部長	
		2016年４月	同社　執行役員　グローバル・インベストメント・バンキング副担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門Ｃｏ－ヘッド	
		2019年４月	同社　常務執行役員　グローバル・インベストメント・バンキング副担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門デピュティヘッド	
		2020年４月	同社　常務執行役員　グローバル・インベストメント・バンキング担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門デピュティヘッド	
		2021年４月	同社　常務取締役　グローバル・インベストメント・バンキング担当 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門デピュティヘッド	
		2023年４月	同社　専務取締役 兼 グローバル・インベストメント・バンキング副本部長 兼 グローバル・インベストメント・バンキング部門デピュティヘッド	
		2026年４月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　取締役会長（現任） 大和証券リアルティ株式会社　取締役会長（現任） 株式会社大和証券グループ本社　執行役員（現任）	

役職名	氏　　名	主要略歴		所　有 株式数 （株）
代表取締役 社長	西垣 佳機	1992年４月 2004年５月 2006年２月 2007年３月 2008年３月 2008年11月 2010年５月 2011年２月 2012年４月 2013年10月 2014年４月 2017年４月 2019年４月 2021年６月 2022年４月 2025年４月	シティトラスト信託銀行株式会社　入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ　入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト（現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）　転籍 同社　ＩＲ総合企画部長 同社　代表取締役社長 本投資法人　執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 同社　代表取締役副社長 兼 助言業務部長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド運用部長 同社　代表取締役副社長 兼 営業推進部長 兼 ファンド運用部長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド運用部長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 兼 ファンド運用部長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 兼 サステナビリティ推進室長 同社　代表取締役社長 兼 投資運用本部長 同社　代表取締役社長（現任）	－
代表取締役 副社長 兼 インフラファンド運用部長 兼 サステナビリティ推進室長	竹内 由紀子	1989年６月 1996年３月 1998年３月 2006年３月 2016年10月 2018年４月 2019年４月 2020年４月 2022年４月 2023年７月 2023年10月 2025年４月 2026年４月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱ＵＦＪ銀行）　入社 三和証券株式会社（現 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社）　入社 ドレスナー・クラインオート・ワッサースタイン証券会社　入社 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 入社 大和証券株式会社　金融市場営業第一部長 同社　広報部長 兼 株式会社大和証券グループ本社 出向　広報部長 株式会社大和証券グループ本社　執行役員　広報担当 兼 大和証券株式会社　執行役員　広報・ＩＲ担当 兼 メンタルヘルスサポート担当 兼 総務担当 株式会社大和証券グループ本社　執行役員　広報担当 兼 大和証券株式会社　執行役員　広報担当 兼 総務担当 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 兼 コーポレート副本部長 兼 サステナビリティ推進室長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 兼 コーポレート副本部長 兼 ファンド運用部長 兼 サステナビリティ推進室長 大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人　執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 兼 コーポレート副本部長 兼 サステナビリティ推進室長 同社　代表取締役副社長 兼 ファンド本部長 兼 サステナビリティ推進室長 同社　代表取締役副社長 兼 インフラファンド運用部長 兼 サステナビリティ推進室長（現任）	－

役職名	氏　　名	主要略歴		所　有 株式数 （株）
取締役 兼 投資運用本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長	阿部 淳	1999年４月 2003年１月 2009年６月 2013年２月 2019年４月 2020年10月 2023年４月 2024年４月 2025年４月 2025年８月 2026年４月	野村ホーム株式会社　入社 パシフィックマネジメント株式会社　入社 東京建物不動産投資顧問株式会社　入社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 入社 同社　資産運用部長 兼 投資オリジネーション部部長 同社　私募ＲＥＩＴ投資運用部長 同社　ＤＯＩ投資運用部長 同社　投資運用副本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長 同社　取締役 兼 投資運用本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長 同社　取締役 兼 投資運用本部長 兼 ＤＬＩ投資運用部長 兼 ポートフォリオ戦略部長 同社　取締役 兼 投資運用本部長 兼 ポートフォリオ戦略部長 （現任）	－
取締役 兼 投資運用副本部長 兼 総務部長	山口 秀宣	1993年４月 2013年４月 2016年４月 2019年10月 2021年４月 2024年４月 2025年４月 2025年10月 2026年４月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）　入社 大和証券キャピタル・マーケッツアメリカInc.　サンフランシスコ支店長 兼 大和証券株式会社　グローバル・エクイティ・セールス第一部付副部長 兼 グローバル・エクイティ・セールス第二部付副部長 大和証券株式会社　ＩＲ室長 兼 株式会社大和証券グループ本社ＩＲ室長 大和証券株式会社　グローバル・エクイティ・セールス第一部長 同社　機関投資家営業部長 同社　リサーチ・プロダクション部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 兼 コーポレート副本部長 大和証券リアルティ株式会社　取締役（非常勤） 大和証券ホテル・プライベート投資法人　執行役員（現任） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　取締役 兼 投資運用副本部長 兼 総務部長（現任） 大和証券リアルティ株式会社　取締役（非常勤） 兼 総務部長（現任）	－

役職名	氏　　名	主要略歴		所　有 株式数 （株）
取締役 財務・経営 企画担当	柴﨑 智	1994年４月 2016年６月 2020年４月 2026年４月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）　入社 株式会社大和証券グループ本社 兼 大和証券株式会社 資金部担当部長 兼 資金課長 兼 大阪資金課長 株式会社大和証券グループ本社 兼 大和証券株式会社　資金部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　取締役　財務・経営企画担当（現任）	－　　－
取締役 （非常勤）	寺田 博幸	2001年４月 2020年４月 2025年10月 2026年４月	大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社）　入社 株式会社大和証券グループ本社 兼 大和証券株式会社　資金部 資金課長 兼 大阪資金課長 株式会社大和証券グループ本社 兼 大和証券株式会社　資金部 資金課長 株式会社大和証券グループ本社 兼 大和証券株式会社　財務部 資金課長（現任） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任）	－　　－
監査役	佐藤 基	1991年４月 2011年６月 2012年４月 2012年10月 2013年４月 2015年10月 2017年５月 2022年４月 2024年４月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）　入社 大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社（現 大和証券株式会社）　コーポレート・ファイナンス第二部部長 大和証券株式会社　ＩＢソリューション部部長 同社　商品業務部部長 同社　エクイティ部部長 同社　ＩＢソリューション部部長 同社　エクイティ・キャピタルマーケット部部長 同社　法人営業第一部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（現任） 大和証券リアルティ株式会社　監査役（非常勤）（現任） 株式会社大和ファンド・コンサルティング　監査役（非常勤）（現任）	－　　－
監査役 （非常勤）	沼田 拓也	2015年４月 2021年４月 2022年２月 2023年１月 2024年12月 2025年４月	大和証券株式会社　入社 株式会社大和証券グループ本社　経営企画部 兼 大和証券株式会社　経営企画部 サムティアセットマネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 大和証券リアルティ株式会社　監査役（非常勤） 株式会社刀　監査役（非常勤） 株式会社大和証券グループ本社　アセットマネジメント戦略部 兼 大和証券株式会社　アセットマネジメント戦略部（現任）	－　　－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行うほか、投資助言業務及び第二種金融商品取引業を行っています。

②　営業の概況

本書の提出日現在、資産運用会社は、本投資法人のほか、以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	大和証券リビング投資法人	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券リビング投資法人は、中長期に亘り、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを基本方針としており、主たる用途が住居又はヘルスケア施設である不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券に対して投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が居住用施設である不動産（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。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2005年10月７日	2012年12月17日
登録年月日	2005年11月７日	2013年１月15日
純資産額及び投資口１口当たりの純資産額	純資産額　188,344百万円 １口当たりの純資産額　78,935円 （2026年３月31日現在）	非上場であり、一般に開示しておりません。

名称	大和証券ホテル・プライベート投資法人	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券ホテル・プライベート投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が宿泊用施設である不動産（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。）に投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人は、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が物流の用に供され、又は供されることが可能な不動産（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。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2018年３月７日	2019年12月５日
登録年月日	2018年３月26日	2019年12月24日
純資産額及び投資口１口当たりの純資産額	非上場であり、一般に開示しておりません。	非上場であり、一般に開示しておりません。

③　関係業務の概況

（イ）資産運用会社としての業務

ａ．資産運用業務

資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

ｂ．資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

ｃ．報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

ｄ．その他上記に関連又は付随する業務を行います。

（ロ）機関運営に係る一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する一般事務を行います。

④　資本関係

本書の提出日現在、本投資法人と資産運用会社との間には直接の資本関係はありません。なお、本投資法人は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の連結子会社となっています。

2【その他の関係法人の概況】

A　一般事務受託者（会計等に関する事務）及び資産保管会社

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称：三井住友信託銀行株式会社
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
資本金の額：2026年３月31日現在 342,037百万円
事業の内容：銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

①　一般事務受託者としての業務
（イ）本投資法人の計算に関する事務
（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）本投資法人の納税に関する事務
②　資産保管会社としての業務
（イ）資産保管業務
（ロ）金銭出納管理業務

（3）資本関係

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

B　一般事務受託者（投資法人債に関する事務）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　株式会社三井住友銀行
名　　称：株式会社三井住友銀行
　　東京都千代田区丸の内一丁目１番２号
資本金の額：2026年３月31日現在 1,771,093百万円
事業の内容：銀行法に基づき銀行業を営んでいます。
②　三井住友信託銀行株式会社
名　　称：三井住友信託銀行株式会社
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
資本金の額：2026年３月31日現在 342,037百万円
事業の内容：銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。
③　株式会社三菱ＵＦＪ銀行
名　　称：株式会社三菱ＵＦＪ銀行
　　東京都千代田区丸の内一丁目４番５号
資本金の額：2026年３月31日現在 1,711,958百万円
事業の内容：銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

①　株式会社三井住友銀行
第９回投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務
（ロ）投資法人債の原簿に関する事務
（ハ）投資法人債の元利金の支払いに関する事務
（ニ）投資法人債権者からの申出の受付等の事務
②　三井住友信託銀行株式会社
第６回投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務
（ロ）投資法人債の原簿に関する事務
（ハ）投資法人債の元利金の支払いに関する事務
（ニ）投資法人債権者からの申出の受付等の事務

③　株式会社三菱ＵＦＪ銀行

第８回及び第10回投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

（イ）投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務

（ロ）投資法人債の原簿に関する事務

（ハ）投資法人債の元利金の支払いに関する事務

（ニ）投資法人債権者からの申出の受付等の事務

（３）資本関係

本書の提出日現在、本投資法人と株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間には資本関係はありません。

C　一般事務受託者（自己投資口の取得に関する事務）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称：大和証券株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目９番１号

資本金の額：2026年３月31日現在 100,000百万円

事業の内容：有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業

（２）関係業務の概要

自己の投資口の取得に関する事務

（３）資本関係

本書の提出日現在、本投資法人と大和証券株式会社との間には資本関係はありませんが、同社の親会社である株式会社大和証券グループ本社はその連結子会社と併せて本投資法人の発行済投資口総口数の41.98%を保有しており、本投資法人は、株式会社大和証券グループ本社の連結子会社となっています

D　投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称：三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

資本金の額：2026年３月31日現在 342,037百万円

事業の内容：銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

①　投資主名簿等管理人としての事務

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

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

（ハ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務

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

（ヘ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

（ト）金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

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

（リ）新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

（ヌ）新投資口予約権の行使に関する事務

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

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

（ワ）投資主名簿及び新投資口予約権原簿（これらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

（カ）自己新投資口予約権の消却に関する事務
（ヨ）投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
（タ）自己投資口の消却、投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
（レ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
（ソ）支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
（ツ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
（ネ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
（ナ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
（ラ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ム）前各号に関する照会に対する応答
（ウ）前各号に掲げる事項に付随する事務

② 特別口座管理機関としての事務
（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
（ロ）投資主報告に関する事務
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
（ニ）振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
（リ）社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）取得条項付投資口の取得手続、全部取得条項付種類投資口の全部取得手続に関する事務
（タ）投資口の併合又は分割に関する事務
（レ）投資口の無償割当てに関する事務
（ソ）合併、投資口交換又は投資口移転に関する事務
（ツ）加入者の個人番号等の収集に関する事務
（ネ）加入者から収集した個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
（ナ）振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
（ラ）前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事務

（3）資本関係
本書の提出日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

E　特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称：株式会社大和証券グループ本社
　　東京都千代田区丸の内一丁目９番１号

資本金の額：2026年３月31日現在 247,397百万円

事業の内容：金融商品取引業等を営む会社の株式の所有・管理・支配

（2）関係業務の概要

関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（３）投資法人の仕組み ② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照下さい。

（3）資本関係

2026年５月31日現在、本投資法人の投資口を134,642口保有しています。なお、本投資法人は、株式会社大和証券グループ本社の連結子会社となっています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等規則及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第41期計算期間（2025年12月１日から2026年５月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2025年11月30日)	当期 (2026年５月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,975,304	26,583,593
信託現金及び信託預金	4,060,680	4,157,187
営業未収入金	105,061	179,820
未収還付法人税等	7,591	19,919
未収消費税等	－	277,875
前払費用	450,794	467,057
その他	85,572	138,855
流動資産合計	33,685,003	31,824,309
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,666,006	3,676,375
減価償却累計額	△3,107,447	△3,147,112
建物（純額）	558,558	529,262
構築物	14,344	14,344
減価償却累計額	△12,142	△12,363
構築物（純額）	2,201	1,981
工具、器具及び備品	23,492	27,752
減価償却累計額	△21,458	△21,893
工具、器具及び備品（純額）	2,033	5,859
土地	12,302,226	12,302,226
建設仮勘定	557	620
信託建物	117,937,330	121,672,445
減価償却累計額	△40,219,116	△41,390,961
信託建物（純額）	※1,※2 77,718,214	※1,※2 80,281,483
信託構築物	809,589	817,198
減価償却累計額	△291,295	△300,285
信託構築物（純額）	※2 518,293	※2 516,912
信託機械及び装置	1,463,560	1,461,913
減価償却累計額	△803,668	△845,332
信託機械及び装置（純額）	659,892	616,581
信託工具、器具及び備品	582,399	697,962
減価償却累計額	△362,173	△385,450
信託工具、器具及び備品（純額）	220,225	312,511
信託土地	※2 353,794,001	※2 375,315,746
信託建設仮勘定	49,547	41,597
有形固定資産合計	445,825,752	469,924,782
無形固定資産		
借地権	2,398,275	2,398,275
信託借地権	306,884	306,884
その他	10,701	8,150
無形固定資産合計	2,715,862	2,713,310

（単位：千円）

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
投資その他の資産		
投資有価証券	3,765,163	3,726,788
信託差入敷金及び保証金	113,684	113,684
長期前払費用	1,218,628	1,234,494
デリバティブ債権	831,427	1,174,488
その他	127,183	131,360
投資その他の資産合計	6,056,086	6,380,817
固定資産合計	454,597,701	479,018,910
繰延資産		
投資法人債発行費	39,219	35,496
繰延資産合計	39,219	35,496
資産合計	488,321,924	510,878,716
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,338,194	1,042,861
短期借入金	－	5,500,000
１年内返済予定の長期借入金	22,400,000	20,200,000
未払金	696,032	704,453
未払法人税等	707	666
未払消費税等	361,581	162,702
前受金	2,451,769	2,553,245
その他	664,063	591,819
流動負債合計	27,912,348	30,755,748
固定負債		
投資法人債	7,500,000	7,500,000
長期借入金	188,050,000	206,050,000
預り敷金及び保証金	20,069,382	20,862,998
信託預り敷金及び保証金	2,015,027	2,115,670
繰延税金負債	283,743	406,203
デリバティブ債務	－	16,621
その他	－	4,747
固定負債合計	217,918,153	236,956,241
負債合計	245,830,502	267,711,989
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	251,551,759	251,551,759
出資総額控除額	※４ △20,457,273	※４ △20,457,273
出資総額（純額）	231,094,485	231,094,485
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	3,306,059	3,306,059
任意積立金合計	3,306,059	3,306,059
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,496,795	7,916,323
剰余金合計	10,802,855	11,222,382
投資主資本合計	241,897,340	242,316,868
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	594,081	849,858
評価・換算差額等合計	594,081	849,858
純資産合計	※５ 242,491,422	※５ 243,166,727
負債純資産合計	488,321,924	510,878,716

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,758,113	※1 14,911,595
その他賃貸事業収入	※1 39,321	※1 14,645
不動産等売却益	※2 1,225,786	※2 1,492,745
受取配当金	33,292	92,941
営業収益合計	16,056,513	16,511,927
営業費用		
賃貸事業費用	※1 5,982,630	※1 5,794,624
資産運用報酬	1,238,292	1,265,923
資産保管手数料	24,400	24,695
一般事務委託手数料	73,771	74,516
信託報酬	19,176	19,677
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	117,475	121,745
営業費用合計	7,462,947	7,308,381
営業利益	8,593,566	9,203,546
営業外収益		
受取利息	7,854	8,540
未払分配金戻入	457	349
受取保険金	14,924	26,979
雑収入	0	2
営業外収益合計	23,237	35,870
営業外費用		
支払利息	914,299	1,120,310
投資法人債利息	33,818	32,194
融資手数料	157,999	161,188
その他	12,943	8,724
営業外費用合計	1,119,061	1,322,417
経常利益	7,497,742	7,916,999
税引前当期純利益	7,497,742	7,916,999
法人税、住民税及び事業税	950	810
法人税等調整額	△3	6
法人税等合計	946	816
当期純利益	7,496,795	7,916,182
前期繰越利益	－	140
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,496,795	7,916,323

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	251,551,759	△17,457,533	234,094,225	2,883,163	2,883,163	6,949,528	9,832,691
当期変動額							
圧縮積立金の積立				422,896	422,896	△422,896	－
剰余金の配当						△6,526,632	△6,526,632
当期純利益						7,496,795	7,496,795
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,740	△2,999,740				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	△2,999,740	△2,999,740	422,896	422,896	547,266	970,163
当期末残高	251,551,759	△20,457,273	231,094,485	3,306,059	3,306,059	7,496,795	10,802,855

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	－	243,926,917	490,539	490,539	244,417,457
当期変動額					
圧縮積立金の積立		－			－
剰余金の配当		△6,526,632			△6,526,632
当期純利益		7,496,795			7,496,795
自己投資口の取得	△2,999,740	△2,999,740			△2,999,740
自己投資口の消却	2,999,740	－			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			103,542	103,542	103,542
当期変動額合計	－	△2,029,576	103,542	103,542	△1,926,034
当期末残高	－	241,897,340	594,081	594,081	242,491,422

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	251,551,759	△20,457,273	231,094,485	3,306,059	3,306,059	7,496,795	10,802,855
当期変動額							
剰余金の配当						△7,496,654	△7,496,654
当期純利益						7,916,182	7,916,182
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	－	－	－	－	419,527	419,527
当期末残高	251,551,759	△20,457,273	231,094,485	3,306,059	3,306,059	7,916,323	11,222,382

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	241,897,340	594,081	594,081	242,491,422
当期変動額				
剰余金の配当	△7,496,654			△7,496,654
当期純利益	7,916,182			7,916,182
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		255,777	255,777	255,777
当期変動額合計	419,527	255,777	255,777	675,304
当期末残高	242,316,868	849,858	849,858	243,166,727

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区　　分	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	7,496,795,760	7,916,323,391
Ⅱ　分配金の額	7,496,654,900	7,132,104,350
（投資口１口当たり分配金の額）	(8,020)	(7,630)
Ⅲ　任意積立金 圧縮積立金繰入額	－	784,219,041
Ⅳ　次期繰越利益	140,860	－
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第１号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数934,745口の整数倍の最大値となる7,496,654,900円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第32条第１号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の７による圧縮積立金繰入額を控除した残額の全額7,132,104,350円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,497,742	7,916,999
減価償却費	1,882,442	1,920,360
投資法人債発行費償却	4,431	3,722
受取利息	△7,854	△8,540
支払利息	948,118	1,152,504
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,184	△74,759
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△7,401	△12,328
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△277,875
前払費用の増減額（△は増加）	△15,573	△16,263
営業未払金の増減額（△は減少）	△191,274	△25,659
未払金の増減額（△は減少）	85,652	△35,046
未払消費税等の増減額（△は減少）	△280,167	△198,879
前受金の増減額（△は減少）	32,640	101,476
長期前払費用の増減額（△は増加）	120,572	△15,866
信託有形固定資産の売却による減少額	3,329,848	2,961,071
その他	△131,449	△80,195
小計	13,261,543	13,310,721
利息の受取額	7,854	8,540
利息の支払額	△943,099	△1,146,689
法人税等の支払額	△929	△852
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,325,369	12,171,720
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△14,368	△13,025
信託有形固定資産の取得による支出	△1,172,111	△29,194,166
無形固定資産の取得による支出	△315	－
投資有価証券の取得による支出	△3,765,163	－
投資有価証券の払戻による収入	－	38,375
預り敷金及び保証金の受入による収入	605,823	641,514
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	28,642	717,691
預り敷金及び保証金の返還による支出	△569,887	△460,199
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,625	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,904,006	△28,269,810
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	5,500,000
長期借入れによる収入	7,000,000	29,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△13,700,000
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	－
自己投資口の取得による支出	△2,999,740	－
分配金の支払額	△6,525,479	△7,497,113
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,025,219	13,802,886
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,603,856	△2,295,203
現金及び現金同等物の期首残高	36,639,841	33,035,984
現金及び現金同等物の期末残高	※1 33,035,984	※1 30,740,781

（６）【注記表】

１．重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～64年 構築物　10～56年 機械及び装置　10～23年 工具、器具及び備品　３～15年 （２）無形固定資産 定額法を採用しております。 （３）長期前払費用 定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
４．収益及び費用の計上基準	（１）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なし、当期は43,057千円です。 （２）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③　信託借地権 ④　信託差入敷金及び保証金 ⑤　信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は５年間で均等償却しております。

２．未適用の会計基準等に関する注記

リースに関する会計基準等

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）　等

（１）概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（２）適用予定日

2027年11月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

３．重要な会計上の見積りに関する注記

固定資産の減損

（１）財務諸表に計上した金額

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
有形固定資産	445,825,752千円	469,924,782千円
無形固定資産	2,705,160千円	2,705,160千円

（２）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

４．貸借対照表に関する注記

※１．国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
信託建物	77,363千円	77,363千円

※２．交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
信託建物	182,563千円	182,563千円
信託構築物	283千円	283千円
信託土地	887,074千円	887,074千円
合計	1,069,921千円	1,069,921千円

３．コミットメントラインの設定に関する契約

本投資法人は取引銀行１行とコミットメントラインの設定に関する契約を締結しています。

なお、当期末における契約に基づく借入実行残高はありません。

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
コミットメントラインの総額	3,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	－	－
差引額	3,000,000千円	3,000,000千円

※４．自己投資口の消却の状況

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
総消却口数	41,382口	41,382口
消却総額	20,457,273千円	20,457,273千円

（注）当期中の消却はありません。

※５．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
50,000千円	50,000千円

５．損益計算書に関する注記

※１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）		当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入	14,758,113		14,911,595	
その他賃貸事業収入	39,321		14,645	
不動産賃貸事業収益合計		14,797,434		14,926,240
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
外注委託費	1,071,455		1,102,483	
水道光熱費	1,203,012		1,067,171	
租税公課	1,311,186		1,294,234	
損害保険料	30,406		36,529	
修繕費	408,409		298,109	
減価償却費	1,879,890		1,917,809	
その他賃貸事業費用	78,268		78,285	
不動産賃貸事業費用合計		5,982,630		5,794,624
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		8,814,804		9,131,616

※２．不動産等売却益の内訳（単位：千円）

前期（自　2025年６月１日　　至　2025年11月30日）

Ｄａｉｗａ月島ビル（準共有持分30％）		
不動産等売却収入	2,940,000	
不動産等売却原価	1,843,417	
その他売却費用	714,233	
不動産等売却益		382,348

Ｄａｉｗａ猿楽町ビル（準共有持分50％）		
不動産等売却収入	2,550,000	
不動産等売却原価	1,486,430	
その他売却費用	220,131	
不動産等売却益		843,437

当期（自　2025年12月１日　　至　2026年５月31日）

Ｄａｉｗａ麻布台ビル		
不動産等売却収入	2,240,000	
不動産等売却原価	1,481,431	
その他売却費用	123,738	
不動産等売却益		634,830

Ｄａｉｗａ猿楽町ビル（準共有持分50％）		
不動産等売却収入	2,550,000	
不動産等売却原価	1,479,640	
その他売却費用	212,444	
不動産等売却益		857,915

６．投資主資本等変動計算書に関する注記

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	934,745口	934,745口

７．キャッシュ・フロー計算書に関する注記

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

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
現金及び預金	28,975,304千円	26,583,593千円
信託現金及び信託預金	4,060,680千円	4,157,187千円
現金及び現金同等物	33,035,984千円	30,740,781千円

８．リース取引に関する注記

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
１年以内	13,477,509千円	14,299,283千円
１年超	17,423,132千円	18,858,360千円
合計	30,900,642千円	33,157,643千円

9．金融商品に関する注記

（1）金融商品の状況に関する事項

①　金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散及びコミットメントラインの活用等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

②　金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は主に資産（不動産信託受益権等）の取得並びに既存の借入金・投資法人債の返済・償還資金です。これらは、返済・償還期限において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金等は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除きます。）等により、当該リスクを管理しています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、当該リスクを管理しています。

③　金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

（２）金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2025年11月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	22,400,000	22,359,232	△40,767
（２）投資法人債	7,500,000	7,090,780	△409,220
（３）長期借入金	188,050,000	186,432,188	△1,617,811
負債計	217,950,000	215,882,200	△2,067,799
デリバティブ取引（※）	877,841	877,841	－

当期（2026年５月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	20,200,000	20,131,518	△68,481
（２）投資法人債	7,500,000	6,939,870	△560,130
（３）長期借入金	206,050,000	204,125,171	△1,924,828
負債計	233,750,000	231,196,559	△2,553,440
デリバティブ取引（※）	1,256,072	1,256,072	－

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額（※）を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「11. デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

（２）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づきます。

デリバティブ取引

後記「11. デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年６月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第４項（１）に定める事項を注記していません。
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期は3,765,163千円、当期は3,726,788千円です。

（注３）１年内返済予定の長期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額
前期（2025年11月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	22,400,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	2,200,000	2,400,000	2,900,000
長期借入金	－	27,600,000	27,700,000	30,550,000	31,300,000	70,900,000
合　計	22,400,000	27,600,000	27,700,000	32,750,000	33,700,000	73,800,000

当期（2026年５月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	20,200,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	2,200,000	2,400,000	2,900,000
長期借入金	－	33,100,000	23,150,000	40,000,000	34,450,000	75,350,000
合　計	20,200,000	33,100,000	23,150,000	42,200,000	36,850,000	78,250,000

10．有価証券に関する注記
前期（2025年11月30日）
投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額3,765,163千円）は、財務諸表等規則第８条の６の２第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期（2026年５月31日）
投資有価証券として計上している匿名組合出資持分（貸借対照表計上額3,726,788千円）は、財務諸表等規則第８条の６の２第３項の規定に基づき、同条第１項第２号に掲げる事項の記載を省略しています。

11．デリバティブ取引に関する注記
（１）ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（2025年11月30日）
該当事項はありません。

当期（2026年５月31日）
該当事項はありません。

（２）ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年11月30日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）	内１年超	時価（千円）	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	46,700,000	34,500,000	877,841	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	28,000,000	25,000,000	（※）	－
合計			74,700,000	59,500,000	877,841	－

当期（2026年５月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）	内１年超	時価（千円）	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	53,200,000	42,500,000	1,256,072	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	26,000,000	20,000,000	（※）	－
合計			79,200,000	62,500,000	1,256,072	－

（※）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「９．金融商品に関する注記」（２）金融商品の時価等に関する事項（注１）負債（１）（３）をご参照下さい。）。

12．退職給付に関する注記

前期（2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（2026年５月31日）

該当事項はありません。

13．税効果会計に関する注記

（１）繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	10千円
繰延ヘッジ損失	－	5,375千円
繰延税金資産計	16千円	5,385千円
繰延税金負債		
繰延ヘッジ利益	283,760千円	411,589千円
繰延税金負債計	283,760千円	411,589千円
繰延税金負債の純額	283,743千円	406,203千円

（２）法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 （2025年11月30日）	当期 （2026年５月31日）
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△28.34%
圧縮積立金繰入額	－	△3.12%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

14. 持分法損益等に関する注記

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

15. 関連当事者との取引に関する注記

（１）関連当事者との取引

①親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

②関連会社等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

③兄弟会社等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

④役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

（２）親会社又は重要な関連会社に関する情報

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社（株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場）

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社（株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場）

16. 資産除去債務に関する注記

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

該当事項はありません。

17. 賃貸等不動産に関する注記

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等（土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	452,188,015	448,480,807
	期中増減額	△3,707,207	24,106,917
	期末残高	448,480,807	472,587,725
期末時価		598,220,000	628,000,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額はＤａｉｗａ月島ビル（準共有持分30％）及びＤａｉｗａ猿楽町ビル（準共有持分50％）の譲渡（3,329百万円）並びに減価償却費（1,879百万円）によるものです。当期の主な増加額は浜松町ＰＲＥＸ及びプライム千駄ヶ谷ビルの取得（26,550百万円）によるものであり、主な減少額はＤａｉｗａ麻布台ビル及びＤａｉｗａ猿楽町ビル（準共有持分50％）の譲渡（2,961百万円）並びに減価償却費（1,917百万円）によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「５．損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

18. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益　（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却　（注２）	5,490,000	1,225,786
水道光熱費収入	1,137,759	1,137,759
その他	－	13,692,968
合計	6,627,759	16,056,513

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益　（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却　（注２）	4,790,000	1,492,745
水道光熱費収入	971,562	971,562
その他	－	14,047,619
合計	5,761,562	16,511,927

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

19. セグメント情報等に関する注記

（1）セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（2）関連情報

前期（自　2025年６月１日　至　2025年11月30日）

①　製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②　地域に関する情報

（イ）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（ロ）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③　主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自　2025年12月１日　至　2026年５月31日）

①　製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②　地域に関する情報

（イ）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（ロ）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③　主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

20. １口当たり情報に関する注記

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
１口当たり純資産額	259,419円	260,142円
１口当たり当期純利益	7,996円	8,468円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自　2025年６月１日 至　2025年11月30日）	当期 （自　2025年12月１日 至　2026年５月31日）
当期純利益（千円）	7,496,795	7,916,182
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,496,795	7,916,182
期中平均投資口数（口）	937,471	934,745

21. 重要な後発事象に関する注記

（1）自己投資口の取得について

本投資法人は、2026年７月17日開催の役員会において、投信法第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年11月期中に消却することを予定しています。

① 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

② 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	7,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	1,500,000,000円（上限）
取得期間	2026年７月21日～2026年11月12日
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

（2）投資口の分割について

本投資法人は、2026年７月17日開催の役員会において、下記のとおり、投資口の分割を決議しました。

① 本分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

② 本分割の方法

2026年11月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割いたします。

③ 本分割により増加する投資口数等

（イ）本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数　：　934,745口（注）
（ロ）本分割により増加する投資口の総口数　：　2,804,235口（注）
（ハ）本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数　：　3,738,980口（注）
（ニ）本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数　：16,000,000口
（注）2026年７月17日時点における本投資法人の発行済投資口の総口数934,745口をもとに記載及び算出していますが、同日付で公表した「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ」にて公表したとおり、本投資法人は2026年７月21日から2026年11月12日を取得期間とする自己投資口の取得を決定しており、取得した自己投資口の全口数を2026年11月期中に消却する予定のため、その消却する投資口の総数により、上記の数値は変更になります。実際の投資口の分割により増加する投資口の総口数等は、消却する投資口の総数の確定後に改めてお知らせします。

④ 本分割の日程

（イ）基準日公告日　：2026年11月13日（予定）
（ロ）基準日　：2026年11月30日（注）
（ハ）効力発生日　：2026年12月１日
（注）東京証券取引所における権利付き最終取引日は、2026年11月26日を予定しております。

⑤ １口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における１口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

（イ）１口当たり純資産額　：65,035円
（ロ）１口当たり当期純利益　：　2,117円

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注１）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社新宿マインズタワー匿名組合出資持分	－	3,726,788	－	－	3,726,788	－	（注２）
合計		－	3,726,788	－	－	3,726,788	－	

（注１）「評価額」は、帳簿価額を記載しております。

（注２）裏付資産は、新宿マインズタワー全体の７分の１に相当する共有持分に係る信託受益権です。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	79,200,000	62,500,000	1,256,072
合計		79,200,000	62,500,000	1,256,072

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注２）取引先金融機関から提示された価格等によっています。

なお、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載を省略しております。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は		差引当期末残高	摘要
					償却累計額	当期償却額		
（有形固定資産）								
建物	3,666,006	10,368	－	3,676,375	3,147,112	39,664	529,262	－
構築物	14,344	－	－	14,344	12,363	220	1,981	－
工具、器具及び備品	23,492	4,260	－	27,752	21,893	434	5,859	－
土地	12,302,226	－	－	12,302,226	－	－	12,302,226	－
建設仮勘定	557	62	－	620	－	－	620	－
信託建物	117,937,330	4,737,499	1,002,384	121,672,445	41,390,961	1,780,201	80,281,483	（注１、２）
信託構築物	809,589	11,185	3,576	817,198	300,285	11,292	516,912	（注１、２）
信託機械及び装置	1,463,560	41,009	42,656	1,461,913	845,332	57,023	616,581	（注２）
信託工具、器具及び備品	582,399	126,024	10,461	697,962	385,450	28,971	312,511	（注１、２）
信託土地	353,794,001	24,055,449	2,533,704	375,315,746	－	－	375,315,746	（注１、２）
信託建設仮勘定	49,547	9,039	16,989	41,597	－	－	41,597	－
小計	490,643,055	28,994,899	3,609,772	516,028,182	46,103,400	1,917,809	469,924,782	－
（無形固定資産）								
商標権	3,766	－	－	3,766	3,766	－	－	－
借地権	2,398,275	－	－	2,398,275	－	－	2,398,275	－
信託借地権	306,884	－	－	306,884	－	－	306,884	－
その他	84,368	－	－	84,368	76,218	2,551	8,150	－
小計	2,793,295	－	－	2,793,295	79,984	2,551	2,713,310	－
合計	493,436,350	28,994,899	3,609,772	518,821,478	46,183,384	1,920,360	472,638,093	－

（注１）信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地の当期増加の主な要因は、「浜松町ＰＲＥＸ」及び「プライム千駄ヶ谷ビル」の取得によるものです。

（注２）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地の当期減少の主な要因は、「Ｄａｉｗａ麻布台ビル」及び「Ｄａｉｗａ猿楽町ビル（準共有持分50％）」の売却によるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行 年月日	当期首残高 （千円）	当期増加額 （千円）	当期減少額 （千円）	当期末残高 （千円）	利率 （%）	償還 期限	使途	担保
第６回無担保投資法人債 （注１）	2019年 ９月12日	1,300,000	－	－	1,300,000	0.660	2031年 ９月12日	（注３）	無担保
第８回無担保投資法人債 （注１）（注２）	2020年 ９月11日	2,400,000	－	－	2,400,000	0.600	2030年 ９月11日	（注４）	
第９回無担保投資法人債 （注１）	2024年 ８月19日	2,200,000	－	－	2,200,000	0.826	2029年 ８月17日	（注３）	
第10回無担保投資法人債 （注１）	2024年 ８月19日	1,600,000	－	－	1,600,000	1.473	2034年 ８月18日		
合計		7,500,000	－	－	7,500,000				

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約付です。

（注２）グリーンファイナンス・フレームワークに基づき発行されるグリーンボンドです。

（注３）投資法人債の償還資金に充当しました。

（注４）借入金の返済資金の一部に充当しました。

（注５）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の償還予定額は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	－	－	2,200,000	2,400,000

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（％）	返済期限	使途	概要
短期借入金	㈱三井住友銀行	－	5,500,000	－	5,500,000	1.213	2027．3．31	（注３）	無担保
	合計	－	5,500,000	－	5,500,000				
1年内返済予定の長期借入金	富国生命保険(相)	200,000	－	200,000	－	0.579	2026．5．29	（注２）	無担保
	㈱山口銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.450	2026．8．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.513	2026．8．31	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.513	2026．8．31	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.482	2026．5．29	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	5,000,000	－	5,000,000	－	0.436	2026．2．27	（注２）	無担保
	㈱武蔵野銀行	500,000	－	500,000	－	0.457	2026．5．29	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	0.472	2026.10.30	（注３）	無担保
	㈱群馬銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	1.023	2026．3．31	（注２）	無担保
	農林中央金庫	2,000,000	－	2,000,000	－	0.304	2026．5．29	（注２）	無担保
	㈱百五銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.304	2026．5．29	（注２）	無担保
	㈱武蔵野銀行	－	500,000	－	500,000	1.154	2027．5．31	（注２）	無担保
	㈱関西みらい銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.104	2026．8．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.320	2026．8．31	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,200,000	－	－	1,200,000	0.322	2026.11.30	（注２）	無担保
	㈱七十七銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.319	2027．2．26	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	－	3,000,000	－	3,000,000	0.322	2027．5．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.322	2027．5．31	（注２）	無担保
	みずほ信託銀行㈱	－	3,000,000	－	3,000,000	0.297	2027．5．31	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.279	2026．3．31	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.356	2027．3．31	（注２）	無担保
	合計	22,400,000	11,500,000	13,700,000	20,200,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（％）	返済期限	使途	概要
長期借入金	㈱福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.204	2027．８．31	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.679	2027．８．31	（注２）	無担保
	みずほ信託銀行㈱	4,000,000	－	－	4,000,000	1.204	2027.10.29	（注３）	無担保
	㈱三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.204	2027.10.29	（注３）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.204	2027.10.29	（注３）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.204	2027.10.29	（注３）	無担保
	㈱福岡銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.204	2028．３．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.204	2028．３．31	（注２）	無担保
	㈱武蔵野銀行	500,000	－	500,000	－	1.154	2027．５．31	（注２）	無担保
	㈱山梨中央銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.540	2029．５．31	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.472	2029．９．28	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.450	2028.11.30	（注２）	無担保
	㈱七十七銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.319	2027．２．26	（注２）	無担保
	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000	0.350	2028．２．29	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.416	2029．２．28	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	3,000,000	－	3,000,000	－	0.322	2027．５．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.322	2027．５．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	0.326	2027．８．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.326	2027．８．31	（注２）	無担保
	㈱関西みらい銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.487	2030．８．30	（注２）	無担保
	㈱武蔵野銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.487	2030．８．30	（注２）	無担保
	みずほ信託銀行㈱	3,000,000	－	3,000,000	－	0.297	2027．５．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.400	2028.11.30	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.400	2028.11.30	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.350	2028.11.30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	0.416	2029．２．28	（注２）	無担保
	㈱もみじ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.546	2031．２．28	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	2,000,000	－	2,000,000	－	0.356	2027．３．31	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.436	2028．３．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.436	2028．３．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	2,400,000	－	－	2,400,000	0.481	2030．３．29	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.481	2030．３．29	（注２）	無担保
	㈱七十七銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.552	2031．５．30	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.483	2030．８．30	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.494	2029.11.30	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.470	2029.11.30	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.410	2030．５．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.410	2030．５．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.091	2029．２．28	（注２）	無担保
	㈱群馬銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.171	2029．８．31	（注２）	無担保

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（％）	返済期限	使途	概要
長期借入金	㈱日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.431	2028．3．31	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.547	2028．5．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.119	2029．5．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.483	2029．8．31	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.493	2030．2．28	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.385	2030．5．31	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.385	2030．5．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	3,400,000	－	－	3,400,000	1.400	2030.11.29	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.410	2030.11.29	（注２）	無担保
	㈱西日本シティ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.471	2029．8．31	（注２）	無担保
	日本生命保険(相)	1,300,000	－	－	1,300,000	0.634	2029．8．31	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.471	2029．8．31	（注２）	無担保
	㈱七十七銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.471	2029．8．31	（注２）	無担保
	東京海上日動火災保険㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	0.615	2027.11.30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	1.014	2028.11.30	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.444	2029.11.30	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.444	2029.11.30	（注２）	無担保
	太陽生命保険㈱	300,000	－	－	300,000	0.754	2029.11.30	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.468	2030．2．28	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.385	2030.11.29	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.400	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.400	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.889	2029．2．28	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.455	2030．2．28	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.455	2030．2．28	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	1.375	2031．2．28	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.375	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱福岡銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.375	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	1.400	2031.11.28	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.400	2031.11.28	（注２）	無担保
	東京海上日動火災保険㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	0.906	2028．5．31	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.934	2028．8．31	（注２）	無担保
	みずほ信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	1.375	2031．8．29	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.375	2031．8．29	（注２）	無担保
	㈱りそな銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.804	2028．5．31	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,700,000	－	－	1,700,000	0.957	2028.11.30	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.287	2028.11.30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,500,000	－	－	1,500,000	1.375	2031.11.28	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.400	2032．5．31	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.400	2032．5．31	（注２）	無担保

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（％）	返済期限	使途	概要
長期借入金	㈱みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.400	2032．5．31	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.400	2031．8．29	（注２）	無担保
	㈱西日本シティ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.400	2031．8．29	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	1.425	2032．2．27	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	1.400	2031．8．29	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.425	2032．2．27	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	1.425	2032．2．27	（注３）	無担保
	㈱山形銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.425	2032．2．27	（注３）	無担保
	三菱ＵＦＪ信託銀行㈱（信託口）	3,000,000	－	－	3,000,000	1.505	2034．3．31	（注３）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	1.525	2034．3．31	（注３）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.996	2029．5．31	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.120	2030．5．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.425	2032．5．31	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	450,000	－	－	450,000	1.096	2029．5．31	（注３）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,450,000	－	－	1,450,000	1.254	2032．7．30	（注３）	無担保
	㈱SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.425	2032．7．30	（注３）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	1.279	2033．1．31	（注３）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	0.827	2029．8．31	（注２）	無担保
	㈱第四北越銀行	500,000	－	－	500,000	0.864	2029．8．31	（注２）	無担保
	㈱第四北越銀行	500,000	－	－	500,000	0.864	2029．8．31	（注３）	無担保
	㈱あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.400	2032．2．27	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.425	2032．8．31	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	1.254	2032．9．30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	2,000,000	－	－	2,000,000	1.154	2030.11.29	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.208	2030.11.29	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.419	2032.11.30	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.425	2032.11.30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,300,000	－	－	1,300,000	1.254	2032.11.30	（注２）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.227	2030．1．31	（注４）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.246	2032.11.30	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000	1.417	2032.11.30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,500,000	－	－	1,500,000	1.254	2033．2．28	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.927	2028．5．31	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.017	2029．5．31	（注２）	無担保
	㈱日本政策投資銀行	1,550,000	－	－	1,550,000	1.205	2031．5．30	（注２）	無担保
	みずほ信託銀行㈱	1,500,000	－	－	1,500,000	1.154	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.325	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.204	2032．5．31	（注２）	無担保
	㈱群馬銀行	500,000	－	－	500,000	1.375	2032．5．31	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	1.254	2033．5．31	（注２）	無担保

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）（％）	返済期限	使途	概要
長期借入金	㈱三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.279	2033.11.30	（注２）	無担保
	㈱関西みらい銀行	750,000	－	－	750,000	1.204	2032．8．31	（注２）	無担保
	㈱関西みらい銀行	750,000	－	－	750,000	1.304	2034．8．31	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,500,000	－	－	1,500,000	1.104	2030.11.29	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	1,500,000	－	－	1,500,000	1.154	2031.11.28	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.229	2033．5．31	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.279	2034．5．31	（注２）	無担保
	㈱山口銀行	500,000	－	－	500,000	1.500	2035.11.30	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	－	2,000,000	－	2,000,000	1.449	2030．2．28	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	－	2,000,000	－	2,000,000	1.480	2031．2．28	（注２）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	－	1,000,000	－	1,000,000	1.530	2032．2．27	（注２）	無担保
	㈱三井住友銀行	－	1,500,000	－	1,500,000	1.317	2033．2．28	（注３）	無担保
	㈱三井住友銀行	－	1,500,000	－	1,500,000	1.342	2033．8．31	（注３）	無担保
	㈱三井住友銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.367	2034．2．28	（注３）	無担保
	㈱三菱ＵＦＪ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	2.309	2031．8．29	（注３）	無担保
	三井住友信託銀行㈱	－	1,000,000	－	1,000,000	1.433	2032．3．31	（注３）	無担保
	㈱りそな銀行	－	1,500,000	－	1,500,000	1.284	2032．8．31	（注３）	無担保
	㈱あおぞら銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.284	2032．8．31	（注３）	無担保
	㈱SBI新生銀行	－	1,500,000	－	1,500,000	1.479	2033．2．28	（注３）	無担保
	㈱みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.309	2033．2．28	（注３）	無担保
	㈱あおぞら銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.309	2033．2．28	（注３）	無担保
	㈱群馬銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.483	2033．3．31	（注２）	無担保
	㈱みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.334	2033．8．31	（注３）	無担保
	㈱みずほ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.359	2034．2．28	（注２）	無担保
	農林中央金庫	－	1,000,000	－	1,000,000	1.359	2034．2．28	（注３）	無担保
	㈱SBI新生銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	2.015	2029．5．31	（注２）	無担保
	農林中央金庫	－	2,000,000	－	2,000,000	2.065	2030．5．31	（注２）	無担保
	㈱百五銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	2.090	2030.11.29	（注２）	無担保
	㈱武蔵野銀行	－	500,000	－	500,000	1.188	2031．5．30	（注２）	無担保
	㈱SBI新生銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.605	2033．5．31	（注２）	無担保
	合計	188,050,000	29,500,000	11,500,000	206,050,000				
借入金合計		210,450,000	46,500,000	25,200,000	231,750,000				

（注１）平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第４位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

（注２）借入金の返済資金等です。

（注３）物件の取得資金等です。

（注４）物件の取得資金等及び借入金の返済資金等です。

（注５）長期借入金（１年以内に返済予定のものを除きます。）の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	33,100,000	23,150,000	40,000,000	34,450,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年５月31日現在）

Ⅰ	資産総額	510,878,716,881円
Ⅱ	負債総額	267,711,989,504円
Ⅲ	純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	243,166,727,377円
Ⅳ	発行済数量	934,745口
Ⅴ	１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	260,142円

第６【販売及び買戻しの実績】

第41期（2026年５月期）の直近６計算期間における本投資法人の販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間		年月日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第36期	自　2023年６月１日 至　2023年11月30日	－	－	－	478,258
第37期	自　2023年12月１日 至　2024年５月31日	－	－	－	478,258
第38期	自　2024年６月１日 至　2024年11月30日	2024年６月１日 （注３）	478,258	－	956,516
		自　2024年７月22日 至　2024年９月３日 （注４）	－	10,077 (0)	946,439
第39期	自　2024年12月１日 至　2025年５月31日	自　2025年４月24日 至　2025年５月16日 （注５）	－	3,284 (0)	943,155
第40期	自　2025年６月１日 至　2025年11月30日	自　2025年７月22日 至　2025年９月10日 （注６）	－	8,410 (0)	934,745
第41期	自　2025年12月１日 至　2026年５月31日	－	－	－	934,745

（注１）本邦外における販売及び買戻し口数を括弧により内書きしております。

（注２）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

（注３）2024年５月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2024年６月１日を効力発生日として１口につき２口の割合をもって分割しました。

（注４）2024年７月22日から2024年９月３日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,077口）については、2024年11月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却いたしました。

（注５）2025年４月24日から2025年５月16日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,284口）については、2025年５月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年５月30日に消却いたしました。

（注６）2025年７月22日から2025年９月10日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（8,410口）については、2025年11月20日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年11月28日に消却いたしました。

（注７）前記「第一部 ファンド情報 第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況（１）主要な経営指標等の推移　③次期の見通し　（ハ）決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人は、2026年７月17日開催の役員会において、取得期間を2026年７月21日から2026年11月12日、取得し得る投資口の総数の上限を7,000口とする自己投資口の取得を決定しており、かかる決定に基づき、2026年７月21日から2026年７月31日までの期間に、2,199口の自己投資口を取得しました。当該自己投資口を含め、取得期間中に取得した全ての投資口につき、2026年11月期（第42期）中に消却することを予定しています。なお、かかる自己投資口については、議決権を有しません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第１項各号に掲げる書類は、以下のとおりです。

（１）有価証券報告書及びその添付書類
計算期間 第40期（自 2025年６月１日 至 2025年11月30日）
2026年２月16日　関東財務局長に提出

（２）自己株券買付状況報告書
2025年12月５日　関東財務局長に提出
2026年８月７日　関東財務局長に提出

（３）臨時報告書
特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第１項及び同条第２項第２号の規定に基づく臨時報告書
2026年７月17日　関東財務局長に提出
2026年８月７日　関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

2026年８月20日

大和証券オフィス投資法人
　役員会　　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	轡田　留美子
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	渡部　啓太

監査意見
　当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている大和証券オフィス投資法人の2025年12月１日から2026年５月31日までの第41期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

　当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大和証券オフィス投資法人の2026年５月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
　当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項
　注記表の「重要な後発事象に関する注記」に自己投資口の取得及び投資口の分割についての記載がある。
　当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容
　その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

　当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

　財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

　当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

　その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注１）上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。